



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ
DEKPOL
za rok 2020
(skorygowane)**

Pinczyn, 28 maja 2021 r.



SPIS TREŚCI

1. Podstawowe informacje o Spółce	7
1.1 Działalność Dekpol S.A.	7
1.2 Oddziały	8
1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej.....	8
1.4 Akcje i akcjonariat Spółki.....	8
1.4.1 Kapitał zakładowy Spółki	8
1.4.2 Struktura akcjonariatu	8
1.4.3 Umowy w wyniku, których mogą nastąpić zmiany w strukturze akcjonariatu	9
1.4.4 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	9
1.4.5 Program akcji pracowniczych	9
1.4.6 Akcje własne	9
1.5 Zmiany w zasadach zarządzania Spółką	9
1.6 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe	10
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	12
2.1 Struktura Grupy Kapitałowej.....	12
2.2 Jednostki podlegające konsolidacji	16
2.3 Akcje własne	16
2.4 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	16
2.5 Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową	18
2.6 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe	21
3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej	21
3.1 Podstawowe produkty, towary i usługi	21
3.2 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia.....	27
3.3 Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe	29
3.4 Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej GRupy w roku obrotowym 2020 oraz po jego zakończeniu.....	30
3.5 Pozostałe zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej GRupy	41
3.6 Pożyczki i kredyty	42
3.7 Poręczenia i gwarancje	49
3.8 Transakcje z podmiotami powiązanymi	53
3.9 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	53
4. Wyniki ekonomiczno- finansowe Spółki	53
4.1 Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	53



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

4.2	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol S.A.	54
4.2.1	Analiza sytuacji finansowej.....	54
4.2.2	Analiza sytuacji majątkowej.....	55
4.2.3	Analiza przepływów pieniężnych	57
4.2.4	Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe	59
4.2.5	Prognozy wyników finansowych	60
4.3	Polityka dywidendowa	61
4.4	Emisje papierów wartościowych.....	61
4.5	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	66
4.6	Instrumenty finansowe	66
5.	Wyniki ekonomiczno- finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.....	67
5.1	Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	67
5.2	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol	68
5.2.1	Analiza sytuacji finansowej.....	68
5.2.2	Analiza sytuacji majątkowej.....	69
5.2.3	Analiza przepływów pieniężnych	72
5.2.4	Istotne pozycje pozabilansowe	74
5.2.5	Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe	74
5.2.6	Prognozy wyników finansowych	76
5.3	Ocena zarządzania zasobami finansowymi.....	76
5.4	Instrumenty finansowe	76
6.	Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol	77
6.1	Strategia i kierunki rozwoju.....	77
6.2	Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w 2020 roku	80
6.3	Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym.....	84
6.4	Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej	85
6.5	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	88
7.	Czynniki ryzyka i zagrożeń	88
8.	Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	104
8.1	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent	104
8.2	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono.....	104
8.3	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	109
8.4	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.....	110
8.5	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	110



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

8.6	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	110
8.7	Organy Spółki.....	110
8.7.1	Zarząd.....	110
8.7.2	Rada Nadzorcza	112
8.7.3	Komitet Audytu.....	114
8.7.4	Walne Zgromadzenie i prawa akcjonariuszy.....	118
8.8	Zasady zmiany statutu Spółki.....	122
8.9	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej	122
8.10	Polityka Różnorodności	123
9.	Polityka Wynagrodzeń	124
9.1	System wynagrodzeń	124
9.2	Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu.....	126
9.3	Pozafinansowe składniki wynagrodzeń przysługujące członkom Zarządu i kluczowym menedżerom.....	127
9.4	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji	128
9.5	Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	128
9.6	Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących.....	129
10.	Pozostałe Informacje	129
10.1	Postępowanie toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	129
10.2	Zagadnienia pracownicze	131
10.3	Firma audytorska	131
10.4	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	132
10.5	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego.....	134
10.6	Kontakt dla Inwestorów	134
10.7	SPRAWOZDANIE NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH.....	134



WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 054 978	772 119	235 791	179 487
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	81 044	70 960	18 114	16 495
III. Zysk (strata) brutto	67 073	62 729	14 991	14 582
IV. Zysk (strata) netto	52 771	50 788	11 795	11 806
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,31	6,07	1,41	1,41
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	126 747	82 825	28 328	19 254
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(8 845)	(18 275)	(1 977)	(4 248)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(76 673)	(14 234)	(17 137)	(3 309)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	41 230	50 316	9 215	11 696
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
X. Aktywa razem	953 497	954 981	206 617	224 253
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	660 017	712 667	143 022	167 352
XII. Zobowiązania długoterminowe	128 920	197 100	27 936	46 284
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	531 097	515 567	115 086	121 068
XIV. Kapitał własny	293 479	242 314	63 595	56 901
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 812	1 964
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)	35	29	8	7

**Wybrane dane finansowe Dekpol S.A.**

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	801 586	823.783	179 157	191 497
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	41 634	43 654	9 305	10 148
III. Zysk (strata) brutto	28 276	28 649	6 320	6 660
IV. Zysk (strata) netto	22 672	23 105	5 067	5 371
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,74	2,76	0,61	0,64
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	58 140	93 737	12 995	21 790
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	11 461	(36 075)	2 562	(8 386)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(37 226)	(32 669)	(8 320)	(7 594)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	32 375	24 992	7 236	5 810
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
X. Aktywa razem	792 996	775 316	171 838	182 063
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	535 372	536 745	116 012	126 041
XII. Zobowiązania długoterminowe	108 691	164 692	23 553	38 674
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	426 681	372 053	92 459	87 367
XIV. Kapitał własny	257 624	238 570	55 826	56 022
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 812	1 964
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)	31	29	7	7

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku. Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020 roku i 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019 roku.

	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu (EUR/PLN)	4,6148	4,2585
Średni kurs okresu (EUR/PLN)	4,4742	4,3018



1. PODSTAWOWE INFORMACJE O SPÓŁCE

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: www.dekpol.pl

Adres poczty elektronicznej: dekpol@dekpol.pl

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. Emitent posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Dekpol Spółkę Akcyjną uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 1 kwietnia 2014 roku. W dniu 11 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy KRS dokonał wpisu Emitenta do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000505979 jako spółki akcyjnej.

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

1.1 DZIAŁALNOŚĆ DEKPOL S.A.

W 2020 roku Dekpol S.A. prowadził działalność operacyjną w głównej mierze w obszarze generalnego wykonawstwa w zakresie obiektów:

- przemysłowych o przeznaczeniu magazynowym, logistycznym i produkcyjnym,
- mieszkalnych – budynki mieszkalne realizowane na rzecz spółek SPV,
- użyteczności publicznej – hotele, centra handlowe.

W ramach trwającej w ostatnich latach reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol poszczególne obszary działalności były stopniowo przenoszone z jednostki dominującej Dekpol S.A. do nowo tworzonych spółek zależnych, a Dekpol S.A. przejmował funkcję holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową. Poprzez wdrożenie nowej struktury organizacyjnej została zapewniona możliwość indywidualizacji tworzonych dla każdej z dedykowanych spółek strategii rozwoju. Obecnie każdy z zarządów dysponuje pakietem możliwości doboru własnych rozwiązań, w zależności od specyfiki prowadzonej aktywności biznesowej.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Od początku 2021 roku, w związku z zakończeniem procesu reorganizacji, Emitent pełni wyłącznie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol.

1.2 ODDZIAŁY

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

1.3 SKŁAD ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki funkcjonuje w następującym składzie:

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

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza funkcjonuje w następującym składzie:

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

1.4 AKCJE I AKCJONARIAT SPÓŁKI

1.4.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY SPÓŁKI

Na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

- 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

1.4.2 STRUKTURA AKCJONARIATU

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

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 Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zwołanym na dzień 28 czerwca 2019 r.

1.4.3 UMOWY W WYNIKU, KTÓRYCH MOGĄ NASTĄPIĆ ZMIANY W STRUKTURZE AKCJONARIATU

Emitent nie jest w posiadaniu informacji o umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

1.4.4 STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Dekpol S.A. przez Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6 466 845	6 466 845

Pozostali Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie posiadają akcji Emitenta. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie posiadają akcji ani udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, za wyjątkiem wskazanych w pkt 1.6 niniejszego sprawozdania.

1.4.5 PROGRAM AKCJI PRACOWNICZYCH

Emitent nie posiada programu akcji pracowniczych.

1.4.6 AKCJE WŁASNE

Dekpol S.A. nie posiadała ani nie nabywała w 2020 roku akcji własnych i nie podejmowała w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji własnych.

1.5 ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA SPÓŁKĄ

W roku obrotowym 2020 kontynuowano działania związane z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol, która miała na celu wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

Z dniem 1 stycznia 2019 r. został wydzielony ze Spółki segment działalności deweloperskiej, który został przeniesiony w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) do spółki zależnej, Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Z dniem 1 stycznia 2020 r. nastąpiło przeniesienie ze Spółki do spółki zależnej Dekpol Steel Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) funkcjonującej pod nazwą „Departament Produkcji Łyżek” i obejmującej w szczególności produkcję i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące powyższe zadania.

W dniu 31 grudnia 2020 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. umowę przeniesienia przez Spółkę na rzecz Dekpol Budownictwo Sp. o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP), obejmującej zespół składników materialnych i niematerialnych Emitenta, wydzielony pod względem organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z art. 55(1) Kodeksu cywilnego, obejmujący w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów, która to zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta funkcjonujący pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące powyższe zadania. Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym).

W związku z powyższym, z dniem 1 stycznia 2021 roku Emitent pełni głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową i świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol, natomiast dotychczasowa działalność operacyjna realizowana przez Emitenta jest realizowana przez poszczególne dedykowane spółki zależne Emitenta. Z uwagi na okoliczność prowadzenia działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do dnia 31 grudnia 2020 roku, Emitent pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Informacje dotyczące reorganizacji działalności Spółki i Grupy Dekpol znajdują się w pkt 2.5 niniejszego sprawozdania.

W 2020 roku nie nastąpiły inne niż wskazane powyżej zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

1.6 POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE

Dekpol S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dekpol. Powiązania wynikające z faktu posiadania grupy kapitałowej zostały przedstawione w pkt 2.1. niniejszego sprawozdania.

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których Pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i będący większościovym akcjonariuszem Emitenta) jest znacznym udziałowcem wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 98% głosów, 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. Z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Serwis Sp. z o.o. (do 29.01.2021 komplementariusz Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k., aktualnie OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej. Spółka prowadziła działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j. (do 07.04.2021 OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. K.)	0000893460	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdu osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka będzie prowadzić działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	- 100 % udziałów należy do OMT Holding Sp. z o.o. w której 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki (prokurent w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Flats For Rent Sp. z o.o.	0000750704	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 100% głosów	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

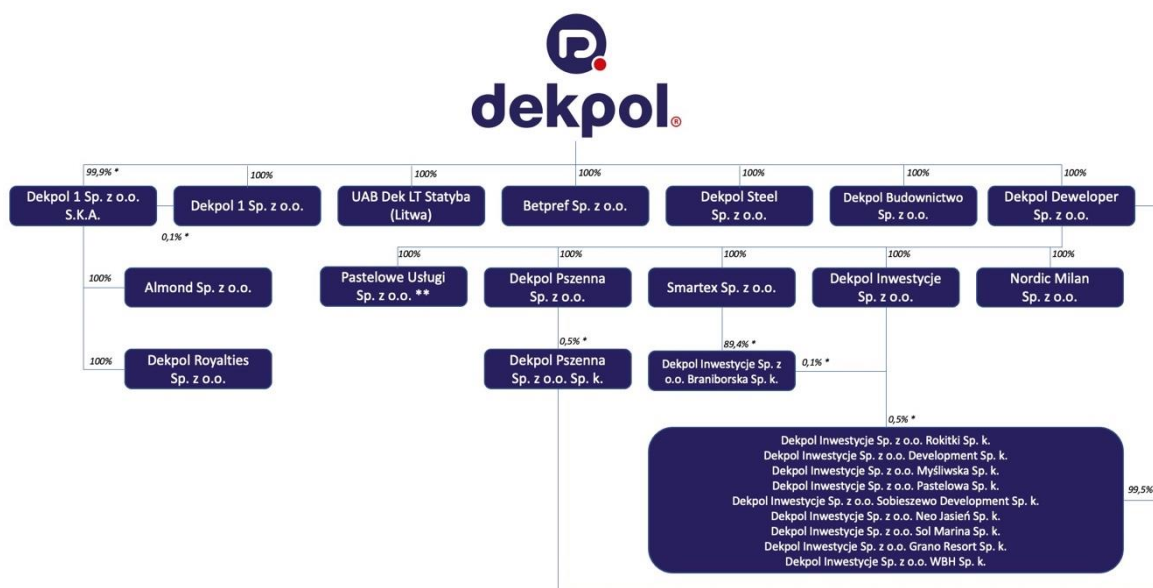
Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K.	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udział w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami i wynajmu nieruchomości

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

2.1 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta przedstawiono na poniższym schemacie:



* Wysokość udziału w zyskach i stratach spółki

** Spółka powstała w 2021 roku - według stanu na Dzień publikacji Sprawozdania spółka nie została wpisana do KRS i pozostaje spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.



2.1.1. Działalność Dekpol S.A.

Dekpol S.A. pełni rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz Podmiotów z Grupy Dekpol. Z uwagi na okoliczność prowadzenia działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do dnia 31 grudnia 2020 roku, Dekpol S.A. pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejęcie tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

2.1.2. Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa począwszy od dnia 1 stycznia 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (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 i montażowych na zlecenie inwestorów.

2.1.3. Działalność deweloperska

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

Działalność ta, upřednio prowadzona przez Dekpol S.A., została przeniesiona w formie aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do wskazanej spółki zależnej ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w strukturze organizacyjnej Dekpol S.A. zespół składników materialnych i niematerialnych, służących do prowadzenia i obsługi działalności deweloperskiej Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej. Wskazana część przedsiębiorstwa funkcjonowała jako Departament Deweloperski i wykonywała zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

- 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. Prądyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Pastelowe Usługi Sp. z o.o. – spółka zawiązana na cele realizacji inwestycji o profilu usługowym w Gdańsku (spółka zawiązana w dniu 8 kwietnia 2021 roku, według stanu na dzień publikacji raportu spółka pozostaje w organizacji i nie została dotychczas wpisana do Rejestru przedsiębiorców KRS)

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółek wskazanych w pkt 12) i 13).

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%),



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

- 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%).

Podmiotami zależnymi od Dekpol Deweloper Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (Dekpol Deweloper posiada 100% udziałów tych spółek) są również:

- 14) 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;
- 15) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
- 16) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej.

2.1.4. Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna jest realizowana przez Dekpol Steel Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Betpref Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 100% udziałów wskazanych spółek.

Dekpol Steel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nabyła w drodze aportu ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2020 r. zorganizowaną część dotychczasowego przedsiębiorstwa Dekpol S.A., obejmującą zespół składników materialnych i niematerialnych Dekpol S.A., wydzielony pod względem organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym, obejmujący w szczególności produkcję i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych, która to zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Dekpol S.A. funkcjonujący pod nazwą "Departament Produkcji łyżek".

Betpref Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością począwszy od 2018 roku prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych w Toruniu. W 2020 Spółka Betpref Sp z o.o. rozszerzyła działalność o produkcję konstrukcji stalowych w zakładzie zlokalizowanym w Pinczynie.

2.1.5. Pozostałe Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Dekpol S.A. jest ponadto współnikiem Podmiotów z Grupy realizujących inne funkcje, aniżeli działalność operacyjną:

- 1) Almond Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond),
- 2) Dekpol Royalties Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,



- 3) Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo-akcyjna – podmiot będący właścicielem 100% udziałów spółek wskazanych w pkt 1) i 2) powyżej oraz innych praw majątkowych,
- 4) Dekpol 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – komplementariusz spółki wskazanej w pkt 3) powyżej (100% udziałów spółki posiada Dekpol S.A.,
- 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.).

2.1.6. 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 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Podmiot z Grupy – Dekpol Deweloper Sp. z o.o. odpowiedzialnością posiada 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).
- 2) Dekpol 1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. Dekpol S.A. posiada 49 spośród 100 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 5.000 złotych).

2.2 JEDNOSTKI PODLEGAJĄCE KONSOLIDACJI

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta wymienione w pkt. 2.1 podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

2.3 AKCJE WŁASNE

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały ani nie nabywały w 2020 roku akcji ani udziałów własnych.

2.4 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Proces reorganizacji Grupy Kapitałowej

Z dniem 1 stycznia 2020 r. nastąpiło przeniesienie do Dekpol Steel Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A., o wartości 100,2 mln zł, funkcjonującej pod nazwą „Departament Produkcji Łyżek” i obejmującej w szczególności produkcję i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

wewnątrz struktur Emitenta i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące powyższe zadania.

W skład ZCP weszły m.in. nieruchomości zabudowane, prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, związane z ZCP należności i zobowiązania, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, prawa z rachunków bankowych, prawa wynikające z umów z odbiorcami, podwykonawcami, dostawcami, klientami, prawa własności intelektualnej, uzyskane decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i inne.

Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Dekpol S.A. w dniu 31 grudnia 2019 r. 1.000.000 nowych udziałów w Dekpol Steel Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 50 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Steel Sp. z o.o. wynosi 50.005.000 zł.

W dniu 31 grudnia 2020 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. umowę przeniesienia na rzecz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A., o wartości 137,2 mln zł, funkcjonującej pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" i obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące powyższe zadania.

Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym). W skład ZCP weszły m.in. prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, wartości niematerialne i prawne, wierzytelności wobec kontrahentów, środki pieniężne, prawa wynikające z umów z inwestorami, podwykonawcami, usługodawcami, dostawcami, klientami, prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych z instytucjami finansowymi oraz umów najmu, dzierżawy rzeczy ruchomych, prawa własności intelektualnej, decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in.

Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Spółkę w dniu 31 grudnia 2020 r. 1.399.900 nowych udziałów w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. o łącznej wartości nominalnej 69,995 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wynosi 70 mln zł.

W dniu 31 marca 2021 r. zarządy 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) uzgodniły plan połączenia tych spółek w trybie art. 492



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

§ 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych, tj. poprzez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych na Spółkę Przejmującą i podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Przejmującej. 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.

Połączenie jest kontynuacją procesów reorganizacyjnych Grupy, Plan połączenia opublikowano na Stronie Internetowej pod adresem:

https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2021/03/Dekpol_Deweloper_plan_polaczenia_31.03.2021.pdf

Powyższe zdarzenia są wynikiem podjętych w poprzednich latach działań związanych z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Jednym z ich głównych celów jest rozwój, jak i utrzymanie wysokiej dynamiki wzrostu poszczególnych segmentów działalności Grupy, jak i wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

Informacje dotyczące reorganizacji Spółki i Grupy Dekpol znajdują się w pkt 2.5. niniejszego sprawozdania.

Zwiększenie posiadanych udziałów w spółce Smartex Sp. z o.o.

W dniu 22 grudnia 2020 r. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną aneks do umowy inwestycyjnej z listopada 2017 roku dotyczącej zakupu ponad 60% udziałów w spółce Smartex Sp. z o.o. Na mocy zawartego aneksu Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nabyła pozostałe 37,7% udziałów w spółce Smartex Sp. z o.o. za cenę brutto 10,5 mln zł. W wyniku nabycia ww. udziałów Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziału w kapitale zakładowym Smartex Sp. z o.o.

Jednocześnie, w ramach realizacji zapisów umowy inwestycyjnej, prawo własności do nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej zostało wniesione przez Smartex Sp. z o.o. jako aport do spółki celowej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k., a spółce Smartex Sp. z o.o., jako komandytariuszowi, przysługuje zgodnie z umową tej spółki, 89,4 % udziału w jej zyskach i stratach.

2.5 ZMIANY W ZASADACH ZARZĄDZANIA GRUPĄ KAPITAŁOWĄ

W roku obrotowym 2020 kontynuowano działania związane z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol, które miały na celu wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych. Decyzja o zmianie zasad zarządzania Spółką została podjęta w lutym 2017 roku i realizowana stopniowo w kolejnych latach.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

W listopadzie 2018 roku, po uprzedniej zgodzie Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki podjął decyzję o wydzieleniu pierwszego segmentu działalności Spółki tj. działalności deweloperskiej. Działalność ta została przeniesiona w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) do spółki zależnej, Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tytułem wniesienia aportu w związku z objęciem przez Dekpol S.A. nowych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Zgodnie z zawartą w dniu 31 grudnia 2018 roku umową, przeniesienie i wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r., z zastrzeżeniem własności nieruchomości, która - wobec art. 157 KC - przeniesiona została w dniu 2 stycznia 2019 r. Przeniesienie działalności deweloperskiej do spółki zależnej zwiększyło przejrzystość organizacyjną i finansową w ramach Grupy Kapitałowej, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka biznesowego i prawnego.

Następnie, w listopadzie 2019 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o rozpoczęciu kolejnego etapu reorganizacji polegającego na przeniesieniu ze Spółki zorganizowanych części przedsiębiorstwa obejmujących pozostałe dwa segmenty działalności Spółki tj. działalność Departamentu Produkcji Łyżek oraz działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa i wniesieniu ich tytułem wkładów niepieniężnych do utworzonych przez Emitenta spółek celowych. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę i upoważniła Zarząd Spółki do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do realizacji powyższych celów. Realizacja powyższych działań wymagała między innymi uzyskania przez Emitenta stosownych zgód banków, zmiany Warunków Emisji Obligacji serii G i H, a także uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Spółki. Wszystkie te warunki zostały spełnione w 2019 roku. W dniu 30 grudnia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki wyraziło zgodę na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa Spółki poprzez ich wniesienie tytułem wkładu niepieniężnego do spółek zależnych Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2019 r. Dekpol S.A. zawarł z Dekpol Steel Sp. z o.o. (Dekpol Steel), umowę przeniesienia przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Steel zorganizowanej części przedsiębiorstwa o wartości 100,2 mln zł, obejmującej zespół składników materialnych i niematerialnych Emitenta, wydzielony pod względem organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z art. 551 Kodeksu Cywilnego, obejmujący w szczególności produkcję i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych, która to zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta funkcjonujący pod nazwą "Departament Produkcji Łyżek" i stanowi niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania.

W skład ZCP weszły m.in. nieruchomości zabudowane, prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, związane z ZCP należności i zobowiązania, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, prawa z rachunków bankowych, prawa wynikające z umów z odbiorcami, podwykonawcami, dostawcami, klientami, prawa



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

własności intelektualnej, uzyskane decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i inne.

Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Dekpol S.A. w dniu 31 grudnia 2019 r. 1.000.000 nowych udziałów w Dekpol Steel o łącznej wartości nominalnej 50 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Steel wynosi 50.005.000 zł.

Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 r.

W dniu 31 grudnia 2020 r. Dekpol S.A. zawarł z Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Dekpol Budownictwo) umowę przeniesienia przez Spółkę na rzecz Dekpol Budownictwo zorganizowanej części przedsiębiorstwa o wartości 137,2 mln zł, obejmującej zespół składników materialnych i niematerialnych Emitenta, wydzielony pod względem organizacyjnym, funkcjonalnym i finansowym, przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z art. 55(1) Kodeksu cywilnego, obejmujący w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów, która to zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiło wyodrębniony departament wewnątrz struktur Emitenta funkcjonujący pod nazwą "Departament Generalnego Wykonawstwa" i niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania (ZCP).

W skład ZCP weszły m.in. prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, zapasy materiałów, środki trwałe i ruchomości oraz elementy wyposażenia, wartości niematerialne i prawne, wierzytelności wobec kontrahentów, środki pieniężne, prawa wynikające z umów z inwestorami, podwykonawcami, usługodawcami, dostawcami, klientami, prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych z instytucjami finansowymi oraz umów najmu, dzierżawy rzeczy ruchomych, prawa własności intelektualnej, decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i in.

Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Spółkę w dniu 31 grudnia 2020 r. 1.399.900 nowych udziałów w Dekpol Budownictwo o łącznej wartości nominalnej 69,995 mln zł. Po podwyższeniu kapitał zakładowy Dekpol Budownictwo wynosi 70 mln zł.

Zgodnie z zawartą umową wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2021 r.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 89/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku, nr 35/2019 z dnia 22 listopada 2019 r., nr 42/2019 z dnia 16 grudnia 2019 r., nr 47/2019 z dnia 30 grudnia 2019 r., nr 50/2019 z dnia 31 grudnia 2019 r. oraz 41/2020 z dnia 31 grudnia 2020 r.

Ponadto, w 2020 roku podjęto kolejne kroki i działania w kierunku uporządkowania struktury poprzez proces, w ramach którego przewidziano połączenie przez przejęcie, w trybie art. 492 § 1 pkt 1 K.s.h. Dekpol Royalties Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oraz Dekpol 1 Sp. z o.o. (spółki przejmowane) z Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jako spółką



przejmującą. Na skutek połączenia Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wstąpi na zasadzie sukcesji generalnej we wszelkie prawa i obowiązki spółek przejmowanych, a spółki przejmowane zostaną rozwiązane bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego w dniu zarejestrowania połączenia w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego.

2.6 POWIĄZANIA ORGANIZACYJNE LUB KAPITAŁOWE

Nie istnieją, inne niż wskazane w pkt 1.6 oraz 2.1, powiązania organizacyjne lub kapitałowe spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol z innymi podmiotami.

3. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

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

3.1 PODSTAWOWE PRODUKTY, TOWARY I USŁUGI

Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2020–31.12.2020 (dane skonsolidowane) :

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	654 451	286 580	80 261	33 326	1 054 978
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	20 393	20 393
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	20 692	20 692
Koszty operacyjne ogółem	609 146	245 047	74 865	44 576	973 635
Wynik operacyjny	45 305	41 532	5 755	-11 548	81 044



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Przychody finansowe	0	0	0	1 825	1 825
Koszty finansowe	0	0	0	15 796	15 796
Podatek dochodowy	0	0	0	14 302	14 302
Wynik netto	45 305	41 532	5 755	-39 822	52 771

Segmenty operacyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2019–31.12.2019 (dane skonsolidowane) :

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	487 134	155 092	90 699	39 194	772 119
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	37 749	37 749
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	10 125	10 125
Koszty operacyjne ogółem	457 226	142 339	79 322	49 836	728 783
Wynik operacyjny	29 908	12 693	11 377	16 981	70 960
Przychody finansowe	0	0	0	157	157
Koszty finansowe	0	0	0	8 388	8 388
Podatek dochodowy	0	0	0	11 941	11 941
Wynik netto	29 908	12 693	11 377	-3 191	50 788

Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2020–31.12.2020 (dane jednostkowe) :

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	743 617	13 604	0	44 365	801 586
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	12 923	12 923
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	10 270	10 270



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Koszty operacyjne ogółem	698 719	12 597	0	51 289	762 605
Wynik operacyjny	44 898	1 007	0	-4 271	41 634
Przychody finansowe	0	0	0	2 773	2 773
Koszty finansowe	0	0	0	16 131	16 131
Podatek dochodowy	0	0	0	5 604	5 604
Wynik netto	44 898	1 007	0	-23 234	22 672

Segmenty operacyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2019–31.12.2019 (dane jednostkowe) :

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	604 603	86 628	90 699	41 853	823 783
Pozostałe operacyjne przychody	0	0	0	13 159	13 159
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	8 466	8 466
Koszty operacyjne ogółem	574 633	78 326	79 322	52 541	784 822
Wynik operacyjny	29 970	8 302	11 377	-5 995	43 654
Przychody finansowe	0	0	0	756	756
Koszty finansowe	0	0	0	15 761	15 761
Podatek dochodowy	0	0	0	5 544	5 544
Wynik netto	29 970	8 302	11 377	-26 544	23 105

Generalne Wykonawstwo

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec 2020 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 900 mln zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 338 mln zł netto, natomiast w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego posiadaliśmy kontrakty o wartości ponad 130 mln zł netto, z czego do realizacji pozostawało około 70 mln zł netto z czego znacząca większość prac zostanie zakończona w bieżącym roku. Dominująca większość projektów była realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych. Dodatkowo Emitent w ramach segmentu Generalnego Wykonawstwa realizuje projekty deweloperskie wewnątrzgrupowe o łącznej wartości pozostającej



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

do realizacji po 2020 roku wynoszącej ponad 70 mln zł netto. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest około połowa projektów. W ramach generalnego wykonawstwa realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe oraz mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi).

Zestawienie wybranych kontraktów realizowane przez Grupę Dekpol na dzień 31.12.2020 r. w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Swarzędzie w gminie Tczew
IGLOTEX	Hala magazynowo-usługowa z budynkiem biurowym w Skórczu
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Rumi
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Pruszczu Gdańskim
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Jawczycach w gminie Ożarów Mazowiecki
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Kowalach w powiecie gdańskim
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Warszawie
INTER METAL	Hala produkcyjno-magazynowa w Inowrocławiu
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Świdniku
DELTA INVEST	Salon samochodowy w Warszawie
KARUZELA KOŁOBRZEG	centrum handlowego w Kołobrzegu
RTE POLAND	Budowa fabryki rowerów w Machnacu
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku magazynowo- produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo- socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą w Grodzisku Mazowieckim

Większość realizowanych przez Spółkę kontraktów ma wartość od 10 do 40 mln zł. Spółka realizuje także pojedyncze większe kontrakty o wartości ok. 70-140 mln zł (na 31.12.2020 Grupa realizowała 4 takie kontrakty).

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 70%-90%. Wg stanu na dzień 31.12.2020 r. udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 80%.



W związku z koncentracją Emitenta na realizacji kontraktów kilkumiesięcznych, relacja wartości portfela zamówień do osiąganych rocznych przychodów jest relatywnie niska w porównaniu z relacją obserwowaną u innych podmiotów z branży generalnego wykonawstwa, specjalizujących się w kontraktach długoterminowych.

Działalność deweloperska

W 2020 roku Grupa Dekpol realizowała projekty deweloperskie o profilu mieszkaniowym i usługowym na terenie Gdańska, Rokitek k. Tczewa. Realizowane inwestycje obejmowały zarówno budowę osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, jak również condohotelu. Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów wynosił 39%. Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu r./r. o ponad o 5%.

W wyniku finansowym 2020 roku Grupa Dekpol z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 622 lokale, podczas gdy w roku poprzednim w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 490 lokali. Na rozpoznane w 2020 roku przychody wpływ miały oddane do użytkowania prestiżowe inwestycje na Wyspie Spichrzów w Gdańsku Grano Residence, Grano Hotel Residence oraz popularne osiedla mieszkaniowe Nowe Rokitki V, Nowe Rokitki VI, Osiedle Zielone III budynek IV, Młoda Morena Park II i Foresta. Z kolei kontraktacja w roku 2020 kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 148 lokali w porównaniu do 382 lokali w roku 2019 i dotyczyła przede wszystkim prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz Osiedla Pastelowego.

Wyniki sprzedażowe (podpisane umowy przedwstępne, deweloperskie oraz rezerwacyjne) osiągnięte w 2020 roku były niższe niż zakładano to w planach z początku 2020 roku. Niepodważalny wpływ na taką sytuację miała pandemia COVID-19 i związane z nią wprowadzone obostrzenia.

Niższa niż w 2019 roku kontraktacja wynikała przede wszystkim z ograniczenia pracy biura sprzedaży, oraz ograniczonej możliwości spotkania się z klientami, wstrzymywaniem się nowych klientów z decyzją o zakupie lokali, ze względu na niepewność związaną z utrzymaniem dotychczasowego zatrudnienia, w szczególności w drugim kwartale 2020 roku. Również rosnące wymagania banków, a co za tym idzie trudności w uzyskaniu kredytu hipotecznego, dla wielu osób stały się barierą, która uniemożliwiała im zakup lokalu lub wpływała na odsunięcie decyzji zakupowej. Jednocześnie zamykanie hoteli w czasie w roku obrotowego przełożyło się na zmniejszone zainteresowanie lokalami condohotelowymi. Tempo sprzedaży uległo poprawie w drugiej połowie roku obrotowego.

Na tempo sprzedaży i przekazania lokali w 2020 roku wpływ miały również ograniczenia pracy urzędów administracji publicznej, i praca zdalna urzędników spowodowała opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych, zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Skutkowało to opóźnieniami w rozpoczęciu nowych



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

budów i wprowadzaniu nowych inwestycji do oferty sprzedaży, co ma istotne znaczenie dla tempa sprzedaży, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali mieszkalnych finalnym nabywcom w inwestycjach zakończonych. W tym przypadku sytuacja także uległa pewnej poprawie w drugiej połowie 2020 roku.

Na dzień 31.12.2020 roku w sprzedaży pozostawało 238 lokali:

- ECOMILAN w Milanówku – 1 lokal,
- GRANO RESIDENCE w Gdańsku – 1 lokal,
- SOL MARINA w Wiślince, k. Gdańska – 53 lokale,
- NOWE ROKITKI V, VI w Rokitykach koło Tczewa – 18 lokali,
- OSIEDLE PASTELOWE w Gdańsku – 13 lokali,
- OSIEDLE KOCIEWSKIE – 93 lokale
- LAZUR PARK w Sobieszewie – 25 lokali,
- VILLA NEPTUN w Sobieszewie – 34 lokale.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Od dnia 01.01.2020 dotychczasowy segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych zaczął funkcjonować jako wydzielona Spółka zależna Dekpol Steel Sp. z o.o. Działalność Dekpol Steel w minionym roku została najmocniej spośród trzech segmentów Grupy dotknięta skutkami pandemii. Szczególnie w drugim i trzecim kwartale obserwowane było zahamowanie produkcji maszyn budowlanych - większość klientów OEM zamknęło w tym czasie swoje fabryki, ograniczając produkcję do minimum. Fakt ten spowodował spadek przychodów ze sprzedaży Dekpol Steel o około 11% w porównaniu z rokiem 2019. Dzięki dobrej organizacji pracy jak również rozbudowanemu działowi sprzedaży segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych utrzymał w 2020 roku ciągłość produkcji. W drugim kwartale, korzystając z wymagającej sytuacji rynkowej, Spółka przeprowadziła zakrojoną na dużą skalę akcję rekrutacyjną nowych pracowników, którzy utracili część wynagrodzenia lub zatrudnienie pracę w innych miejscach pracy. Okres czasowego ograniczenia produkcji został wykorzystany na szkolenie nowej kadry jak również dalszą poprawę procesów technologicznych, również pod kątem wdrożenia systemu zarządzania IFS. W trzecim kwartale Dekpol Steel rozpoczął rozmowy z jednym z największych producentów maszyn budowlanych na świecie. Rozmowy dotyczą przeniesienia do Spółki części produkcji łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych. Wynikiem tych rozmów ma być dalsza rozbudowa hal produkcyjnych w następnych latach. W roku 2020 Dekpol Steel pozyskał także nowego klienta OEM, grupę CNH. W skład tej grupy wchodzi CASE i NEW HOLLAND. Spółka ma dostarczać do tej grupy łyżki zaprojektowane i wyprodukowane w Dekpol Steel.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

W 2020 roku Dekpol Steel kontynuował inwestycje związane z automatyzacją produkcji. Jedną z istotniejszych inwestycji w tym zakresie była instalacja nowej stacji do zrobotyzowanego spawania łożek dla odbiorcy OEM jak również zamówienie śrutowni przelotowej, której montaż ma się odbyć w drugim kwartale 2021.

Czwarty kwartał ub.r. był okresem zwiększonej liczby zamówień, świadczącym o powrocie do trendu produkcji maszyn budowlanych obserwowanego przed pandemią. Pozwala to z oczekiwać zwiększenia produkcji i dalszej rozbudowy istniejących mocy produkcyjnych w kolejnych latach, co przekładać się będzie na wzrost przychodów i wyników finansowych Dekpol Steel.

3.2 RYNKI ZBYTU I ŹRÓDŁA ZAOPATRZENIA

Sprzedaż Grupy Kapitałowej Dekpol w okresie od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 wykazuje strukturę zbliżoną do sprzedaży w roku 2019. W związku z planami Emitenta w zakresie rozwoju działu osprzętu do maszyn budowlanych, wartość przychodów ze sprzedaży tego rodzaju działalności będzie wzrastać, co może również skutkować zmianą docelowej struktury przychodów ze sprzedaży.

Struktura przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol w okresie 01.01.2020-31.12.2020 oraz porównawczo w okresie 01.01.2019–31.12.2019

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Polska	1 001 460	716 507
Unia Europejska	42 678	42 922
Pozostałe kraje	10 840	12 691
Przychody ze sprzedaży	1 054 978	772 119
Polska	1 589 056	226 829
Unia Europejska	13 033	0
Pozostałe kraje	2 958	0
Aktywa	1 605 047	226 829



Struktura przychodów ze sprzedaży Dekpol S.A. w okresie 01.01.2020-31.12.2020 oraz porównawczo w okresie 01.01.2019–31.12.2019

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Polska	801 586	768 171
Unia Europejska	1	42 922
Pozostałe kraje	0	12 691
Przychody ze sprzedaży	801 586	823 783
Polska	792 737	0
Unia Europejska	259	0
Pozostałe kraje	0	0
Aktywa	792 996	0

W 2020 roku największe obroty Spółka Dekpol S.A. osiągnęła z tytułu realizacji umów generalnego wykonawstwa z firmą Iglotex – ok. 10 % przychodów ze sprzedaży Emitenta. Poza współpracą wynikającą z realizowanych projektów między Emitentem a ww. odbiorcą nie istnieją żadne formalne powiązania. Poza ww. odbiorcą, w 2020 roku obroty Spółki z żadnym z odbiorców lub dostawców Spółki nie przekroczyły 10% przychodów ze sprzedaży. Emitent nie jest uzależniony od żadnego ze swoich odbiorców lub dostawców.

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekraczają 10% przychodów ze sprzedaży. Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie są uzależnione od żadnego ze swoich odbiorców lub dostawców.

Emitent i Spółki z Grupy Kapitałowej w zakresie zapewnienia dostaw materiałów i towarów, na potrzeby realizowanych umów, korzystają z usług wieloletnich partnerów biznesowych (dostawców i podwykonawców), co jednocześnie zapewnia ciągłość, terminowość i elastyczność łańcucha dostaw.



3.3 GŁÓWNE INWESTYCJE KRAJOWE I ZAGRANICZNE ORAZ LOKATY KAPITAŁOWE

Główne Inwestycje Grupy Kapitałowej Dekpol:

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Grunty	6 211	7 898
Budynki i budowle	33 609	28 858
Maszyny i urządzenia	23 873	24 501
Środki transportu	9 924	7 020
Pozostałe środki trwałe	2 005	1 834
Środki trwałe w budowie	6 011	9 028
Zaliczki na środki trwałe	163	2 748
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	81 796	81 888

Główne inwestycje Dekpol S.A.:

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Grunty	4 835	5 836
Budynki i budowle	190	19 907
Maszyny i urządzenia	8 059	24 248
Środki transportu	8 561	7 020
Pozostałe środki trwałe	1 467	1 829
Środki trwałe w budowie	5 438	9 028
Zaliczki na środki trwałe	145	2 748
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	28 694	70 616

Wszystkie zakupione, ulepszone i budowane aktywa trwałe wykorzystywane są do bieżącej działalności operacyjnej. Środki na ww. inwestycje pochodzą ze środków własnych, obligacji, kredytów i pożyczek oraz leasingów.



3.4 ZNACZĄCE ZDARZENIA I UMOWY Z OBSZARU DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY W ROKU OBROTOWYM 2020 ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU

Umowa z Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta, jako generalnego wykonawcę, kompleksowych prac ziemnych, ronda, miejsc postojowych dla samochodów oraz platformy wraz z pracami dedykowanymi dla jednego z najemców („Prace 1”) oraz, z zastrzeżeniem określonym w kolejnym akapicie, prac obejmujących budowę galerii handlowej - jednopoziomowego obiektu budowlanego wraz z wszelkimi przyłączykami i zagospodarowaniem terenu w Kołobrzegu („Prace 2”).

Wykonanie Prac 1 ma nastąpić w pierwszej połowie 2021 r., natomiast termin wykonania Prac 2 zależny będzie od dnia doręczenia Emitentowi ww. zawiadomienia.

Wynagrodzenia Emitenta za wykonanie Prac 1 wyniesie ok. 2% przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w r. 2019, a wynagrodzenie za Prace 2 wynosi ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta w r. 2019.

Realizacja Prac 2 może nastąpić wyłącznie pod warunkiem doręczenia Emitentowi przez zamawiającego pisemnego zawiadomienia o rozpoczęciu realizacji Prac 2. Zamawiający nie jest zobowiązany do jego doręczenia. W przypadku braku doręczenia zawiadomienia zakres prac objętych umową oraz wynagrodzenie Emitenta będzie ograniczone jedynie do Prac 1. Termin na doręczenie zawiadomienia był już dwukrotnie przesuwany (raporty bieżące nr 13/2020 i 23/2020). Ostatni termin na doręczenie uzgodniono na listopad 2020 roku. Zawiadomienie w tym terminie nie zostało doręczone, jednak w ocenie Zarządu Emitenta, wobec dotychczasowej współpracy i prowadzonych rozmów, perspektywa na realizację Prac 2 nie jest zamknięta.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. zwłoki w niedotrzymaniu terminu końcowego realizacji przedmiotu umowy, w wykonaniu poszczególnych etapów prac wynikających z umowy oraz usunięciu wad przy czym limit wymienionych kar wynosi 10% wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości włącznie z utraconym zyskiem. Ponadto, strony umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od umowy z winy drugiej strony. Emitent może powierzyć wykonanie części prac i dostaw podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania i zaniechania jak za własne. W umowie zawarto zapisy dotyczące prawa do odstąpienia przez zamawiającego od umowy w całości lub części, m.in. gdy Emitent nie wywiąże się z terminów prac uzgodnionych w



harmonogramie lub nie dostarczy przedmiotu umowy w wymaganej jakości i zgodnie z ustalonymi warunkami.

Umowa była przedmiotem raportów bieżących Emitenta nr 37/2019 z dnia 28 listopada 2019 roku, 3/2020 z dnia 21 stycznia 2020 roku, 10/2020 z dnia 9 kwietnia 2020 roku, 13/2020 z dnia 20 maja 2020 roku oraz 23/2020 z dnia 25 września 2020 roku.

W związku z rozporządzeniem zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa (poz. 6.1.2) prawa i obowiązki Emitenta wynikające z umowy przejął Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Aneks do listu intencyjnego oraz zawarcie umowy o generalne wykonawstwo z Iglotex S.A.

W dniu 31 stycznia 2020 r. Dekpol S.A. zawarł z Iglotex S.A. aneks do listu intencyjnego dotyczącego wyboru Emitenta jako generalnego wykonawcę do realizacji prac polegających na zaprojektowaniu, uzgodnieniu i wybudowaniu zakładu produkcyjno – magazynowego w Skórczu, przedłużający termin na zawarcie umowy o generalne wykonawstwo do dnia 14 lutego 2020 r. (pierwotnie 31 stycznia 2020 r.).

Umowa o generalne wykonawstwo inwestycji w formule "zaprojektuj i wybuduj" (Umowa) została zawarta w dniu 18 lutego 2020 r. Zgodnie z Umową Iglotex powierzył, a Emitent jako wykonawca przyjął do wykonania na warunkach określonych Umową, prace polegające na zaprojektowaniu i wykonaniu, jako generalny wykonawca, inwestycji obejmującej wybudowanie budynku produkcyjno-magazynowego w Skórczu o powierzchni netto 24 tys. m² wraz z instalacjami wewnętrznymi, zagospodarowaniem terenu przyległego do budynku i parkingiem zewnętrznym. Zakończenie przez Emitenta realizacji przedmiotu Umowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie miało nastąpić w sierpniu 2020 r., przy czym Umowa przewidywała możliwość przedłużenia daty zakończenia realizacji Umowy w przypadkach w niej określonych. Za należyte wykonanie przedmiotu umowy Spółka miała otrzymać wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości ok. 10% przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za 2019 r.

W dniu 6 maja 2020 roku Spółka zawarła z Iglotex S.A. aneks do Umowy wprowadzający do wykonania roboty dodatkowe polegające na wykonaniu części biurowej ww. inwestycji, wskutek czego termin zakończenia robót objętych Umową został określony na koniec września 2020 r. W związku z tą zmianą wzrosła łączna wartość wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie Umowy, która wyniosła ok. 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2019 r. Umowa została zrealizowana w terminie.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 4/2020 z dnia 31 stycznia 2020 roku oraz nr 7/2020 z dnia 18 lutego 2020 roku.



Zawarcie umowy o roboty budowlane: centrum magazynowo - produkcyjne w gm. Ożarów Mazowiecki

W dniu 11 lutego 2020 r. Spółka otrzymała zawartą z PDC Industrial Center 126 Sp. z o.o. (podmiot wskazany przez Panattoni Development Europe Sp. z o.o., dalej: Zamawiający) obustronnie podpisaną umowę o roboty budowlane obejmujące wykonanie i oddanie do użytkowania centrum magazynowo-produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym wraz z wartownią i pompownią (Obiekt) oraz wykonanie wszelkich robót towarzyszących oraz prac projektowych (Umowa). Zakończenie przez Emitenta realizacji Obiektu oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie miało nastąpić w czerwcu 2020 r. Ryczałtowe wynagrodzenie netto Emitenta za wykonanie Obiektu zostało ustalone na poziomie ok. 5% przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za 2019 r. (przeliczone wg kursu euro z dnia 11 lutego 2020 r.). Umowa została zrealizowana.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2020 z dnia 11 lutego 2020 roku.

Aneks do umowy dotyczącej budowy centrum magazynowo-produkcyjnego w Rumii przy ulicy Działkowców

W dniu 14 kwietnia 2020 roku Spółka otrzymała od Tricity North Sp. z o.o. obustronnie podpisany aneks do umowy o roboty budowlane obejmujące wykonanie i oddanie do użytkowania centrum magazynowo-produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym wraz z wartownią i pompownią, w Rumii przy ulicy Działkowców, o łącznej powierzchni ok. 45 tys. m kw. (Umowa) wprowadzający do wykonania roboty dodatkowe, wskutek czego termin zakończenia ostatniego etapu robót objętych Umową został określony na koniec października 2020 r. W związku z tą zmianą wzrosła łączna wartość wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie Umowy, która wyniosła ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2019 r. (wg kursu euro z dnia 14 kwietnia 2020 r.). Z przyczyn niezależnych od Emitenta i w sposób uzgodniony z zamawiającym zakończenie inwestycji nastąpiło w pierwszym kwartale 2021 r.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2020 z dnia 14 kwietnia 2020 roku.

Umowa z Pruszcz Logistics Sp. z o.o.

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta, jako generalnego wykonawcę, inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo-biurowego o powierzchni zabudowy około 26,4 tys. m² wraz z towarzyszącą infrastrukturą i powiązаныmi ulepszeniami terenu w miejscowości Wojanowo.

Obiekt jest realizowany w dwóch etapach: etap I obejmujący budynek o powierzchni około 13,2 tys. m², wraz z przylegającymi drogami, parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, z terminem realizacji przypadającym w sierpniu 2020 r. (zrealizowano w



terminie) oraz etap II obejmujący budynek o powierzchni około 13,2 tys. m², wraz z przylegającymi drogami, parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym realizacja II etapu jest opcjonalna. W przypadku realizacji etapu II termin jego wykonania został ustalony na 4 miesiące od dnia zwolnienia do realizacji tj. potwierdzenia przez zamawiającego i przekazania ostatecznych wytycznych do ww. etapu. Umowa zawiera również postanowienia dotyczące realizacji drugiego budynku jako etapu III inwestycji, przy czym jego realizacja jest opcjonalna i musi zostać uprzednio potwierdzona przez zamawiającego. Zakres robót i harmonogram realizacji III etapu zostanie przez strony uzgodniony po potwierdzeniu jego realizacji.

W ramach umowy Emitent zobowiązał się do sporządzenia projektu wykonawczego, wszelkiej dokumentacji technicznej, zawarcia umów z architektami, konsultantami projektowymi i rzeczoznawcami w celach niezbędnych do realizacji umowy oraz uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu.

Ryczałtowe wynagrodzenie netto Emitenta za realizację umowy (wszystkich trzech etapów) wynosi łącznie ponad 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019 (przeliczone według kursu EUR z dnia 31 grudnia 2019 r.), przy czym wynagrodzenie za etap I stanowi ponad 25% łącznej kwoty wynagrodzenia.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych min. w przypadku opóźnień w realizacji danego etapu obiektu. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia za dany etap. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta nr 15/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku.

Umowa sprzedaży nieruchomości w Swarzędzie oraz umowa o generalne wykonawstwo z Kallisto 14 Sp. z o.o.

W dniu 17 lipca 2020 roku Spółka zawarła z Kallisto 14 Sp. z o.o. (kupujący, zamawiający) aneksy do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy o generalne wykonawstwo inwestycji (Umowa GW), zawartych w dniu 23 grudnia 2019 roku. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia pod określonymi warunkami przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem w Swarzędzie o łącznej powierzchni ok. 14,6 ha (nieruchomość) oraz prawa do dokumentacji projektowej (umowa przyrzeczona). W skład nieruchomości według stanu na dzień zawarcia umów wchodziła nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 12,7 ha stanowiąca własność Emitenta (nieruchomość 1) oraz sąsiadująca nieruchomość gruntowa o powierzchni 1,9 ha, którą Emitent zamierzał nabyć od osoby fizycznej (nieruchomość 2).



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

W celu zawarcia umowy przyrzeczonej Emitent zobowiązał się m.in. do wybudowania na nieruchomości 1 obiektu magazynowo - biurowego (Budynek 1) w ramach realizacji I etapu inwestycji na nieruchomości i uzyskania w terminie do dnia 1 sierpnia 2020 roku decyzji zezwalającej na użytkowanie Budynku 1 oraz do nabycia w terminie do dnia 15 maja 2020 r. nieruchomości 2. Nieruchomość 2 została nabyta przez Emitenta w maju 2020 roku, tym samym został spełniony jeden z ww. warunków. Emitent rozpoczął również budowę Budynku 1 realizując tym samym postanowienia umowy przedwstępnej.

Zgodnie z zawartą umową przedwstępną cena sprzedaży nieruchomości zabudowanej Budynkiem 1 oraz praw do dokumentacji projektowej miała wynosić równowartość ok. 9% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2019 r. Cena miała zostać powiększona o wartość nakładów wynikających z realizacji kolejnego obiektu magazynowo - produkcyjno-biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (Budynek 2) poniesionych przed zawarciem umowy przyrzeczonej, która to umowa miała zostać zawarta po spełnieniu określonych warunków, nie później niż do dnia 17 sierpnia 2020 roku. Wraz z zawarciem umowy przedwstępnej Emitent zawarł Umowę GW, w której treści określono, iż wejdzie ona w życie z chwilą łącznego spełnienia warunków w postaci nabycia prawa własności nieruchomości 1 (tj. zawarcia umowy przyrzeczonej) oraz dokonania wywołania realizacji Budynku 2 lub Budynku 3 (zdefiniowanego poniżej). Na podstawie tej umowy Emitent zobowiązał się do wykonania w systemie generalnego wykonawstwa, w trybie „zaprojektuj i wybuduj”, kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń związanych z ukończeniem Budynku 2 i wykonaniem kolejnego obiektu magazynowo – produkcyjno- biurowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą (Budynek 3).

Na mocy zawartych w lipcu 2020 roku aneksów strony zmieniły strukturę realizowanej inwestycji, w ten sposób, iż ustalono, że w miejsce realizacji Budynku 1 w ramach I etapu inwestycji zrealizowany i ukończony zostanie Budynek 2, co będzie stanowić jeden z warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast Budynek 1 zostanie ukończony w ramach etapu II inwestycji. W związku z powyższym zgodnie z wprowadzonymi zmianami, w celu zawarcia umowy przyrzeczonej Emitent zobowiązany był głównie do wybudowania na nieruchomości Budynku 2 i uzyskania w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 roku decyzji zezwalającej na użytkowanie Budynku 2. Zgodnie z zawartymi aneksami umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 25 września 2020 roku, pod warunkiem uprzedniego wydania przez organ administracji publicznej co najmniej warunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie Budynku 2 i wybudowanej drogi lokalnej. Jeżeli w tym terminie ww. warunek nie zostałby spełniony, każda ze stron uprawniona była do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po spełnieniu ww. warunku nie później niż do dnia 31 marca 2021 roku.

W III kwartale 2020 roku realizacja Budynku 2 oraz drogi lokalnej została zakończona, a Emitent otrzymał pozwolenie na użytkowanie Budynku 2. Z uwagi na przedłużające



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

się z powodu pandemii procedury uzyskiwania pozwolenia na użytkowanie drogi, kupujący w listopadzie 2020r. zrzekł się ostatecznie tego warunku (warunek był zastrzeżony na korzyść kupującego).

W związku z powyższym w dniu 16 listopada 2020 roku w wykonaniu umowy przedwstępnej Emitent zawarł z kupującym przyrzeczoną umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości oraz prawa do dokumentacji projektowej. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy przyrzeczonej obejmuje nieruchomość 1 oraz nieruchomość 2 (według oznaczenia stosowanego powyżej) wraz z posadowionym na nich Budynkiem 2 (obiekt magazynowo - biurowy) zrealizowanym w ramach I etapu inwestycji i nakładami poniesionymi przez Emitenta na realizację Budynku 1 (budowa w toku). Cena netto sprzedaży nieruchomości zabudowanej Budynkiem 2 wraz z nakładami poniesionymi na realizację Budynku 1 (budowa w toku) oraz praw do dokumentacji projektowej wyniosła ponad 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2019 r., z czego ponad połowę stanowi wartość nakładów na dotychczas wykonane prace związane z realizacją Budynku 1 na terenie nieruchomości.

Zawarcie umowy przyrzeczonej zakończyło realizację I etapu inwestycji. Obecnie strony kontynuują współpracę w ramach II etapu inwestycji na podstawie Umowy GW. Umowa GW weszła w życie w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej. Zgodnie z dokonanymi w lipcu 2020 roku zmianami przedmiotem Umowy GW jest kontynuacja realizacji Budynku 1 oraz realizacja Budynku 3. Wartość prac związanych z dalszą realizacją Budynku 1 oraz realizacją Budynku 3 rozliczana na podstawie Umowy GW wyniesie łącznie ok. 4% przychodów Grupy Emitenta za 2019 r.

Zgodnie z zawartym w dniu 16 listopada 2020 roku aneksem do Umowy GW termin wykonania Budynku 1 został przesunięty na luty 2021 roku (dotychczasowy termin przypadał na listopad 2020 roku), jednak według stanu na dzień publikacji sprawozdania wskazuje się, iż zakończenie realizacji tej inwestycji nastąpi w miesiącach późniejszych niż zakładano pierwotnie, w pierwszym półroczu 2021 roku. Jednocześnie Strony prowadzą zaawansowane rozmowy w przedmiocie terminu realizacji Budynku 3.

Umowa była przedmiotem raportów bieżących Emitenta nr 46/2019 z dnia 23 grudnia 2019 roku, 18/2020 z dnia 17 lipca 2020 roku oraz 34/2020 z dnia 16 listopada 2020 roku.

W związku z rozporządzeniem zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa (poz. 6.1.2) prawa i obowiązki Emitenta wynikające z umowy przejął Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Umowa z Panattoni Development Company Sp. z o.o. Sp. k..

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Emitenta, jako generalnego wykonawcę, inwestycji pod nazwą „Rozbudowa zakładu Danfoss Poland w Grodzisku



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Mazowieckim - budowa budynku magazynowo-produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą". Panattoni Development Company Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółką komandytowa pełni rolę Dewelopera, z zamiarem realizacji inwestycji na rzecz osoby trzeciej – inwestora wskazanego powyżej.

Inwestycja będzie realizowana w trzech etapach: Etap 1 obejmujący budowę parkingów na około 600 miejsc dla samochodów osobowych z terminem realizacji przypadającym w pierwszej połowie 2021 r., Etap 2 obejmujący budowę budynku produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi wraz z parkingiem, przyłączami mediów, drogami wewnętrznymi, zjazdem oraz pozostałą infrastrukturą towarzyszącą (Inwestycja Faza 1) wraz z rozbiórką istniejącego parkingu z wyłączeniem Etapu 1, z terminem realizacji w pierwszej połowie 2021 r. (w zależności od możliwości uzyskania tzw. wcześniejszego dostępu) oraz Etap 3 obejmujący rozbudowę budynku produkcyjnego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi z Inwestycji Faza 1 wraz z pozostałą infrastrukturą towarzyszącą i czterema dokami (Inwestycja Faza 2), pod warunkiem uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę Inwestycji Faza 2 do dnia 30 czerwca 2021 r., z terminem realizacji przypadającym w listopadzie 2021 r. W przypadku, gdy do dnia 31 lipca 2021 r. inwestor, na rzecz którego realizowana jest inwestycja, nie uzyska i deweloper nie przekaze Emitentowi pozwolenia na budowę w ramach Etapu 3, Emitent i Deweloper będą uprawnieni do odstąpienia od Umowy w odniesieniu do Etapu 3 w terminach przypadających na sierpień i wrzesień 2021 r., odpowiednio. Ryczałtowe wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie Etapów 1-3 Umowy zostało ustalone na poziomie ok. 7% przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za 2019 r. (przeliczone według kursu EUR z dnia 31 grudnia 2019 r.), natomiast wynagrodzenie za realizację Etapów 1-2 Umowy stanowi niespełna 90% wartości umowy.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych, min. w przypadku opóźnień w realizacji danego Etapu oraz uprawnienia po stronie dewelopera do odstąpienia od umowy z przyczyn wskazanych w Umowie. W przypadku odstąpienia od umowy, deweloperowi będzie przysługiwało prawo do kary umownej w wysokości 6% wynagrodzenia netto, przy czym deweloper nie jest uprawniony do naliczania jednocześnie kary z tytułu odstąpienia od umowy i kary z tytułu opóźnienia z przyczyn leżących po stronie Emitenta. Możliwe jest naliczenie tylko jednego rodzaju kary, według wyboru dewelopera. Kary umowne dotyczące opóźnień nie mogą przekroczyć 12% wynagrodzenia netto za dany Etap.

Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta nr 29/2020 z dnia 22 października 2020 roku.



Aneks do umowy inwestycyjnej i nabycie pozostałych udziałów w Smartex sp. z o.o.

W dniu 22 grudnia 2020 r. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z osobą fizyczną aneks do umowy inwestycyjnej z listopada 2017 roku dotyczącej zakupu ponad 60% udziałów w spółce Smartex Sp. z o.o. oraz realizacji projektu deweloperskiego na nieruchomości gruntowej położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Aneks do umowy dotyczy nabycia przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. pozostałych 37,7% udziałów w spółce Smartex Sp. z o.o. za cenę brutto 10,5 mln zł.

W aneksie strony uzgodniły zmiany dotyczące zasad realizacji inwestycji deweloperskiej, postanawiając w szczególności, iż Dekpol Deweloper zawrze z podmiotem zależnym od ww. osoby fizycznej umowę o współpracy, a także iż ww. osoba fizyczna pozostanie zobowiązana do wsparcia Dekpol Deweloper w realizacji tej inwestycji.

Jednocześnie, w ramach realizacji zapisów umowy inwestycyjnej, prawo własności do ww. nieruchomości gruntowej zostało wniesione przez spółkę Smartex Sp. z o.o. jako aport do spółki celowej powołanej do realizacji przedmiotowej inwestycji - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k., a spółce Smartex Sp. z o.o., jako komandytariuszowi, przysługuje zgodnie z umową tej spółki, 89,4 % udziału w jej zyskach i stratach.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 39/2020 z dnia 22 grudnia 2020 roku.

Umowa Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z PDC Industrial Center 134 Sp. z o.o. Sp. k.

Przedmiotem umowy jest wykonanie przez Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. robót budowlanych hali magazynowo - produkcyjnej, w tym wykonanie wszelkich robót towarzyszących oraz prac projektowych w Gdańsku. Inwestycja będzie realizowana w czterech etapach. Termin realizacji I etapu przypadął na marzec i został zakończony natomiast II etap będzie zrealizowany w drugim półroczu 2021, a terminy realizacji kolejnych etapów są określone w miesiącach od ewentualnego otrzymania przez Dekpol Budownictwo potwierdzenia zlecenia ich realizacji. Wynagrodzenie netto za wykonanie umowy zostało ustalone na poziomie ok. 10% przychodów Grupy Emitenta za rok 2019, w tym za etap I i II ok. 7% (przeliczone według kursu euro z dnia 28 stycznia 2021 r.).

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w wykonaniu każdego z etapów umowy. Strony 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.

Umowa była przedmiotem raportów bieżących Emitenta nr 36/2020 z dnia 20 listopada 2020 roku oraz 5/2021 z dnia 28 stycznia 2021 roku.



Umowa Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z 7R S.A.

Na podstawie umowy Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., zobowiązał się do realizacji inwestycji w Szczecinie w systemie generalnego wykonawstwa, w formule „zaprojektuj i wybuduj”. Przedmiotem zobowiązania Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest wykonanie kompleksowych robót budowlano - konstrukcyjnych oraz pełnego zakresu robót budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń, których rezultatem będzie wykonanie "pod klucz" dwóch obiektów produkcyjno-magazynowych z zapleczem biurowo-socjalnym wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz przebudową układu drogowego.

W ramach umowy Podmiot z Grupy Emitenta jest zobowiązany do opracowania projektów - budowlanych zamiennych i wykonawczego oraz uzyskania wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń do zrealizowania inwestycji, w tym decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.

Termin wykonania etapu I inwestycji upływa w maju 2021 r., a w przypadku wykonania etapu II Inwestycji został ustalony na 6 miesięcy od dnia wywołania oraz udostępnienia terenu budowy przez zamawiającego, przy czym zamawiający jest uprawniony dokonać ww. wywołania w terminie 12 miesięcy od dnia zawarcia Umowy. W przypadku braku dokonania przez zamawiającego wywołania w ww. terminie zakres ten uznaje się za wyłączony z umowy.

Ryczałtowe wynagrodzenie netto Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. za realizację inwestycji wynosi łącznie ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Emitenta za rok 2019, w tym za etap I Inwestycji ok. 6%. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadkach określonych w Umowie, w tym między innymi wskutek wyłączenia przez zamawiającego części robót stanowiących nie więcej niż 10% wynagrodzenia lub zlecenia robót dodatkowych lub zamiennych.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z umowy (łączna kara z tego tytułu nie przekroczy 12% wynagrodzenia). Ponadto, strony 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 postanowienia dotyczące prawa do odstąpienia przez zamawiającego od umowy w przypadkach w niej określonych, bez konsekwencji prawnych i finansowych, z zastrzeżeniem rozliczenia z wykonawcą udokumentowanych kosztów zasadnie poniesionych w celu wykonania umowy.

Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta nr 8/2021 z dnia 16 lutego 2021 roku.



Umowa Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z inwestorem instytucjonalnym

Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (Sprzedający) zawarł z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której:

- Podmiot z Grupy Emitenta zobowiązał się do realizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, stanowiącej wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² wraz infrastrukturą towarzyszącą,
- Strony zobowiązały się do zawarcia umowy przeniesienia praw do nieruchomości wraz z zakończoną inwestycją (Umowa Przyrzeczona) za łączną cenę stanowiącą równowartość ok. 20% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Emitenta za rok 2019.

Warunkiem zawarcia Umowy Przyrzeczonej jest w szczególności podpisanie protokołu odbioru końcowego inwestycji. Finansowanie poszczególnych etapów inwestycji będzie realizowane przez Kupującego w formie zadatku (stanowiącego 10% ceny), a następnie zaliczek na poczet ceny (forward funding). Zakończenie realizacji inwestycji i podpisanie Umowy Przyrzeczonej planowane jest na drugą połowę 2023 roku.

Umowa Przedwstępna zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w realizacji inwestycji. Maksymalna łączna wysokość kar umownych została określona na poziomie kilku procent ceny. Każda ze stron ma prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej w przypadku istotnego naruszenia zobowiązań przez drugą stronę. Jeżeli Kupujący odstąpi od umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Sprzedający zwróci Kupującemu wszystkie kwoty zapłacone przez Kupującego na poczet ceny, przy czym zadatek zostanie zwrócony w podwójnej wysokości. W umowie przedwstępnej zawarto warunek formalny, który został spełniony w dniu 26 marca 2021r.

Umowa była przedmiotem raportu bieżącego Emitenta nr 11/2021 z dnia 9 marca 2021 roku. Ponadto Emitent informował o podpisaniu listu intencyjnego (raport bieżący 26/2020) oraz zmianie terminu na zawarcie umowy przedwstępnej (raporty bieżące nr 26/2020, 33/2020, 37/2020, 3/2021 oraz 6/2021)

W przeszłości Emitent informował również o inwestycji dotyczącej nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - w raportach bieżących nr 62/2017 z dnia 15 listopada 2017 roku oraz 39/2020 z dnia 22 grudnia 2020 roku.

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

W dniu 12 marca 2021 r. Dekpol S.A. powziął informację, że spółka zależna Emitenta - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi, instalacjami wewnętrznymi oraz inną niezbędną infrastrukturą, w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m kw. oraz 401 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 108 mln zł netto. II etap inwestycji "Osiedle Pastelowa" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w IV kwartale 2022 roku, a pierwsze lokale zostaną przekazane klientom w I kwartale 2023 roku. Projekt będzie realizowany przez Spółkę Zależną, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane ze środków własnych, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2021 z dnia 12 marca 2021 roku.

Uzgodnienia dotyczące podstawowych treści umowy na wykonanie hali magazynowej

W dniu 12 kwietnia 2021 r. Zarząd Dekpol S.A. otrzymał obustronnie podpisany protokół przejęcia przez spółkę zależną Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Dekpol Budownictwo) placu budowy od Panattoni Development Europe Sp. z o.o. (PDE), co stanowi potwierdzenie uzgodnień podstawowych treści planowanej umowy, której przedmiotem ma być realizacja przez Dekpol Budownictwo robót w charakterze generalnego wykonawcy w zakresie budowy hali magazynowej o powierzchni ok. 28 tys. mkw. oraz innych budynków, konstrukcji, miejsc parkingowych, dróg wewnętrznych obszarów załadunku lub innych obiektów w miejscowości Ujżanów k. Siedlec.

Termin realizacji robót przewidywany jest na wrzesień 2021 roku, a wynagrodzenie netto za wykonanie prac przewidywane jest na poziomie ponad 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019 (przeliczone wg kursu euro z dnia 12 kwietnia 2021 r.). Nie obejmuje to wynagrodzenia za ewentualne prace dodatkowe. Umowa, która ma zostać zawarta pomiędzy Dekpol Budownictwo a podmiotem wskazanym przez PDE, będzie obejmowała również prace zrealizowane do momentu jej zawarcia, wykonane na podstawie bieżących uzgodnień.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 16/2021 z dnia 12 kwietnia 2021 roku.



3.5 POZOSTAŁE ZDARZENIA I UMOWY Z OBSZARU DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ GRUPY

Porozumienie do umowy dotyczącej robót budowlanych w Oławie

W dniu 20 lipca 2020 r. Spółka podpisała z ERGO Elżbieta Jeżewska porozumienie w sprawie rozwiązania umowy o roboty budowlane w przedmiocie przebudowy, rozbudowy i częściowej nadbudowy budynku handlowo-usługowego w miejscowości Oława, o której Spółka informowała m.in. w raporcie bieżącym nr 7/2019 z dnia 29 marca 2019 roku. Po rozwiązaniu rozbieżności dotyczących realizacji i zakończenia umowy, które pojawiły się w momencie, gdy umowa została już w znaczącej mierze zrealizowana i w kontekście realizowanych przez Grupę przychodów stały się kwestiami o mniejszej istotności, strony dokonały uzgodnienia warunków zakończenia współpracy i wzajemnego rozliczenia, a także zrzekły się i zobowiązały się nie dochodzić jakichkolwiek istniejących, jak i przyszłych roszczeń wobec drugiej strony z tytułu umowy.

List Intencyjny z 01Cyberaton S.A. w zakresie realizacji projektów na rynku fotowoltaiki

We wrześniu 2020 r. Dekpol S.A. podpisał List Intencyjny z 01Cyberaton S.A., spółką notowaną na rynku NewConnect, dotyczący podjęcia współpracy w zakresie rozpoczęcia realizacji projektów na rynku fotowoltaiki. Strony wyraziły wolę podjęcia współpracy w zakresie przygotowania i rozwijania projektów na tym rynku, w tym dzierżawy gruntów, zakupu gotowych projektów i tworzenia konsorcjum do budowy elektrowni fotowoltaicznych. Strony przewidują, iż w ramach współpracy część zadań byłaby realizowana poprzez spółkę celową T&T Inwestycje 01 Sp. z o.o., obecnie w 100% zależną od 01Cyberaton S.A., do której miałby przystąpić Emitent. Przy realizacji projektów wykorzystywane mają być z jednej strony doświadczenie na rynku OZE i know-how spółki T&T Proenergy Sp. z o.o., która podlega obecnie przejściu przez 01Cyberaton S.A., a z drugiej – kompetencje Dekpol S.A. w zakresie kompleksowego zarządzania projektami i działalności budowlanej. Podjęcie ewentualnej współpracy pozwoli na rozpoczęcie budowania kompetencji i referencji Dekpol S.A. na rynku fotowoltaiki. Doceniając perspektywy rynku OZE, na moment publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Dekpol S.A. nie przewiduje jednak, iż w najbliższym czasie realizacja projektów tego typu mogłaby być traktowana jako kolejny segment działalności Grupy Dekpol.



3.6 POŻYCZKI I KREDYTY

Poniżej Dekpol S.A. przedstawia zestawienie umów kredytowych i umów pożyczek, których była stroną w 2020 roku:

Nazwa banku	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Przeznaczenie	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem Waluta na dzień 31.12.2020 r. (w tys. zł)	Umowy termin spłaty
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	3 000	kredyt na bieżąca działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN 0	31.03.2020*
Bank BGŻ BNP Paribas S.A.	kredyt obrotowy	14 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN 0	31.07.2020*
ING Bank Śląski S.A.	kredyt obrotowy	2 500	umowa dyskontowa	WIBOR 1M + marża banku	PLN 0	06.05.2021*
Santander Bank Polska S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	6 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M + marża banku	PLN 2 805	22.12.2021
SGB-Bank S.A.	kredyt rewalwingowy	30 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN 0	31.12.2020*
SGB-Bank S.A.	kredyt rewalwingowy	30 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN 6 034	14.07.2022
SGB-Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	15 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN 0	14.07.2022
mBank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	10 000	kredyt na bieżąca działalność	WIBOR O/N + marża banku	PLN 9 662	30.06.2021
mBank S.A.	kredyt obrotowy	15 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN 0	28.05.2020*
mBank S.A.	kredyt obrotowy	25 000	Kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M + marża banku	PLN 0	30.06.2021
BOŚ Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	8 000	refinansowanie nakładów	WIBOR 3M + marża banku	PLN 0	31.12.2028*
BOŚ Bank S.A.	kredyt obrotowy	13 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN 0	16.10.2020*
Bank Spółdzielczy we Wschowie	kredyt obrotowy	10 146	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M + marża banku	PLN 4 796	19.08.2021
Bank Spółdzielczy Skórcz/Puck/Malbork	kredyt obrotowy	9 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN 0	31.03.2021*



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Nazwa banku	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Przeznaczenie	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem Waluta na dzień 31.12.2020 r. (w tys. zł)		Umowny termin spłaty
PKO BP	kredyt obrotowy	3 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M + marża banku	PLN	2 962	15.07.2022
PKO BP	kredyt obrotowy	22 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M + marża banku	PLN	12 338	15.07.2022
PKO BP	kredyt inwestycyjny	7 000	Refinansowanie nakładów	WIBOR 1M + marża banku	PLN	6 606	16.07.2026
Santander Bank Polska S.A.	kredyt obrotowy	4 800	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M + marża banku	PLN	0	30.06.2020*
Santander Bank Polska S.A.	kredyt rewolwingowy	1 100	kredyt na bieżącą działalność	EURIBOR 1M + marża banku	EUR	0	31.01.2021
Alior Bank	kredyt obrotowy	10 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M + marża banku	PLN	10 000	16.07.2021
Santander Factoring Sp. z o.o.	faktoring	2 200	finansowanie bieżącej działalności	EURIBOR 1M + marża banku	EUR	0	28.02.2021
BPS Factor S.A.	faktoring	15 000	finansowanie bieżącej działalności	WIBOR 1M + marża banku	PLN	0	30.06.2021

* kredyt spłacony i zamknięty w 2020 r. ** kredyt spłacony i zamknięty w 2021 r.

Poniżej zestawienie umów kredytowych i umów pożyczek zawartych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol, których spółki te były stroną w 2020 roku:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Przeznaczenie	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2020 r. (w tys. zł)	Umowna data spłaty
Nordic Milan Sp. z o.o.	Eco Milan Sp. z o.o.	pożyczka	8 286	umowa pożyczki	stałe oprocentowanie umowne	PLN	0	31.05.2020*
Nordic Milan Sp. z o.o.	Eco Milan Sp. z o.o.	pożyczka	13	umowa pożyczki	stałe oprocentowanie umowne	PLN	0	31.05.2020*
Nordic Milan Sp. z o.o.	Eco Milan Sp. z o.o.	pożyczka	20	umowa pożyczki	stałe oprocentowanie umowne	PLN	0	31.05.2020*



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Przeznaczenie	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2020 r. (w tys. zł)	Umowna data spłaty
Nordic Milan Sp. z o.o.	Nordic Development S.A.	pożyczka	2	umowa pożyczki	stałe oprocentowanie umowne	PLN	0	31.05.2020*
Nordic Milan Sp. z o.o.	Nordic Development S.A.	pożyczka	13	umowa pożyczki	stałe oprocentowanie umowne	PLN	0	31.05.2020*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	mBank S.A.	kredyt	45 700	kredyt obrotowy	WIBOR 1M + marża banku	PLN	0	30.11.2020*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	Bank Spółdzielczy we Wschowie	kredyt	5 556	kredyt obrotowy	WIBOR 1M + marża banku	PLN	0	21.07.2020*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	SGB-Bank S.A.	kredyt	12 000	kredyt obrotowy	WIBOR 1M + marża banku	PLN	0	31.07.2020*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt	59 162	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0	31.07.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Alior Bank S.A.	kredyt	4 800	kredyt na VAT	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0	31.07.2022
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Alior Bank S.A.	kredyt	20 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN	2 763	02.07.2022
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Santander Factoring Sp. z o.o.	faktoring	24 000	finansowanie bieżącej działalności	WIBOR 1M + marża banku	PLN	10 872	31.10.2021

* kredyt spłacony i zamknięty w 2020 r. ** kredyt spłacony i zamknięty w 2021 r.

Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie zaciągały w 2020 roku pożyczek i kredytów, za wyjątkiem pożyczek wewnątrzgrupowych opisanych poniżej. Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączne saldo udzielonych przez Grupę pożyczek wewnątrzgrupowych wynosiło 37 837 tys. zł, w tym pożyczki udzielone przez Dekpol S.A. w łącznej wysokości 5 259 tys. zł i Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w łącznej wysokości 32 578 tys. zł. Szczegółowa informacja została przedstawiona w poniższej tabeli.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem		
					Waluta	na dzień 31.12.2020 r. Umowna data spłaty (w tys. zł)	
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	30	stałe procentowanie umowne	PLN	18	31.12.2022
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	35	stałe procentowanie umowne	PLN	35	31.12.2022
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	60	WIBOR 6M + marża	PLN	60	31.12.2022
Dekpol SPV 1 Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	7 800	WIBOR 6M + marża	PLN	1 756	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	3 600	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	100	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2021*
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	500	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	1 000	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	1 500	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	700	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	1 000	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	1 000	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	6 000	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	100	stałe procentowanie umowne	PLN	100	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	200	stałe procentowanie umowne	PLN	200	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	100	stałe procentowanie umowne	PLN	100	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	500	WIBOR 6M + marża	PLN	500	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	500	WIBOR 6M + marża	PLN	500	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	42	stałe procentowanie umowne	PLN	42	31.12.2022**
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	200	stałe procentowanie umowne	PLN	200	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	5	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem		
					Waluta	na dzień 31.12.2020 r.	Umowna data spłaty (w tys. zł)
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	1 200	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	400	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	5	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	1 000	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	5	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	1 140	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	700	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2021*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokiłki Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	7 500	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokiłki Sp. k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	pożyczka	2 500	WIBOR 6M + marża	PLN	2 500	31.12.2022
Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	500	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	5	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	200	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	400	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2021*
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	19	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	5	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	10	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.12.2022*
Smartex Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	1 045	stałe procentowanie umowne	PLN	1 045	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	5	stałe procentowanie umowne	PLN	5	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	6	stałe procentowanie umowne	PLN	6	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	20	stałe procentowanie umowne	PLN	20	31.12.2022



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem		
					Waluta	na dzień 31.12.2020 r.	Umowna data spłaty (w tys. zł)
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	pożyczka	27 980	WIBOR 6M + marża	PLN	27 980	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	700	stałe procentowanie umowne	PLN	700	31.12.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	Dekpol S.A.	pożyczka	2 000	stałe procentowanie umowne	PLN	2 000	31.12.2022
Nordic Milan Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	240	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.03.2020*
Nordic Milan Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	230	stałe procentowanie umowne	PLN	0	31.03.2020*
Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	pożyczka	400	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2021*
Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k.	pożyczka	900	WIBOR 6M + marża	PLN	0	31.12.2021*
Dekpol Royalties Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	70	WIBOR 6M + marża	PLN	70	31.12.2022

* pożyczka spłacona w 2020 r. ** pożyczka spłacona w 2021 r.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku istniała również pożyczka udzielona podmiotowi powiązanemu osobowo przez osobę Pana Mariusza Tuchlina. Szczegółowa informacja została przedstawiona w poniższej tabeli.

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem		
					Waluta	na dzień 31.12.2020 r.	Umowna data spłaty (w tys. zł)
City Hotel Management Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	pożyczka	900	stałe procentowanie umowne	PLN	900	31.12.2022

* pożyczka spłacona w 2020 r. ** pożyczka spłacona w 2021 r.

W 2020 roku Dekpol S.A. ani spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie wypowiadały umów dotyczących kredytów i pożyczek innych niż wskazane powyżej. Dekpol S.A. ani spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie udzielały innych niż wskazane powyżej pożyczek.



ZNACZĄCE UMOWY KREDYTOWE

Wydłużenie terminów obowiązywania umowy kredytowej z BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 2 stycznia 2020 r. Dekpol S.A. otrzymał zgodę Banku BGŻ BNP Paribas S.A. (Bank) na wydłużenie okresu udostępnienia kredytu w związku z wiążącą strony umową wielocelowej linii kredytowej z dnia 11 grudnia 2015 r. (z późniejszymi zmianami). Koniec dotychczasowego okresu udostępnienia kredytu przypadał na luty 2020 roku. W dniu 21 lutego 2020 r. Spółka podpisała z Bankiem aneks do ww. umowy. Zgodnie z zawartym aneksem koniec okresu udostępnienia dla kredytu w rachunku bieżącym, kredytu odnawialnego i linii gwarancyjnej został ustalony odpowiednio na koniec marca i lipca 2020 r. oraz na koniec stycznia 2021 r., a łączny limit kredytowania został ustalony na 17 mln zł (poprzednio 34 mln zł). Aneks do umowy został zawarty na wniosek Spółki w związku z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 1/2020 z dnia 2 stycznia 2020 roku oraz nr 8/2020 z dnia 21 lutego 2020 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umów o kredyt z Alior Bank S.A.

W dniu 19 marca 2020 r. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. (Kredytobiorca) zawarła z Alior Bank S.A. dwie umowy (Umowy) - o kredyt nieodnawialny w wysokości 59,2 mln zł (Kredyt 1) oraz o kredyt odnawialny w wysokości 4,8 mln zł (Kredyt 2). Środki finansowe pochodzące z Kredytu 1 zostaną wykorzystane na finansowanie/refinansowanie kosztów realizacji projektu deweloperskiego pod nazwą "Sol Marina" w Wiślinie koło Gdańska (Inwestycja), a środki z Kredytu 2 na finansowanie podatku VAT związanego z kosztami realizacji Inwestycji. Oba kredyty zostały udzielone na okres do dnia 31 lipca 2022 roku. Wysokości oprocentowania są równe stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. Uruchomienie kredytów nastąpiło po spełnieniu warunków formalno-prawnych. Zabezpieczenia wierzytelności Banku wynikające z Umów stanowią m.in. hipoteka umowna do kwoty 95,9 mln zł na przysługującym Kredytobiorcy prawie własności nieruchomości, na której realizowana jest Inwestycja, zastaw na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w Banku, przelew wierzytelności z umowy o generalne wykonawstwo zawartej z generalnym wykonawcą Inwestycji – Dekpol S.A., poręczenie udzielone przez Dekpol S.A., oświadczenie Kredytobiorcy, komandytariusza Kredytobiorcy i Emitenta o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 kpc oraz umowa wsparcia zawarta z komandytariuszem Kredytobiorcy i Kredytobiorcą obejmująca m.in. zobowiązanie do pokrycia kosztów realizacji Inwestycji przewyższających zaakceptowany decyzją Banku budżet Inwestycji.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2020 z dnia 19 marca 2020 roku.



Zawarcie umów kredytowych z SGB-Bank S.A.

W dniu 15 lipca 2020 r. Spółka zawarła z SGB-Bank S.A. (Bank) umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 15 mln zł (Kredyt 1) oraz umowę o kredyt rewolwingowy w wysokości 30 mln zł (Kredyt 2). Przeznaczeniem Kredytu 1 udzielonego w formie odnawialnej linii kredytowej jest finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta. Przeznaczeniem Kredytu 2 jest finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Emitenta związanej z zawieraniem kontraktami na realizację robót budowlanych, przy czym Kredyt 2 zastępuje dotychczasowy kredyt rewolwingowy udzielony Spółce przez Bank w 2017 roku. Spółka jest uprawniona do wykorzystania Kredytu 1 do dnia 14 lipca 2022 r. i zobowiązana do jego spłaty w terminie do dnia 14 lipca 2022 r. oraz uprawniona do wykorzystania Kredytu 2 do dnia 14 października 2021 r. i zobowiązana do jego spłaty w terminie do dnia 14 lipca 2022r. Oprocentowanie Kredytu 1 i Kredytu 2 jest zmienne oparte na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. Zabezpieczeniem Kredytu 1 jest m.in. weksel in blanco z deklaracją wekslową, hipoteka umowna do kwoty 22,5 mln zł na prawie użytkowania wieczystego i odrębnej własności budynku położonego w Gdańsku, gwarancja PLG-FGP Banku Gospodarstwa Krajowego. Zabezpieczeniem Kredytu 2 jest m.in. weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, gwarancja PLG-FGP Banku Gospodarstwa Krajowego, przelew wierzytelności z kontraktów na roboty budowlane. Umowy kredytowe zawierają warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do uruchomienia finansowania, a także zobowiązania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy na określonych poziomach.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2020 z dnia 15 lipca 2020 roku.

3.7 PORĘCZENIA I GWARANCJE

Spółka ani jej jednostki zależne w okresie sprawozdawczym nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów. Spółka udzielała gwarancji oraz otrzymała gwarancje dotyczące wykonanych prac budowlanych.

Pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązаныmi w roku 2020 dochodziło do wzajemnego udzielania poręczeń i gwarancji. Zostały one wymienione w tabeli poniżej.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Beneficjent	Produkt	kwota poręczenia w tys. zł	zadłużenie na dzień 31.12.2020 r. w tys. zł	rodzaj zabezpieczenia	umowny termin spłaty
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	kredyt obrotowy w Alior Bank, umowa nr U0003400195815A	118 324	0	poręczenie Dekpol S.A.	31.07.2022
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	kredyt obrotowy w Alior Bank, umowa nr U0003400195815B	9 600	0	poręczenie Dekpol S.A.	31.07.2022
Dekpol Steel Sp. z o.o.	faktoring Santander, umowa nr 3673/54472019	24 000	10 614	poręczenie Dekpol S.A.	31.10.2021
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	obligacje serii A	45 000	21 500	wzajemne poręczenie Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o.	19.06.2022
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	faktoring BPS, umowa 377/377/2020	15 000	0	poręczenie Dekpol S.A.	29.06.2021
Dekpol S.A.	faktoring BPS, umowa 377/377/2020	15 000	0	poręczenie Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	29.06.2021
Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o.	BNP – linia na gwarancje	52 500	9	Współkredytobiorcy	11.12.2025
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	kredyt obrotowy w mBank umowa nr 10/001/19/Z/OB	45 700	0	poręczenie Dekpol S.A.	30.11.2020
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	kredyt obrotowy SGB Bank umowa nr PO/2/ORK/U/2019	12 000	0	poręczenie Dekpol S.A.	31.07.2020



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez Grupę Kapitałową Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	66 246	28 180
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	20 738	35 581
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	86 983	63 762
Zobowiązania warunkowe	86 983	63 762
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	4 083	2 396
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	3 280	2 414
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	7 362	4 810
Aktywa warunkowe	7 362	4 810



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Na dzień 31 grudnia 2020 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez Emitenta gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	286 224	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	286 224	0
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	66 246	28 180
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	20 738	35 581
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	86 983	63 762
Zobowiązania warunkowe	373 207	63 762
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	4 083	2 396
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	3 280	2 414
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	7 362	4 810
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	67 500	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	67 500	0
Aktywa warunkowe	74 862	4 810



3.8 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Emitent jak również jednostki od niego zależne w okresie sprawozdawczym nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

3.9 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, WPŁYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ I SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W 2020 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na działalność lub wyniki Spółki i Grupy oraz na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe m. in. w pkt. 6.4.

4. WYNIKI EKONOMICZNO- FINANSOWE SPÓŁKI

4.1 ZASADY SPORZĄDZANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. za 2020 rok 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).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2020 zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 757).



4.2 AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA DEKPOL S.A.

4.2.1 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	16.1.	801 586	823 783
Koszt własny sprzedaży	16.2.	739 251	754 040
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		62 335	69 743
Koszty sprzedaży	16.2.	13 669	17 726
Koszty ogólnego zarządu	16.2.	9 685	13 057
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	12 923	13 159
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	10 270	8 466
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		41 634	43 654
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe	17.1.	2 773	756
Koszty finansowe	17.2.	16 131	15 761
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		28 276	28 649
Podatek dochodowy	18. 19.	5 604	5 544
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		22 672	23 105
Zysk (strata) netto		22 672	23 105
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody		22 672	23 105

Przychody ze sprzedaży Spółki w 2020r. były niższe niż w 2019r. o 2,7% z uwagi na wydzielenie w początku 2019r. segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych do spółki Dekpol Steel. Kluczowy segment generujący przychody w spółce tj. segment generalnego wykonawstwa zanotował znaczący wzrost sprzedaży osiągając przychody na poziomie 743,6 mln PLN, co stanowi 23% więcej niż w 2019r.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Na działalności operacyjnej Spółka wygenerowała zysk w wysokości 41,63 mln PLN wobec 43,65 mln PLN w 2019r. Wynik osiągnięty w 2020r. nie zawiera istotnych pozycji o charakterze jednorazowym.

4.2.2 ANALIZA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe	1.	365 627	363 263
Rzeczowe aktywa trwałe		28 694	70 616
Nieruchomości inwestycyjne	2.	29 034	22 300
Wartości niematerialne	3.	232	425
Akcje i udziały		273 101	229 368
Należności	7.	11 622	2 769
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		9 240	30 883
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		13 704	6 902
Aktywa obrotowe		427 370	412 053
Zapasy	6.	25 493	75 388
Należności z tytułu umów z klientami		39 517	86 518
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	252 171	172 222
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5.	0	503
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	1 359	968
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8.	108 828	76 454
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		0	550
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		792 996	775 316



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny	10	257 624	238 570
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		200 280	180 793
Akcje własne (-)		0	0
Kapitał rezerwowy		0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		0	0
Wynik roku bieżącego		22 672	23 105
Zobowiązania długoterminowe	13.	108 691	159 006
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		20 637	26 465
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		69	124
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12.	65 007	115 393
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12.	2 816	3 310
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		20 162	13 714
Zobowiązania krótkoterminowe	13.	426 681	377 739
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		10	6
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		57 076	19 824
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		148 181	126 650
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12.	10 650	7 281
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12.	210 765	217 786
Przychody przyszłych okresów	14.	0	6 192



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	792 996	775 316

Wartość majątku Spółki na koniec 2020r. wyniosła 793 mln PLN i była wyższa niż na koniec 2019r. o 17,68 mln PLN tj. o 2,28%. Wartość aktywów trwałych Spółki na koniec 2020r. wyniosła 365,63 mln PLN i była wyższa niż rok wcześniej o 2,36 mln PLN (tj. o 0,65%) w porównaniu z końcem 2019r. Ich udział w sumie bilansowej wyniósł 46,11% wobec 46,85% na koniec 2019r.

Aktywa obrotowe na koniec 2020r. wyniosły 427,37 mln PLN, co oznacza, że wzrosły o 15,32 mln zł (tj. o 3,72%) w porównaniu do końca 2019r. Najistotniejszą częścią aktywów obrotowych są należności krótkoterminowe (291,69 mln PLN, co stanowi 68,25% aktywów obrotowych). Nominalnie wartość należności krótkoterminowych wzrosła o 32,95 mln PLN tj. o 12,73% w porównaniu do końca 2019r. Wzrost ten wynikał z istotnego wzrostu sprzedaży w segmencie generalnego wykonawstwa w ostatnich miesiącach roku w porównaniu do średniej całorocznej oraz uzgodnionych z kontrahentami terminów płatności. W 2020r. Spółka zanotowała istotny wzrost środków pieniężnych - w porównaniu z końcem 2019r. ich saldo na koniec 2020r. wzrosło o 32,37 mln PLN i osiągnęło poziom 108,83 mln PLN

4.2.3 ANALIZA PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 276	28 649
Korekty:	15 686	22 117
Amortyzacja	6 033	9 454
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	8 653
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-1 079	-714
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	2 958	-75
Odsetki i udziały w zyskach	7 774	4 799
Zmiana kapitału obrotowego	20 396	46 256



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	5 372	-5 544
Zapłacony podatek dochodowy	-11 591	2 259
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	58 140	93 737
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-113	-403
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4 873	-7 689
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	106	316
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-1 116	-5
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-7 152	-90
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	28 840	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-322
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	55	0
Pożyczki udzielone	-5 547	-28 515
Otrzymane odsetki	1 260	633
Otrzymane dywidendy	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	11 461	-36 075
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	61 000	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-38 144	-24 587
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	104 810	125 049
Spłaty kredytów i pożyczek	-145 907	-108 980
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-5 933	-9 091
Odsetki zapłacone	-13 052	-15 060
Dywidendy wypłacone	0	0



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-37 226	-32 669
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	32 375	24 993
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	76 454	51 461
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	108 828	76 454
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	550

Przepływy z działalności operacyjnej w 2020 r. wyniosły 58,14 mln zł, co jest głównie efektem zysku osiągniętego w 2020 roku oraz dodatniej zmiany kapitału obrotowego.

Przepływy z działalności inwestycyjnej w 2020r. w odróżnieniu od 2019r. były dodatnie i wyniosły 11,46 mln zł (w 2019r. wyniosły – 36 mln PLN), co było głównie skutkiem wpływów z tytułu zwrotu udzielonych pożyczek.

Przepływy z działalności finansowej w 2020r. wyniosły -37,23 mln zł r., głównie w wyniku spłaty zobowiązań finansowych (kredyty i obligacje).

Wygenerowane dodatnie przepływy na działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej zapewniły wzrost salda środków pieniężnych oraz zmniejszenie zadłużenia na koniec 2020r. w porównaniu z 2019r.

4.2.4 PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE I NIEFINANSOWE

Wskaźnik	Zalecane	2020	2019	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	4,86%	4,73%	+0,13p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	3,53%	3,48%	+0,05p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	2,83%	2,80%	+0,02p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	2,86%	2,98%	-0,12p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	8,80%	9,69%	-0,88p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,00	1,09	-0,09
Płynność szybka Aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	0,94	0,89	+0,05



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

W ocenie Spółki niefinansowe wskaźniki efektywności, związane z działalnością Emitenta, nie mają wpływu na ocenę rozwoju, wyników i sytuacji Emitenta.

Opisując w niniejszym punkcie sytuację finansową Spółka zastosowała alternatywne pomiary

wyników dostarczając dodatkowe informacje na temat sytuacji finansowej Spółki przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

- Rentowność sprzedaży – relacja zysku na sprzedaży (zysk brutto ze sprzedaży – koszty sprzedaży – koszty ogólnego zarządu) do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność brutto sprzedaży – relacja zysku brutto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto sprzedaży – relacja zysku netto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto aktywów – relacja zysku netto do aktywów,
- Rentowność netto kapitału własnego – relacja zysku netto do kapitałów własnych
- Płynność bieżąca – relacja aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych,
- Płynność szybka – relacja aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych

Wskaźniki te zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze Sprawozdań Finansowych i nie zostały zbadane przez biegłego rewidenta.

Spółka prezentuje wybrane mierniki APM, ponieważ stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców obligacji, która pozwoli im na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Emitenta.

Spółka ponadto wskazuje, że przedstawionym powyżej alternatywnym pomiarom wyników nie należy nadawać większego znaczenia lub wpływu niż pomiarom bezpośrednim wynikającym ze Sprawozdania Finansowego.

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że działalność Spółki prowadzona jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności.

4.2.5 PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH

Dekpol S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Spółki na 2020 rok.



4.3 POLITYKA DYWIDENDOWA

Spółka nie ma przyjętej polityki dywidendy. Rekomendacja przez Zarząd ewentualnej wypłaty dywidendy za dany rok uwzględnia zapisy kowenantów określonych w warunkach emisji obligacji i umowach kredytowych, zgodnie z którymi wypłata dywidendy nie może przekraczać 30% skonsolidowanego zysku netto oraz oparta jest każdorazowo o analizę możliwości finansowych uwzględniającą realizację strategii rozwoju Emitenta, w tym przede wszystkim dążenie do rozszerzenia możliwości operacyjnych.

W roku obrotowym 2020 Spółka nie wypłacała dywidendy.

4.4 EMISJE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Program emisji obligacji

W dniu 29 września 2020 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200 mln zł. Obligacje będą emitowane w terminie do dnia 30 czerwca 2022 r., w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 albo art. 33 pkt. 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, przy czym jednocześnie Spółka będzie mogła emitować jedną lub więcej serii obligacji.

Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia programu emisji przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone. Oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe. Świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną warunki emisji danej serii, w tym w szczególności tryb emisji obligacji, waluta obligacji danej serii, cena emisyjna, jednostkowa oraz łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe dla obligacji danej serii oraz zostanie określone, czy Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 24/2020 z dnia 29 września 2020 roku.

Emisja obligacji serii I

W dniu 15 października 2020 r. Zarząd Spółki, w ramach przyjętego w dniu 29 września 2020 roku programu emisji obligacji, podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 trzyletnich obligacji na okaziciela serii I o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł (Obligacje). Zgodnie z podjętą uchwałą Obligacje były emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób, który nie wymagał od Emitenta sporządzenia prospektu ani



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

memorandum informacyjnego. Celem emisji Obligacji było finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H.

W dniu 30 października 2020 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 50.000 obligacji serii I o łącznej wartości nominalnej 50.000.000,00 zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW).

W dniu 4 listopada 2020 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW.

W dniu 5 listopada 2020 r. Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji serii I o wartości 50 mln zł i w tym dniu emisja obligacji serii I doszła do skutku. Emisja obligacji serii I była przeprowadzana w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b tego rozporządzenia nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej (1 000 zł). Oprocentowanie obligacji serii I jest zmienne i oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę 4,9%. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi w dniu 28 października 2023 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji serii I, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania. Zabezpieczeniem spłaty obligacji będzie hipoteka umowna, która zostanie ustanowiona na nieruchomości zabudowanej położonej w Warszawie, której użytkownikiem wieczystym jest spółka zależna od Emitenta - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., z najwyższym pierwszeństwem na rzecz administratora hipoteki do kwoty odpowiadającej 150% wartości nominalnej przydzielonych obligacji, na zasadach i w terminach określonych w warunkach emisji obligacji serii I. Środki z emisji obligacji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 27/2020 z dnia 15 października 2020 roku, nr 30/2020 z dnia 30 października 2020 roku oraz nr 31/2020 z dnia 6 listopada 2020 roku.



Częściowy wykup obligacji serii G i H

W dniu 9 listopada 2020 roku Spółka dokonała wykupu 19.220 obligacji serii G o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 19,22 mln zł oraz 3.750 obligacji serii H o wartości nominalnej 1.000 zł każda, o łącznej wartości nominalnej 3,75 mln zł. Wykup ww. obligacji nastąpił w wykonaniu zobowiązania Spółki do dokonania przymusowej amortyzacji 25% obligacji serii G w dniu wypłaty odsetek za VI okres odsetkowy oraz do przymusowej amortyzacji 25% obligacji serii H w dniu wypłaty odsetek za V okres odsetkowy. W dniu 8 marca 2021 r. Emitent dokonał całościowego wykupu obligacji serii G i H, zgodnie z terminem zapadalności obligacji.

O powyższym zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 32/2020 z dnia 9 listopada 2020 roku.

Emisja obligacji serii J

W dniu 22 grudnia 2020 r. Emitent wyemitował obligacje serii J o wartości 11 mln zł. Emisja obligacji serii J była przeprowadzona w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach, w oparciu o art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, bez sporządzania prospektu, na podstawie memorandum informacyjnego. Emitent dokonał w dniu 22 grudnia 2020 roku przydziału obligacji, zgodnie ze wszystkimi złożonymi przez inwestorów zapisami. W wyniku przeprowadzonej w dniach 7 grudnia 2020 roku – 18 grudnia 2020 roku oferty publicznej zostało przydzielonych 11 000 obligacji wobec zapisów złożonych na 14 354 obligacji, średnia stopa redukcji wyniosła 23,36%. Obligacje serii J są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 6M + 5,40%. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6- miesięcznych, zaś wykup Obligacji nastąpi w terminie 42 miesięcy od dnia emisji (22.06.2024 r.).

Emisja obligacji serii K

W dniu 28 stycznia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 50.000 3,5-letnich obligacji na okaziciela serii K o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 50.000.000 zł (Obligacje). Obligacje były emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w sposób, który nie wymagał od Emitenta sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Celem emisji Obligacji było finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H.

W dniu 18 lutego 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 21.500 obligacji na okaziciela serii K niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 21,5 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW).

W dniu 22 lutego 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW.

W dniu 24 lutego 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku Obligacji i tym samym emisja obligacji serii K doszła do skutku.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 23 sierpnia 2024 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w standardowych przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia, a także w przypadku, gdy przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy (w tym wypłaty dywidendy) o wartości przekraczającej w danym roku kalendarzowym 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji w każdym z dni płatności odsetek, na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 4/2021 z dnia 28 stycznia 2021 roku, nr 9/2021 z dnia 18 lutego 2021 roku oraz nr 10/2021 z dnia 24 lutego 2021 roku.

Emisja obligacji serii B

W dniu 1 lutego 2021 r. Dekpol Deweloper wyemitował 3,5-letnie obligacje serii B o wartości 10 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Obligacje są zabezpieczone poprzez poręczenie udzielone przez Dekpol S.A. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej wynoszącej 1000 zł. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Wykup obligacji nastąpi 1 sierpnia 2024 r.

Emisja obligacji serii L

W dniu 9 marca 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowy) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji nie więcej niż 30.000 3,5-letnich obligacji na okaziciela serii L o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 zł (Obligacje). Obligacje były emitowane zgodnie z art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

2015 r. o obligacjach, w sposób, który wymagał sporządzenia memorandum informacyjnego, o którym mowa w art. 38b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, z zastrzeżeniem, że na podstawie art. 31zb ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, nie stosuje się wymogu zatwierdzenia ww. memorandum przez Komisję Nadzoru Finansowego. Obligacje nie są zabezpieczone. Celem emisji Obligacji jest finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Emitenta.

W dniu 25 marca 2021 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Emitent podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 17.650 obligacji na okaziciela serii L niemających formy dokumentu, o wartości nominalnej 1.000 zł każda obligacja i łącznej wartości nominalnej 17,65 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w ramach emisji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW).

W dniu 29 marca 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst z dniem rejestracji Obligacji przez KDPW.

W dniu 31 marca 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku Obligacji i tym samym emisja obligacji serii L doszła do skutku.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Oprocentowanie Obligacji jest oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od Obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 23 sierpnia 2024 r. Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu posiadanych przez niego Obligacji w standardowych przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia, a także w przypadku, gdy przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy (w tym wypłaty dywidendy) o wartości przekraczającej w danym roku kalendarzowym 30% zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji w każdym z dnia płatności odsetek, na zasadach określonych w Warunkach Emisji Obligacji.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2021 z dnia 9 marca 2021 roku, nr 14/2021 z dnia 25 marca 2021 roku, nr 15/2021 z dnia 31 marca 2021 roku



4.5 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Dekpol należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna, o czym świadczą wskaźniki płynności i rentowności przedstawione w pkt 4.2.4 niniejszego sprawozdania. Wolne środki Spółki są lokowane na krótkoterminowych lokatach bankowych. Spółka jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

4.6 INSTRUMENTY FINANSOWE

W 2020 roku Emitent posiadał zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Emitent zachowuje płynność finansową i reguluje na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol S.A. pozytywnie ocenia płynność i nie widzi dla niej zagrożeń.

Spółka jest stroną transakcji pochodnych forward/swap na waluty. Celem zawierania transakcji forward jest zabezpieczenie kursu terminowego przyszłych transakcji operacyjnych wynikających z zawartych lub prawdopodobnych kontraktów o usługi budowlane, których przychody denominowane są w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki. Zabezpieczenie pozwala zredukować wpływ zmian kursów walut na przewidywane przychody wyrażone w walucie funkcjonalnej, a w konsekwencji ograniczyć ryzyko związane z oczekiwaną marżą na kontrakcie.

Spółka stosuje rachunkowość zabezpieczeń, jeśli spodziewa się, że przyszła transakcja spełnia kryteria wysokiego prawdopodobieństwa a powiązanie zabezpieczające będzie efektywne.

Stosując rachunkowość zabezpieczeń spółka ustanawia powiązania zabezpieczające między instrumentami zabezpieczającymi a przyszłymi, wysoce prawdopodobnymi transakcjami. Powiązanie zabezpieczające może obejmować tylko część przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego. Co najmniej na dzień bilansowy dokonuje pomiaru efektywności powiązania. Główne czynniki nieefektywności powiązań to:

1. Niedopasowanie terminów realizacji przepływów z instrumentu zabezpieczanego i zabezpieczającego,
2. Nieliniowość punktów swap wynikająca z rolowania instrumentów pochodnych.

Skutki wyceny instrumentów zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne wynikające z planowanych transakcji w części stanowiącej efektywne zabezpieczenie odnoszone są, do czasu realizacji transakcji, w inne całkowite dochody (i prezentowane w pozycji kapitał z aktualizacji wyceny) a w części stanowiącej nieefektywne zabezpieczenie, w wynik okresu (jako zyski lub straty w



działalności finansowej). W dacie realizacji transakcji część efektywna ustanowionego zabezpieczenia koryguje wynik na transakcji.

W przypadku unieważnienia powiązania zabezpieczającego wskutek np.: utraty przez planowany zabezpieczany przepływ kryterium wysokiego prawdopodobieństwa lub decyzji Spółki wynikającej ze zmiany apetytu na ryzyko kursowe, skutki wyceny instrumentu zabezpieczającego odnoszone są w całości w wynik okresu w dacie unieważnienia.

5. WYNIKI EKONOMICZNO- FINANSOWE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL S.A

5.1 ZASADY SPORZĄDZANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za 2020 rok 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).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za 2020 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia z dnia 29 marca 2018 roku Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 757).



5.2 AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

5.2.1 ANALIZA SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Przychody ze sprzedaży	16.1	1 054 978	772 119
Koszt własny sprzedaży	16.3.	917 617	688 799
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		137 361	83 321
Koszty sprzedaży	16.2.	34 930	22 757
Koszty ogólnego zarządu	16.2.	21 088	17 228
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	20 393	37 749
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	20 692	10 125
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		81 044	70 960
Przychody finansowe	17.1.	1 825	157
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		0	0
Koszty finansowe	17.2.	15 796	8 388
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej		3 541	0
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		67 073	62 729
Podatek dochodowy		14 302	11 941
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		52 771	50 788
Zysk (strata) netto		52 771	50 788
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		52 771	50 788



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Pomimo trudnej sytuacji rynkowej spowodowanej pandemią Grupa w 2020r. osiągnęła najwyższy w swojej dotychczasowej historii poziom sprzedaży. Przychody ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie 1,055 mln PLN, co oznacza wzrost o 282,86 mln PLN tj. o 36,6% w porównaniu z 2019r. Wzrost przychodów został wygenerowany głównie na działalności generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej. Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych zanotował spadek przychodów. Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży wyniosły 56 mln PLN wobec 40 mln PLN w 2019r. Na działalności operacyjnej Grupa wygenerowała zysk w wysokości 81 mln PLN wobec 71 mln PLN w 2019r. wynik osiągnięty w 2020r. nie zawiera istotnych pozycji o charakterze jednorazowym, Głównym czynnikiem wzrostu zysku operacyjnego był istotny wzrost wyników działalności deweloperskiej.

5.2.2 ANALIZA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Aktywa trwałe		252 569	239 195
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	81 796	81 888
Wartości niematerialne		216	428
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	147 155	145 346
Akcje i udziały		26	10
Należności		1 737	782
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		5 530	2 822
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		16 108	7 920
Aktywa obrotowe		700 928	715 786
Zapasy	6.	228 781	369 681
Należności z tytułu umów z klientami		35 404	66 457
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	275 628	157 345
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	3 622	6 039
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		157 493	116 264
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		19 016	28 185
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		953 497	954 981

Opis	Nota	31.12.2020	31.12.2019
Kapitał własny		293 479	242 314
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		228 422	188 479
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-3	1
Kapitał rezerwowy		0	0
Zyski zatrzymane:		28 387	19 160
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		291 478	242 312
Udziały niedające kontroli		2 002	2
Zobowiązania długoterminowe	13.	128 920	197 100
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		19 726	24 985
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		175	124
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		86 063	145 041
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		3 865	3 310
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		19 092	23 640
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	531 097	515 567



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	21	6
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	64 247	19 866
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	161 844	142 445
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	11 919	7 287
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	287 361	339 747
w tym zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego	7 566	1 464
Przychody przyszłych okresów	5 706	6 216
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	953 497	954 981

Wartość majątku Grupy na koniec 2020r. była niemal taka sama jak na koniec 2019r., co w połączeniu z istotnym wzrostem przychodów wskazuje na znaczącą poprawę produktywności majątku. Struktura majątku wskazuje na znaczącą elastyczność – aktywa trwałe stanowią 26,5% aktywów ogółem Grupy, a aktywa obrotowe 73,51%.

Wartość aktywów trwałych Grupy na koniec 2020r. wyniosła 252,6 mln PLN i była wyższa niż rok wcześniej o 13,37 mln PLN (5,6%) w porównaniu z końcem 2019r. Ich udział w sumie bilansowej wyniósł 26,5% wobec 25% na koniec 2019r.

Aktywa obrotowe na koniec 2020r. wyniosły 700,93 mln PLN, co oznacza, że spadły o 14,86 mln zł (-2%) w porównaniu do końca 2019 r. Istotnej zmianie uległa struktura aktywów obrotowych – zapasy stanowią 32,64% aktywów obrotowych wobec 51,65% rok wcześniej, należności 44,37% wobec 31,27% rok wcześniej a środki pieniężne 22,47% wobec 16,24%. Nominalnie wartość zapasów wyniosła 228,78 mln zł na 31.12.2020 r. , co oznacza spadek o 140,9 mln zł, tj. o 38,11% w porównaniu z końcem 2019r. . Spadek ten wiąże się z przekazaniem lokali nabywcom w ukończonych inwestycjach w 2020 r. Należności wzrosły w porównaniu z 2019r. o 87,23 mln PLN (38,97%), z czego największy wzrost odnotowały należności handlowe, których saldo wyniosło na 31.12.2020 r. 275,63 mln zł, co stanowi wzrost o 118 mln zł (+75,17%) w porównaniu do 2019 r. Wzrost ten wynikał w wzroście skali działalności, w tym istotnego wzrostu sprzedaży w segmencie generalnego wykonawstwa w ostatnich m-cach roku w porównaniu do średniej całorocznej oraz uzgodnionych z kontrahentami terminów płatności. W 2020r. Grupa zanotowała istotny wzrost środków pieniężnych - w porównaniu z końcem 2019r. ich saldo na koniec 2020r. wzrosło o 41,23 mln PLN i osiągnęło poziom 157,49 mln PLN.



5.2.3 ANALIZA PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.-31.12.2020	01.01.-31.12.2019
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 073	62 729
Korekty:	21 246	15 215
Amortyzacja	10 967	10 219
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-1 797	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Odpisy aktualizujące aktywa finansowe	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-1 079	-714
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	4	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 240	-75
Odsetki i udziały w zyskach	9 911	5 784
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	34 763	13 079
Zmiana stanu zapasów	140 900	-20 280
Zmiana stanu należności	-88 185	59 545
Zmiana stanu zobowiązań	-46 297	-33 673
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	28 337	7 486
Inne korekty	8	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	14 302	-10 455
Zapłacony podatek dochodowy	-10 638	2 259
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	126 747	82 825
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-145	-403
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 143	-7 707
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	106	316



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-7 400
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 800
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-10
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	-2 747	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-24	-322
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	55	0
Otrzymane odsetki	53	51
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-8 845	-18 275
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	61 000	29 550
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-47 823	-24 587
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	108 350	138 831
Spłaty kredytów i pożyczek	-160 588	-132 354
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-8 053	-9 091
Odsetki zapłacone	-20 680	-16 583
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-8 879	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-76 673	-14 234
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	41 230	50 316
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	41 230	50 316
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	116 264	65 947
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	157 493	116 264
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	19 016	28 237



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Przepływy z działalności operacyjnej w 2020 r. wyniosły 126,75 mln zł, co stanowi wynik większy o 43,92 mln zł (tj o 53% r/r) niż w 2019 r., Jest to efektem zysku osiągniętego w 2020 roku oraz dodatkowo zmiany kapitału obrotowego.

Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2020r. -8,56 mln zł wobec -18,27 mln zł w 2019r. i były związane głównie z wydatkami na nabycie rzeczowych aktywów trwałych.

Przepływy z działalności finansowej wyniosły -76,67 mln zł w 2020 r., głównie w wyniku spłaty zobowiązań finansowych (kredyty i obligacje).

Wygenerowane dodatkowo przepływy na działalności operacyjnej zapewniły wzrost salda środków pieniężnych oraz zmniejszenie zadłużenia na koniec 2020r. w porównaniu z 2019r.

5.2.4 ISTOTNE POZYCJE POZABILANSOWE

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja ubezpieczeniowa	66 246	4 083
Gwarancja bankowa	20 738	3 280
Razem:	86 983	7 362

5.2.5 PODSTAWOWE WSKAŹNIKI FINANSOWE I NIEFINANSOWE

Wskaźnik	Zalecane	2020	2019	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	max	7,71%	5,61%	+2,1p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	6,36%	8,12%	-1,77p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	5,00%	6,58%	-1,58p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	5,53%	5,32%	+0,22p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	17,98%	20,96%	-2,98p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,32	1,39	-0,07
Płynność szybka	0,8-1,0	0,89	0,67	+0,22



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Aktywa obrotowe – zapasy /
zobowiązania krótkoterminowe

Zadłużenie do EBITDA Dług netto/Ebitda	Max 4,5	1,15	2,24	-1,09
---	---------	------	------	-------

Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto/ kapitał własny	Max 1,1	0,36	0,75	-0,39
---	---------	------	------	-------

W ocenie Zarządu niefinansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością Grupy Kapitałowej nie mają wpływu na ocenę rozwoju, wyników i sytuacji Grupy.

Opisując w niniejszym punkcie sytuację finansową Grupa zastosowała alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Grupy przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania, aby mogli zrozumieć ich przydatność i wiarygodność (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Do nich należą zaprezentowane w niniejszym punkcie:

- Rentowność sprzedaży – relacja zysku na sprzedaży (zysk brutto ze sprzedaży – koszty sprzedaży – koszty ogólnego zarządu) do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność brutto sprzedaży – relacja zysku brutto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto sprzedaży – relacja zysku netto do przychodów ze sprzedaży,
- Rentowność netto aktywów – relacja zysku netto do aktywów,
- Rentowność netto kapitału własnego – relacja zysku netto do kapitałów własnych
- Płynność bieżąca – relacja aktywów obrotowych do zobowiązań krótkoterminowych,
- Płynność szybka – relacja aktywów obrotowych pomniejszonych o zapasy do zobowiązań krótkoterminowych
- Zadłużenie / EBITDA – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w ostatnich dwunastu miesiącach (LTM),
- Zadłużenie / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do kapitału własnego,

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że dynamiczny rozwój Grupy prowadzony jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności.

Historycznie Grupa Dekpol charakteryzowała się podwyższonym poziomem zadłużenia, co związane było z szybkim rozwojem Grupy realizowanym w zasadzie w każdym segmencie działalności. Wiązało się to z wysokimi nakładami inwestycyjnymi i zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy. W ostatnich dwóch latach



można zaobserwować pozytywne efekty tych inwestycji widoczne w wysokich dodatnich przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej (82,8 mln zł w 2019r., 135,7 mln zł w 2020 r.) oraz spadającym zadłużeniu. Grupa Dekpol w trakcie dwóch ostatnich lat istotnie obniżyła poziom zadłużenia netto, zarówno w wartościach bezwzględnych (z 225 mln zł na 31.12.2018 do 182 mln zł na 31.12.2019 oraz do 106 mln zł na 31.12.2021) jak i w ujęciu wskaźnikowym:

- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny spadł z poziomu 1,17 na 31.12.2018 do 0,75 na 31.12.2019 r. oraz do 0,36 na 31.12.2020r.
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM spadł z poziomu 3,73 na 31.12.2018 do 2,24 na 31.12.2019 r. oraz do 1,15 na 31.12.2020r.

Spadek wartości wskaźnika dług netto/kapitały własne od końca 2018 r. jest powiązany ze wzrostem kapitałów własnych o 50,8 mln zł w 2019 r. oraz o 51,16 mln zł w 2020 r. Grupa w tym okresie nie wypłacała dywidendy, co pomogło utrzymać wysoką wartość kapitałów własnych. Równocześnie, Grupa obniżyła zadłużenie netto od końca 2018 r., z czego spadek w 2019 r. wyniósł 42,8 mln zł i był związany głównie ze wzrostem salda gotówki w wyniku spływu należności z wykonania kontraktów w segmencie generalnego wykonawstwa. W 2020 r. spadek salda zadłużenia netto był związany zarówno ze zmniejszeniem salda kredytów i obligacji jak i ze wzrostem salda gotówki.

Powyższe, ma także przełożenie na wartość wskaźnika dług netto / EBITDA, gdzie drugą składową jest wynik EBITDA. W wyniku systematycznego rozwoju, Grupa osiąga coraz lepsze wyniki operacyjne: w 2018 r. wynik EBITDA wyniósł 60,2 mln zł, w 2019 r. 81,2 mln zł, a w 2020 r. 92 mln PLN. Powyższe ma wpływ na spadek wartości wskaźnika dług netto / EBITDA od końca 2018 r.

5.2.6 PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH

Dekpol S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol na rok 2020.

5.3 OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dekpol należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna o czym świadczą wskaźniki płynności i rentowności przedstawione w pkt 5.2.5 niniejszego sprawozdania. Wolne środki spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol są lokowane na krótkoterminowych lokatach bankowych. Spółki z Grupy są zdolne do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i Zarząd Dekpol S.A. nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

5.4 INSTRUMENTY FINANSOWE

W 2020 roku Grupa Kapitałowa Dekpol posiadała zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółki z Grupy



Kapitałowej Dekpol nie zawierają transakcji na instrumentach pochodnych. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Emitent jak również jego spółki zależne zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol S.A. pozytywnie ocenia płynność całej Grupy Kapitałowej i nie widzi dla niej zagrożeń.

6. PERSPEKTYWY ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

6.1 STRATEGIA I KIERUNKI ROZWOJU

Strategia Grupy Kapitałowej Dekpol zakłada ustabilizowany rozwój wszystkich trzech segmentów działalności oraz koncentrację na realizacji wysokomarżowych projektów, co powinno przekładać się na systematyczną poprawę osiąganych wyników finansowych.

Segment Generalnego Wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa, wydzielonym z dniem 1 stycznia 2021 do spółki Dekpol Budownictwo, Grupa będzie kontynuować przyjętą strategię zrównoważonego rozwoju. Z zastrzeżeniem, niemożliwych do przewidzenia w chwili sporządzenia niniejszego sprawozdania skutków społecznych i gospodarczych pandemii wirusa COVID-19, strategia ta niezmiennie ogniskuje się na wewnętrznych procesach przedsiębiorstwa, w trzech głównych obszarach:

1. **Sprzedazowym**, poprzez osiągnięcie odpowiedniego poziomu realizacji zdywersyfikowanych podmiotowo i terytorialnie usług budownictwa kubaturowego, przy zachowaniu umiarkowanej polityki cenowej. Priorytetem pozostaje pozyskiwanie do realizacji krótkoterminowych i średnioterminowych kontraktów, które charakteryzują się znacząco niższym ryzykiem płynącym z otoczenia zewnętrznego. Skoncentrowanie zainteresowania i kompetencji Grupy na budownictwie kubaturowym wspiera budowę efektu skali przy realizacji dostaw i kontraktacji podwykonawców;
2. **Organizacyjnym**, poprzez stałe dążenie do poprawy jakości procesów przedsiębiorstwa, w szczególności w zakresie ich efektywności, szeroko pojętego bezpieczeństwa oraz płynności. Monitorowanie i opomiarowanie procesów wprowadzone przez segment generalnego wykonawstwa ma szczególne znaczenie przy zarządzaniu projektami budowlanymi. Wydarzenia związane z pandemią wirusa COVID-19 ugruntowały słuszność rozwoju narzędzi IT wspierających procesy biznesowe w Grupie Dekpol, stąd dalej będą prowadzone prace rozwojowe w przedmiotowym zakresie;
3. **Kapitału Ludzkiego**, poprzez rozwój kompetencji kapitału ludzkiego segmentu generalnego wykonawstwa, stawianie celów indywidualnych i ocenę ich



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

realizacji. Uzyskanie wysokiego morale i motywacji pracowników segment generalnego wykonawstwa stwarza szanse na dalszy rozwój przedsiębiorstwa, a z drugiej strony, pozwala na relatywne obniżenie kosztów funkcjonowania organizacji i retencję wysoko wykwalifikowanych kadr.

Segment Produkcji Osprzętu do maszyn budowlanych

W latach 2020 – 2021 wydzielony budowlanych, funkcjonujący jako Spółka zależna Dekpol Steel Sp. z o.o. od 1 stycznia 2020 roku planuje dalszy dynamiczny rozwój na rynkach: Europy, Afryki, USA i Polski. Od roku 2021 szczególny nacisk zostanie położony na budowę własnej sieci sprzedaży i magazynów na rynku amerykańskim. W drugim kwartale 2021 planowane jest rozpoczęcie rozmów dotyczących budowy sieci dystrybucji na w/w obszarze. Aby zapewnić właściwą dystrybucję, Spółka stworzy zaplecze techniczne w celu realizacji napraw gwarancyjnych jak również pogwarancyjnych oferowanych osprzętów. Zaplanowane działania mają na celu zwiększenie rozpoznawalności i umocnienie marki Dekpol Steel na rynku amerykańskim. Aby realizować zwiększoną ilość zamówień, między innym z rynku amerykańskiego, w III kwartale 2021, Spółka planuje rozpocząć rozbudowę, a tym samym zwiększenie powierzchni produkcyjnej. Obserwując aktualny dynamiczny wzrost zamówień, obecne moce produkcyjne tzn. powierzchnia, zaplecze sprzętowe i potencjał ludzki będą w stanie realizować zamówienia do końca 2022 roku uzyskując przychód roczny na poziomie rzędu nawet 150 mln PLN. Jest to graniczna kwota przychodów nie wymagająca nowych inwestycji. Stąd też wychodząc naprzeciw, planom zwiększonego pozyskania nowych klientów, niezbędna jest wcześniejsza rozbudowa, oraz przeszkolenie nowej kadry pracowników. Już w roku 2021, Spółka planuje zwiększyć wartość obrotów w stosunku do roku 2020 o około 40%.

W roku 2020 Dekpol Steel, wspólnie z największym producentem układów hydraulicznych w Polsce, rozpoczął prace projektowe i badawcze dotyczące silników hydraulicznych zastępujących tradycyjne siłowniki. W pierwszym kwartale 2020 rozpoczęła się również wstępna faza projektowa, dotycząca urządzenia ROTOTILT, dzięki któremu będzie można w pełni wykorzystać możliwości łyżek zamontowanych na koparkach. W pierwszej połowie 2021, roku planowane jest przeprowadzenie testów technicznych na wcześniej wybranej grupie maszyn budowlanych, które pozwolą wprowadzić ewentualne ulepszenia w prototypowych osprzętach przed wprowadzeniem do seryjnej produkcji. Premiera rynkowa obu urządzeń planowana jest w czasie najbliższej edycji największych targów maszyn budowlanych BAUMA 2022.

W styczniu 2021 Dekpol Steel zakończył się proces integracji zrobotyzowanego stanowiska spawalniczego dedykowanego spawaniu łyżek do maszyn kompaktowych. W chwili obecnej, stanowisko pracuje na pełnych obrotach, skracając czas spawania w stosunku do ręcznych operacji o 25 %. Spółka zmierza do robotyzacji większości procesów produkcyjnych. Zastosowane wyżej opisywanego



rozwiązania z wykorzystaniem dwóch synchronicznych robotów, ma być implementowane na inne stanowiska spawalnicze. W 2021 roku w Spółce planowane jest ponadto zakończenie wdrożenia systemu ERP, który w istotny sposób poprawi zarządzanie i planowanie produkcji.

Niezależnie od sprzedaży własnych produktów, Spółka podjęła decyzję o rozszerzenie portfolio oferowanych osprzętów, o specjalistyczne osprzęty wyburzeniowe renomowanego producenta. Dzięki temu zabiegowi, dział handlowy może dobrać pełną gamę osprzętów dla klientów Dekpol Steel, zwiększając tym samym poziom przychodów.

Segment Deweloperski

W Grupie Dekpol prowadzone były cały czas działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Emitent podejmował również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Emitenta projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników.

Strategia Spółki Dekpol Deweloper zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej zarówno w segmencie budownictwa popularnego, jak i w segmencie premium, oraz inwestycyjnym tj.: budowie apartamentów na wynajem czy hoteli. Spółka będzie się koncentrować na realizacji wysokomarżowych projektów i systematycznej poprawie osiągniętych wyników finansowych.

W kolejnych latach Spółka planuje pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych na terenie całego kraju. Ekspansja na inne rynki umożliwi Spółce dalszy, dynamiczny rozwój oraz zwiększy jej rozpoznawalność. Zarówno dostosowanie oferty do możliwości finansowych i oczekiwań Klientów, jak i zintensyfikowane działania marketingowe pozwolą na utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży. Bank ziemi, który jest w posiadaniu Spółki, umożliwi wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji, aż do 2025 roku. W 2021 roku zamiarem Spółki jest rozpoczęcie budowy 9 nowych projektów. Spółka planuje również rozwijać współpracę z instytucjami finansowymi na rynku PRS, zapewniając tym samym dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń deweloperskich w optymalny sposób. Większość inwestycji realizowana będzie na terenie województwa pomorskiego, gdzie Dekpol Deweloper utrzymuje wiodącą pozycję na rynku. Na posiadanym banku ziemi Spółka może wprowadzić do oferty około 5 tys. lokali liczących około 220 tys. m² PUM.

W roku 2021 planowana jest sprzedaż 350 nowych lokali. Sprzedaż lokali rozpoznawana w wyniku finansowym Grupy (na podstawie zawartych notarialnych umów przenoszących własność lokalu) planowana jest na poziomie 300 lokali a poziom przychodów z działalności deweloperskiej ma wynieść 210 mln zł. Spółka spodziewa się też wzrostu marży brutto ze sprzedaży.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Strategia działalności Dekpol Deweloper obejmuje również realizowanie projektów deweloperskich dla klientów instytucjonalnych (PRS). W 2020 roku Spółka podpisał list intencyjny na realizację projektu deweloperskiego we Wrocławiu właśnie w takiej formule.

W powyższych planach Spółka uwzględniła aktualną sytuację związaną z możliwością wystąpienia negatywnych skutków pandemii COVID-19 i przyjęła scenariusz ostrożnościowy.

Widoczny w 2020 roku spadek liczby klientów, spowodowany był wprowadzonymi przez władze ograniczeniami, jak i niepewnością społeczeństwa związaną z wyhamowaniem globalnej gospodarki. W przypadku dalszego utrzymywania się stanu epidemii, jej trwałego wpływu na gospodarkę oraz wprowadzania bardziej restrykcyjnych obostrzeń, trzeba brać pod uwagę spadek liczby nabywców dla oferowanych przez Spółkę produktów deweloperskich. Pozytywny efekt w postaci zniesienia obostrzeń i odmrożenia gospodarki może dać rozpoczęty pod koniec 2020 roku program szczepień przeciwko COVID-19.

Ponadto Zarząd Spółki zapewnia, że na bieżąco monitoruje rozwój sytuacji związanej z utrzymującymi się skutkami rozprzestrzeniania się wirusa COVID-19 i ich wpływu na działalność Spółki.

6.2 REALIZACJA STRATEGII SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W 2020 ROKU

W roku obrotowym 2020 w ramach realizacji przyjętej strategii rozwoju podjęto następujące działania:

Segment Generalnego Wykonawstwa

Krótkoterminowa strategia segmentu GW zakładała organiczny rozwój przedsiębiorstwa, z założeniem jej odzwierciedlenia we wzroście wyników finansowych w segmencie generalnego wykonawstwa, co stało się faktem w 2020 roku. Jednym z priorytetów było oparcie rozwoju podstawowej działalności o pozyskiwanie nowych rynków zbytu, optymalny dobór portfela zamówień i zachowanie dyscypliny kosztowej.

W grudniu 2020 r. Dekpol S.A. zawarł ze swoją spółką zależną - Dekpol Budownictwo - umowę przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa o wartości 137,2 mln zł, obejmującej departament generalnego wykonawstwa. Reorganizacja jest związana z realizacją strategii rozwoju całej Grupy Kapitałowej Dekpol i jej celem jest utrzymanie wysokiej dynamiki wzrostu poszczególnych segmentów działalności przedsiębiorstwa.

Poprzez wdrożenie nowej struktury organizacyjnej zapewniona została możliwość indywidualizacji tworzonych dla segmentu generalnego wykonawstwa strategii rozwoju. Segment ten - w ramach strategii krótko - i średnioterminowej - koncentruje



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

swoje działania wokół projektów budownictwa przemysłowo-logistycznego, które stanowią około 80% spodziewanego obrotu za rok 2020.

Na przestrzeni ostatnich trzech lat Emitent osiągnął wiodącą pozycję wśród generalnych wykonawców realizujących projekty budownictwa kubaturowego opartego o budownictwo obiektów przemysłowych, parków logistycznych, handlowych oraz obiektów użyteczności publicznej różnego przeznaczenia. Portfel zamówień na pierwsze półrocze 2021 został również zabezpieczony na satysfakcjonującym poziomie.

Spółka rozwinęła nowe dla siebie obszary rynku w ujęciu terytorialnym oraz pozyskując do realizacji projekty wychodzące swoją specyfiką poza dotychczasowy core-business, np.: Miejsca Obsługi Pasażerów przy trasie ekspresowej. Ponadto, do realizacji trafiły obiekty zaawansowane inżyniersko. Przykładem jest tu projekt fabryki rowerów w Solcu Kujawskim z magazynem wysokiego składowania o wysokości odpowiadającej dziesięciopiętrowemu blokowi mieszkalnemu. Dla stałego klienta realizowany jest w formule BTS spożywczy zakład produkcyjny wraz z układami chłodniczo-mroźniczymi w Ostródzie oraz kompleks produkcyjno-magazynowy w Radomiu z przeznaczeniem na działalność spawalniczą. Również za sprawą stałego partnera biznesowego realizowany jest projekt innowacyjnej fabryki w Grodzisku Mazowieckim dla czołowego europejskiego producenta z zakresu chłodnictwa i ogrzewania. W aktualnym portfelu zamówień Dekpol Budownictwo znajduje się także nowoczesny salon samochodowy dla prestiżowej marki aut osobowych w Jankach pod Warszawą, budowa zaawansowanej technicznie cynkowni w Inowrocławiu, a także realizacja kolejnego zakładu produkcyjnego przemysłu mięsnego w miejscowości Osie". Spółka pozostała jednocześnie strategicznym wykonawcą zleceń ze spółki Dekpol Deweloper.

Choć epidemia COVID-19 i związany z nią lockdown wpłynęły negatywnie na wiele gałęzi gospodarki, to w przypadku ilości wycenianych projektów i zleceń dot. budownictwa obiektów przemysłowo - logistycznych wpływ był prawie niezauważalny.

W przypadku działalności budowlanej Emitenta zauważalne jest przyspieszenie z powodu rozwoju branży e-commerce, przekładające się na zwiększone zapotrzebowanie na nowoczesne powierzchnie magazynowe. Również sektor producentów inwestuje w nowe obiekty, aby zabezpieczyć logistykę dostaw do swoich kontrahentów. Ponadto, wciąż rosnący rynek budownictwa mieszkaniowego pozwala wygenerować w segmencie generalnego wykonawstwa dodatkowe przychody.

Prowadząc działalność operacyjną Spółka na bieżąco dostosowuje ofertę do aktualnej sytuacji rynkowej. Dekpol Budownictwo ma doświadczenie w realizacji szerokiego spektrum zróżnicowanych obiektów począwszy od obiektów logistyczno-przemysłowych, poprzez salony samochodowe, galerie handlowe, retail parki,



miejsca obsługi pasażerów przy obiektach drogowych, hotele, obiekty mieszkaniowe, biurowce, a skończywszy na obiektach hydrotechnicznych, dokowych, kolejowych i drogowych.

Spółka poświęca wiele uwagi procesom wewnętrznym przedsiębiorstwa celem jak najbliższego dopasowania ich do otoczenia gospodarczego.

Dekpol Budownictwo konsekwentnie, sprawnie kontroluje procesy wewnętrzne, a także dąży w sposób ciągły do zapewnienia doskonałości wewnątrzorganizacyjnej. Jednymi z zadań w tym obszarze są realizowane wdrożenia nowoczesnych rozwiązań IT. Przykładem jest innowacyjny sposób adaptacji systemu ERP dla potrzeb budów, który w swojej zaawansowanej formie ma zostać wdrożony w projektach budowlanych Dekpol Budownictwo w drugiej połowie 2021 roku.

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Wydzielenie z dniem 1 stycznia 2020 Spółki zależnej Dekpol Steel, pozwoliło na zindywidualizowane i bardziej samodzielne funkcjonowanie podmiotu w obrębie Grupy Kapitałowej. Dzięki wprowadzeniu nowych rozwiązań finansowych Spółka realizuje zobowiązania wobec swoich kontrahentów terminowo i rzetelnie, budując jednocześnie własną politykę limitów kupieckich u swoich dostawców. Daje to możliwość uzyskiwania lepszych cen. Drugim ważnym punktem w strategii Dekpol Steel jest ciągła optymalizacja procesów produkcji jak również zwiększanie rentowności. Rok 2020 pomimo pandemii COVID-19, dobitnie pokazał, że wcześniej podjęte działania pozwoliły na elastyczne podejmowanie decyzji w celu zmniejszenia zagrożenia wynikającego ze zmniejszonych zamówień, w szczególności w drugim i trzecim kwartale.

Dekpol Steel kładzie nacisk na pozyskanie nowych pracowników oraz ich odpowiednie szkolenie w celu należytego realizowania coraz to bardziej skomplikowanych zleceń, o wyższej wartości dodanej.

Rozbudowa działu handlowego poprzez zwiększenie zatrudnienia i specjalistycznego przeszkolenia jest głównym czynnikiem decydującym o wzroście przychodów.

Dział handlowy jest tworzony zarówno w kraju jak również poza jego granicami. Budowanie marki DEKPOL STEEL jest nadrzędnym celem zarządu Spółki. Aby zrealizować rosnącą ilość zamówień, planowana jest także dalsza rozbudowa i automatyzacja procesów produkcyjnych oraz zakup specjalistycznych maszyn obróbczych. W celu poprawy efektywności wprowadzana jest standaryzacja produktów, pozwalająca na zbudowanie oprzyrządowania zwiększającego efektywność pracy.

Oprócz zwiększenia udziału osprzętów Dekpol Steel na rynku aftermarketowym, przeprowadzane są kolejne certyfikacje dla klientów OEM.



Segment Deweloperski

Od stycznia 2019 roku segment deweloperski Grupy funkcjonuje w ramach do nowo powołanej Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Rozporządzenie zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa pozwoliło na wyodrębnienie działalności deweloperskiej od pozostałych obszarów funkcjonowania Grupy, a w konsekwencji na ograniczenie ryzyka biznesowego i prawnego, przy jednoczesnym zwiększeniu niezależności organizacyjnej i finansowej Dekpol Deweloper w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol.

Posiadany i stale rozbudowywany bank ziemi obejmujący grunty m.in w Gdańsku, Warszawie czy we Wrocławiu pozwoli na zwiększenie ilości oferowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.

Biorąc pod uwagę harmonogram przekazania lokali w 2020 roku, posiadane już pozwolenia na budowę kolejnych inwestycji deweloperskich oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowymi - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, w lutym 2020 roku przyjęto cele sprzedażowe na 2020 rok, zgodnie z którymi zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim było osiągnięcie sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 400 lokali o wartości rzędu 200 mln zł oraz sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym Grupy (na podstawie zawartych notarialnych umów przenoszących własność lokalu) na poziomie 650 lokali o wartości rzędu 320 mln zł, przy jednoczesnym wzroście marży brutto ze sprzedaży do poziomu powyżej 20%. Planowana była ponadto zmiana struktury sprzedaży polegająca na zwiększeniu udziału apartamentów wypoczynkowych o podwyższonym standardzie z 14% do 31% udziału w sprzedaży Grupy, przy zmniejszeniu do 44% udziału segmentu popularnego, który w 2019 roku stanowił 61% sprzedaży Grupy.

W październiku 2020 roku biorąc pod uwagę sytuację związaną z pandemią COVID-19 i związane z tym wyniki sprzedaży zrealizowane w trzech kwartałach 2020 roku, a także harmonogram przekazania lokali w 2020 roku, posiadane pozwolenia na budowę oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowymi - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, Grupa zaktualizowała cele sprzedażowe na rok 2020 na następujące:

- sprzedaż na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych: 150 lokali o wartości rzędu 75 mln zł,
- sprzedaż lokali rozpoznawana w wyniku finansowym Grupy: 630 lokali o wartości rzędu 290 mln zł,

przy marży brutto ze sprzedaży na poziomie powyżej 20%.

Informacje o celach sprzedażowych na rok 2020 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 5/2020 z dnia 10 lutego 2020 roku oraz nr 28/2020 z dnia 19 października 2020 roku.



Ostatecznie Grupa w segmencie deweloperskim w 2020 roku osiągnęła następujące wyniki sprzedażowe:

- liczba sprzedanych lokali: 148 lokali o łącznej wartości 78 mln zł, wobec 382 lokali sprzedanych w 2019 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostały rozpoznane w wyniku finansowym: 622 lokale o łącznej wartości 282 mln zł, wobec 490 lokali rozpoznanych w 2019 roku.

6.3 PERSPEKTYWY ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI W NAJBLIŻSZYM ROKU OBROTOWYM

Strategia Grupy Kapitałowej Dekpol zakłada ustabilizowany rozwój wszystkich trzech segmentów działalności oraz koncentrację na realizacji wysokomarżowych projektów. Prowadzić to będzie do systematycznej poprawy osiąganych wyników finansowych. Szersza informacja o strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej opisana jest w punkcie 6.1 niniejszego sprawozdania.

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2021 roku celami sprzedażowymi na rok 2021, zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2021 roku przychodów na poziomie 210 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż 300 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, o której szerzej mowa w pkt 3.4. niniejszego sprawozdania. Natomiast cel na rok 2021 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 350 lokali.

Ponadto Spółka w dniu 20 kwietnia 2021 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) przekazała informację dotyczącą działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2021 roku:

- liczba sprzedanych lokali: 79 lokali wobec 27 lokali sprzedanych w I kwartale 2020 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 148 lokali wobec 178 lokali rozpoznanych w I kwartale 2020 roku.

Na dzień 31 marca 2021 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 289.

W I kwartale 2021 roku wprowadzono do sprzedaży trzy nowe inwestycje:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130 zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Lazur Park – budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 36, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,



- Villa Neptun – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 40, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej.

W I kwartale 2021 roku wydana została również ostateczna decyzja pozwolenia na użytkowanie 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych (180 lokali) wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe" etap I w Gdańsku, a sprzedaż w tej inwestycji na dzień 31 marca 2021 r. sięgała 95%.

Perspektywy pozostałych dwóch segmentów, tj. Generalnego Wykonawstwa i Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych przedstawione zostały w pkt 6.2 (realizacja strategii) niniejszego sprawozdania.

Cele sprzedażowe na rok 2021 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 2/2021 z dnia 15 stycznia 2020 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 natomiast informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2021 roku została przekazana w raporcie bieżącym nr 17/2021 z dnia 20 kwietnia 2021 r.

6.4 CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE I WEWNĘTRZNE ISTOTNE DLA ROZWOJU SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przyszłe wyniki Emitenta i Grupy 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,
- dalsza rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- 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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Do czynników które pojawiły się w 2020 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. 3.4 niniejszego sprawozdania.

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

Czynnikiem wywierającym coraz większy wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się pandemia wirusa COVID-19. Grupa Dekpol identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji.

W odniesieniu do branży produkcji osprzętów do maszyn budowlanych są to przede wszystkim: ograniczona dostępność pracowników administracyjnych i produkcyjnych oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji produkcji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów przez wystąpienie siły wyższej. Część z powyższych kategorii ryzyka może również dotyczyć segmentu Generalnego Wykonawstwa, które jednakże na dzień publikacji sprawozdania segment skutecznie opiera się zagrożeniom pandemii, utrzymując zgodność prac z planowanymi harmonogramami produkcji budowlanej na wszystkich projektach, pomimo wystąpienia pojedynczych przypadków zachorowania. Pewnym utrudnieniem są ograniczenia w pracy urzędów prowadzących odbiory budowlane oraz biur obsługujących działalność gestorów sieci. Ryzyka z tym związane są jednak kontrolowane przez Spółkę poprzez wyprzedzające kontakty z wyżej wymienionymi podmiotami, a wdrażane procedury uproszczeń proceduralnych na szczeblu krajowym systematycznie prowadzą do poprawy sytuacji.

Rok 2020, a w szczególności drugi kwartał, był największym sprawdzianem wdrożonych systemów zarządzania, jak również podjętych wcześniej działań związanych z rozbudową sieci sprzedaży dla Dekpol Steel. Załamanie na rynku maszyn budowlanych związane z pandemią Covid-19 odbiło się negatywnie na zamówieniach od klientów OEM. W maju i czerwcu Grupa odnotowała relatywnie mniejsze zamówienia od w/w klientów. Dzięki intensywnej pracy, nowo powstałemu działowi handlowemu, udało się pozyskać zamówienia z rynku aftermarket, które zminimalizowały straty wynikające z powodu zamknięcia wielu fabryk OEM w Europie.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Drugi kwartał 2020 r. Dekpol Steel Sp. z o.o. zakończył 20% spadkiem zamówień w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Poprzez zdecydowane działania Zarządu Dekpol Steel utrzymano ciągłość pracy fabryki, nie zmniejszając zatrudnienia ani nie wstrzymując procesu wytwórczego. W czerwcu 2020 r. została przeprowadzona na szeroką skalę akcja rekrutacyjna w celu pozyskania nowych pracowników produkcji. Akcja ta pozwoliła zatrudnić nowych pracowników, zwalnianych z innych firm w krytycznym momencie drugiego kwartału. W tym samym okresie została podjęta decyzja o zakupie w pełni zrobotyzowanego stanowiska do produkcji tyłek ładowarkowych. Dzięki automatyzacji procesu spawania zwiększy się wydajność tego obszaru. Okres zmniejszonej produkcji został wykorzystany do dalszej optymalizacji procesów produkcji, jak również uszczelnienia raportowania stanów magazynowych. Pandemia Covid-19 stała się podłożem do większej ilości zapytań ze strony OEM dotyczących produkcji osprzętów aktualnie produkowanych w Chinach i innych krajach poza obszarem Europy.

W branży deweloperskiej można wskazać na ryzyko czasowego zmniejszenia popytu na nieruchomości mieszkalne, czego konsekwencją może być mniejsza ilość umów zawieranych w związku ze sprzedażą tych nieruchomości, w tym umów rezerwacyjnych, przedwstępnych i deweloperskich. Emitent dostrzega ryzyko związane czasowym zamykaniem hoteli w czasie pandemii, co może się przekładać na zmniejszony popyt na lokale w budowanych aparthotelach i condohotelach. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Grupy nie powinno mieć wpływu na wyniki Grupy w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie najbliższych miesięcy. Szereg czynników związanych z pandemią spowodował spadek ilości transakcji sprzedaży w 2020 roku, w porównaniu z tym samym okresem w roku poprzednim. Trudna sytuacja gospodarcza, wprowadzane przez władze ograniczenia, rosnące wymagania banków, skutkujące trudnościami w uzyskaniu kredytu hipotecznego oraz obawy klientów związane z niepewnością zatrudnienia negatywnie wpłynęły na popyt. Możliwe są także opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia lub kontynuacji procesu budowlanego.

Sytuacja związana z wirusem miała również wpływ na podjęcie działań przez Dekpol S.A. i Dekpol Steel Sp. z o.o. w zakresie skorzystania z pomocy publicznej na podstawie art. 70 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych. Obie spółki skorzystały z możliwości uzyskania Gwarancji spłaty kredytu z Funduszu Gwarancji Płynnościowych na zabezpieczenie spłaty kredytów, udzielonych z przeznaczeniem na zapewnienie płynności finansowej:

Dekpol S.A.

Alior Bank kredyt w rachunku bieżącym,
umowa nr U0003447412540

gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 8 000 000,00 zł



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

SGB-Bank S.A. kredyt rewolwingowy, umowa nr REW/2200155/2020/2	gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 24 000 000,00 zł
SGB-Bank S.A. kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr KRB/2200155/2020/1	gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 12 000 000,00 zł
PKO BP limit kredytowy wielocelowy, umowa nr 38 1020 1462 0000 7102 0368 2028	gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 19 800 000,00 zł

Dekpol Steel Sp. z o.o.

Alior Bank kredyt w rachunku bieżącym, umowa nr U0003444593097	gwarancja PLG-FGP BGK na kwotę 16 000 000,00 zł
--	---

Spółki Dekpol S.A. oraz Betpref Sp. z o.o. skorzystały również z pomocy publicznej na podstawie art. 15gg ww. ustawy z dnia 2 marca 2020 r. W ramach ww. pomocy Dekpol S.A. otrzymał dofinansowanie do wynagrodzeń w miesiącach sierpień-październik 2020 na łączną kwotę 1 143 475,91 zł, z kolei Betpref sp. z o.o. otrzymał dofinansowanie do wynagrodzeń w miesiącach sierpień-październik 2020 na łączną kwotę 546 775,05 zł.

6.5 OCENA MOŻLIWOŚCI REALIZACJI ZAMIERZEŃ INWESTYCYJNYCH

Emitent oraz spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol planują w roku 2021 zrealizować inwestycje w oparciu o własne środki finansowe, środki pochodzące z kredytów bankowych, leasingu, obligacji. Emitent nie widzi istotnych zagrożeń jeśli chodzi o pozyskanie finansowania na realizację zamierzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol inwestycji, a tym samym nie dostrzega istotnych problemów z realizacją przez Grupę zamierzonych celów.

7. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej

Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych



procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi.

Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Emitenta oraz zakłócenia równowagi finansowej.

Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceniodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską.

Zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania główny udział w portfelu zamówień stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Dekpol Deweloper, wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów.

Oferty, które Grupa sporządza, aktualizowane są gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje próby rozmów z inwestorami w kwestii partycypowania wzrostu kosztów. Rozmowy takie przynoszą często skutek pozytywny dla wyniku budowy.

Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym wiążą się głównie z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia organigramu budowy jak i ujednoczenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym.

Błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi głównie wynikają z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Grupa uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

W przypadku wystąpienia powyższych czynników skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

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

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

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

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów Grupy oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót ich niepełnego lub



niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samą Grupę, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Wyjaśnić należy, że Grupa Dekpol dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

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

Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość inwestycji w prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. W ramach segmentu generalnego wykonawstwa ta koncentracja nie występuje permanentnie w długim czasie, lecz zdarzają się okresy w których widać koncentrację na rynku lokalnym. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, w regionie. Wielość



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w przyszłości.

Dla zniwelowania tego ryzyka Emitent aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. Spółka z Grupy (Dekpol Deweloper sp. z o.o.) posiada grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław), na których zamierza zrealizować projekty hotelowe/mieszkaniowe. Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień Emitenta istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Emitent kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Spółka może odnotować mniejszą ilość kontraktów, co może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Emitenta.

Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Dekpol od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się dobrze w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8 miesięcy).

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych



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

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Emitent nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jego potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Emitent obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszony do korekty swoich cenników, aby jego oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia



płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Grupa Dekpol stara się ograniczyć powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

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

- konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

- niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność, wydawanej przez organy administracyjne.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

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

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

Ryzyko wypadków na terenie budowy

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

Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Emitenta w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem



przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy.

Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, Grupa konstruując umowy z podwykonawcami określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, mitygując to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę.

Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może także skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Grupy.

Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647¹ Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

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



satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa Dekpol dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą ilość podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Grupa z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Grupa Dekpol realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Grupa koncentruje się na wzmocnieniu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją Grupa Dekpol realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią Covid-19 banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Zmiany w polityce



regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

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

Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)

Ryzykiem wywierającym coraz większy wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się pandemia wirusa COVID-19. Grupa Emitenta identyfikuje potencjalne ryzyka, jakie mogą dotknąć poszczególne obszary działalności Grupy wynikające bezpośrednio lub pośrednio z obecnej sytuacji. W odniesieniu do branży generalnego wykonawstwa oraz produkcji osprzętów do maszyn budowlanych są to przede wszystkim: ograniczona dostępność pracowników administracyjnych i produkcyjnych, ograniczona dostępność pracowników podwykonawców oraz ograniczenie lub wstrzymanie produkcji w zakładach dostarczających materiały lub elementy do realizacji inwestycji. Nie można też wykluczyć, że w zaistniałej sytuacji może dojść do opóźnień w realizacji projektów zleconych Emitentowi lub Podmiotom z Grupy Emitenta przez wystąpienie okoliczności o znamionach siły wyższej. Skutkiem ewentualnych opóźnień mogą być spory o zapłatę wynagrodzenia tytułem wykonanych prac przez Emitenta lub podmioty z Grupy Emitenta, związane w szczególności z naliczaniem kar umownych lub odszkodowań przez kontrahentów tytułem niewykonania umów w terminie.

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

Ponadto, ograniczenie pracy urzędów administracji publicznej, bądź praca zdalna urzędników mogą powodować opóźnienia w wydawaniu decyzji administracyjnych,



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

zarówno pozwoleń na budowę, jak i pozwoleń na użytkowanie. Może to skutkować opóźnieniami w rozpoczynaniu nowych budów, jak i opóźnieniami w przekazywaniu lokali mieszkalnych finalnym nabywcom na inwestycjach zakończonych. Jednocześnie potencjalne ryzyko wstrzymania bądź spowolnienia prac budowlanych i wystąpienia utrudnień logistycznych mogą spowodować opóźnienia w realizacji budów skutkujące brakiem możliwości ukończenia inwestycji w terminie. Powyższe z kolei może spowodować wzrost ryzyka potencjalnego odstąpienia przez nabywców od już zawartych umów lub naliczenia kar umownych.

Emitent zauważa nadto, że kryzys gospodarczy wywołany pandemią Covid-19 może mieć wpływ na sytuację finansową kontrahentów Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, której skutkiem mogą być opóźnienia w płatności należności przysługujących Emitentowi lub podmiotom z Grupy Emitenta, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów. W sytuacji istotnego nasilania tego zjawiska, może dojść do pogorszenia płynności finansowej Emitenta, pomimo istniejących na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania rezerw finansowych przeznaczonych na pokrywanie strat z działalności operacyjnej.

Emitent 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. W Grupie Emitenta prowadzone są działania dostosowujące funkcjonowanie spółek do zmieniających się warunków, tak aby w sposób bezpieczny zapewnić kontynuację działalności. Emitent podejmuje również niezbędne działania zapobiegawcze w zakresie realizowanych przez Emitenta projektów, jak i działania edukacyjne w stosunku do pracowników. Jednocześnie zarządy poszczególnych spółek z Grupy Emitenta, będą reagowały na bieżąco na zmieniające się warunki rynkowe.

Opisane powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta. W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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



generalnego wykonawstwa, i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

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

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Dekpol. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim. Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Grupy Dekpol. W celu



minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Dekpol na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Grupę w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz.U. 2019 poz. 1186). Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Grupy w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI Kodeksu Cywilnego, w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Emitenta i Grupę Kapitałową wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną były lub są spółki z Grupy Dekpol, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Emitenta). W 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), Komisja Nadzoru Finansowego oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię informacyjną, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apartotelach i condohotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Emitenta, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą brakiem zainteresowania lokalami w condohotelach i apartotelach przez klientów lub, w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.



W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyka związane z instrumentami finansowymi

Ryzyko walutowe

Grupa Dekpol prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski. W zakresie działalności eksportowej, Grupa narażona jest na ryzyko wahań kursowych. Umacnianie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Grupy, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę.

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Grupy. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Grupa na dzień publikacji niniejszego dokumentu nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Grupa nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalności

Grupa Dekpol finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się spółek z Grupy Dekpol ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego



typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju. *Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji*

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

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy Emitenta. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności Emitent dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

W przypadku wystąpienia powyższego czynnika ryzyka skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.



8. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

8.1 WSKAZANIE ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, KTÓREMU PODLEGA EMITENT

W 2020 r. Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego opisanym w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016, uchwalonym przez Radę Nadzorczą GPW uchwałą nr 27/1414/2015 z dnia 13 października 2015 r., które weszły w życie z dniem 1 stycznia 2016 r.

Tekst zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” jest publicznie dostępny na stronie internetowej GPW: www.gpw.pl/dobre-praktyki

Spółka Dekpol S.A. uznaje zasady ładu korporacyjnego, jako wyznacznik zachowań i podstawowy element kultury korporacyjnej. Spółka przywiązuje szczególną uwagę do przejrzystości działania oraz otwartej komunikacji z interesariuszami w duchu dialogu i zaufania.

8.2 WSKAZANIE ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO, OD STOSOWANIA KTÓRYCH ODSTĄPIONO

W roku obrotowym 2020 Spółka Dekpol S.A. stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016”, za wyjątkiem następujących zasad:

Rekomendacja I.R.2. Jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki w tym zakresie.

Zasada nie jest stosowana. W ocenie Spółki prowadzona przez Spółkę działalność sponsoringowa, charytatywna lub inna o zbliżonym charakterze ma znaczenie marginalne, a co za tym idzie zamieszczanie informacji na ten temat w rocznym sprawozdaniu z działalności nie ma uzasadnienia.

Zasada I.Z.1.3 Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1.

Zasada nie jest stosowana. Spółka posiada wewnętrzny podział organizacyjny określający podział zadań pomiędzy Członków Zarządu, przy czym nie precyzuje on podziału odpowiedzialności pomiędzy Członków Zarządu. W chwili obecnej Spółka nie widzi konieczności publikowania schematu podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy Członków Zarządu na stronie internetowej. Spółka nie wyklucza rozpoczęcia stosowania tej zasady w przyszłości.



Zasad I.Z.1.20 Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Zasada nie jest stosowana. Z uwagi na strukturę akcjonariatu, Spółka nie widzi w chwili obecnej konieczności prowadzenia zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo. Koszty wprowadzenia technologii, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenia organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie uzasadniają w chwili obecnej wprowadzenia tych procedur w Spółce. Spółka rozważy wprowadzenie przedmiotowej zasady w przyszłości.

Zasada I.Z.2 Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Zasada nie dotyczy Spółki. Akcje Spółki nie są zakwalifikowane do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40. Za stosowaniem zasady nie przemawia także zwarta struktura akcjonariatu oraz charakter i zakres prowadzonej działalności. Spółka zaznacza przy tym, że prowadzi swoją stronę internetową w języku angielskim. Są na niej zamieszczane również informacje o charakterze korporacyjnym, jednakże w zakresie węższym, aniżeli to wynika z niniejszej zasady.

Rekomendacja II.R.2 Osoby podejmujące decyzję w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny dążyć do zapewnienia wszechstronności i różnorodności tych organów, między innymi pod względem płci, kierunku wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego.

Zasada nie jest stosowana. Powyższe wynika z faktu, iż funkcje członków organu zarządzającego i nadzorczego powierzone zostały konkretnym osobom niezależnie od ich płci, wieku czy też kierunku wykształcenia, a według merytorycznego przygotowania oraz doświadczenia tych osób. Kluczowe decyzje personalne w odniesieniu do wyboru członków organów Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza, a w zakresie menedżerów wyższego szczebla - Zarząd.

Zasada II.Z.1 Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.

Zasada nie jest stosowana. Spółka posiada wewnętrzny podział organizacyjny określający podział zadań pomiędzy Członków Zarządu, przy czym nie precyzuje on



podziału odpowiedzialności pomiędzy Członków Zarządu. Jednocześnie w chwili obecnej nie widzi konieczności publikowania schematu podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy Członków Zarządu. Spółka nie wyklucza rozpoczęcia stosowania tej zasady w przyszłości.

Zasada II.Z.2 Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Zasada nie jest stosowana. Regulacje wewnętrzne Spółki nie nakładają obowiązku uzyskania zgody na zasiadanie Członków Zarządu Spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza Grupy Kapitałowej. Statut Spółki wymaga jedynie uzyskania zgody Rady Nadzorczej na zajmowanie się przez Członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz. W ocenie Spółki są to wystarczające zapisy z punktu widzenia Spółki i inwestorów zapewniające bezpieczeństwo funkcjonowania Spółki. Jednocześnie Członkowie Zarządu Spółki zachowują transparentność podejmowanej przez siebie aktywności zawodowej.

Zasada II.Z.10.1 Poza czynnościami wynikającymi z przepisów prawa raz w roku rada nadzorcza sporządza i przedstawia zwyczajnemu walnemu zgromadzeniu: ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania finansowego i działalności operacyjnej.

Zasada nie jest stosowana. Spółka stosuje zasadę z wyłączeniem oceny systemów kontroli wewnętrznej zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego, które nie zostały wdrożone do stosowania w Spółce.

Rekomendacja III.R.1 Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

Zasada nie jest stosowana. Z uwagi na rozmiar działalności, w strukturze Spółki nie są obecnie wyodrębniane specjalne jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach tj. jednostki kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcje audytu wewnętrznego. Zgodnie z zasadą III.Z.1. za wdrożenie tych systemów odpowiada Zarząd Spółki.

Zasada III.Z.2 Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Zasada nie jest stosowana. W Spółce nie wyodrębniono osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance. Obecnie Zarząd odpowiada



za kontrolowanie działalności operacyjnej Spółki, w tym kontrolowanie wewnętrznych procesów jej działalności oraz zarządzanie ryzykiem. W Spółce nie istnieją sformalizowane procedury oraz jednostki kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance. Zarząd obecnie nie widzi konieczności wyodrębnienia takowych jednostek, chyba, że ocena dokonana przez Radę Nadzorczą będzie wskazywała na konieczność ich wydzielenia. Spółka wskazuje, że ze względu na jej wielkość i przedmiot działalności obecny system kontroli i audytu oraz zarządzania ryzykiem uznaje za wystarczający.

Zasada III.Z.3 W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Zasada nie jest stosowana. W Spółce nie ma wyodrębnionej jednostki audytu wewnętrznego oraz nie istnieje wyodrębnione stanowisko osoby kierującej tą funkcją. W Spółce stosowane są zasady opisane w uzasadnieniu do zasady nr III.Z.2 powyżej.

Zasada III.Z.4 Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Zasada nie jest stosowana. W Spółce, jak wskazano w uzasadnieniu do niestosowania zasady nr III.Z.3 powyżej nie ma wyodrębnionej jednostki audytu wewnętrznego oraz nie istnieje wyodrębnione stanowisko osoby kierującej tą jednostką. Ponadto zgodnie z uzasadnieniem do zasady III.Z.2 Zarząd Spółki w ramach wykonywania powierzonych mu funkcji wykonuje zadania kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego, przy czym poza kontaktami z Radą Nadzorczą wynikającymi z normalnego toku prowadzenia spraw Spółki nie przedstawia odrębnej oceny skuteczności funkcjonowania w/w systemów.

Zasada III.Z.5 Rada nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby odpowiedzialne za te funkcje oraz zarząd spółki, jak również dokonuje rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji, zgodnie z zasadą II.Z.10.1. W przypadku gdy w spółce działa komitet audytu, monitoruje on skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, jednakże nie zwalnia to rady nadzorczej z dokonania rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji.

Zasada nie jest stosowana. W Spółce jak wskazano w uzasadnieniu do zasady III.Z.2 nie istnieją sformalizowane procedury i wyspecjalizowane jednostki zarządzania procesami kontroli wewnętrznej, zarządza ryzykiem oraz compliance. W związku z powyższym Rada Nadzorcza i Komitet Audytu monitorują skuteczność w/w systemów w oparciu o stałe kontakty z Zarządem Spółki odpowiadającym za wykonywanie w/w



zadań, przy czym zgodnie z uzasadnieniem do zasady II.Z.10.1 Rada Nadzorcza nie sporządza odrębnej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów.

Rekomendacja IV.R.2 Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez: 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego zgromadzenia, 3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada nie dotyczy Spółki. Z uwagi na strukturę akcjonariatu oraz brak takich oczekiwań akcjonariuszy Spółka nie uznaje za uzasadnione obecnie transmitowanie obrad walnego zgromadzenia. Zasada ta nie jest stosowana również z uwagi na wysokie koszty związane z jej realizacją.

Rekomendacja IV.R.3 Spółka dąży do tego, aby w sytuacji gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.

Zasada nie dotyczy Spółki. Papiery wartościowe wyemitowane przez Spółkę są wyłącznie przedmiotem obrotu na rynku krajowym.

Zasada IV.Z.2 Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie dotyczy Spółki. Koszty transmisji obrad Walnego Zgromadzenia są zbyt wysokie, a obecna struktura akcjonariatu nie uzasadnia przeprowadzania transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym ze względu na brak zainteresowania transmisją obrad przez akcjonariuszy.

Zasada V.Z.6 Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.



Zasada nie jest stosowana. Spółka aktualnie nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, nie posiada również uregulowanych zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Spółka zweryfikuje funkcjonującą w tym obszarze praktykę i nie wyklucza możliwości wdrożenia w przyszłości stosownych regulacji wewnętrznych.

Rekomendacja VI.R.3 Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7

Zasada nie dotyczy Spółki. W Spółce nie funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń

Zasada VI.Z.1 Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależniać poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie dotyczy Spółki. W Spółce nie zostały przyjęte programy motywacyjne.

Zasada VI.Z.2 Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Zasada nie dotyczy Spółki. W Spółce nie zostały przyjęte programy motywacyjne.

W dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.". W związku z powyższym Spółka przyjęła do stosowania rekomendację VI.R.1. („Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.”) oraz VI.R.2. („Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.”).

8.3 AKJONARIUSZE POSIADAJĄCY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO ZNACZNE PAKIETY AKCJI

Akcyonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Najwięksi akcyonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
-------------------------	----------------------------	--



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

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 Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Spółki zwołanym na dzień 28 czerwca 2019 r.

8.4 WSKAZANIE POSIADACZY WSZELKICH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, KTÓRE DAJĄ SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE, WRAZ Z OPISEM TYCH UPRAWNIENÍ

Dekpol S.A. nie emitował żadnych papierów wartościowych, które mogłyby dawać szczególne uprawnienia kontrolne wobec Emitenta.

8.5 WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ ODNOŚNIE WYKONYWANIA PRAWA GŁOSU

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu, poza tymi, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

8.6 WSKAZANIE WSZELKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZENOSZENIA PRAWA WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH EMITENTA

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie istniały ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta.

8.7 ORGANY SPÓŁKI

8.7.1 ZARZĄD

SKŁAD OSOBOWY ORAZ ZASADY POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

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.

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień 1 stycznia 2020 roku:

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

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

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 31 grudnia 2025 r.

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2020 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

Pani Katarzyna Szymczak-Dampc została powołana do Zarządu Spółki z dniem 1 stycznia 2020 roku uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 grudnia 2019 roku w sprawie powołania w skład Zarządu i powierzenia funkcji Członka Zarządu. W dniu 25 sierpnia 2020 roku Rada Nadzorcza Dekpol S.A. podjęła uchwałę w sprawie zmiany funkcji Członka Zarządu Pani Katarzyny Szymczak-Dampc poprzez powierzenie jej funkcji Wiceprezesa Zarządu.

W dniu 31 grudnia 2020 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Michała Skowrona z pełnienia funkcji w zarządzie Spółki i jednocześnie z funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki. Rezygnacja została złożona ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2020 r. Rezygnacja nastąpiła w związku z reorganizacją Grupy Kapitałowej Dekpol i Spółki oraz zaplanowanym rozporządzeniem zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa Spółki, obejmującym przeniesienie działalności w zakresie generalnego wykonawstwa robót budowlanych do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., w której Pan Michał Skowron został powołany do zarządu i sprawuje obecnie funkcję Prezesa Zarządu.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca inne zmiany w składzie Zarządu Spółki.

OPIS DZIAŁANIA I UPRAWIEŃ ORGANU

Zarząd prowadzi sprawy i reprezentuje Emitenta. Postanowienia Statutu Spółki wprowadzają w tym zakresie zasadę, iż wszelkie sprawy niezastrzeżone przepisami prawa lub Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25 mln zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały (§15 ust. 4 Statutu). Wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności przez Zarząd określa Regulamin Zarządu, uchwalany



przez Radę Nadzorczą (dostępny na stronie <http://dekpole.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>).

Sposób reprezentacji Emitenta jest zależny od liczebności Zarządu. W przypadku kiedy składa się on z jednego członka, członek ten posiada uprawnienie do samodzielnej reprezentacji Emitenta, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli konieczne jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, lub jednego członka Zarządu oraz prokurenta. Jedynie Prezes Zarządu ma prawo reprezentacji samodzielnej. Każdy natomiast Członek Zarządu jest uprawniony i zarazem zobowiązany do prowadzenia spraw Emitenta, w zakresie nieprzekraczającym jego zwykłych czynności.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów głos Prezesa Zarządu ma charakter decydujący. Ważność uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu uzależniona jest od uprzedniego zawiadomienia wszystkich jego członków, a także od spełnienia wymogu quorum, zgodnie z którym konieczna jest obecność większości członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu.

W umowie między Emitentem a Członkiem Zarządu, Emitent jest reprezentowany przez Radę Nadzorczą, która może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. Emitenta może reprezentować również pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Osoby zarządzające nie posiadają prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

8.7.2 RADA NADZORCZA

SKŁAD OSOBOWY ORAZ ZASADY POWOŁYWANIA I ODWOŁYWANIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Statut Dekpol S.A. przewiduje, iż Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, natomiast w przypadku uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej 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.

Skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w roku obrotowym 2020 oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Kędziński	Członek Rady Nadzorczej



Grzegorz Wąsacz

Członek Rady Nadzorczej

Wojciech Sobczak

Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 7 marca 2022 roku. 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 30 czerwca 2024 roku.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania

W 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

OPIS DZIAŁANIA I UPRAWNIEŃ ORGANU

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:

1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Emitenta udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów;
6. wyrażanie zgody na zawarcie umów pożyczek i kredytów, udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 50 mln zł;
7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 0,1 mln zł;
8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Emitenta oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;



9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Emitenta takiej umowy;
12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Emitenta;
13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
14. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej określa uchwalony przez nią Regulamin Rady Nadzorczej, podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie (dostępny na stronie <http://dekpole.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>).

Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

8.7.3 KOMITET AUDYTU

Zgodnie z § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza Spółki jest upoważniona do tworzenia komitetów wewnętrznych, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. W uchwale o utworzeniu komitetu wewnętrznego następuje wskazanie nazwy komitetu, określenie minimalnej liczby członków, powołanie członków komitetu, w tym jego przewodniczącego, a także określenie zasad funkcjonowania danego komitetu poprzez określenie spraw oraz zadań komitetu.

W roku obrotowym 2020 w Radzie Nadzorczej Dekpol S.A. funkcjonował jeden komitet – Komitet Audytu.

Podstawę do powołania Komitetu Audytu przez Radę Nadzorczą, niezależnie od postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej, stanowi ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

Kompetencje Komitetu Audytu

Do ustawowych kompetencji Komitetu Audytu należy:

1. monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

2. monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
3. monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
4. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
5. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej Spółki, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania,
6. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem,
7. opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania,
8. opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem,
9. określanie procedury wyboru firmy audytorskiej,
10. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, w sprawach dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich, zgodnie z politykami, o których mowa w pkt 7 i 8,
11. przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

Skład osobowy Komitetu Audytu

W skład Komitetu Audytu wchodzi przynajmniej trzech członków, powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród swoich członków, na czas trwania ich kadencji jako członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, iż przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący, powinna być niezależna od Emitenta w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach (...). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży w której działa Emitent lub poszczególni członkowie w określonych zakresach powinni posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży. Do członków Komitetu Audytu zastosowanie mają również zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016.

W 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komitet Audytu działał w trzysobowym składzie:

1. **Jacek Kędziński** - Przewodniczący Komitetu Audytu,



2. **Jacek Grzywacz** - Członek Komitetu Audytu,
3. **Roman Suszek** - Członek Komitetu Audytu.

W 2020 roku Komitet Audytu odbył 8 posiedzeń.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędziński i Roman Suszek spełniają kryteria członków niezależnych w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach (...), jak również w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędziński oraz Jacek Grzywacz spełniają wymogi określone w art. 129 ust. 1 ustawy o biegłych rewidentach (...). Zarówno wykształcenie jak i przebieg kariery zawodowej uzasadniają stwierdzenie, iż posiadają oni wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

Jacek Kędziński

Jacek Kędziński ukończył studia na Uniwersytecie Gdańskim z tytułem magistra Cybernetyki Ekonomicznej i Informatyki o specjalności Przetwarzanie Danych i Rachunkowość. Członek Rady Nadzorczej jest ponadto absolwentem Studiów podyplomowych w Instytucie Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w Warszawie w zakresie Administratora bezpieczeństwa informacji. Jacek Kędziński prowadzi działalność gospodarczą od 1992 r.; w jej ramach świadczył usługi doradztwa finansowo-księgowego na rzecz przedsiębiorców (do 2018 r.), a od 2016 r. koncentruje się na usługach z zakresu ochrony danych osobowych w ramach spółki cywilnej prowadzonej wraz z Członkiem Rady Nadzorczej Grzegorzem Wąsaczem. Jacek Kędziński pełni funkcję inspektora danych osobowych w różnych podmiotach.

Jacek Grzywacz

Jacek Grzywacz ukończył studia na Politechnice Śląskiej w Katowicach, na wydziale Organizacji i Zarządzania w specjalizacji Ekonomika, Finanse i Marketing w Przedsiębiorstwie, z dyplomem magistra-inżyniera organizacji i zarządzania. Ponadto Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej ukończył Studium dla Dyrektorów Finansowych „Zarządzanie Finansami Firmy” zorganizowane przez Fundację Centrum Prywatyzacji – Instytut Rozwoju Biznesu, w ramach którego zdobywał m. in. wiedzę z zakresu rachunkowości i finansów. W ramach swojej ponad dwudziestoletniej kariery zawodowej wykonywał i nadal wykonuje czynności z zakresu doradztwa ekonomiczno-finansowego, związanego m. in. z restrukturyzacją, wyceną i badaniami due diligence przedsiębiorstw, zarządzeniem płynnością finansową, zarządzeniem polityką kredytową przedsiębiorstw, controllingiem finansowym, analizą finansową przedsięwzięć inwestycyjnych. Podstawowym zakresem działania Jacka Grzywacza



była i jest ocena sprawozdań finansowych różnych podmiotów oraz pozyskiwanie i analiza danych o charakterze finansowo-księgowym i na ich podstawie przedstawienia Zarządom/Radom Nadzorczym/Właścicielom wniosków/rekomendacji. W latach 1999-2010 Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej działał jako członek personelu innych organizacji, a począwszy od grudnia 2009 r. w ramach JKG Finanse Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, której jest współnikiem oraz prezesem zarządu.

Jacek Grzywacz jest ponadto przewodniczącym Rady Nadzorczej S&A S.A. i Członkiem Rady Nadzorczej: MC COMP S.A. oraz PTWP S.A. Pełnił również funkcję członka Rad Nadzorczych w następujących podmiotach: Sento S.A., Agito S.A., APN Promise Sp. z o.o. (w latach 2009 – 2010) oraz Esotiq&Henderson S.A. (w latach 2013 – 2020). W związku z pełnieniem w funkcji członka rad nadzorczych Jacek Grzywacz zdobywał również dodatkowe doświadczenie i umiejętności w zakresie weryfikacji danych rachunkowych.

Roman Suszek

Roman Suszek ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie Gdańskim, Wydziale Prawa i Administracji. Począwszy od 2004 r. Roman Suszek wykonuje zawód radcy prawnego w ramach prowadzonej Kancelarii Radcy Prawnego Roman Suszek w Gdańsku, w której świadczy usługi na rzecz przedsiębiorców oraz podmiotów publicznych. W latach 2012-2020 Roman Suszek pełnił również funkcję reprezentanta w Pannonia Bio Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Spółka Akcyjna, uprzednio Pannonia Ethanol Zártkörűen Működő Részvénytársaság) z siedzibą w Budapeszcie, Węgry – Oddział w Polsce z siedzibą w Gdańsku.

Zasady współpracy z firmą audytorską

Komitet Audytu opracował Politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie dozwolonych usług niebędących badaniem. Głównymi założeniami ww. polityk są:

1. Wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, w oparciu o rekomendację Komitetu Audytu. Wybór dokonywany jest w wyniku przeprowadzenia postępowania określonego Procedurą wyboru firmy audytorskiej.
2. Wybór powinien nastąpić w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych.
3. Organy Spółki uczestniczące w wyborze oraz Komitet Audytu kierują się koniecznością zapewnienia bezstronności i wysokiej jakości badania, w tym w szczególności biorą pod uwagę:



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

- a. wiedzę, kompetencje zawodowe oraz reputację firmy audytorskiej i biegłego rewidenta;
 - b. doświadczenie firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w tym w szczególności w przeprowadzeniu badania jednostek zainteresowania publicznego;
 - c. znajomość przez firmę audytorską i biegłego rewidenta branży, w której działa Spółka.
4. Kontrola i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie procedury wyboru firmy audytorskiej.
 5. Pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata.

W roku obrotowym 2020 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. i Grupy Kapitałowej Dekpol nie świadczyła na rzecz Spółki dozwolonych usług niebędących badaniem. Rekomendacja dotycząca wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria.

W Radzie Nadzorczej nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń, niewykluczone jest natomiast jego utworzenie przez Radę Nadzorczą w przyszłości, na podstawie wskazanej powyżej kompetencji określonej w § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej.

8.7.4 WALNE ZGROMADZENIE I PRAWA AKCJONARIUSZY

SPOSÓB DZIAŁANIA I ZASADNICZE UPRAWNIENIA

Zgodnie z art. 399 KSH Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w KSH, oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Ponadto do zwołania Walnego Zgromadzenia uprawnieni są akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów. Zgodnie z art. 400 KSH, akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z § 23 Statutu Walne Zgromadzenie może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Brak w regulacjach wewnętrznych Emitenta zapisów, które zmieniałyby zasady powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach



publicznych, które powinny być dokonane co najmniej na dwadzieścia sześć dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy m. in. oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień Statutu. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Akcjonariusze po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu powinni zgłosić podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze mogą brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika (art. 412 KSH). Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania na nim prawa głosu wymaga udzielenia w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie <http://dekpole.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>) wskazuje sposoby weryfikacji zawiadomienia o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Pełnomocnik jest uprawniony do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza. Akcjonariusze posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym, są uprawnieni do ustanowienia oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Również w przypadku posiadania akcji zapisanych na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych jest możliwe ustanowienie oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z rachunków.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej. Uchwały zwiększające świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą.

Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza utrwalanie przebiegu obrad przy pomocy elektronicznych nośników informacji. Utrwalone nagrania z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia są archiwizowane w siedzibie Spółki i dostęp do nich może być zapewniony na stronie internetowej Spółki. Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza również transmitowanie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

wykorzystaniem sieci Internet i udostępnianie do wiadomości publicznej na stronie internetowej Spółki. Walne Zgromadzenie, w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów, podejmuje decyzję o ewentualnej obecności na posiedzeniu przedstawicieli mediów, nagrywaniu przez nich obrad bądź wykonywaniu zdjęć lub filmowaniu.

Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z postanowieniami Statutu Dekpol S.A. następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

1. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
2. powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokrycia straty;
3. udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy;
5. zmiana Statutu;
6. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
7. zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
8. postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
9. rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
10. emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
11. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

OPIS PRAW AKCJONARIUSZY I SPOSOBU ICH WYKONYWANIA

Prawa (uprawnienia) i obowiązki związane z akcjami Emitenta regulowane są przez przepisy Kodeksu spółek handlowych, inne przepisy prawa oraz postanowienia Statutu Spółki. Zakres uprawnień z akcji serii A i B jest tożsamy, w ramach kapitału zakładowego Emitenta nie występują akcje uprzywilejowane.

Prawa skorelowane z akcjami mają charakter majątkowy lub korporacyjny, a ich treść przedstawia poniższy opis.

Uprawnienia o charakterze majątkowym:

1. Prawo do udziału w zyskach. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy. Podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

wypłaty dywidendy należy do uprawnień Walnego Zgromadzenia. Z akcjami nie są związane inne prawa do udziału w zysku Emitenta.

2. Prawo poboru nowych akcji - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji (art. 433 KSH). Jednakże w interesie Emitenta Walne Zgromadzenie jest uprawnione do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części, przy czym dla podjęcia uchwały w tym przedmiocie konieczne jest uprzednie zapowiedzenie jej w porządku obrad walnego zgromadzenia oraz uzyskanie większości przynajmniej 4/5 głosów.
3. Prawo udziału w masie likwidacyjnej spółki - przysługuje wszystkim akcjonariuszom jako prawo uczestnictwa w podziale majątku spółki pozostałym po uprzednim zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli, przy czym podział może nastąpić nie wcześniej, niż po upływie roku od dnia ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.
4. Prawo do rozporządzania akcjami - akcjonariusze uprawnieni są do zbywania posiadanych akcji, jak również do ich obciążania zastawem lub użytkowaniem.

Uprawnienia o charakterze korporacyjnym:

1. Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim osobom będącym akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
2. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, a każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Walnego Zgromadzenia możliwe jest oddanie głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną, za pomocą formularzy udostępnionych na stronie internetowej Emitenta. Głos oddany w innej formie niż na formularzu udostępnionym przez Emitenta jest nieważny.
3. Prawa przysługujące akcjonariuszom w zależności od udziału w kapitale zakładowym bądź ogólnej liczbie głosów:
 - prawo zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,
 - prawo zgłaszania przed terminem Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad,
 - prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
4. Prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad.
5. Prawo do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.



6. Prawo zapoznania się z listą akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
7. Prawo żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Prawo żądania sprawdzenia listy obecności na Walnym Zgromadzeniu.
9. Prawo do informacji dotyczących Emitenta - w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd ma obowiązek udzielać akcjonariuszom, na zgłoszone przez nich żądania, informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad.
10. Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta.
11. Prawo przeglądania księgi protokołów Walnego Zgromadzenia oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał.
12. Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych.
13. Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały.
14. Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

8.8 ZASADY ZMIANY STATUTU SPÓŁKI

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 Kodeksu spółek handlowych następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. W myśl art. 415 kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany statutu Spółki zapada większością trzech czwartych głosów. Obecnie obowiązujący Statut Dekpol S.A. nie zawiera postanowień dodatkowych, odmiennych od wyżej wskazanych przepisów Kodeksu spółek handlowych, dotyczących zasad dokonywania zmian Statutu Spółki.

8.9 SYSTEMY KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Organem odpowiedzialnym za proces sprawozdawczości finansowej Emitenta oraz Grupy Emitenta jest Zarząd, który wykonuje także zadania kontroli wewnętrznej w tym zakresie przy udziale Komitetu Audytu, Rady Nadzorczej oraz firmy audytorskiej wybranej do badania sprawozdań finansowych.

Aktualnie nie istnieją u Emitenta sformalizowane procedury ani jednostki kontroli wewnętrznej. W czynności z zakresu sprawozdawczości finansowej zaangażowany jest Pion Finansowy Emitenta, podległy Dyrektorowi Finansowemu. W ramach Pionu Finansowego wyodrębniono m. in. Dział Księgowości, odpowiedzialny za m.in. rachunkowość, księgowość i sprawozdawczość.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Sprawozdania finansowe i raporty sporządzane są na podstawie danych pozyskiwanych z systemów informatycznych. Dane podlegają odpowiedniemu przetworzeniu.

Do kluczowych procesów sprawozdawczości finansowej należą czynności w zakresie pozyskiwania danych poszczególnych podmiotów z Grupy, ich konsolidacja, weryfikacja danych, w tym ich zgodności z polityką rachunkowości, sporządzanie sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wyjaśnianie wątpliwości zgłaszanych w procesie badania. Istotnym procesem jest również kontrola rezerw podatkowych.

Przebieg procesów sprawozdawczości finansowej został określony w zarządzeniu Pionu Finansowego, w ramach którego wskazano zadania, terminy ich wykonania oraz osoby za nie odpowiedzialne. Zarządzenie ma na celu uproszczenie procesów raportowania oraz podniesienia ich efektywności poprzez usystematyzowanie i uwzględnia konieczność uzyskania danych dotyczących poszczególnych podmiotów z Grupy i ich konsolidacji. Dzięki wyznaczeniu osób odpowiedzialnych możliwe jest ułatwienie komunikacji w procesie oraz utrzymanie jego dyscypliny, jak również weryfikacja kompletności oraz terminowości wykonania zadań.

Przebieg procesów sprawozdawczości finansowej podlega kontroli Zarządu, a także Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej, które to jednostki monitorują funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej w oparciu o stałe kontakty z Zarządem oraz biegłymi rewidentami.

Organ nadzoru dokonuje analizy informacji uzyskiwanych od personelu Emitenta oraz firmy audytorskiej, zgłaszając przy tym również swoje zastrzeżenia i przedstawiając własne obserwacje co do przebiegu procesów, w tym w szczególności ich terminowości. Rada Nadzorcza dokonuje również corocznej oceny czy istnieje potrzeba wyodrębnienia organizacyjnego funkcji audytu wewnętrznego.

Mając na względzie rozmiary i przedmiot działalności Emitenta Zarząd uznaje obecny system kontroli za wystarczający. Zarząd liczy się jednak z koniecznością wyodrębnienia odpowiednich jednostek w przyszłości, w szczególności, gdy ocena dokonana przez Komitet Audytu/Radę Nadzorczą będzie wskazywała na potrzebę ich utworzenia, lub gdy będzie to wynikało z zaleceń zgłaszanych przez firmę audytorską.

8.10 POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI

W Spółce nie została opracowana formalna polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menadżerów. Funkcje członków organu zarządzającego i nadzorczego powierzone zostały konkretnym osobom niezależnie od ich płci, wieku czy kierunku wykształcenia, a według merytorycznego przygotowania oraz doświadczenia tych osób. Kluczowe decyzje personalne w



odniesieniu do wyboru członków organów Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza, a w zakresie menedżerów wyższego szczebla - Zarząd.

9. POLITYKA WYNAGRODZEŃ

9.1 SYSTEM WYNAGRODZEŃ

W dniu 31 sierpnia 2020 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.”.

Zasady wynagradzania Członków Zarządu i Rady Nadzorczej powiązane są z realizacją strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki. Podstawą określenia łącznej wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej jest zakres powierzonych im obowiązków, indywidualna ocena efektów ich pracy, a także szczególne osiągnięcia. Ponadto, systemy wynagradzania członków organów są ustalane przy uwzględnieniu warunków płacy pracowników Spółki, innych niż Członkowie Zarządu i Członkowie Rady Nadzorczej, poprzez odniesienie się do poziomów wynagradzania pracowników Spółki oraz zasad premiowania pracowników Spółki zatrudnionych na kluczowych stanowiskach w Spółce, jednakże z uwzględnieniem szczególnego zakresu odpowiedzialności członków organów Spółki i specyfiki zadań im powierzonych. Zasady oraz wysokość wynagrodzenia członków organów Spółki określa Rada Nadzorcza – dla wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Walne Zgromadzenie – dla wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej.

Przyjęty model wynagrodzeń Członków Zarządu obejmuje:

1) wynagrodzenie stałe - miesięczne wynagrodzenie pieniężne, wypłacane za pełnienie funkcji w Spółce i za przypisany zakres obowiązków, a także wynagrodzenie otrzymywane przez członków organów Spółki z tytułów umów o świadczenie usług zawartych ze Spółką lub spółkami zależnymi, pod warunkiem, że usługi te nie pokrywają się ani nie kolidują z zadaniami wykonywanymi w ramach powołania członka organu Spółki. Wynagrodzenie stałe jest ustalane z pominięciem kryteriów związanych z wynikami finansowymi Spółki, przy jednoczesnym uwzględnieniu warunków rynkowych;

2) wynagrodzenie zmienne - wynagrodzenie uzupełniające w stosunku do wynagrodzenia stałego, przyznawane za osiągnięcie przez członków organów Spółki celów określonych strategią Spółki. Przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia zmiennego uwzględnia się w szczególności wyniki finansowe Spółki oraz inne kryteria wskazane poniżej. Wynagrodzenie Zmienne może przybrać formę premii, nagrody lub innego świadczenia uzupełniającego;



3) świadczenia dodatkowe – pozostałe składniki, w tym niemające bezpośrednio charakteru pieniężnego, o których mowa w pkt 9.3 niniejszego sprawozdania. Spółka przewiduje ponadto możliwość przyznania członkom jej organów wynagrodzenia w formie instrumentów finansowych.

Stosunek zmiennych składników wynagrodzenia do stałych składników, o których mowa w pkt 1 i 2 powyżej, nie może przekraczać 200 %, w odniesieniu do każdego Członka Zarządu. Za zgodą Walnego Zgromadzenia zastosowany może być wyższy maksymalny stosunek tych składników wynagrodzenia.

Wynagrodzenie stałe Członków Zarządu jest ustalane z uwzględnieniem następujących przesłanek: poziomu doświadczenia zawodowego, profilu wykonywanej funkcji, wielkości kierowanego obszaru oraz zakresu i charakteru wykonywanych w tym obszarze zadań, zakresu odpowiedzialności na danym stanowisku, ilości oraz jakości świadczonej pracy, a także ilości jednostek organizacyjnych podlegających kierownictwu. Wysokość wynagrodzenia stałego ustalana jest indywidualnie dla każdego Członka Zarządu w oparciu o powyższe przesłanki, w taki sposób, aby poziom wynagrodzenia odzwierciedlał prestiż piastowanego stanowiska oraz odpowiedzialność przypisaną do stanowiska.

Wyплата wynagrodzenia zmiennego dla członków organów Spółki uzależniona jest od:

- a) kondycji finansowej Spółki mierzonej za pomocą wskaźników efektywności działalności gospodarczej EBIT i EBITDA;
- b) wyników osiągniętych przez poszczególnych Członków Zarządu;
- c) realizacji założonych celów zarządczych, określonych na dany rok obrotowy oraz celów długoterminowych.

Wynagrodzenie zmienne w postaci premii rocznej może zostać wypłacone Członkom Zarządu po zatwierdzeniu sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy i udzielenia temu Członkowi absolutorium z wykonania przez niego obowiązków przez Walne Zgromadzenie, pod warunkiem stwierdzenia przez Radę Nadzorczą realizacji przez Członka Zarządu celów zarządczych i ww. kryteriów oraz określenia należnej kwoty wypłaty oraz realizacji krótkoterminowych planów i zadań powierzonych Członkowi Zarządu. Wysokość zmiennych składników wynagrodzenia może być zwiększana lub zmniejszana, a ich wypłata wstrzymana, gdy Spółka wskazuje (trwałą) stratę bilansową.

Członkowie Zarządu otrzymują wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę, kontraktu menadżerskiego, umowy o współpracę, umowy o świadczenie usług, stosunku powołania lub innej umowy cywilnoprawnej. Umowy te mogą być zawarte na czas określony lub nieokreślony. Członkowie Zarządu mogą otrzymywać wynagrodzenie z tytułu zawartych umów o pracę związanych z pełnieniem przez nich funkcji członka Zarządu spółki zależnej. Wynagrodzenie to może mieć charakter stały, zmienny bądź



obejmować świadczenie dodatkowe. Członkom Zarządu może przysługiwać odprawa, w przypadku odwołania z funkcji Członka Zarządu lub rozwiązania umowy przez Spółkę. Wysokość ewentualnej odprawy określana jest indywidualnie dla poszczególnych Członków Zarządu.

Wynagrodzenie stałe Członków Rady Nadzorczej jest ustalane jako wynagrodzenie miesięczne, wypłacane po zakończeniu miesiąca pełnienia funkcji. Wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej powinno być zróżnicowane w zależności od pełnienia funkcji (np. ze względu na udział w komitetach Rady Nadzorczej). Członkowie Rady Nadzorczej pobierają wynagrodzenie z tytułu stosunku korporacyjnego, wynikającego z ich powołania stosownymi uchwałami na okres sprawowania mandatu. Wynagrodzenie przyznawane Członkom Rady Nadzorczej dzieli się na:

- a) wynagrodzenie Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- b) wynagrodzenie Członków Rady Nadzorczej, którzy sprawują równocześnie funkcję Członka w Komitecie Audytu w ramach Rady Nadzorczej,
- c) wynagrodzenie każdego z pozostałych Członków Rady Nadzorczej.

Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach rady.

Na przestrzeni ostatniego roku obrotowego w obowiązującej Polityce Wynagrodzeń nie zachodziły żadne istotne zmiany w zakresie jej funkcjonowania.

Spółka pozytywnie ocenia funkcjonowanie Polityki Wynagrodzeń. Wynagrodzenia członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej wypłacane są w sposób przejrzysty i zapewniający efektywną realizację ww. polityki. Przyjęte rozwiązania przyczyniają się i ułatwiają realizację strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności funkcjonowania i rozwoju Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

9.2 WARUNKI I WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU

Zasady oraz wysokość wynagrodzenia dla poszczególnych Członków Zarządu ustalana jest w drodze negocjacji przez Radę Nadzorczą zgodnie z „Polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.”.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych członkom Zarządu za rok 2020 przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie brutto osób zarządzających Emitenta w tys. zł za rok 2020



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta	Pozostałe przychody*	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych
Mariusz Tuchlin	cały rok	174 420,00	186 539,00	8 698,00	0
Michał Skowron	cały rok	115 798,00	80 965,00	5 682,00	15 000,00
Katarzyna Szymczak-Dampc	cały rok	351 000,00	87 974,00	10 767,00	0
RAZEM		641 218,00	355 478,00	25 147,00	15 000,00

*pozostałe przychody to pracownicze plany kapitałowe, opieka medyczna, samochód służbowy do celów prywatnych oraz diety i inne świadczenia z tytułu podróży służbowych wypłaconych na podstawie ryczałtów

Dodatkowo Członkowie Zarządu świadczą usługi w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na warunkach rynkowych, na rzecz spółek z Grupy. Transakcje zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej DEKPOL.

W 2020 roku osoby zarządzające nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2020 roku Członkom Zarządu Emitenta nie zostały przyznane dodatkowe świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane

9.3 POZAFINANSOWE SKŁADNIKI WYNAGRODZEŃ PRZYSŁUGUJĄCE CZŁONKOM ZARZĄDU I KLUCZOWYM MENEDŻEROM

Członkowie Zarządu oraz kluczowi menedżerowie mogą otrzymywać pozafinansowe składniki wynagrodzenia w tym w szczególności: oddanie do użytku samochodu służbowego, współfinansowanie opieki zdrowotnej, możliwość korzystania ze składników majątku Spółki (komputer, telefon), pokrycie kosztów związanych z zakwaterowaniem lub najmem mieszkania w przypadku oddalenia miejsca zamieszkania od siedziby Spółki o więcej niż 100 km, karty płatnicze i paliwowe na pokrycie wydatków służbowych, przydzielenie jednostek uczestnictwa w programach emerytalno – rentowych, dofinansowanie do pakietów sportowych, przyznanie innego świadczenia funkcjonalnie związanego za sprawowanie mandatu w Spółce. Spółka przewiduje ponadto możliwość przyznania członkom jej organów wynagrodzenia w formie instrumentów finansowych.

Przysługujące w 2020 roku poszczególnym Członkom Zarządu pozafinansowe składniki wynagrodzenia zostały przedstawione w tabelach pkt. 9.2 w kolumnie *pozostałe przychody*.



9.4 UMOWY ZAWARTE Z OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI, PRZEWIDUJĄCE REKOMPENSATĘ W PRZYPADKU ICH REZYGNACJI

Nie występują umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

9.5 WARUNKI I WYSOKOŚĆ WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Zgodnie z postanowieniami Statutu oraz „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.”, z tytułu wykonywanej funkcji członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, ponadto przysługuje im zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych Członkom Rady Nadzorczej za rok 2020 przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie brutto osób nadzorujących Emitenta w tys. zł za rok 2020

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie za pełnienie funkcji w Radzie Nadzorczej	Stale wynagrodzenie za posiedzenie Komitetu Audytu	Pozostałe przychody*
Roman Suszek	cały rok	23 176,00	5 689,00	433,00
Wojciech Sobczak	cały rok	19 607,00	-	294,00
Jacek Grzywacz	cały rok	19 763,00	5 689,00	382,00
Jacek Kędziński	cały rok	19 140,00	5 518,00	-
Grzegorz Wąsacz	cały rok	19 763,00	-	296,00
RAZEM		101 449,00	16 895,00	1 405,00

* pozostałe przychody to pracownicze plany kapitałowe oraz zwrot kosztów przejazdu na posiedzenia wypłaconych na podstawie ryczałtów

Dodatkowo Członkowie Rady Nadzorczej świadczą usługi w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, na warunkach rynkowych, na rzecz Emitenta. Transakcje zostały zaprezentowane w Skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej DEKPOL.



W 2020 roku osoby nadzorujące nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani dodatkowych świadczeń finansowych z tytułu pełnienia funkcji (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2020 roku członkom Rady Nadzorczej Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane. Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie pełnią funkcji we władzach pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Dekpol i tym samym nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia.

9.6 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMERYTUR I ŚWIADCZEŃ O PODOBNYM CHARAKTERZE DLA BYŁYCH OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH

W 2020 roku w Spółce nie występowały zobowiązania wynikające z emerytur lub innych świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących, jak również zobowiązania zaciągnięte w związku z ww. emeryturami.

10. POZOSTAŁE INFORMACJE

10.1 POSTĘPOWANIE TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

W 2020 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki kiedy spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej - zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej lub działalności generalnego wykonawstwa robót budowlanych.

W tej grupie postępowań postępowaniami, w których przedmiot sporu ma największą wartość są postępowanie przeciwko Soletanche Polska sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) wytoczone przez Emitenta o zapłatę kwoty 6,8 mln zł, na którą składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniące rolę podwykonawcy) oraz postępowanie przeciwko Expert sp. z o.o. wytoczone przez Emitenta o zapłatę kwoty 1,5 mln zł z tytułu kary umownej za opóźnienie w wykonaniu umowy o roboty budowlane oraz z tytułu poniesionych przez Emitenta kosztów wykonania zastępczego w miejsce Expert Sp. z o.o. To ostatnie postępowanie zakończyło się wydaniem prawomocnego wyroku



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

zaocznego sądu zasądającego w całości roszczenia objęte pozwem Emitenta (wyrok uprawomocniony w marcu 2021 roku).

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie utworzyły rezerwy na należności, oczekując na wyniki prowadzonych postępowań. Od tych wyników uzależnione zostaną dalsze decyzje Grupy w tym zakresie.



10.2 ZAGADNIENIA PRACOWNICZE

Wielkość przeciętnego zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2020-2019, z podziałem na pracowników umysłowych i fizycznych, przedstawia poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2020 - 2019 (średnioroczne zatrudnienie w okresie, w osobach)

Opis	31.12.2020	31.12.2019
Pracownicy umysłowi	169	292
Pracownicy fizyczni	41	131
Przeciętne zatrudnienie	210	423

Źródło: Emitent

Wielkość zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2020-2019, na koniec poszczególnych okresów, przedstawia poniższa tabela:

Stan zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2020– 2019 (stan na koniec okresu, w osobach)

Wyszczególnienie	31.12.2020	31.12.2019
Stan zatrudnienia (osoby)	224	408

Źródło: Emitent

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31.12.2020 roku w spółkach zależnych pośrednio i bezpośrednio Emitentowi stan zatrudnienia wynosił:

- Betpref sp. z o.o. – 92 osoby.
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 18 osób.
- Dekpol Steel Sp. z o.o. - 210 osób.

10.3 FIRMA AUDYTORSKA

Firmą audytorską wybraną do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Dekpol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za rok obrotowy 2020 jest Moore Rewit Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Starodworskiej 1, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonym przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00003104 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 101.

Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza, w wyniku postępowania określonego procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu. Umowa została zawarta w dniu 16 lipca 2019 r. na okres 2 lat i obejmuje przegląd śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

oraz skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol oraz badanie jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za lata 2019 i 2020 r.

Poza usługami określonymi w powyższej umowie, Spółka nie korzystała wcześniej z innych usług ww. firmy audytorskiej.

Wyszczególnienie	2020	2019
Wysokość wynagrodzenia wypłaconego lub należnego za rok obrotowy:		
badanie sprawozdania finansowego (jednostkowe)	67,0	32,0
badanie sprawozdania finansowego (skonsolidowane)	15,0	15,0
przeгляд skróconego sprawozdania finansowego	28,0	28,0
inne usługi atestacyjne	-	-
usługi doradztwa podatkowego	-	-
pozostałe usługi	-	-
RAZEM	110,0	75,0

10.4 WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU

Emitent w efekcie stworzenia działu badawczo-rozwojowego jest w stanie samodzielnie prowadzić operacje badawcze służące rozwojowi innowacyjnych rozwiązań w dziedzinie przemysłu ciężkiego i na ich podstawie wdrażać do produkcji nowoczesne rozwiązania technologiczne. Są to badania o charakterze eksperymentalnym i nowatorskim a efekt tych prac ma być wdrożony do produkcji seryjnej.

Prace prowadzone są nad opracowywaniem nowych rozwiązań w zakresie osprzętu budowlanego. W chwili obecnej główne prace skupiają się na projektowaniu urządzenia ROTDEK, dzięki któremu zwiększy się wydajność i funkcjonalność zamontowanych osprzętów. Urządzenie to jest połączeniem szybkozłacza i głowicy obrotowej 360 stopni. Pełen obrót pozwala na wykorzystanie łyżki zarówno w pozycji podsiębiernej jak i przedsiębiernej. Drugim osprzętem jest POWERDEK, który zastępuje tradycyjne siłowniki hydrauliczne w łyżkach skarpowych. Dzięki zastosowaniu szczelnego silnika hydraulicznego, będzie można pracować tym osprzętem również przy specjalistycznych pracach hydrologicznych. Testy poligonowych obu rozwiązań, mają trwać w pierwszym półroczu 2021. Oprócz tego projektu, równolegle są prowadzone prace nad profilem łyżek podsiębiernych dzięki czemu mają ulec skróceniu cykle załadunkowe i rozładunkowe. Wynika to z faktu, iż rynek oczekuje innowacyjnych produktów wyróżniających się pod względem nowych aspektów użyteczności technologicznej, jakościowej i funkcjonalnej powodującej usprawnienie wykonywanych czynności.



Planowane do opracowania w zakresie działu badawczo-rozwojowego nowe rozwiązania technologiczne dotyczą zwiększenia liczby funkcji w produkowanych osprzętach budowlanych. Emitent dąży do konstruowania nowych produktów z uwzględnieniem nowych funkcji. Planowane do opracowywania nowe rozwiązania technologiczne mają skupiać się również nad opracowywaniem osprzętów budowlanych o niższej masie. Emitent ściśle współpracuje z hutą SSAB w Szwecji pod kątem właściwego doboru stali trudnościeralnych. Zastosowanie stali o mniejszej grubości ale o podwyższonej wytrzymałości na ścieranie ma znaczący wpływ na wagę łyżek i osprzętów. Kolejnym obszarem badawczym jest opracowanie nowych produktów o zwiększonej wytrzymałości. Prace badawcze obejmują również takie obszary badawcze jak:

- badanie nad możliwością pogłębienia profilu łyżki;
- badanie nad zmianą konstrukcji łyżki prowadzące do łatwiejszego sposobu wykonania przez nią czynności technicznych;
- badanie nad silnikami hydraulicznymi, mającymi zastąpić tradycyjne siłowniki hydrauliczne;
- badanie nad zwiększeniem zakresu roboczego łyżki.

Emitent od czwartego kwartału, rozpoczął również prace nad optymalizacją produkcji łyżek do maszyn mini i midi. Głównym elementem technologicznym jest prasa hydrauliczna do profilowania kształtu płaszczy łyżek, dzięki zastosowaniu tego rozwiązania w sposób znaczący zostanie skrócony czas produkcji. Kolejnym etapem jest zaprojektowanie w pełni zrobotyzowanej linii montażowej i spawalniczej dla wcześniej wspomnianej grupy produktów. Planowane zakończenie projektu i wdrożenie do realizacji jest określone na trzeci kwartał 2021.

Obszary badawcze zostały wyznaczone na podstawie doświadczenia Emitenta, które pozwoliło na dokładne zdiagnozowanie potrzeb i preferencji odbiorców z rynku międzynarodowego. Opracowanie kolejnych, zupełnie nowych rozwiązań technologicznych o mierzalnych, potwierdzanych badaniami korzyści użytkowych, pozwoli Emitentowi na znaczne zwiększenie grona odbiorców.

Dział badawczo-rozwojowy zmierza do odkrycia nowych prawidłowości, zasad metodologicznych w celu osiągnięcia postępu wiedzy w dziedzinie osprzętu maszyn budowlanych poprzez odkrycie nowych prawd, twierdzeń, uogólnień, praw nauki. W rezultacie kierunki przeprowadzanych badań wynikają również z wewnętrznej logiki rozwoju nauki jak i zainteresowań samej firmy Emitenta. W dziale prowadzone są działania badawczo-rozwojowe w zakresie:

- analiz przyszłych potrzeb użytkowników rynku;
- badań stanu obecnego i prognozowanie przyszłego rozwoju w branży maszynowej;
- zdobycia nowej wiedzy na temat podłoża zjawisk i obserwowanych faktów;



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL za rok 2020

- zdobycia nowej wiedzy celem opracowania rozwiązań stanowiących postęp naukowy w dziedzinie osprzętu budowlanego;
- badań teoretycznych i eksperymentalnych nad opracowywaniem nowatorskich rozwiązań;
- analiz nowych pomysłów nad możliwością zastosowania na rynku;
- badań przemysłowych oraz prac rozwojowych nad opracowywaniem nowych prototypów;
- opracowywania dokumentacji konstrukcyjno-technologicznej nowych produktów.

Emitent chcąc być przedsiębiorstwem innowacyjnym podjął działania i utworzył własny, trwały i samodzielny dział badawczo-rozwojowy w swoim zakładzie. Poprzez prowadzone prace badawczo-rozwojowe Spółka zamierza oferować klientom produkty dopasowane do ich potrzeb i wymogów oraz wprowadzać je szybciej i skuteczniej aniżeli konkurenci. Dzięki temu, Spółka ma szansę wzmacniać przewagę konkurencyjną. Przewaga konkurencyjna jest bowiem w dużym stopniu uzależniona od wiedzy i zdolności technologicznych oraz doświadczenia w tworzeniu nowych wyrobów.

10.5 ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Emitent prowadząc działalność w statutowym zakresie jest zobowiązany do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, które na bieżąco są przez Spółkę weryfikowane i stosowane.

10.6 KONTAKT DLA INWESTORÓW

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

10.7 SPRAWOZDANIE NA TEMAT INFORMACJI NIEFINANSOWYCH

Grupa Dekpol zdecydowała się sporządzić Skonsolidowane sprawozdanie na temat informacji niefinansowych jako odrębny dokument, który zostanie opublikowany na stronie internetowej www.dekpol.pl.

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu