



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL
W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

Pinczyn, 29 września 2022 r.



SPIS TREŚCI

Spis treści.....	2
1. Wybrane dane finansowe	4
2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	6
3. Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol.....	7
3.1 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	7
3.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol.....	8
3.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 rOKU oraz po dniu bilansowym.....	13
4. Informacje o Spółce Dekpol S.A.	15
4.1 Przedmiot działalności Spółki.....	15
4.2 Władze Spółki Dekpol S.A.	16
4.3 Struktura kapitału zakładowego	17
4.4 Struktura akcjonariatu	18
4.5 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	18
4.6 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	19
5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku oraz po jego zakończeniu	19
5.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol W I PÓŁROCZU 2022 ROKU19	
5.2 Istotne Dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku	25
5.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na sprawozdanie finansowe	33
5.4 Zdarzenia po dniu bilansowym.....	33
6. Czynniki, które mogą mieć Wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	33



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

7.	Czynniki ryzyka i zagrożeń	36
8.	Poręczenia i gwarancje	53
9.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	55
10.	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	56
11.	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej.....	56
12.	Wskaźniki finansowe	63
13.	Dane kontaktowe	64



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2022 roku

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. PLN 01.01.2021 - 30.06.2021	tys. EUR 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. EUR 01.01.2021 - 30.06.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	635 015	472 772	136 777	103 970
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	43 372	40 648	9 342	8 939
III. Zysk (strata) brutto	33 367	33 476	7 187	7 362
IV. Zysk (strata) netto	26 324	26 912	5 670	5 918
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,15	3,22	0,68	0,71
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(52 132)	(91 717)	(11 229)	(20 170)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(20 666)	(5 037)	(4 451)	(1 108)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	50 809	47 994	10 944	10 555
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(21 989)	(48 760)	(4 736)	(10 723)

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2022	tys. PLN 31.12.2021	tys. EUR 30.06.2022	tys. EUR 31.12.2021
X. Aktywa razem	1 498 833	1 357 149	320 222	295 071
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 089 865	969 881	232 847	210 871
XII. Zobowiązania długoterminowe	374 563	282 261	80 025	61 369
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	715 302	687 620	152 823	149 502
XIV. Kapitał własny	408 968	387 268	87 375	84 200
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 787	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)	49	46	10	10



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

Wybrane dane finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 2022 roku

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. PLN 01.01.2021 - 30.06.2021	tys. EUR 01.01.2022 - 30.06.2022	tys. EUR 01.01.2021 - 30.06.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	168 206	94 416	36 230	20 764
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 053	5 402	1 088	1 188
III. Zysk (strata) brutto	134	2 193	29	482
IV. Zysk (strata) netto	108	1 777	23	391
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,01	0,21	0,00	0,05
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2 601	(16 560)	560	(3 642)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	813	(43 171)	175	(9 494)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(238)	(43 993)	(51)	(9 675)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	3 176	(103 724)	684	(22 811)

Wyszczególnienie	tys. PLN 30.06.2022	tys. PLN 31.12.2021	tys. EUR 30.06.2022	tys. EUR 31.12.2021
X. Aktywa razem	582 951	537 244	124 546	116 807
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	295 228	249 884	63 075	54 330
XII. Zobowiązania długoterminowe	156 742	144 247	33 488	31 362
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	138 486	105 637	29 587	22 968
XIV. Kapitał własny	287 723	287 360	61 471	62 478
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 787	1 818
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	34	34	7	7

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 czerwca 2022 roku (4,6806 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2021 roku (4,5994 PLN/EUR) oraz 30 czerwca 2021 roku (4,5208 PLN/EUR). Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku 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 okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2022 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2021 roku (odpowiednio: 4,6427 PLN/EUR i 4,5472 PLN/EUR).



2. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za pierwsze półrocze 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. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2022 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku oraz wyniki osiągnięte z działalności Grupy i przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku i 30 czerwca 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 I półroczu 2022 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W I półroczu 2022 roku nie nastąpiły również istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 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. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 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 czerwca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku oraz wyniki osiągnięte



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

z działalności Spółki i przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2022 roku i 30 czerwca 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 I półroczu 2022 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W I półroczu 2022 roku nie nastąpiły również istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. 2018 poz. 757).

Śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2022 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

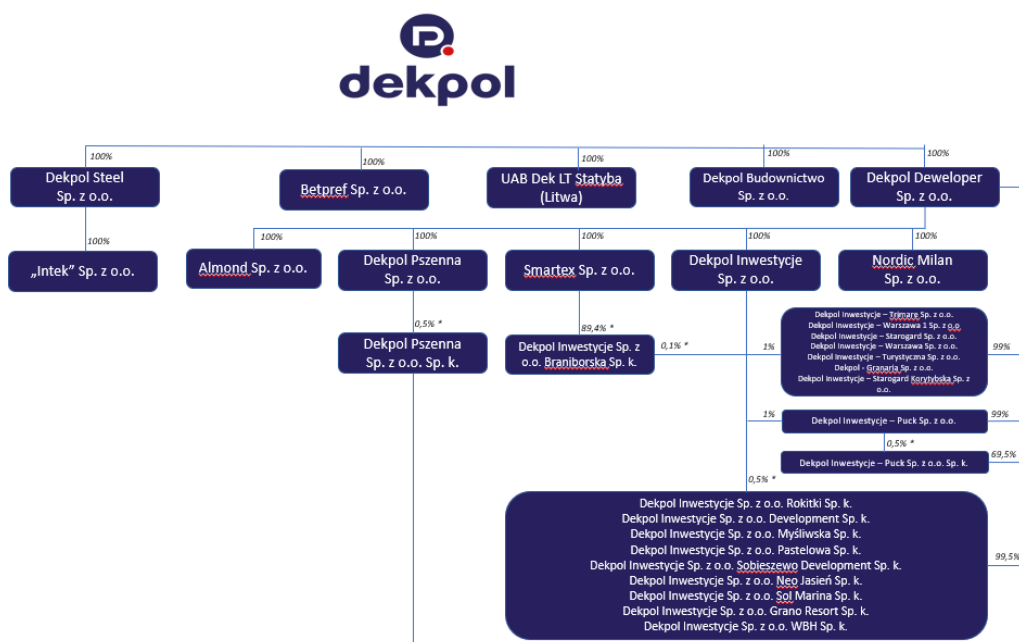
- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także robót sanitarne, drogowych i hydrotechnicznych;
- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych,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



3.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. („Spółka”, „Dekpol”, „Emitent”) jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 czerwca 2022 roku, przedstawiono na poniższym schemacie:



* udział w zyskach i stratach

Ponadto w dniu 5 sierpnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o. o. z siedzibą w Komornikach.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

Działalność Dekpol S.A.

Dekpol S.A. pełni co do zasady rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Z uwagi na okoliczność prowadzenia działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do dnia 31 grudnia 2020 roku, Dekpol S.A. pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji jak i części zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa mającego miejsce 31 grudnia 2020 roku. Dodatkowo wg stanu na 30 czerwca 2022 roku Dekpol S.A. jest stroną jednej umowy z zakresu segmentu



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

generalnego wykonawstwa zawartej w pierwszym półroczu 2021 roku. Zgodnie z umową ZCP, podstawowym zobowiązaniem z tytułu działalności generalnego wykonawstwa, również w stosunku do umów zawartych do dnia 31 grudnia 2020 roku, pozostaje Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

Upřednio działalność ta była prowadzona bezpośrednio przez Emitenta. 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;



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

- 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 Wiślinie;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) 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;
- 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; spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 maja 2022 roku.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

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;
- 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).



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

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 oraz przez spółkę Betpref Sp. z o.o.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Betpref Sp. z o.o. Dekpol Steel Sp. z o.o. posiada 100% udziałów spółki Intek Sp. z o.o.

Ponadto w dniu 5 sierpnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. nabyła 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo Sp. z o. o. z siedzibą w Komornikach.

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. z siedzibą w Lubawie prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych. Zamiarem jest, aby spółka 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 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 współnikiem 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. 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).



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności. Spółka Kombet Działdowo Sp. z o. o., z uwagi na nabycie jej udziałów w dniu 5 sierpnia 2022 roku, zostanie objęta konsolidacją metodą pełną począwszy od III kwartału 2022 roku.

3.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I PÓŁROCZU 2022 ROKU ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 17 lutego 2022 roku odpowiednio walne zgromadzenie i zgromadzenia wspólników spółek: Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a., Dekpol Royalties Sp. z o.o. (łącznie jako Spółki Przejmowane) oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca) podjęły uchwały w sprawie wyrażenia zgody i połączenia ww. spółek. Uchwały organów zostały podjęte w związku z uzgodnieniem przez zarządy tych spółek w dniu 31 marca 2021 roku planu połączenia spółek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była to spółka powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy. Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. był to podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek Almond Sp. z o.o. i Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz innych praw majątkowych. Dekpol 1 Sp. z o.o. był komplementariuszem spółki Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. (100% udziałów spółki posiadał Dekpol S.A.). W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. został podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostały przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostały rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostały przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. W efekcie powyższego właścicielem udziałów spółki Almond Sp. z o.o. został Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wyraziło zgodę na zbycie udziałów przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Deweloper Sp. z o. o. w celu dobrowolnego umorzenia udziałów, w wyniku czego zawarta została w tym dniu umowa nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o. o. od Dekpol S.A. 1.278.715 udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o wartości nominalnej 50 zł każdy i o łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, reprezentujących 47,4% kapitału zakładowego spółki, w celu ich umorzenia. Udziały zostały nabyte za wynagrodzeniem równym wartości nominalnej udziałów. Własność udziałów została przeniesiona z chwilą zawarcia umowy. W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników Dekpol



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę w sprawie umorzenia wszystkich ww. udziałów i wskutek powyższego jednoczesnego obniżenia kapitału zakładowego spółki. W dniu 7 marca 2022 roku w Monitorze Sądowym i Gospodarczym opublikowane zostało ogłoszenie o podjęciu uchwały w przedmiocie obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., w którym wezwano wierzycieli Spółki do zgłaszania roszczeń w terminie 3 miesięcy licząc od dnia publikacji. W dniu 7 czerwca 2022 roku upłynął okres postępowania konwokacyjnego. Obniżenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 30 czerwca 2022 roku.

Powyższe zdarzenia były elementem podjętych w poprzednich latach działań związanych z reorganizacją i optymalizacją działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol, mających na celu uporządkowanie struktury Grupy oraz wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności, jak też dalszych planów rozwojowych.

Księgowe rozliczenie połączenia zostało dokonane zgodnie z polityką Grupy Kapitałowej Dekpol, ponieważ MSSF 3 nie obejmuje swoim zakresem połączeń pod wspólną kontrolą, a połączone Spółki znajdowały się pod kontrolą Dekpol S.A. Połączenie ujęto metodą nabycia zgodnie z polskimi zasadami rachunkowości na bazie delegacji zawartej w założeniach koncepcyjnych do MSSF.

W dniu 9 marca 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Betpref Sp. z o.o. podjęło decyzję o podwyższeniu kapitału zakładowego w drodze ustanowienia 9.500 nowych udziałów o wartości nominalnej 100,00 zł każdy. Nowe udziały zostały objęte w całości przez dotychczasowego jedynego wspólnika, tj. Dekpol S.A. Nowe udziały zostały pokryte wkładem niepieniężnym w postaci wierzytelności Spółki względem Betpref. W dniu 28 marca 2022 roku podwyższenie kapitału zakładowego Betpref Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 25 marca 2022 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o. o., powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim. W dniu 13 września 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zarejestrowano w Krajowym Rejestrze Sądowym zmianę nazwy tej spółki, na Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o.

W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Obecny zamiar jest, aby spółka posłużyła do wprowadzenia do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku, w wyniku zawartych przez spółkę umów przedwstępnych nabycia ponad 100 lokali mieszkalnych i użytkowych od podmiotu zewnętrznego realizującego tę inwestycję.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

W dniu 5 maja 2022 roku wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje - Starogard Korytybska Sp. z o.o. - powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej.

W dniu 5 sierpnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

4. INFORMACJE O SPÓŁCE DEKPOL S.A.

4.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI

Spółka Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie (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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Nadto Dekpol S.A. jest solidarnie odpowiedzialny na zasadach określonych w 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 czerwca 2022 roku Dekpol S.A. był stroną jednej umowy z zakresu segmentu generalnego wykonawstwa zawartej w 2021 roku. Podstawowym podmiotem zobowiązanym z tytułu działalności generalnego wykonawstwa, również w stosunku do umów zawartych przed 2021 roku, pozostaje Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

4.2 WŁADZE SPÓŁKI DEKPOL S.A.

4.2.1 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 czerwca 2022 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodzi:

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

Uwzględniając wchodzącą w życie 13 października 2022 roku nowelizację Kodeksu spółek handlowych, dokonaną przepisami Ustawy z dnia 9 lutego 2022 roku. o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw, kadencje Prezesa Zarządu Pana Mariusza Tuchlina i Wiceprezes Zarządu Pani Katarzyny Szymczak-Dampc upływa z dniem 31 grudnia 2024 roku Mandaty ww. osób wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, w 2025 roku.

W I półroczu 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.



4.2.2 RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza Dekpol S.A. 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 czerwca 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wchodzi:

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

W dniu 30 czerwca 2022 roku Członek Rady Nadzorczej Grzegorz Wąsacz został ponownie powołany do Rady Nadzorczej na kolejną pięcioletnią kadencję. O powołaniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 33/2022 z dnia 30 czerwca 2022 roku.

Uwzględniając wchodzącą w życie 13 października 2022 roku nowelizację Kodeksu spółek handlowych, dokonaną przepisami Ustawy z dnia 9 lutego 2022 roku o zmianie ustawy – Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw, kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie 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 upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku.

W I półroczu 2022 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej Spółki.

4.3 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 30 czerwca 2022 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 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:

- 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
 - 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

4.4 STRUKTURA AKCJONARIATU

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający powyżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 29 września 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 kwartał 2022 roku opublikowanego w dniu 30 maja 2022 roku, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania wg wiedzy spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

4.5 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 sprawozdania, tj. na dzień 29 września 2022 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2022 roku opublikowanego w dniu 30 maja 2022 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2022 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 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 kwartał 2022 roku do dnia przekazania niniejszego sprawozdania.

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

4.6 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

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

5. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I PÓŁROCZU 2022 ROKU ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU

5.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

Przychody Grupy wyniosły w omawianym okresie 635 mln zł, co oznacza wzrost o 34% r/r. Zysk operacyjny Grupy w omawianym okresie wyniósł 43,4 mln zł i był wyższy w ujęciu r/r o 7%. Grupa zakończyła pierwsze sześć miesięcy 2022 roku zyskiem netto na porównywalnym poziomie w ujęciu r/r, w wysokości 26 mln zł.

Na koniec pierwszego kwartału 2022 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 168,3 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na bezpiecznym poziomie 1,66.

Segment generalnego wykonawstwa pozostaje największym segmentem działalności Grupy Dekpol, z udziałem w przychodach na poziomie przekraczającym 72% w pierwszym półroczu 2022 roku. Przychody segmentu generalnego wykonawstwa w omawianym okresie wyniosły około 459 mln zł i były wyższe o 49% w ujęciu rok do roku, a zysk operacyjny wyniósł 30 mln zł (+41% r/r). Z kolei w pierwszym półroczu 2022 roku przychody segmentu deweloperskiego wyniosły 59,6 mln zł (9% udział w przychodach Grupy), a wynik operacyjny wyniósł 8,8 mln zł (wobec odpowiednio 91,4 mln zł i 18,1 mln zł w pierwszej połowie roku 2021). Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za blisko 15% przychodów Grupy i był drugim pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody Dekpol Steel w omawianym okresie sięgnęły 98 mln zł (+78%), a zysk operacyjny wyniósł 10,9 mln zł (+57% r/r). Dzięki wykorzystaniu nowych mocy produkcyjnych w nabytym w ostatnim kwartale 2021 roku zakładzie Intek, jak również standaryzacji i ustabilizowaniu procesów



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

produkcji, Spółka realizuje wysoki poziom zamówień, dbając przy tym o satysfakcjonujący poziom marż w niestabilnym otoczeniu.

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy filary: Generalne Wykonawstwo (Dekpol Budownictwo), Produkcję Osprzętu (Dekpol Steel) i segment deweloperski (Dekpol Deweloper) przynosi pożądane efekty. W trudnych i niezwykle niestabilnych czasach ich działalność wzajemnie się równoważy i uzupełnia, co pozwala generować stabilny poziom wyników finansowych. Spółka Dekpol Budownictwo dzięki elastyczności i doświadczeniu zespołu, a także wdrożeniu licznych narzędzi, pozwalających na skuteczne ofertowanie w środowisku dużej dynamiki zmian cen na rynku, była przygotowana do skutecznej obsługi zleceń ze strony partnerów. Utrzymywana jest silna pozycja rynkowa, przy jednoczesnym poszukiwaniu okazji do dalszego rozwoju biznesu. Przykładem jest zakup spółki Kombet, której działalność koncentruje się na produkcji 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 wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników. Transakcja miała na celu zwiększenie skali działalności segmentu w zakresie produkcji prefabrykatów. Zarząd spółki stoi na stanowisku, że za sprawą rosnących kosztów materiałów i siły roboczej, budownictwo przemysłowe, logistyczne jak i deweloperskie w kolejnych latach będzie wymagało optymalizacji. Celem dla spółki Kombet będzie wsparcie w tym procesie, razem z posiadanym w strukturach Grupy zakładem Betpref. Segment produkcji osprzętu, czyli Dekpol Steel, wykorzystał nowe moce produkcyjne w zakładzie Intek do realizacji wysokiego poziomu zleceń obserwowanego począwszy od połowy 2021 roku. Dzięki zdecydowanym działaniom i elastycznemu podejściu Spółka lepiej niż jej konkurenci poradziła sobie z wyzwaniem rynkowymi. Obok podstawowego biznesu, Steel reorganizuje i optymalizuje procesy w przejętym w ubiegłym roku zakładzie Intek. Wykorzystując doświadczenie Inteku rozpoczęto proces dywersyfikacji produkcji o obszar „offshore”. Dodatkowo, podjęto działania, zmierzające do uzyskania koncesji na produkcję na potrzeby branży obronnej. Dwa powyższe segmenty działalności Grupy skompensowały w minionym półroczu niższą kontrybucję ze strony segmentu deweloperskiego, którego przychody są pochodną harmonogramu realizacji poszczególnych projektów, stąd ich poziom może się wahać w ujęciu kwartalnym. Na drugą połowę 2022 roku zaplanowano zakończenie i przekazanie do użytkowania kilku inwestycji. Warto podkreślić także, że kontraktacja Dekpol Deweloper w pierwszej połowie roku 2022, była na zakładanym poziomie dzięki szerokiej i zróżnicowanej ofercie oraz wysokim udziałem klientów gotówkowych.



Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec półrocza 2022 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 1.404 mln zł netto (na koniec 2021 roku było to 1.306 mln zł, zaś na koniec 1 kwartału 2022 roku 1.204 mln zł), z czego do realizacji pozostawały projekty o łącznej wartości około 450 mln zł netto (na koniec 2021 roku około 573 mln zł, zaś na koniec 1 kwartału 2022 roku ponad 311 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec półrocza 2022 roku posiadała kontrakty o wartości ponad 394 mln zł netto (wobec 412 mln zł na koniec 2021 roku, i ponad 412 mln zł na koniec pierwszego kwartału 2022 roku), z czego do realizacji pozostawało blisko 216 mln zł netto (na koniec 2021 roku 305 mln zł, zaś na koniec pierwszego kwartału 2022 roku niespełna 268 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.

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

Zleceniodawca	Opis projektu
KARUZELA KOŁOBRZEG	Centrum handlowe w Kołobrzegu
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej z budynkiem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą drogową, siecią oraz obiektami pomocniczymi w Gdańsku
GRUPA 7R	Wykonanie dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (hala A i hala B) w Szczecinie
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku magazynowo-biurowego wraz z drogami oraz całą niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wojanowo/Będzieszyn
GRUPA PANATTONI	Wykonanie budynku magazynowego oraz wszelkich robót towarzyszących i prac projektowych w miejscowości Błonie Wieś
Press Glass UAB	Budowa zakładu produkcyjnego wraz z zagospodarowaniem, infrastrukturą i obiektami towarzyszącymi oraz innymi elementami wskazanymi w projekcie, zlokalizowanego w Specjalnej Strefie Ekonomicznej w Kownie na Litwie.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej fazy I powierzchni około 49 248 m ² 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
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 10120m ² oraz 18991m ² w miejscowości Zabrze.

Większość realizowanych przez Grupę kontraktów ma wartość do 50 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty, na dzień 30 czerwca 2022 roku Grupa posiadała w swoim portfolio 10 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 w drugim kwartale 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 spółki 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. Założenia biznesowe wobec wyżej wymienionych oraz innych pozyskanych w II kwartale projektów znajdują odzwierciedlenie w stabilnych i zgodnych z planami realizacjami.

W maju odnotowano spadek ceny stali. Jest to konsekwencją otwarcia nowych kanałów dostaw, nie wpłynie to jednak znacząco na koszt realizacji projektów, gdyż drożej inne czynniki 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. Z uwagi na szczególnie skrupulatne procedury bankowe wciąż wydłużają się rozliczenia na projektach.

Obowiązujące w spółce Dekpol Budownictwo zasady zarządzania polegające na koncentracji na krótkoterminowych projektach, szybkiej kontraktacji wykonawców, dostępności własnych wyrobów w spółce Betpref, sprzętu do robót drogowych, blokowaniu cen zaliczkami, importowanie zamienników dla polskich materiałów, ścista,



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

częsta kontrola marż, praca nad kompetencjami zespołu, pozwalają spółce realizować dynamiczny plan rozwoju przy zachowaniu bezpiecznego poziomu wyników finansowych.

W bieżącym roku spółka 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, 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 odpowiadające za realizację projektów, znajdują się znacznie bliżej centrów operacyjno-technicznych klientów oraz potencjalnych klientów.

Powyżej opisane czynniki oraz niezmiennie wysokie zainteresowanie obiektami logistycznymi oraz przemysłowymi mimo wojny w Ukrainie będzie miało wpływ na działalność spółki w kolejnych kwartałach. Z drugiej strony trzeba brać pod uwagę ryzyko, iż schłodzenie gospodarki w ujęciu makroekonomicznym z dużym prawdopodobieństwem będzie miało wpływ na kondycję branży budowlanej (mniejsza ilość inwestycji).

Działalność deweloperska

W przychodach w pierwszym półroczu 2022 roku Grupa Dekpol Deweloper rozpoznała 103 lokale oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w pierwszym półroczu 2021 roku było to 214 lokali, co wynikało z oddania do użytkowania 180 lokali mieszkalnych w ramach pierwszego etapu inwestycji Osiedle Pastelowe w Gdańsku.

Grupa Kapitałowa Dekpol Deweloper utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym półroczu br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 197 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 258 lokali.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 811 lokali. W I półroczu 2022 roku Grupa prowadziła sprzedaż następujących inwestycji:



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

- 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 Rokółkach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokółkach koło Tczewa.

Ponadto Spółka wskazuje, że w I półroczu 2022 roku wydana została ostateczna decyzja pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych składających się ze 121 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Kociewskie etap I" w Rokółkach koło Tczewa. Na dzień 30 czerwca 2022 roku w tej inwestycji sprzedanych zostało 97% lokali.

Informacja o sprzedaży lokali w pierwszym półroczu 2022 roku została przekazana przez Spółkę Dekpol S.A. w raporcie bieżącym nr 34/2022 z dnia 4 lipca 2022 roku.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwsze półrocze 2022 roku było dla spółki Dekpol Steel dynamicznym okresem. Sprzedaż segmentu była wyższa niż rok wcześniej, pomimo że w omawianym okresie



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

Dekpol Steel mierzył się z wyzwaniami spowodowanymi napaścią Rosji na Ukrainę. Konsekwencją tego faktu był dynamiczny wzrost cen stali, jak również innych surowców niezbędnych do produkcji. Planowa polityka Zarządu Spółki oparta na zabezpieczeniu stanów magazynowych w materiał potrzebny do realizacji zamówień, spowodował wyjście obronną ręką z problemów, jakie dotknęły innych producentów, cierpiących na brak blachy lub zmuszonych do zakupu tego surowca po wysokich cenach.

Dekpol Steel wraz ze spółką Intek osiągnęły w pierwszych sześciu miesiącach 2022 roku dobre wyniki na poziomie sprzedaży, równocześnie wprowadzając wiele zmian i reorganizację systemu zarządzania w spółce Intek.

Od maja 2022 roku, wykorzystując doświadczenie i referencje Intek, nastąpiła dywersyfikacja produkcji. Nadal „core” biznesem Dekpol Steel wraz z Intek jest produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych, ale dodatkowym obszarem działania stały się natomiast produkty dla offshore. Dodatkowo, rozpoczęty został proces certyfikacji Dekpol Steel w kierunku uzyskania koncesji na produkcję dla branży obronnej.

Dekpol Steel, jak również Intek, 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 generowanie obrotów i zysków nie tylko w jednym obszarze. 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.

5.2 ISTOTNE DOKONANIA I NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I PÓŁROCZU 2022 ROKU

Zawarcie umowy na budowę dwóch hal magazynowych w Zaczerniu

W dniu 5 stycznia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała obustronnie podpisaną umowę o roboty budowlane (Umowa) zawartą z PDC Industrial Center 166 Sp. z o.o. dotyczącą budowy dwóch hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą o łącznej powierzchni ok. 33 tys. m² w miejscowości Zaczernie w województwie podkarpackim (Inwestycja). Kluczowe warunki kontraktu zostały przez strony uzgodnione w dniu 4 listopada 2021 roku. Zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji nastąpiło we wrześniu 2022 roku (pierwotnie



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

nastąpić miało w czerwcu 2022 roku). Obecnie strony prowadzą uzgodnienia w zakresie potwierdzenia terminu wykonania Inwestycji w formie aneksu do umowy. Wynagrodzenie należne Dekpol Budownictwo za realizację Inwestycji wyniesie ok. 5,5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za 2021 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia 5 stycznia 2022 roku).

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2022 z dnia 5 stycznia 2022 roku.

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

W dniu 12 stycznia 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska, pozwolenie na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 270 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 103 mln zł netto. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż III etap inwestycji "Osiedle Pastelowe" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 3/2022 z dnia 12 stycznia 2022 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji w Szczecinie

W dniu 27 stycznia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała z 7R S.A. (Zamawiający) aneks do umowy z lutego 2021 roku na wykonanie w Szczecinie, w systemie generalnego wykonawstwa, w formule "zaprojektuj i wybuduj", kompleksowych robót budowlano - konstrukcyjnych oraz pełnego zakresu robót budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń (Umowa), której rezultatem będzie wykonanie "pod klucz" dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (Inwestycja) oraz przebudową układu drogowego. Inwestycja była realizowana w dwóch etapach, z czego pierwszy etap został zrealizowany w 2021 roku. Zgodnie z zawartym aneksem strony w związku ze zleceniem prac dodatkowych postanowiły wydłużyć termin wykonania drugiego etapu Inwestycji na drugi kwartał 2022 roku. Prace zostały zrealizowane. Łączne wynagrodzenie netto za realizację



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

całości Inwestycji wyniesie ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2022 z dnia 30 stycznia 2022 roku.

Zawarcie aneksu do umowy na budowę hal magazynowo - produkcyjnych w Gdańsku

W dniu 27 stycznia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. zawarła z PDC Industrial Center 134 Sp. z o.o. (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 28 stycznia 2021 roku na budowę hal magazynowo produkcyjnych w Gdańsku (Umowa). Inwestycja była realizowana w czterech etapach, z czego trzy etapy zostały zrealizowane w 2021 roku. Aneks do Umowy dotyczył wykonania prac dodatkowych, wskutek czego wzrosła wartość Umowy i przedłużony został termin jej realizacji. Aktualna wartość Umowy wynosi ponad 7,7% przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za 2021 rok (wobec pierwotnej wartości stanowiącej obecnie równowartość ok. 6,36% przychodów Grupy za 2021 rok; wartości przeliczone według kursu euro z dnia 27 stycznia 2022 roku). Termin realizacji ostatniego etapu Umowy został określony na drugi kwartał 2022 roku. Prace zostały zrealizowane w terminie.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2022 z dnia 31 stycznia 2022 roku.

Zawarcie umowy na wykonanie robót budowlanych hali magazynowej w Wojanowie

W dniu 16 lutego 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o. o. (Wykonawca) otrzymała od Pruszcz Logistics Sp. z o. o. (Zamawiający) obustronnie podpisaną umowę (Umowa) na wykonanie budynku magazynowo - biurowego o powierzchni zabudowy ok. 49,2 tys. m² wraz z drogami oraz całą niezbędną infrastrukturą w miejscowości Wojanowo/Będzieszyn (Inwestycja). Kluczowe warunki kontraktu zostały uzgodnione przez strony w dniu 2 września 2021 roku Termin realizacji Inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie został uzgodniony początkowo na marzec 2022 roku, a następnie zmieniony na maj 2022 roku. Prace zostały zrealizowane w uzgodnionym terminie. Wynagrodzenie netto Wykonawcy za realizację Umowy wyniosło równowartość około 7,8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021 (przeliczone wg kursu średniego NBP dla euro z dnia 16 lutego 2022 roku).

Przedmiot Umowy pokrywał zakres prac, który pierwotnie miał zostać zlecony w ramach opcjonalnego etapu III umowy z lipca 2020 roku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku. Pierwsze dwa etapy ww. umowy zostały zrealizowane. Natomiast realizacja drugiego budynku została przeprowadzona na podstawie Umowy, o której mowa powyżej, uwzględniającej m.in. zmianę warunków rynkowych.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2022 z dnia 16 lutego 2022 roku.

Emisja obligacji serii P2021B w ramach programu emisji obligacji

W dniu 24 lutego 2022 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 50.000 obligacji na okaziciela serii P2021B o wartości ceny emisyjnej równej wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł (Obligacje). Następnie w dniu 18 marca 2022 roku weszła w życie uchwała Zarządu Spółki w przedmiocie zmiany uchwały z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie emisji Obligacji. Zgodnie z dokonaną zmianą wielkość emisji obligacji serii P2021B została obniżona do 15.000 szt. Obligacji o cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej do 15 mln zł, a przeznaczenie środków z emisji Obligacji zostało określone na bieżącą działalność Grupy Kapitałowej Emitenta.

Uchwała Zarządu Spółki weszła w życie w związku z zatwierdzeniem w dniu 18 marca 2022 roku przez Komisję Nadzoru Finansowego suplementu do prospektu zawierającego ww. zmiany. Zmiana parametrów emisji Obligacji związana była z aktualną sytuacją na rynku finansowym, determinowaną głównie trwającą agresją Rosji na Ukrainę. Pierwotnie przeznaczeniem środków z emisji Obligacji miał być wcześniejszy wykup obligacji serii I na żądanie Emitenta w terminie do dnia płatności odsetek za III okres odsetkowy zgodnie z warunkami emisji obligacji serii I, a ewentualna nadwyżka miała zostać przeznaczona na bieżącą działalność Grupy. Mając na uwadze ryzyko nieuzyskania pełnych zakładanych pierwotnie wpływów z emisji, Emitent postanowił o odstąpieniu od zamiaru wcześniejszego wykupu obligacji serii I i przeprowadzeniu jedynie emisji Obligacji o niższej wartości zaspokajającej z jednej strony popyt zgłaszany przez inwestorów, ale nie generującej jednocześnie znacznego zwiększenia zadłużenia Grupy.

Emisja Obligacji została przeprowadzona na podstawie prospektu zatwierdzonego przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 21 kwietnia 2021 roku w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach, w ramach przyjętego w 2020 roku programu emisji obligacji. Zgodnie z przyjętymi Ostatecznymi Warunkami Emisji Obligacji oprocentowanie Obligacji jest zmienne i wynosi 4,60% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 22 września 2025 roku Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1,25% wartości nominalnej Obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 24 marca 2022 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 12 102 obligacji na okaziciela serii P2021B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 12.102.000 zł. Obligacje serii P2021B zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. W dniu 29 marca 2022 roku Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku Obligacji. Tym samym emisja obligacji serii P2021B doszła do skutku.

W dniu 9 marca 2022 roku KDPW wydał oświadczenie w przedmiocie rejestracji w depozycie papierów wartościowych do 50.000 obligacji serii P2021B Spółki. Rejestracja Obligacji miała nastąpić na podstawie zleceń rozrachunku, składanych po podjęciu uchwały o dopuszczeniu Obligacji do obrotu na rynku regulowanym. Warunkiem rejestracji Obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym. Następnie, w związku z uchwałą Zarządu Emitenta w przedmiocie zmiany parametrów emisji, w dniu 25 marca 2022 roku KDPW wydał oświadczenie o zmianie liczby obligacji podlegających rejestracji do 15.000 (poprzednio 50.000).

W dniu 25 marca 2022 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 12.102 obligacji serii P2021B Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW. W dniu 30 marca 2022 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić 12.102 obligacji na okaziciela serii P2021B Spółki z dniem 4 kwietnia 2022 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst. Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania Obligacji na dzień 11 września 2025 roku.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 9/2022 z dnia 24 lutego 2022 roku, nr 10/2022 z dnia 9 marca 2022 roku, nr 12/2022 z dnia 18 marca 2022 roku, nr 13/2022 z dnia 24 marca 2022 roku, nr 14/2022 z dnia 25 marca 2022 roku, nr 15/2022 z dnia 28 marca 2022 roku, nr 16/2022 i 17/2022 z dnia 29 marca 2022 roku oraz nr 19/2022 z dnia 31 marca 2022 roku

Zawarcie umowy na budowę dwóch hal magazynowych w Kolbudach

W dniu 10 marca 2022 r. podpisana została umowa pomiędzy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. a spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. - PDC Industrial Center 183 Sp. z o.o., na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę dwóch hal magazynowych centrum logistyczne wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Kolbudach (Inwestycja). Kluczowe warunki kontraktu zostały uzgodnione przez strony w dniu 23 września 2021 r. Inwestycja jest



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

realizowana w dwóch fazach: faza I obejmująca halę magazynową o powierzchni około 49,2 tys. m² wraz z budynkiem biurowym oraz wszystkimi pracami zewnętrznymi, z terminem realizacji uzgodnionym pierwotnie na maj 2022 r. oraz faza II obejmująca halę magazynową o powierzchni około 24,7 tys. m² z terminem realizacji uzgodnionym pierwotnie na lipiec 2022 r. Wynagrodzenie netto za realizację Inwestycji zgodnie z treścią umowy wyniesie łącznie ok. 12,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021 (przeliczone według kursu euro z dnia 10 marca 2022 r.). Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji czy usunięcia wad. Strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy z winy drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania prace w ramach fazy I zostały w znaczącej części zakończone, natomiast faza II jest w trakcie realizacji. Obecnie trwają uzgodnienia stron, w zakresie zmiany umowy uwzględniają aktualizacje terminów wykonania prac.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2022 z dnia 10 marca 2022 roku.

Zawarcie umów przedwstępnych w segmencie deweloperskim

W dniu 30 marca 2022 roku Dekpol Inwestycje - Starogard Sp. z o.o. (Kupujący) zakończyła zawieranie z podmiotem zewnętrznym nienależącym do Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający), ponad 100 przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych, realizowanych przez Sprzedającego w ramach inwestycji zlokalizowanej w Gdańsku.

Umowy przedwstępne zostały zawarte w ramach projektu mającego na celu wprowadzenie inwestycji do oferty sprzedażowej w ramach segmentu deweloperskiego Grupy Emitenta. Na podstawie umów przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia, pod warunkiem uprzedniego spełnienia się, lub zrzeczenia się spełnienia, standardowych warunków zawieszających, w terminie nie późniejszym niż 12 miesięcy od dnia otrzymania pozwolenia na użytkowanie i nie późniejszym niż 31 sierpnia 2025 roku, umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz ich sprzedaży, na podstawie których Kupujący kupi od Sprzedającego lokale o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,5 tys. m², za sumaryczną cenę sprzedaży netto stanowiącą równowartość ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021, płatne etapowo w okresie do połowy 2024 roku.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 18/2022 z dnia 30 marca 2022 roku.



Zawarcie umowy ramowej o roboty budowlane z CTP Invest Poland Sp. z o.o. oraz otrzymanie dwóch pierwszych zamówień

W dniu 27 kwietnia 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała od CTP Invest Poland Sp. z o.o. (Zamawiający) obustronnie podpisaną umowę ramową o roboty budowlane. Na podstawie Umowy ramowej Zamawiający może składać zlecenia dotyczące indywidualnych inwestycji zleczanych do realizacji przez Wykonawcę. Umowa ramowa określa ogólne zasady współpracy stron, natomiast szczegółowe zasady realizacji danej inwestycji, w tym przedmiot robót, wynagrodzenie, harmonogram i termin wykonania prac będą każdorazowo uzgadniane przez strony w danym zleceniu. Umowa ramowa nie określa minimalnej ani maksymalnej liczby zleceń.

Umowa ramowa zawiera postanowienia w zakresie kar umownych, których wartość w stosunku do danego zlecenia nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto Wykonawcy wskazanego w zleceniu. Ponadto strony mają uprawnienie do dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne. Umowa ramowa została zawarta na czas nieoznaczony i podlega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym za zawiadomieniem wystosowanym przez jedną ze stron bez podania przyczyn, przy czym jest to niezależne od uprawnienia stron do odstąpienia od realizacji danego zlecenia, które to uprawnienie przysługuje jedynie w określonych w Umowie ramowej przypadkach takich jak m.in. istotne naruszenie zobowiązań umownych przez Wykonawcę.

Zawarcie Umowy ramowej stanowiło spełnienie warunku dwóch pierwszych zamówień złożonych uprzednio przez Zamawiającego:

I) zamówienia z dnia 5 kwietnia 2022 roku na kompleksowe wykonanie "pod-klucz" wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku produkcyjno-magazynowego o powierzchni ok. 64 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łomna-Las w powiecie nowodworskim. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za realizację zamówień wynosi ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021. Termin realizacji obiektu przypada na koniec 2022 roku. Zlecenia zostały złożone pod dodatkowym warunkiem uzyskania przez Zamawiającego lub spółkę z jego grupy kapitałowej stosownego pozwolenia na budowę.

II) zamówienia z dnia 14 kwietnia 2022 roku na kompleksowe wykonanie "pod-klucz" wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków produkcyjno-magazynowych o łącznej powierzchni ok. 29 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Zabrze. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za realizację zamówień wynosi ponad 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021. Termin realizacji obiektów przypada na koniec 2022 roku.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

W związku z zawarciem umowy ramowej oraz uzyskaniem przez spółkę z grupy Zamawiającego pozwolenia na budowę obiektu w miejscowości Łomna-Las, wszystkie warunki ww. zamówień zostały spełnione, a tym samym w dniu 27 kwietnia 2022 roku zamówienia weszły w życie.

W dniu 28 września 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostały zawarte aneksy do zamówienia na realizację obiektu w miejscowości Łomna-Las, na mocy których strony uzgodniły prace dodatkowe zwiększające wartość wynagrodzenia o 3% pierwotnej wartości zamówienia.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 20/2022 z dnia 5 kwietnia 2022 roku, nr 23/2022 z dnia 14 kwietnia 2022 roku oraz nr 26/2022 z dnia 27 kwietnia 2022 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.

W dniu 28 czerwca 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 50 mln zł (odpowiednio Umowa i Limit). W ramach Limitu udzielone zostały sublimity na kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 30 mln zł oraz na kredyt obrotowy nieodnawialny do kwoty 30 mln zł, które to kredyty mogą zostać wykorzystane na finansowanie zobowiązań powstałych w wyniku realizacji kontraktów z zakresu generalnego wykonawstwa, a także sublimit na gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań Dekpol Budownictwo do kwoty 25 mln zł. Limit został udzielony na okres do czerwca 2024 roku (okres kredytowania i wykorzystania Limitu). 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. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z Umowy stanowią między innymi hipoteka umowna łączna ustanowiona na nieruchomości położonej w Toruniu oraz cesja wierzytelności z tytułu kontraktów gospodarczych. Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do uruchomienia Limitu, a także zobowiązania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 30/2022 z dnia 28 czerwca 2022 roku.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

5.3 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W I półroczu 2022 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Czynniki i ryzyka związane z sytuacją w Ukrainie przedstawione są w punktach 5.1, 6 i 7 niniejszego sprawozdania.

5.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca istotne zdarzenia po dniu bilansowym.

6. 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.

Czynniki wewnętrzne mające 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,



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w I półroczu 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. 5.2 niniejszego sprawozdania.

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

W dniu 24 lutego 2022 roku nastąpiła inwazja wojsk rosyjskich na terenie Ukrainy. Głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ są w ocenie Spółki 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.

Obecnie można zauważać symptomy wyhamowywania gospodarki. Niekorzystny wpływ na światowe gospodarki, w tym gospodarkę polską, miały m.in. ograniczenie dostaw gazu do Europy przez Rosję, zaburzenia w handlu z Ukrainą, Rosją i Białorusią oraz wyraźny wzrost niepewności, uwidaczniający się w decyzjach podmiotów gospodarczych. Sytuacja gospodarcza w nadchodzących miesiącach będzie silnie skorelowana z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę.

W obszarze siły roboczej w dalszym ciągu identyfikowane są konsekwencje związane z powrotem części pracowników pochodzenia ukraińskiego do ojczystego kraju. W ramach Grupy Kapitałowej poziom zatrudnienia pracowników jest na stabilnym poziomie, natomiast w branży budowlanej postępujący odpływ tych pracowników, może mieć wpływ na terminowość realizacji zleceń. Wyzwanie w zakresie kadry pracowniczej w dalszym ciągu w ocenie Spółki jest identyfikowane w większości firm budowlanych i produkcyjnych na rynku polskim.

Ponadto przyszła sytuacja ekonomiczna w kraju jest uzależniona przede wszystkim od wspomnianej sytuacji zbrojnej i jej skutków, poprzez między innymi zerwane łańcuchy



logistyczne jak i zaburzenia w funkcjonowaniu światowej gospodarki. Zgodnie z prognozami makroekonomicznymi opublikowanymi w lipcu 2022 roku przez NBP, „koniunktura krajowa będzie wciąż pozostawała pod wpływem negatywnego szoku podażowego, w konsekwencji czego rozwój polskiej gospodarki ulegnie spowolnieniu. Po okresie widocznej odbudowy aktywności gospodarczej w 2021 roku, w nadchodzących kwartałach obniży się tempo wzrostu PKB. Wzrost PKB w Polsce w 2022 roku oraz w 2023 roku osiągnie wartość odpowiednio 4,7% i 1,4% rok do roku. Zgodnie z projekcją NBP, średnioroczna inflacja szacowana jest na poziomie 14,2% i 12,3% odpowiednio w roku 2022 roku i 2023 roku. Średnia stopa bezrobocia oszacowana przez NBP ma osiągnąć poziom 3,1% w 2022 roku oraz 3,9% w 2023 roku. Projekcje wskazują, że w kolejnych kwartałach 2024 roku bezrobocie ma systematycznie rosnąć, osiągając wartość 4,7% w 4 kwartale”.

W wyniku trwającego konfliktu w Ukrainie jak i działań podejmowanych przez agresora, opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnane wyniki i sytuację finansową Grupy. Na chwilę obecną nie jest jednak możliwa do przewidzenia skala tego wpływu na Grupę, zależna w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji na Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku budowlanego niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,5% w lipcu bieżącego roku. W konsekwencji ma to wpływ na znaczny spadek liczby udzielanych kredytów (liczba wnioskujących o kredyt mieszkaniowy w czerwcu 2022 roku była o 59,7% niższa w porównaniu do analogicznego miesiąca roku ubiegłego).

Ponadto kolejne wzrosty 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 wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo ograniczanie ilości pieniądza na rynku, przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność 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 nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szansę 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 sprawozdania 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.

7. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

Z punktu widzenia przyszłości działania Emitenta i Grupy Kapitałowej głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są następujące ryzyka:

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej

Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi,
- rosnące w stosunku do założeń ceny materiałów budowlanych i mediów oraz koszty pracy,
- braki w zakresie materiałów budowlanych i zespołów ludzkich niezbędnych do realizacji pozyskanych projektów.

Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Emitenta oraz zakłócenia równowagi finansowej. Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceniodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską. Natomiast zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania główny udział w portfolio zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Dekpol Deweloper, wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Grupa sporządza są aktualizowane gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje próby rozmów z inwestorami w kwestii partycypowania we wzroście kosztów. Rozmowy takie przynoszą często skutek pozytywny dla wyniku budowy.

Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym wiążą się głównie z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia harmonogramu budowy jak i ujednoczenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym. Natomiast błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi głównie wynikają z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Grupa uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Grupa Dekpol jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na



realizacje projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Grupa, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Grupa stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego oraz budowlanego znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Ograniczenie dostępności materiałów i surowców wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy oraz jej perspektywy rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami oraz dywersyfikację dostaw, w tym również z rynków zagranicznych. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Grupy.

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów Grupy oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samą Grupę, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Wyjaśnić należy, że Grupa Dekpol dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych



kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Grupy. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Grupa nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycji. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić do niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Grupy, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Grupa Dekpol stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze statymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Grupie wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Grupy Dekpol takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość inwestycji w prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą liczbą podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w przyszłości.

Dla zniwelowania tego ryzyka Emitent aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę



UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. Obecnie Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest zaangażowana w proces uzyskiwania certyfikacji umożliwiającej samodzielne realizowanie projektów budowlanych na terytorium Republiki Litewskiej. Ponadto, spółki z Grupy Emitenta posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Na realizację projektu we Wrocławiu, Spółka podpisała umowę przedwstępną, o której informowała w raporcie bieżącym nr 11/2021 roku. Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorami reprezentującymi międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień Emitenta istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Emitent kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Dekpol od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się dobrze w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji co do zasady nie przekracza 8 miesięcy).

Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Spółka może odnotować mniejszą liczbę kontraktów, co potencjalnie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Emitenta. Stąd Spółka już obecnie podejmuje działania, mające na celu przeciwdziałanie tej ewentualności, dywersyfikując źródła pozyskiwania projektów budowlanych przede wszystkim poprzez rozbudowę struktury sprzedaży i wycen usług generalnego wykonawstwa, aby jeszcze szerzej odpowiadać na szanse biznesowe. Ponadto, Spółka systematycznie sięga po inne niż przemysłowo – logistyczne projekty kubaturowe w rodzaju salonów samochodowych, miejsc obsługi pasażerów czy też obiektów handlowych. W ten sposób podtrzymywane są (a w niektórych wypadkach rozbudowywane) kompetencje inżynierskie zespołu generalnego wykonawstwa w wyżej wymienionym zakresie, aby w sytuacji zmniejszonego popytu na hale przemysłowo – logistyczne, dokonać zwrotu w kierunku innego rodzaju kontraktów niż te, które realizowane są obecnie.



Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Grupy. Ponadto przychody Grupy zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Grupa Dekpol poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd spółki dominującej w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Grupy Dekpol do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Emitenta nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Grupa Emitenta obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Grupa Dekpol stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z



wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Dekpol Deweloper kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień (dawne Osiedle Zielone), Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie (dawne Nowe Rokitki), Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Spółki z Grupy Emitenta muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie tego gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Grupy mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

- konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność, wydawanej przez organy administracyjne.



Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej

Grupa Dekpol działa m.in. w branży deweloperskiej, dokonując sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Grupa posługuje się zwykle wypracowanymi wzorami umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Grupy, że stosowane wzory zawierają niedozwolone postanowienia umowne, przez co zgodnie z art. 385(1)§1 Kodeksu Cywilnego rozumie się takie nieuzgodnione indywidualnie z konsumentem klauzule, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Wyjaśnić należy, iż Grupa Dekpol prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

Ryzyko wypadków na terenie budowy

Grupa Dekpol, jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa, w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionego działania, zaniechania ze strony Grupy. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ścisłe przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Emitenta w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy. Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, konstruując umowy z podwykonawcami Grupa określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym



wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, przenosząc to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę.

Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może także skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Grupy. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647¹ Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Grupę powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Spółki z Grupy Dekpol sporządzają oferty, określają i ewentualnie negocjują warunki ofert, oraz przygotowują się do realizacji tych kontraktów, nie mają jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Grupy Dekpol jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Grupa opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Grupa realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Grupa Dekpol przykładą wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Grupę nowych kontraktów oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa Dekpol dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych i konkursowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Grupa z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Grupa Dekpol realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie



generalnego wykonawstwa. Grupa koncentruje się na wzmocnieniu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją Grupa Dekpol realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią jak i wzrostem stóp procentowych, banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.



Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Emitent i Grupa Kapitałowa

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą

Z perspektywy Grupy opisane w punkcie 6 niniejszego sprawozdania, poniżej w ujęciu segmentowym.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Konflikt zbrojny w Ukrainie jest potencjalnym ryzykiem dla budownictwa w 2022 roku. Przede wszystkim należy liczyć się z (1) odpływem pracowników z Ukrainy, którzy wracają walczyć w wojnie obronnej, oraz (2) wzrostem cen i (3) pogorszeniem dostępności materiałów na skutek wzrostu cen surowców. Sytuacja blokady gospodarczej Rosji i samej wojny w Ukrainie również może mieć wpływ na branżę budowlaną w Polsce, niemniej na dzień sporządzenia sprawozdania nie można ocenić ewentualnych skutków np. embarga czy niepokoju na rynkach finansowych. Odpływ pracowników to zjawisko występujące w zróżnicowanej skali u podwykonawców Spółki. Dodatkowo powyższego spodziewane wyższe ceny surowców, materiałów budowlanych, paliw oraz mediów, powodują konieczność zachowania dużej ostrożności w składanych ofertach do klientów – w dalszym ciągu utrzymywane są krótkie terminy wiążące Spółkę ofertami do 7-14 dni, a czasami nawet 2 dni, w ramach ofert składane są również oczekiwania dot. zaliczek, aby zabezpieczyć ceny materiałów na wczesnym etapie realizacji projektów, wprowadzane są również specjalne procedury dot. ofertowania, itp. Spółka będzie również poszukiwać nowych źródeł pozyskania materiałów hutniczych i izolacyjnych: w Turcji, na Dalekim Wschodzie, w krajach na południu Europy.

Segment Deweloperski

Cała branża deweloperska z uwagą śledzi wydarzenia na arenie geopolitycznej. Skutki konfliktu na Ukrainie są na chwilę obecną trudne do przewidzenia. Wpływ działań zbrojnych na branżę będzie zależał od dalszego rozwoju wydarzeń. Z jednej strony można spodziewać się wzrostu popytu ze względu na spadającą w szybkim tempie liczbę mieszkań na wynajem dostępnych na rynku, z drugiej zaś należy liczyć się z możliwymi opóźnieniami w realizowaniu projektów, spowodowanymi odpływem pracowników z Ukrainy zatrudnianych w segmencie wykonawczym oraz zmniejszeniem podaży materiałów budowlanych. Segment lokali inwestycyjnych nie powinien być zagrożony, ponieważ sytuacja monetarna polskiej gospodarki zachęca w dalszym ciągu do lokowania środków w nieruchomości w stopniu przewyższającym potencjalne spowolnienie spowodowane obawami inwestorów przed dalszą eskalacją konfliktu.

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Bezpośredni i pośredni wpływ wojny toczącej się w Ukrainie na działalność Dekpol Steel jest na obecnym etapie trudny do precyzyjnego oszacowania i wymaga podejścia do



analizy sytuacji z perspektywy popytowej i kosztowej w ujęciu krótko- i średnioterminowym. Obserwowane turbulencje spowodowane zerwanymi łańcuchami dostaw i wzrostem cen surowców, przede wszystkim stali, a także komponentów stosowanych w produkcji (siłowniki, systemy zębowe) oraz wzrostem kosztów transportu dotyczą będą wszystkich podmiotów działających w branży. Przy utrzymującym się popycie na oferowane produkty kluczowym zadaniem będzie odpowiednie dostosowywanie cen oferowanych produktów do rosnącego poziomu kosztów w celu ochrony realizowanej marży. W dłuższym terminie nie można wykluczyć jednak, że powyższe czynniki, a także ograniczona dostępność kadry po stronie klientów, wpłyną na ograniczenie lub wstrzymanie długoterminowych inwestycji, a tym samym poskutkują ograniczeniem zakupów nowych maszyn i w konsekwencji – osprzętów do nich. Dekpol Steel na bieżąco analizuje wszystkie powyższe aspekty w celu odpowiedniego dostosowania prowadzonej działalności do czynników rynkowych.

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)

Ryzykiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest panująca w dalszym ciągu pandemia wirusa COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Grupa Dekpol identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

W odniesieniu do branży produkcji osprzętów do maszyn budowlanych są to przede wszystkim: ograniczona dostępność pracowników administracyjnych i produkcyjnych oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji produkcji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie okoliczności o znamionach siły wyższej. Skutkiem ewentualnych opóźnień mogą być spory o zapłatę wynagrodzenia tytułem wykonanych prac przez podmioty z Grupy Emitenta, związane w szczególności z naliczaniem kar umownych lub odszkodowań przez kontrahentów tytułem niewykonania umów w terminie. Z drugiej strony kryzys gospodarczy wywołany pandemią Covid-19 może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących Emitentowi lub podmiotom z Grupy Emitenta, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów.

Część z powyższych kategorii ryzyka może również dotyczyć segmentu Generalnego Wykonawstwa, który na dzień publikacji sprawozdania skutecznie opiera się zagrożeniom pandemii, utrzymując zgodność prac z planowanymi harmonogramami produkcji budowlanej na wszystkich projektach, pomimo wystąpienia przypadków zachorowania. Potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień logistycznych może jednak w przyszłości spowodować opóźnienia w realizacji budów skutkujące brakiem możliwości ukończenia inwestycji w terminie. Powyższe z kolei może spowodować wzrost ryzyka potencjalnego odstąpienia



przez nabywców od już zawartych umów lub naliczenia kar umownych. Pewnym utrudnieniem są ponadto również ograniczenia w pracy urzędów administracji publicznej bądź praca zdalna urzędników, w szczególności prowadzących odbiory budowlane oraz biur obsługujących działalność gestorów sieci, co może powodować opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Ryzyka z tym związane są jednak kontrolowane przez Grupę poprzez wyprzedzające kontakty z wyżej wymienionymi podmiotami, a wdrażane procedury uproszczeń proceduralnych na szczeblu krajowym systematycznie prowadzą do poprawy sytuacji.

W branży deweloperskiej Spółka dostrzega także ryzyko związane z czasowym zamykaniem hoteli w czasie pandemii, co może się przekładać na zmniejszony popyt na lokale w budowanych apartotelach i condotelach. Można również wskazać na ryzyko czasowego zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza liczba umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Spółki nie powinno mieć wpływu na wyniki w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy.

Ponadto, potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień logistycznych mogą spowodować opóźnienia w realizacji budów skutkujące brakiem możliwości ukończenia inwestycji w terminie. Powyższe z kolei może spowodować wzrost ryzyka potencjalnego odstąpienia przez nabywców od już zawartych umów lub naliczenia kar umownych. Spółka zauważa nadto, że kryzys gospodarczy wywołany pandemią może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów spółki, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących spółce, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów. W sytuacji istotnego nasilania tego zjawiska, może dojść do pogorszenia płynności finansowej Emitenta, pomimo istniejących na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania rezerw finansowych przeznaczonych na pokrywanie strat z działalności operacyjnej.

Spółka 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. Zarząd prowadzi działania dostosowujące funkcjonowanie Grupy do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Zarząd podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez niego projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie Grupa reaguje na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.



Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki uzyskiwane przez Grupę Dekpol uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Grupa prowadzi działalność głównie na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa, i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

Oдноśnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Dekpol. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim. Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub



rożne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Grupy Dekpol. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Dekpol na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Grupę w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane. Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Grupy w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI Kodeksu Cywilnego, w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Emitenta i Grupę Kapitałową wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną były lub są spółki z Grupy Dekpol, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Emitenta). W 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), KNF oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię



informacyjną, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apartotelach i condotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Emitenta, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowałyby spadkiem zainteresowania lokalami w condotelach i apartotelach ze strony klientów lub, w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko walutowe

Grupa Dekpol prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski, jednak rosnąca część umów segmentu GW zawierana jest w walucie (EUR). W tym zakresie oraz w zakresie działalności eksportowej, Grupa narażona jest więc na ryzyko wahań kursowych. Umocnienie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Grupy, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę.

Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie kontraktów typu forward.

Ryzyko stopy procentowej

Grupa Dekpol finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Grupy związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy.

Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej (CAP, IRS).

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Grupy. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień publikacji niniejszego



sprawozdania Grupa nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Grupa na dzień publikacji niniejszego dokumentu nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Grupa nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością

Grupa Dekpol finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się spółek z Grupy Dekpol ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju.

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

W zawartych przez podmioty z Grupy umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe podmiotów z Grupy zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy Emitenta. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane



powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności Emitent dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

Główną grupą wierzycieli są podwykonawcy świadczonych przez Emitenta usług w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań spłacanych po terminie wymagalności powstaje na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Grupie Emitenta możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę

Występowanie zobowiązań przeterminowanych może wpływać na pogorszenie relacji z podmiotami wykonującymi prace dla Grupy, a w skrajnym przypadku do zaprzestania przez nie świadczenia usług na rzecz Grupy oraz wejście na drogę sądową. Takie postępowanie mogłoby prowadzić do opóźnień w realizacjach kontraktów budowlanych realizowanych przez Grupę. Występowanie wysokich sald zobowiązań przeterminowanych może utrudniać też nawiązanie współpracy z nowymi kontrahentami. Należy jednak mieć na uwadze, że notowany poziom zobowiązań przeterminowanych nie odstaje od średniej w sektorze generalnego wykonawstwa.

8. PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I półroczu 2022 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń dotyczących kredytu lub pożyczki innym podmiotów niż wymienione w zaprezentowanej poniżej tabeli.

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

Na zlecenie spółek z Grupy udzielane były przez instytucje finansowe gwarancje na zabezpieczenie zobowiązań kontraktowych. Gwarancje o znaczącej wartości zostały wskazane w poniższej tabeli. Spółki z Grupy udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych, jednak łączna wartość istniejących gwarancji nie jest w ocenie Grupy znacząca w kontekście skali działalności Grupy Kapitałowej i osiąganych przez nią wyników finansowych.

Poręczenia kredytu lub pożyczki spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol udzielone w I półroczu 2022 roku

Beneficjent	Produkt	Kwota poręczanego produktu w tys.	Waluta	Zadłużenie / wykorzystanie limitu na dzień 30.06.2022 r. w tys.	Waluta	Rodzaj zabezpieczenia	Umowny termin spłaty / obowiązywania limitu
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Kredyt w mBank S.A. umowa o kredyt odnawialny wielowalutowy na wykup faktur nr 10/003/22/Z/F	20 000	PLN	2 957	EUR	poręczenie Dekpol S.A.	2022-09-30
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Kredyt w mBank S.A. umowa ramowa nr 10/013/22/Z/PX	30 000	PLN	0	PLN	poręczenie Dekpol S.A.	2023-03-31
Intek Sp. z o.o.	kredyt w PKO BP umowa nr 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	7 000	PLN	1 255	EUR	Przystąpienie do długu Dekpol Steel sp. z o.o.	2023-01-27



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

Gwarancje spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol o znaczącej wartości udzielone w I półroczu 2022 roku

Beneficjent	Zleceniodawca	Podmiot, którego zobowiązania są gwarantowane	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji w tys. zł	Waluta	Okres ważności gwarancji
Press Glass	Dekpol SA	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	KUKE CREDEND O	4 gwarancje	12 407	PLN	2027-12-01*
CTP Invest Poland	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	BNP	2 gwarancje	11 190	PLN	2027-12-16*
CTP Invest Poland	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	TU EULER HERMES	2 gwarancje	11 325	PLN	2028-03-01*

*Data ważności gwarancji jakości.

9. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W I półroczu 2022 roku Spółka ani jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanyymi na warunkach innych niż rynkowe.



10. POSTĘPOWANIA PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W okresie I półrocza 2022 roku nie toczyły się nowe istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności 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.

11. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Nie istnieją inne informacje niż wskazane poniżej oraz w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania, 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.

Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego spółki z PKO BP S.A.

W dniu 7 marca 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z PKO Bankiem Polskim S.A. (dalej PKO BP S.A.) aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 17 lipca 2020 roku (Kredyt). Na podstawie aneksu PKO BP S.A. dokonał przewalutowania kwoty zadłużenia z tytułu Kredytu z waluty PLN na walutę EUR. W związku ze zmianą waluty Kredytu kwota zadłużenia wyniosła na dzień zawarcia aneksu 1,05 mln EUR. Zmianie uległa również stawka referencyjna z WIBOR 1M na EURIBOR 1M. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

Ponadto w dniach 11 oraz 14 marca 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z PKO BP S.A. transakcje typu SWAP procentowy (IRS), celem ograniczenia, niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz celem minimalizacji kosztów finansowych.

Umowa o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego z TU Euler Hermes S.A.

W dniu 6 kwietnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń Euler Hermes S.A. umowę o udzielaniu gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego. Limit w ramach, którego Spółka może wnioskować o udzielenie gwarancji kontraktowych wynosi 12 mln zł, a umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wraz ze spółką Dekpol S.A., korzystającym z dostępnego limitu jest spółka zależna Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Umowa generalna o gwarancje ubezpieczeniowych z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.

W dniu 11 kwietnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Dostępny limit, w ramach którego spółka może wnioskować o udzielenie gwarancji wynosi 20 mln zł i ważny jest do dnia 10 kwietnia 2024 roku. Wraz ze spółką Dekpol S.A., korzystającym z dostępnego limitu jest spółka zależna Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Zawarcie Transakcji Opcji CAP

W dniu 5 maja 2022 roku Dekpol S.A. zawarł w BNP Paribas Bank Polska S.A. dwie transakcje CAP na kwotę odpowiednio 19,15 mln zł, oraz 11 mln zł. Celem zawarcia transakcji CAP jest ograniczenie ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi Spółki.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

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

W dniu 8 sierpnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. 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 ze spółką 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 SA

W dniu 25 sierpnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. zawarła umowę o kredyt inwestycyjny z bankiem 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 Dekpol S.A. 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 (zdarzenie po dniu bilansowym) 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 zostaną 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.

Grupa Dekpol Deweloper

Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu

W dniu 10 stycznia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,22 ha we Wrocławiu. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Na



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

Umowa o kredyt obrotowy mBank S.A.

W dniu 6 kwietnia 2022 roku Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa sp.k zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy w wysokości 39,06 mln zł. Kredyt został udzielony na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą Osiedle Pastelowe – Etap 2 w Gdańsku. Kredyt zostanie wypłacony w transzach, natomiast termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 listopada 2023 roku.

Zawarcie Transakcji Opcji CAP

W dniu 5 maja 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła w Santander Bank Polska S.A. transakcję CAP na kwotę 20 mln zł. Celem zawarcia transakcji CAP jest ograniczenie ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi spółki.

Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu Neo Jasień

W dniu 23 maja 2022 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Neo Jasień", wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 98 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m kw. oraz 118 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 40 mln zł netto. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż II etap inwestycji Neo Jasień zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w III kwartale 2024 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

Zakup nieruchomości gruntowej w Gdańsku Sobieszewie

W dniu 8 lipca 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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 jest wykonanie przez Gminę Miasta Gdańska prawa pierwokupu. Cena zakupu nieruchomości gruntowej nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Zawarcie



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

umowy, a w konsekwencji w przyszłości nabycie gruntu ma na celu realizację w tej lokalizacji projektu deweloperskiego.

Wcześniejszy obligacji serii A Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 1 sierpnia 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

Dekpol Steel, Intek

Umowa kredytu inwestycyjnego z PKO BP S.A.

W dniu 26 stycznia 2022 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z PKO BP S.A. umowę kredytu inwestycyjnego w walucie wymiennej w wysokości 2,03 mln EUR, Przeznaczeniem kredytu jest finansowanie i refinansowanie związane z zakupem 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o. Kredyt został udzielony na okres do dnia 26 stycznia 2032 roku. Kredyt jest wypłacany w transzach.

Ponadto w dniu 31 stycznia 2022 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. 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.

Umowa limitu kredytowego wielocelowego z PKO BP S.A.

W dniu 27 stycznia 2022 roku Intek Sp. z o.o. zawarła z PKO BP S.A. umowę limitu kredytowego wielocelowego w wysokości 7 mln zł, w tym kredyt w rachunku bieżącym do maksymalnej wysokości 7 mln zł, który może być wykorzystany w walutach PLN i EUR oraz gwarancje bankowe do maksymalnej wysokości 1 mln zł. Przeznaczeniem udzielonej linii jest finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z wykonywanej działalności oraz wystawianie gwarancji bankowych. Intek Sp. z o.o. jest uprawniona do korzystania z limitu przez okres 12 miesięcy od dnia zawarcia umowy.

Zawarcie aneksu do umowy faktoringowej, oraz zawarcie nowej umowy faktoringowej z Santander Faktoring Sp. z o.o.

W dniu 28 czerwca 2022 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy faktoringowej z Santander Faktoring Sp. z o.o. Na podstawie aneksu zmianie uległa



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

wysokość dostępnego limitu faktoringowego z 34,45 mln zł na 12 mln zł. Limit obowiązuje do dnia 31 października 2022 roku.

W dniu 28 czerwca 2022 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła umowę faktoringu z Santander Faktoring Sp. z o.o. Wysokość dostępnego limitu faktoringowego wynosi 33 mln zł, a termin obowiązywania umowy to 27 grudnia 2023 roku.

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

W dniu 15 lipca 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

Dekpol Budownictwo

Umowa o kredyt odnawialny i aneksy do umowy o kredyt odnawialny z mBank S.A.

W dniu 16 lutego 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt odnawialny wielowalutowy na wykup faktur w wysokości 20 mln zł. Przeznaczeniem kredytu jest finansowanie bieżącej działalności spółki zależnej. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniona do korzystania z kredytu do 30 września 2022 roku.

Ponadto w dniu 27 września 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy 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, zaś ostateczny termin spłaty zadłużenia to 29 września 2023 roku.

Aneks do umowy ramowej z mBank S.A.

W dniu 16 lutego 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z dnia 26 czerwca 2019 roku wraz z późniejszymi zmianami. Na podstawie aneksu zmniejszeniu uległa wartość limitu z 35 mln zł do 25 mln zł i udzielonego w ramach tego limitu kredytu odnawialnego na wykup faktur z kwoty 25 mln zł do 15 mln zł. Kwota udzielonego w ramach Limitu kredytu w rachunku bieżącym pozostała na niezmienionym poziomie tj. 10 mln zł. Ponadto w dniu 30 czerwca 2022 roku spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do w/w umowy ramowej przedłużający dostępność linii do dnia 30 czerwca 2023 roku.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

Umowa o kredyt odnawialny z mBank S.A.

W dniu 21 marca 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę ramową w wysokości 30 mln zł, która określa zasady korzystania przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z linii na finansowanie bieżącej działalności. W ramach linii bank udzielać będzie kredytów odnawialnych w walucie PLN i EUR. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniona do korzystania z kredytu do 30 września 2022 roku zaś termin ważności linii to 31 marca 2023 roku.

Ponadto w dniu 27 września 2022 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do Umowy ramowej w wysokości 30 mln zł na Linie na finansowanie bieżącej działalności. Na podstawie aneksu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniony do korzystania Linii na finansowanie bieżącej działalności do 30 czerwca 2023 roku, zaś termin ważności Linii to 29 grudnia 2023 roku.

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

W dniu 15 lipca 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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 (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO BP SA aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego z dnia 19 kwietnia 2021 roku. Na podstawie aneksu spółka w dalszym ciągu 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 (zdarzenie po dniu bilansowym) 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).



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

Aktualna wartość umowy na realizację inwestycji wynosi łącznie ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021.

Kombet Działdowo

Zawarcie umowy kredytowej z PKO BP S.A.

W dniu 15 września 2022 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

12. WSKAŹNIKI FINANSOWE

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 czerwca 2022 roku: 1,66.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 czerwca 2022 roku: 0,52.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2022 roku

13. DANE KONTAKTOWE

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu