



RAPORT KWARTALNY
ZA I KWARTAŁ 2022 ROKU
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Pinczyn, 30 maja 2022 r.

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe.....	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	4
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	8
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym.....	10
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	12
1.7	Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego	26
1.8	Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych.....	26
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	28
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe.....	28
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	29
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	30
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych.....	32
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	34
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.....	36
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2022 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	37
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL	37
3.2	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	48
3.3	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	63
3.4	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	63
3.5	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	66
3.6	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL	67
3.7	Wskaźniki	69
3.8	Dane kontaktowe	70



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

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	313 548	195 120	67 470	42 676
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 967	14 788	4 081	3 234
III. Zysk (strata) brutto	17 218	9 271	3 705	2 028
IV. Zysk (strata) netto	13 946	7 489	3 001	1 638
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,67	0,90	0,36	0,20
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(50 390)	(50 728)	(10 843)	(11 095)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 824)	(3 784)	(2 760)	(828)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	36 910	791	7 942	173
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(26 304)	(53 720)	(5 660)	(11 750)
	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	1 524 802	1 357 149	327 738	295 071
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 120 740	969 881	240 890	210 871
XII. Zobowiązania długoterminowe	310 756	282 261	66 793	61 369
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	809 984	687 620	174 097	149 502
XIV. Kapitał własny	404 063	387 268	86 849	84 200
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 798	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)	48	46	10	10



Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31.03.2022r.: 4,6525PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2021 r.: 4,5994 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-31.03.2022 r.: 4,6472 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2021 r.: 4,5721PLN/EUR.

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Przychody ze sprzedaży	1.6.2.	313 548	195 120
Koszt własny sprzedaży	1.6.3.	280 251	168 856
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		33 296	26 263
Koszty sprzedaży	1.6.2.	7 636	5 573
Koszty ogólnego zarządu	1.6.2.	6 846	6 011
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	1 160	520
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	1 008	410
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 967	14 788
Przychody finansowe	1.6.6	3 742	2 178
Koszty finansowe	1.6.7	5 491	7 696
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		17 218	9 271
Podatek dochodowy	1.6.8	3 271	1 781
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		13 946	7 489
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		13 946	7 489
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-72	0
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		14 018	7 489



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

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Zysk (strata) netto	13 946	7 489
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-5 995	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-5 995	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-5 995	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-5 995	0
Całkowite dochody	7 951	7 489
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	-72	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	8 023	7 489



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

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe		298 004	279 532
Rzeczowe aktywa trwałe		123 001	122 387
Wartości niematerialne		5 887	5 750
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		110 529	98 022
Akcje i udziały		40	40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		17 305	13 080
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		7 071	8 497
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 171	31 757
Aktywa obrotowe		1 226 799	1 077 617
Zapasy	1.6.9.	325 964	263 187
Należności z tytułu umów z klientami		72 094	110 006
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10.	664 418	513 797
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		164 323	190 627
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		26 600	17 383
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 226 799	1 077 617
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		1 524 802	1 357 149



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

Opis	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Kapitał własny		404 063	387 268
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		-8 303	-2 308
Zyski zatrzymane:		359 014	336 225
Inne udziały kapitałowe		0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		385 383	368 589
Udziały niedające kontroli		18 679	18 679
Zobowiązania		1 120 740	969 881
Zobowiązania długoterminowe		310 756	282 261
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		45 976	45 975
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		337	337
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		226 641	200 315
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		5 568	5 824
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		32 233	29 809
Zobowiązania krótkoterminowe	1.6.12.	809 984	687 620
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1 008	100
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		100 844	68 377
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		132 018	113 786
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		8 972	7 214
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		3 568	4 537
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		562 819	489 662
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		755	3 944
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		809 984	687 620
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		1 524 802	1 357 149



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

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	17 218	9 271
Korekty:	-65 719	-59 387
Amortyzacja	3 301	2 591
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	128	-4
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-4 343	3 834
Koszty z tytułu odsetek	5 743	4 092
Przychody z odsetek	-85	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	3 271	0
Inne korekty	0	0
Zmiana stanu zapasów	-62 777	1 107
Zmiana stanu należności	-116 934	23 710
Zmiana stanu zobowiązań	108 762	-76 744
Zmiana stanu rezerw	-2 787	-17 972
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-48 502	-50 116
Zapłacony podatek dochodowy	-1 889	-612
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-50 390	-50 728
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-240	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 142	-854
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	554	153
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 507	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	-3 000
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	-82
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	1 511	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 824	-3 784
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0



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

Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 700	37 704
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-52 451
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	29 952	40 866
Spłaty kredytów i pożyczek	-292	-21 136
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 118	-1 182
Odsetki zapłacone	-3 332	-3 010
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	36 911	791
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-26 304	-53 720
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-26 304	-53 720
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	190 627	157 493
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	164 323	103 773
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	26 600	23 466

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-31.03.2022

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	0	18 679	387 268
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-2 308	336 225	368 589	0	18 679	387 268
Zysk (strata) netto	0	0	0	-3 025	16 971	13 946	0	0	13 946
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-2 970	5 818	2 848	0	0	2 848
Całkowite dochody	0	0	0	-5 995	22 789	16 794	0	0	16 794
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-5 995	22 789	16 794	0	0	16 794
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	-8 303	359 014	385 383	0	18 679	404 063



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

Za okres 01.01-31.12.2021

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



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

1.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

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

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

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



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

1.6.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	215 521	38 711	46 021	13 296	313 548
Koszty operacyjne ogółem	204 779	32 285	41 736	15 934	294 733
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	1 160	1 160
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 008	1 008
Wynik operacyjny	10 742	6 425	4 285	-2 486	18 967
Przychody finansowe	0	0	0	3 742	3 742
Koszty finansowe	0	0	0	5 491	5 491
Podatek dochodowy	0	0	0	3 271	3 271
Wynik netto	10 742	6 425	4 285	-7 506	13 947



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

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

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



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

1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Koszty rodzajowe	311 018	168 926
Amortyzacja	3 301	2 591
Zużycie materiałów i energii	124 497	66 018
Usługi obce	165 914	79 574
Podatki i opłaty	1 070	893
Koszty wynagrodzeń	21 059	11 510
Świadczenia pracownicze	5 091	2 423
Pozostałe koszty rodzajowe	-17 407	1 968
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	7 493	3 948
Zmiana stanu produktów	-17 818	10 900
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 533	615
Koszty sprzedaży	-7 636	-5 573
Koszty zarządu	-6 846	-6 011
Koszt własny sprzedaży	280 251	168 856

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	4
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	274	102
Dotacje	108	126
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	10
Inne tytuły	778	278
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	0	0
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	1 160	520



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

1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	33	18
Darowizny	114	132
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	156	5
Inne tytuły	545	244
Szkody majątkowe	1	0
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	31	12
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	128	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 008	410

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Odsetki	88	359
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	322	1 640
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	-1 037	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	4 369	179
Przychody finansowe	3 742	2 178



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

1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Odsetki	4 698	3 092
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	319	196
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	474	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	4 408
Koszty finansowe	5 491	7 696

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Bieżący podatek dochodowy	2 253	2 684
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	2 253	2 684
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	1 018	-903
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	3 391	270
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	190
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	2 373	1 363
Podatek dochodowy	3 271	1 781

1.6.9 ZAPASY

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Materiały wartość bilansowa	67 351	23 370
Towary wartość bilansowa	4 779	911
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	16 009	11 336
Wyroby gotowe wartość bilansowa	6 287	6 098
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	212 167	185 405
Ukończone lokale wartość bilansowa	19 369	36 067
Zapasy	325 964	263 187



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

1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Należności z tytułu umów z klientami netto	562 503	408 832
Należności handlowe przed odpisem	576 219	422 548
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	13 716	13 716
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	33 751	41 318
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	37 401	26 453
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	831	831
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	38 232	27 284
Kaucje z innych tytułów	323	309
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	20 214	30 747
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	80	80
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	20 294	30 827
Inne należności wartość bilansowa	-61	521
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	-61	521
Należności handlowe oraz pozostałe należności	654 131	508 180

1.6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	164 323	190 627
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Należności wyceniane w nominale	656 432	518 607
Należności handlowe oraz pozostałe należności	654 131	505 527
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	4 301	4 216
Akcje i udziały w jednostkach	40	40
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0



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

Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	40	40
Aktywa finansowe	825 096	713 490

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	367 796	324 462
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	590 854	515 318
Zobowiązania finansowe	958 649	839 780

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2022	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stoпа procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	797	EUR	3 947*	PLN	EURIBOR1M + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	797	EUR	3 947	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
SGB-Bank S.A. kredyt rewalwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	PLN	18 367	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	15 000	PLN	3 444	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	22 000	PLN	21 995	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	1 183*	PLN	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
pozostałe			7	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	239	EUR	44 996	PLN	-	-
	70 000	PLN				

*Wykorzystanie w walucie EUR



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

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	5 817	4 240	PLN ¹	WIBOR 1M ¹ + marża	16.07.2026
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	5 817	4 240	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	30 000	18 715	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	15 000	0	PLN	WIBOR 3M + marża	14.07.2022
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	3 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt obrotowy, umowa LKW 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	22 000	19 795	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2022
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 183	1 183	PLN ¹	WIBOR 1M ¹ + marża	16.07.2026
pozostałe		9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	71 183	39 702	PLN	-	-

¹po dniu bilansowym nastąpiła zmiana w zakresie waluty kredytu z PLN na EUR i stawki bazowej na EURIBOR 1M.

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2022	Wartość nominalna	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
Obligacje serii K*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	13.02.2025
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M+ marża	22.09.2025
Razem obligacje długoterminowe	137 252	137 252	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
-	-	-	-	-	-
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

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



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

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2021	Wartość*	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii I	50 000	50 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	28.10.2023
obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	22.06.2024
Obligacje serii K*	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+ marża	23.08.2024
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	13.02.2025
Razem obligacje długoterminowe	125 150	125 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Razem obligacje krótkoterminowe	0	0	PLN	-	-

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

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2022	Spółka	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe							
PKO BP S.A, kredyt inwestycyjny, umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169 4459	Dekpol Steel Sp. z o.o.	2 035	EUR	8 782*	PLN	EURIBOR 3M+ marża	2032-01-26
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	22 806	PLN	2 590	PLN	WIBOR 1M+ marża	2023-08-31
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		2 035 22 806	EUR PLN	11 372	PLN	-	-
Krótkoterminowe							
ING - ALEO umowa dyskonta Nr 891/2020/000018 02/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	PLN	2 475	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-12-31
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	7 659	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	PLN	0	PLN	WIBOR O/N+ marża	2022-06-30



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

Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2022-12-22
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	15 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/49 7/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-09-22
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa 10/003/22/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-09-30
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa 10/003/22/Z/PX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2023-03-31
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	PLN	0	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2022-06-29
PKO Factoring Sp. z o.o. umowa nr 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	EUR	6 105**	PLN	EURIBOR 1M /WIBOR 1M + marża	bezterminowo
PKO BP S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	PLN	13 998*	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	2023-11-15
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	27 000 ²	PLN	26 781***	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2022-10-31



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

PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	PLN	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2022-04-19 ¹
PKO BP S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897	Intek Sp. z o.o.	7 000	PLN	5 843*	PLN	WIBOR 1M/ EURIBOR 1M + marża	2023-01-26
pożyczki	Intek Sp. z o.o	100	PLN	100	PLN	stałe	2022-11-10
pozostałe				61	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		2 000	EUR	78 022	PLN	-	-
		180 600	PLN				

¹Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania (przedłużenie do 19.04.2023)

²Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (podwyższenie do 35 450 tys. PLN)

*Wykorzystanie w walucie EUR

**W tym kwota 4 819 tys. PLN wykorzystana w walucie EUR

*** W tym kwota 12 954 tys. PLN wykorzystana w walucie EUR

Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2021 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		0	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
ING - ALEO umowa dyskonta Nr 891/2020/00001802/00	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	1 759	PLN	WIBOR 1M+marża	2021-12-31 ¹
mBank kredyt obrotowy, umowa 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000 ²	8 418	PLN	WIBOR 1M+marża	2022-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa 10/033/19/Z/VV	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N+ marża	2022-06-30
Santander kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr K01263/17	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	599	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2022-12-22
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 32 1020 1462 0000 7502 0388 9326	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	15 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2023-11-15



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

BNP Paribas kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium nr WAR/8803/21/497/CB	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-09-22
BPS Faktor S.A. faktoring umowa nr 377/377/2020	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	1 960	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-06-29
PKO Factoring Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 000	0	EUR	EURIBOR 1M /WIBOR 1M + marża	bezterminowo
Santander Faktoring Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	7 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-01-15
PKO BP S.A. kredyt w rachunku bieżącym umowa LKW 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	15 907	PLN	WIBOR 3M /EURIBOR 3M+marża	2023-11-15
Santander Factoring sp. z o.o. faktoring umowa nr 3673/5447/2019	Dekpol Steel Sp. z o.o.	27 000 ³	19 695	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M + marża	2022-10-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa 18 1020 1462 0000 7402 0378 6613	Betpref Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2022-04-19 ⁴
mBank S.A. kredyt obrotowy, umowa numer 10/073/21/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień sp. k	22 806	0	PLN	WIBOR 1M+ marża	2023-08-31
mBank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa ramowa numer 05/014/19/Z/PX ⁵	Intek Sp. z o.o.	860	294	PLN	WIBOR O/N+ marża	2022-02-05
mBank S.A. kredyt odnawialny, umowa numer 05/004/19/Z/LI ⁶	Intek Sp. z o.o.	800	800	PLN	WIBOR 1M+ marża	2022-02-21
pożyczki	Intek Sp. z o.o.	600	600	PLN	stałe	2022-11-10
pozostałe			9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		165 566	65 041	PLN		-
		2 000	0	EUR		

¹.po dniu bilansowym umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania (przedłużenie do 31.12.2022r.)

² po dniu bilansowym umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (obniżenie na wniosek Kredytobiorcy do 15 000 tys. PLN)

³ po dniu bilansowym. umowa została zmieniona w zakresie wysokości limitu (zwiększenie do kwoty 35.450 tys. PLN)

⁴ po dniu bilansowym. umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania (przedłużenie do 19.04.2023r.)

^{5,6} po dniu bilansowym. umowy zostały rozwiązane na wniosek Kredytobiorcy.



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

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2022	Wartość	Saldo	Waluta	Stoпа procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	12 500	12 500	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2023-08-30
Obligacje serii B (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii C (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	15 650	15 650	PLN	stała	2025-06-24
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem obligacje długoterminowe	73 150	73 150	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)	9 000	9 000	PLN	WIBOR 6M+ marża*	2022-06-19
Razem obligacje krótkoterminowe	9 000	9 000	PLN	-	-

*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe

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

*od 19.06.2022r. zmiana na oprocentowanie stałe



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

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	361 108	328 261
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	4 697	4 070
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	37 697	22 655
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	24 249	22 323
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	129 978	104 905
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	892	3 296
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	558 620	485 509

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

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. 31.03.2022	01.01. - 31.12.2021
Stan na początek okresu	81 447	39 517
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-81 447	-39 517
Wycena na koniec okresu	72 094	81 447
Stan na koniec okresu	72 094	81 447

1.8 SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.03.2022	31.12.2021
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	154 338	133 990
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów – bankowe	30 344	28 811



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

Udzielone gwarancje należytego wykonania umów – ubezpieczeniowe	109 209	90 521
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	14 532	14 532
Zobowiązania warunkowe	154 338	133 990
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	86 200	86 200
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych – bankowe	5 573	5 446
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych – ubezpieczeniowe	4 060	3 208
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe	95 833	94 855



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

2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021	01.01.2022 - 31.03.2022	01.01.2021 - 31.03.2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	58 947	45 457	12 684	9 942
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 813	2 475	390	541
III. Zysk (strata) brutto	31	697	7	152
IV. Zysk (strata) netto	25	565	5	124
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,00	0,07	0,00	0,01
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(16 700)	712	(3 594)	156
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(7 917)	(42 569)	(1 704)	(9 311)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	15 590	(32 424)	3 355	(7 092)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(9 027)	(74 282)	(1 942)	(16 247)

	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
X. Aktywa razem	556 980	537 244	119 716	116 807
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	269 594	249 884	57 946	54 330
XII. Zobowiązania długoterminowe	157 591	144 247	33 872	31 362
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	112 003	105 637	24 074	22 968
XIV. Kapitał własny	287 386	287 360	61 770	62 478
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 798	1 818
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	34	34	7	7



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

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 31.03.2022r.: 4,6525 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2021 r.: 4,5994 PLN/EUR.

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-31.03.2022r.: 4,6472 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2021r.: 4,5721 PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Przychody ze sprzedaży		58 947	45 457
Koszt własny sprzedaży		56 305	41 238
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		2 643	4 218
Koszty sprzedaży		110	422
Koszty ogólnego zarządu		988	1 446
Pozostałe przychody operacyjne		570	288
Zysk z okazjowego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne		302	164
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		1 813	2 475
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe		1 537	588
Koszty finansowe		3 319	2 366
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		31	697
Podatek dochodowy		5	132
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		25	565
Zysk (strata) netto		25	565
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0



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

Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody	3	25	565

2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	1.	393 447	379 951
Rzeczowe aktywa trwałe		13 515	13 242
Nieruchomości inwestycyjne	2.	31 170	31 129
Wartość firmy		0	0
Wartości niematerialne	3.	5 491	5 327
Akcje i udziały		280 348	275 968
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		10 055	8 764
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		50 616	43 459
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		2 252	2 060
Aktywa obrotowe		163 533	157 293
Zapasy		13 762	12 525
Należności z tytułu umów z klientami		0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		85 984	73 838
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		58 211	56 328
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5 575	14 602
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		163 533	157 293
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		556 980	537 244



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

Opis	Nota	31.03.2022	31.12.2021
Kapitał własny	10	287 386	287 360
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		0	0
Zyski zatrzymane:		252 714	252 688
Wynik roku bieżącego		25	26 118
Inne udziały kapitałowe		0	0
Zobowiązania	13.	269 594	249 884
Zobowiązania długoterminowe	13.	157 591	144 247
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		14 087	13 992
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		33	33
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	141 228	127 855
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		1 024	1 181
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		1 218	1 186
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 218	1 186
Zobowiązania krótkoterminowe	13.	112 003	105 637
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		1 889	2 389
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		44 996	39 702
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		781	861
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		63 954	62 350
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		382	335
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		112 003	105 637
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		556 980	537 244



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

2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.03.2022	01.01.-31.03.2021
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31	697
Korekty:	-16 676	15
Amortyzacja	533	472
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3	0
Koszty z tytułu odsetek	3 183	3 573
Przychody z odsetek	-246	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-5	0
Zmiana stanu zapasów	-1 238	266
Zmiana stanu należności	-15 605	-126 593
Zmiana stanu zobowiązań	-2 637	122 152
Zmiana stanu rezerw	-664	144
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-16 645	712
Zapłacony podatek dochodowy	-55	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-16 700	712
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-202	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-767	-352
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-41	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	-39 500
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-7 800	-3 000
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	892	0
Otrzymane odsetki	0	283
Otrzymane dywidendy	0	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0



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

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-7 917	-42 569
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	11 700	27 704
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-52 451
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	5 642	2 522
Spłaty kredytów i pożyczek	-292	-7 067
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-236	-290
Odsetki zapłacone	-1 224	-2 842
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 590	-32 424
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-9 027	-74 282
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	14 602	108 828
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 575	34 546
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0



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

2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 31.03.2022 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	0	0	252 688	0	0	287 360
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	25	0	0	25
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	25	0	0	25
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	0	25	0	0	25
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	0	0	252 714	0	0	287 386



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

Dane za okres 01.01 – 31.12.2021 r.

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



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

2.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 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 31 marca 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2022 roku i 31 marca 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 kwartale 2022 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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



3. POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2022 R. GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

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

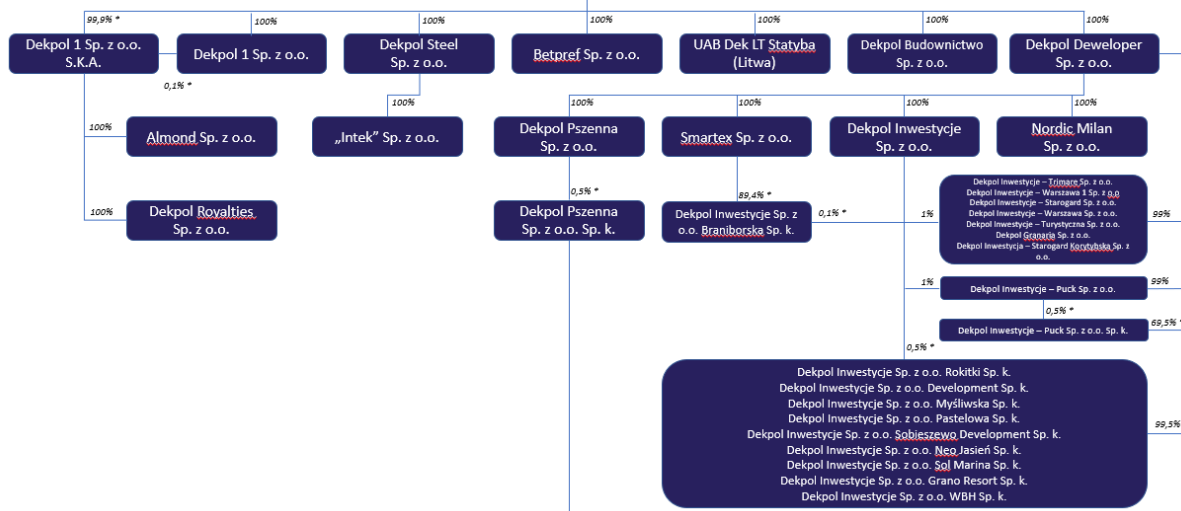
3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

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

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień publikacji niniejszego raportu przedstawiono na poniższym schemacie:



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



* udział w zyskach i stratach

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

Działalność Dekpol S.A.

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

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

Z uwagi na okoliczność prowadzenia przez Dekpol S.A. działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do końca 2020 roku, Dekpol S.A. pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji jak i części zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa. 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 31 marca 2022 roku Dekpol S.A. był stroną jednej umowy z zakresu segmentu generalnego wykonawstwa zawartej w 2021 r. Podstawowym podmiotem zobowiązanym z tytułu działalności generalnego wykonawstwa, również w stosunku do umów zawartych przed 2021 roku, pozostaje Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

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

Działalność deweloperska

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

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol wykonując zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

Poszczególne projekty realizowane były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;



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



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.



W dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę w sprawie połączenia Dekpol Deweloper sp. z o.o. (jako spółka przejmująca) ze spółkami Dekpol Royalties Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. i Dekpol 1 Sp. z o.o. (jako spółki przejmowane) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na spółkę przejmującą. Do dnia publikacji niniejszego raportu połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna jest realizowana przez Dekpol Steel Sp. z o.o. i jej spółkę zależną Intek Sp. z o.o. oraz 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. z siedzibą w Lubawie.

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.

Betpref Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych jak i produkcję konstrukcji stalowych w zakładach zlokalizowanych w Toruniu i Pinczynie.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

- 1) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond),
- 2) Dekpol Royalties Sp. z o.o. – spółka została powołana celem zarządzania wartościami niematerialnymi i prawnymi Grupy; w dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę w sprawie połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą; do dnia publikacji niniejszego raportu połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- 3) Dekpol 1 Sp. z o.o. s.k.a. – podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek wskazanych w pkt 1) i 2) powyżej oraz innych praw majątkowych; w dniu 17 lutego 2022 roku walne zgromadzenie podjęło uchwałę w sprawie połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę



- przejmującą; do dnia publikacji niniejszego raportu połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym,
- 4) Dekpol 1 Sp. z o.o. – komplementariusz spółki wskazanej w pkt 3) powyżej (100% udziałów spółki posiada Dekpol S.A.); w dniu 17 lutego 2022 roku zgromadzenie wspólników podjęło uchwałę w sprawie połączenia spółki (jako spółki przejmowanej) z Dekpol Deweloper sp. z o.o. (spółka przejmująca) w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej na spółkę przejmującą; do dnia publikacji niniejszego raportu połączenie spółek nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym,
 - 5) UAB DEK LT Statyba – podmiot powołany w celu wsparcia działalności budowlanej Dekpol S.A. na Litwie oraz w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju (100% udziałów spółki posiada Dekpol S.A.).

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol

Podmioty z Grupy Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników 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 SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

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

3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I KWARTALE 2022 R. 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 r. 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. W wyniku połączenia kapitał zakładowy spółki Dekpol Deweloper Sp. z



o.o. zostanie podwyższony poprzez utworzenie 1.278.715 udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 63.935.750 zł, które to udziały zostaną przyznane Dekpol S.A. w zamian wkładu w postaci całego majątku Spółek Przejmowanych. W efekcie połączenia Spółki Przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzania likwidacji, zaś wszelkie przysługujące im prawa i obowiązki zostaną przejęte w drodze sukcesji uniwersalnej przez Spółkę Przejmującą. Do dnia publikacji niniejszego raportu połączenie spółek oraz podwyższenie kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nie zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

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 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. Po upływie wyznaczonego terminu możliwa będzie rejestracja obniżenia kapitału zakładowego Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wyniku umorzenia ww. udziałów.

W dniu 9 marca 2022 r. 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 r. podwyższenie kapitału zakładowego Betpref Sp. z o.o. zostało zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym.

W dniu 25 marca 2022 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Granaria Sp. z o.o. do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim.

W marcu 2022 roku w wyniku pojawienia się nowych możliwości inwestycyjnych zdecydowano o zmianie przeznaczenia spółki celowej Dekpol Inwestycje – Starogard Sp. z o.o. Obecnym zamiarem 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 (o czym szerzej mowa w pkt 3.2.2. niniejszego sprawozdania). Docelowo Emitent przewiduje zmianę nazwy spółki na korespondującą z lokalizacją inwestycji.

W dniu 5 maja 2022 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana 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.

3.1.4 WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Jednemu z członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu, jest ponadto możliwe powierzenie innym członkom funkcji wiceprezesów Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa 5 lat i nie jest wspólna.

Na dzień 31 marca 2022 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

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

Kadencja Prezesa Zarządu Pana Mariusza Tuchlina upłynie z dniem 4 czerwca 2024 r., natomiast kadencja Wiceprezesa Zarządu Pani Katarzyny Szymczak-Dampc upłynie z dniem 1 stycznia 2025 r.

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

Rada Nadzorcza

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



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

Na dzień 31 marca 2022 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

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

Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynęła z dniem 7 marca 2022 roku (Spółka wyjaśnia iż upływ kadencji nie pozbawia członka Rady Nadzorczej funkcji, zgodnie bowiem z art. 369 § 4 w zw. z art. 386 § 2 Kodeksu spółek handlowych mandat członka rady nadzorczej wygasa najpóźniej z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za ostatni pełny rok obrotowy pełnienia funkcji). Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 28 maja 2023 roku. Kadencja Romana Suszka i Jacka Grzywacza upłynie z dniem 1 kwietnia 2024 roku. Kadencja Jacka Kędzierskiego upłynie z dniem 1 lipca 2024 roku.

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

3.1.5 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 31 marca 2022 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

- a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.



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

3.1.6 STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 30 maja 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 r.

W okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2021 rok opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2022 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie otrzymała żadnych zawiadomień o zmianach w strukturze akcjonariatu.

3.1.7 STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu kwartalnego, tj. na dzień 30 maja 2022 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2021 rok opublikowanego w dniu 29 kwietnia 2022 roku:

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

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadali i nie posiadają akcji Spółki w okresie od dnia przekazania raportu rocznego za 2021 rok do dnia przekazania niniejszego raportu kwartalnego.

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



3.2 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.2.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I KWARTALE 2022 ROKU

Przychody Grupy Kapitałowej Dekpol w 1 kwartale 2022r. wyniosły 313,6 mln zł, na co złożyły się zdecydowanie wyższe niż przed rokiem przychody Segmentu Generalnego Wykonawstwa (wzrost o 88%) oraz Segmentu Produkcji Osprzętu do Maszyn Budowlanych (wzrost o 82,67%). Działalność Deweloperska odnotowała spadek przychodów w porównaniu do analogicznego okresu w 2021r. (o 19,25 %). W rezultacie Grupa wypracowała blisko 19 mln zł zysku operacyjnego wobec 14,8 mln zł rok wcześniej, co przełożyło się na blisko 14 mln zł zysku netto wobec 7,5 mln zł rok wcześniej. Poszczególne segmenty działalności, realizowały założoną strategię rozwojową pomimo trudnego otoczenia rynkowego - w pierwszym kwartale 2022 roku zwiększyło się bowiem ryzyko prowadzenia działalności wskutek rosnącej inflacji, wybuchu wojny w Ukrainie powodującego zmniejszenie dostępności surowców, wzrost ich cen, konieczność poszukiwania nowych źródeł dostaw i zmniejszenie dostępności pracowników z Ukrainy. Do tego doszło osłabienie polskiej waluty oraz wzrost kosztów finansowania zewnętrznego wskutek rosnących stóp procentowych.

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec 1 kwartału 2022 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 1.204 mln zł netto (na koniec 2021r. 1.306 mln zł, zaś na koniec 1 kwartału 2021 roku 910 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości około 312 mln zł netto (na koniec 2021r. około 573 mln zł, zaś na koniec 1 kwartału 2021 roku ponad 400 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec 1 kwartału 2022r. posiadała kontrakty o wartości ponad 412 mln zł (ponad 412 mln zł netto na koniec 2021r., zaś na koniec pierwszego kwartału 2021 roku ponad 130 mln zł), z czego do realizacji pozostawało blisko 268 mln zł (na koniec 2021r. 305 mln zł netto, zaś na koniec pierwszego kwartału 2020 roku około niespełna 60 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 31.03.2022 r. 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, sieciąową 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.
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

Większość realizowanych przez Grupę kontraktów ma wartość do 50 mln zł. Grupa realizuje także pojedyncze większe kontrakty, na 31.03.2022r. Grupa posiadała w swoim portfolio 7 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. Wg stanu na dzień 31.03.2022 r. udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 90%.

Działalność segmentu w pierwszym kwartale 2022r. pozostawała pod wpływem dynamicznie zmieniających się cen materiałów budowlanych po wybuchu wojny w Ukrainie, co utrudniało budżetowanie projektów. Wobec tego w pierwszym kwartale 2022r. spółka podjęła decyzję o bardzo konserwatywnej polityce cenowej uwzględniającej poziom ryzyka, co doprowadziło to do schłodzenia procesu akwizycji nowych projektów w okresie styczeń-marzec. 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 2022r.) zostały pozyskane w okresie kiedy ceny



się stabilizowały tj. w drugiej połowie kwietnia i w maju, wobec czego ich marże są na bezpiecznym poziomie.

W maju odnotowano spadek ceny stali. Jest to konsekwencją otwarcia nowych kanałów dostaw, nie wpłynęło to jednak znacząco na koszt realizacji projektów, gdyż droższą inną czynnikami kosztotwórczymi 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 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, ścisła, częsta kontrola marż, praca nad kompetencjami zespołu, pozwalają spółce realizować dynamiczny rozwój przy zachowaniu bezpiecznego poziomu marży – przychody za I kwartał 2022 roku były wyższe niż rok wcześniej o 88%, EBIT o 39,87%, zaś marża EBIT wyniosła 4,98%.

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 klientem, lokalne zespoły wycen oraz podobnie w realizacji, gdyż lokalne zespoły z południa i zachodu będą bliżej centrum operacyjno-technicznego).

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, że schłodzenie gospodarki w ujęciu makroekonomicznym z dużym prawdopodobieństwem będzie miało wpływ na kondycję branży budowlanej (mniejsza ilość inwestycji).



Działalność deweloperska

W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszym kwartale 2022 roku Grupa Dekpol rozpoznała 73 lokale oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Dla porównania w pierwszym kwartale 2021r. było to 148 lokali.

Przychody segmentu w 1 kwartale 2022 roku wyniosły 38,71 mln zł, co przełożyło się na 6,42 mln zł zysku operacyjnego, wobec 8,4 mln zł rok wcześniej.

W okresie 1 kwartału 2022 roku Grupa zrealizowała sprzedaż na poziomie 70 lokali wobec 79 lokali sprzedanych w I kwartale 2021 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych). Utrzymanie na podobnym poziomie rok do roku liczby sprzedawanych mieszkań jest między innymi efektem utrzymywania szerokiej oferty sprzedażowej Grupy.

Na dzień 31 marca 2022 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 715 lokali.

W I kwartale 2022 roku Grupa prowadziła sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy 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. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazur Park – budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 36, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Villa Neptun – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,



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

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

Niniejsza informacja została przekazana przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 22/2022 z dnia 13 kwietnia 2022r.

Zgodnie z przyjętymi w lutym bieżącego roku celami sprzedażowymi na rok 2022, zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2022 roku przychodów na poziomie 250 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 540 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast cel na rok 2022 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 460 lokali.

Cele sprzedażowe na rok 2022 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 7/2022 z dnia 9 lutego 2022 roku, z zastrzeżeniem iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

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

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

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



pracy, niedoboru pracowników budowlanych i dalszego wzrostu kosztów energii i materiałów.

Z drugiej jednak strony nagły napływ uchodźców z Ukrainy może przyczynić się do wzrostu popytu, a przynajmniej utrzymania jego poziomu sprzed rozpoczęcia konfliktu. Już dzisiaj zauważalny jest wyraźny spadek ofert mieszkań na wynajem.

W chwili obecnej, trudno jest wskazać jednoznaczny kierunek wpływu na branżę agresji Rosji na Ukrainę. Spółka na bieżąco obserwuje sytuację w celu oceny jej wpływu na działalność, co pozwala na bieżąco reagować na zmiany rynkowe.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwszy kwartał 2022 roku był dla spółki Dekpol Steel najbardziej dynamiczny w całej historii. Sprzedaż segmentu była wyższa niż rok wcześniej o 82,67%, zaś wynik operacyjny o 54,30%. Pierwsze trzy miesiące, były też znamienne jeżeli chodzi o wydarzenia, które dotknęły Ukrainę. Dzień, kiedy wybuchła wojna zmienił optykę na przyszłość. Szybka reakcja Zarządu spółki, doprowadziła do zagwarantowania dostępności stali po statych i atrakcyjnych cenach, zapewniających ciągłą i stabilną produkcję. Poprzednie lata spowite Covid'em, nauczyły Zarząd spółki radzenia sobie w trudnych i ekstremalnych sytuacjach. Spółka w raportowanym okresie osiągnęła bardzo dobre wyniki, które świadczą o pełnej dojrzałości w prowadzeniu biznesu. Odpowiedzialność za wdrożenie technologii i procesów jakościowych w nowo nabytej Spółce Intek, było i jest celem nadrzędnym. W krótkim okresie został odnowiony park maszynowy, na linii produkcyjnej pojawiły się między innymi żurawiki, stoły monterskie i nowoczesne półautomaty spawalnicze. Wdrożone zostały zasady 5S, jak również, wszyscy pracownicy zostali przeszkoleni pod kątem BHP. Grupy pracowników, przeszły szkolenia na operatorów wózków widłowych, operatorów suwnic jak również obsługi skomplikowanej aparatury malarskiej. W Intek do końca 2022 roku, ma powstać w pełni zautomatyzowana linia produkcji łyżek mini – midi do minikoparek. Znacząca podaż na rynku na ten osprzęt, spowodowała przyspieszenie wdrożenia zautomatyzowanej produkcji. Wszystkie podjęte i zaplanowane działania w spółce Intek, przyczyniły się do zrealizowania założeń, dotyczących wypracowanego przychodu.

Dzięki synergii obu fabryk, został skrócony czas realizacji zamówień do 5-6 tygodni w stosunku do 18 tygodni w analogicznym okresie roku ubiegłego. Krótki termin produkcji jest wielkim atutem spółki w chwili obecnej.

Dekpol Steel w pierwszym kwartale br. został autoryzowanym dostawcą OEM dla Yanmar. Jest to już 9 klient OEM, który został odbiorcą osprzętów produkowanych w Dekpol Steel.

Dzięki zwiększeniu mocy produkcyjnych i rosnącym potrzebom rynku, Zarząd spółki patrzy optymistycznie w przyszłość.



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

Zawarcie umowy na budowę dwóch hal magazynowych w Zaczerniu

W dniu 5 stycznia 2022 r. 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 r.

Zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji ma nastąpić do czerwca 2022 roku. Wynagrodzenie należne Dekpol Budownictwo za realizację Inwestycji wynosi ok. 5,5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za 2021 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia 5 stycznia 2022 r.). Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych w przypadku m.in. opóźnień w realizacji Umowy oraz usunięciu 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.

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 r. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, 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 raportu szacuje się, iż III etap inwestycji "Osiedle Pastelowa" 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 r. 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 jest 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.

Łączne wynagrodzenie netto za realizację całości Inwestycji wynosi ok. 6,4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z Umowy, lecz nie więcej niż 12% wynagrodzenia z tego tytułu. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia lub częściowego odstąpienia od Umowy z winy drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody. W Umowie zawarto zapisy dotyczące prawa do odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy w przypadkach określonych w Umowie, bez konsekwencji prawnych i finansowych, z zastrzeżeniem rozliczenia z Wykonawcą udokumentowanych kosztów zasadnie poniesionych w celu wykonania Umowy.

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

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

W dniu 27 stycznia 2022 r. spółka 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 r. na budowę hal magazynowo -produkcyjnych w Gdańsku (Umowa). Inwestycja jest 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 r.). Termin realizacji ostatniego etapu Umowy został określony na drugi kwartał 2022 roku.

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

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 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 r.

Termin realizacji Inwestycji i uzyskania pozwolenia na użytkowanie został uzgodniony na marzec 2022r., przy czym strony prowadzą rozmowy w zakresie przesunięcia tego terminu na drugi kwartał 2022. Wynagrodzenie netto Wykonawcy za realizację Umowy wyniesie równowartość około 7,8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2021 (przeliczone wg kursu średniego NBP dla euro z dnia 16.02.2022r.). Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych min. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości Umowy. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

Przedmiot Umowy pokrywa zakres prac, który pierwotnie miał zostać zlecony w ramach opcjonalnego etapu III umowy z lipca 2020 r., o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku. Pierwsze dwa etapy ww. umowy zostały zrealizowane (trwają jeszcze zlecone prace dodatkowe). Natomiast realizacja drugiego budynku odbywa się na podstawie Umowy, o której mowa powyżej, uwzględniającej m.in. zmianę warunków rynkowych.

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 2022r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 50.000 obligacji na okaziciela serii P2021B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50 mln zł („Obligacje”). Następnie w dniu 18 marca 2022r. 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 2022r. 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 niezyskania 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 r. w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. 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 ("OWE") 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 r. 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 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 2022r. 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 r. 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 r. 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 2022r. Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić 12.102 obligacji na okaziciela serii P2021B Spółki z dniem 4 kwietnia 2022r. 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 2022r., nr 15/2022 z dnia 28 marca 2022r., nr 16/2022 i 17/2022 z dnia 29 marca 2022r. oraz nr 19/2022 z dnia 31 marca 2022r.

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 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 na maj 2022 r. oraz faza II obejmująca halę magazynową o powierzchni około 24,7 tys. m² z terminem realizacji na lipiec 2022 r. Wynagrodzenie netto Dekpol Budownictwo za realizację Inwestycji wynosi łącznie ok.



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

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.

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 r. 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 r., 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.



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

W I kwartale 2022 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Czynniki i ryzyka związane z sytuacją w Ukrainie przedstawione są w punktach 3.2.1 i 3.4 niniejszego raportu.

3.2.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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 zlecanych 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:

l) zamówienia z dnia 5 kwietnia 2022r. 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 2022r. 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.

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 2022r. zamówienia weszły w życie.

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.

3.2.5 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

3.2.6 UDZIELONE ORAZ OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I kwartale 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.

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 osiągniętych przez nią wyników finansowych.



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

Poręczenia kredytu lub pożyczki spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol udzielone w I kwartale 2022 r.

Beneficjent	Produkt	Kwota poręczanego produktu w tys.	Waluta	Zadłużenie / wykorzystanie limitu na dzień 31.03.2022 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	0	PLN	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

Gwarancje spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol o znaczącej wartości udzielone w I kwartale 2022 r.

Beneficjent	Zlecniodawca	Podmiot, którego zobowiązania są gwarantowane	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji w tys. zł	okres ważności gwarancji
Press Glass	Dekpol SA	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	KUKE CREDENDO	4 gwarancje	12 407	Do 2027-12-01*



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

3.3 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

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

3.4 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIEJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozwijanie potencjału nowo nabytego zakładu produkcyjnego,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników wewnętrznych które pojawiły się w trakcie I kwartału 2022 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt 3.2 niniejszego raportu.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, poziom inwestycji,



wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

W dniu 24 lutego 2022 r. 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.

W obszarze siły roboczej identyfikowane jest ryzyko powrotu pracujących obecnie na terenie Polski pracowników pochodzenia ukraińskiego do ojczystego kraju, co mogłoby mieć wpływ na Grupę Emitenta poprzez ryzyko zasobów ludzkich występujące głównie u podwykonawców Spółki. Wyzwanie w zakresie kadry pracowniczej będzie w ocenie Spółki identyfikowane w większości firm budowlanych i produkcyjnych na rynku polskim.

W wyniku konfliktu w Ukrainie wiele krajów na całym świecie, w tym państwa europejskie, USA, Kanada, Australia, Japonia, nałożyły sankcje finansowe i handlowe na Rosję oraz częściowo na Białoruś. Sankcje odwetowe nakładane są stopniowo również przez Federację Rosyjską. W wyniku tego wymiana handlowa z Rosją, Białorusią oraz Ukrainą, która jest w stanie wojny, może ulec załamaniu. Wg danych Eurostatu w 2021 r. udział Rosji, Ukrainy i Białorusi w polskim imporcie wyniósł odpowiednio 5,7%, 1,5% oraz 0,5%. Głównymi produktami importowanymi z tych krajów są: drewno, produkty chemiczne (Białoruś), półprodukty z żelaza i stali (Ukraina), surowce energetyczne, stal, metale przemysłowe (Rosja). W wyniku załamania stosunków gospodarczych mogą nastąpić krótkoterminowe braki tych produktów i/lub może nastąpić gwałtowny wzrost cen tych dóbr. Duża część tych produktów jest wykorzystywana zarówno w działalności produkcyjnej Grupy, jak też w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co może mieć wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Emitenta.

Ponadto, wojna może wpływać na osłabienie złotego, podniesienie inflacji i zwiększenie presji na podwyżki stóp procentowych. Sytuacja na rynku bankowym i finansowym może mieć wpływ na pozyskiwanie finansowania przez Spółkę w przyszłych okresach, przy czym w ocenie Spółki sytuacja i nastroje na rynkach finansowych będą w dużej mierze zależały od dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie.



Opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte 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.

Ryzyka związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie w ujęciu segmentowym zostały przedstawione przez Spółkę w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2021 opublikowanym w dniu 29 kwietnia 2022 roku w ramach raportu rocznego Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Wzrosty stóp procentowych dokonywane przez NBP będą miały wpływ na wyniki finansowe poprzez rosnące koszty kredytów i leasingów, 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.

Działania Narodowego Banku Polskiego związane z kolejnymi podwyżkami stóp procentowych mają na celu ograniczenie ilości pieniądza na rynku, co bezpośrednio przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność analizowania płynności. W konsekwencji części przedsiębiorstw w ogóle nie będzie stać na zaciągnięcie nowych zobowiązań, gdyż nawet małe wzrosty stóp procentowych przekładają się na dużo wyższe koszty obsługi zadłużenia. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków duże działania rozwojowe. Banki będą znacznie bardziej rygorystycznie podchodzić do oceny wniosków kredytowych, co spowoduje że tylko przedsiębiorstwa, które będą najlepiej przygotowane będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

Ryzyka i czynniki związane z pandemią wirusa (COVID-19)

W dalszym ciągu czynnikiem wywierającym wpływ na globalną i polską gospodarkę jest wirus COVID-19 i jego kolejne odmiany, pomimo prowadzonych szczepień. Na dzień publikacji niniejszego raportu wpływ ten jest stosunkowo niewielki, z uwagi na zmniejszenie liczby zachorowań w Polsce, ale czynnik ten może w kolejnych okresach zintensyfikować swój wpływ. W dalszym ciągu więc Grupa Dekpol identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z sytuacji. Ryzyka te zostały szczegółowo wskazane w rozdziale 7 Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2021 opublikowanym w dniu 29 kwietnia 2022 roku w ramach raportu rocznego Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol.



Jednocześnie należy zauważyć, że sytuacja związana z wirusem ma również pozytywny wpływ na działalność Grupy. W ostatnim czasie obserwuje się znaczącą zmianę podejścia podmiotów międzynarodowych do kwestii związanych z dywersyfikacją ich działalności. Jest to działanie, mające na celu zabezpieczenie łańcuchów dostaw, które zostały zerwane lub sparaliżowane podczas lock-down'u. Grupa w dalszym ciągu upatruje szansy w tym zakresie, poprzez możliwą perspektywę przeniesienia przez te podmioty, czy to produkcji, czy to nowych inwestycji do Polski. Wpływ COVID-19 również może mieć swoje odzwierciedlenie w podejściu do obszaru e-commerce, które obecnie jeszcze bardziej przybiera na znaczeniu.

Grupa zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest 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 rynkowe.

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

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

Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń Spółka Akcyjna (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty 6 875 997,54 zł (sześć milionów osiemset siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt cztery grosze) 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.

3.6 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Nie istnieją inne informacje niż wskazane poniżej oraz w pozostałych punktach niniejszego raportu, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol.

Zakup nieruchomości gruntowej we Wrocławiu

W dniu 10 stycznia 2022 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,2224 ha we Wrocławiu. Cena zakupu nieruchomości nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Na przedmiotowej nieruchomości Spółka planuje zrealizować w najbliższych latach inwestycję deweloperską.

Umowa kredytu inwestycyjnego spółki zależnej z PKO BP SA

W dniu 26 stycznia 2022 r. Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z PKO BP SA 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 od 26 stycznia 2022r. do dnia 26 stycznia 2032r. Kredyt jest wypłacany w transzach.

Ponadto w dniu 31 stycznia 2022r. Dekpol Steel sp. z o.o. zawarła z PKO BP SA transakcje typu swap procentowy (IRS), celem ograniczenia niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz minimalizacji kosztów finansowych.

Umowa limitu kredytowego wielocelowego spółki zależnej z PKO BP SA

W dniu 27 stycznia 2022r. „Intek” Sp. z o.o. zawarła z PKO BP SA 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.



Umowa o kredyt odnawialny i aneks do umowy ramowej spółki zależnej z mBank SA

W dniu 16 lutego 2022r. 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 30.09.2022r.

Jednocześnie w dniu 16 lutego 2022r. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank SA aneks do umowy ramowej z dnia 26.06.2019r. wraz z późniejszymi zmianami. Na podstawie aneksu zmniejszeniu uległa wartość limitu z 35 mln PLN do 25 mln PLN i udzielonego w ramach tego limitu kredytu odnawialnego na wykup faktur z kwoty 25 mln PLN do 15 mln PLN. Kwota udzielonego w ramach Limitu kredytu w rachunku bieżącym pozostała na niezmienionym poziomie tj. 10 mln PLN.

Aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego spółki z PKO BP SA

W dniu 7 marca 2022r. Dekpol S.A. zawarła z PKO BP SA aneks do Umowy kredytu inwestycyjnego z dnia 17 lipca 2020r. (Kredyt). Na podstawie aneksu PKO BP SA 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 marca 2022r. oraz 14 marca 2022r. Dekpol S.A. zawarła z PKO BP SA transakcje typu swap procentowy (IRS), celem ograniczenia, niekorzystnego wpływu zmian rynkowych stóp procentowych na przepływy pieniężne oraz celem minimalizacji kosztów finansowych.

Umowa o kredyt odnawialny spółki zależnej z mBank SA

W dniu 21 marca 2022r. 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. linii na finansowanie bieżącej działalności. W ramach Linii mBank udzielać będzie kredytów odnawialnych w walucie PLN i EUR. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest uprawniona do korzystania z kredytu do 30.09.2022r., zaś termin ważności Linii to 31 marca 2023r.

Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z mBank SA

W dniu 6 kwietnia 2022r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa sp.k zawarła 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 „Pastelowe-Etap 2” w Gdańsku. Kredyt zostanie wypłacony w transzach, natomiast termin spłaty kredytu przypada na dzień 30 listopada 2023r.



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

Zawarcie Transakcji Opcji CAP przez spółkę zależną

W dniu 5 maja 2022 r. spółka zależna 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.

Zawarcie Transakcji Opcji CAP

W dniu 5 maja 2022 r. Dekpol S.A. zawarł w BNP Paribas Bank Polska S.A. transakcję CAP na kwotę 19,15 mln zł, a w dniu 6 maja 2022r. transakcję na kwotę 11 mln zł. Celem zawarcia transakcji CAP jest ograniczenie ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego ze zobowiązaniami finansowymi.

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.

3.7 WSKAŹNIKI

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 31 marca 2022 roku: 1,64 (1,94 bez efektu zysku z okazjowego nabycia Intek wykazanego w skonsolidowanym sprawozdaniu za 2021r.).

Wskaźnik Zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 31 marca 2022 roku: 0,53.



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

3.8 DANE KONTAKTOWE

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu