

MEMORANDUM INFORMACYJNE



sporządzone w związku z ofertą publiczną 11.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej
1.000 złotych każda, spółki Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie
na podstawie art. 37b Ustawy o Ofercie

PODMIOT ŚWIADCZĄCY USŁUGĘ OFEROWANIA:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

Memorandum Informacyjne

I. Wstęp

Niniejsze Memorandum informacyjne (dalej także jako „**Memorandum**”) zostało przygotowane w związku z ofertą publiczną 11.000 obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 złotych (dalej także jako „**Obligacje**” lub „**Obligacje Serii J**”) każda spółki Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie.

Oferowanie Obligacji na okaziciela odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w Memorandum, które jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o Obligacjach, ich ofercie i Emitencie (niżej zdefiniowanym).

1.1. Informacje o emitencie

Nazwa:	Dekpol S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer telefonu:	58 560 10 60
Adres poczty elektronicznej:	www.dekpol.pl
Adres strony internetowej:	dekpol@dekpol.pl
NIP:	592-21-37-980
REGON:	220341682
Numer KRS:	0000505979
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sad Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego

1.2. Informacje o oferującym

Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit. i) Rozporządzenia 2017/1129.

1.3. Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.

Emitent prawidłowo dokonał zgłoszenia do Rejestru zobowiązań emitentów prowadzonego przez KDPW wysokości zobowiązań wynikających z obligacji już wyemitowanych.

1.4. Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych

Na podstawie niniejszego Memorandum oferuje się 11.000 (dziesięć tysięcy) obligacji na okaziciela serii J Emitenta o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

1.5. Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia

W ramach emisji Obligacji nie istnieje podmiot udzielający zabezpieczenia (gwarantujący).

1.6. Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości

Cena emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000 (jeden tysiąc) złotych i będzie równa wartości nominalnej jednej Obligacji.

1.7. Informacja odnośnie oferty

Oferowanie papierów wartościowych odbywa się wyłącznie na warunkach i zgodnie z zasadami określonymi w memorandum. Memorandum jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem zawierającym informacje o papierach wartościowych, ich ofercie i emitencie.

1.8. Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum

Obligacje są oferowane na podstawie niniejszego Memorandum w trybie oferty publicznej na podstawie art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które emitent zamierzał uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

W takim przypadku memorandum informacyjne nie wymaga zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień ustalenia ceny emisyjnej Obligacji, tj. dzień podjęcia przez Zarząd Emitenta uchwały w sprawie emisji Obligacji w wysokości 4,4732 PLN, zakładane wpływy brutto Emitenta na terytorium Unii Europejskiej liczone według ceny emisyjnej Obligacji stanowią mniej niż 2.500.000 EUR.

1.9. Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji

Dane podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania:

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428

Na dzień publikacji Memorandum Inwestycyjnego Emitent nie zawarł i nie planuje zawarcia umowy o gwarancję emisji.

1.10. Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści

Niniejsze Memorandum zostało opublikowane w dniu 7 grudnia 2020 roku. Termin ważności Memorandum rozpoczyna się z chwilą jego publikacji i kończy się z Dniem Przydziału Obligacji, tj. z dniem zapisania Obligacji w Ewidencji prowadzonej przez Agenta Emisji, lub z chwilą podania do publicznej wiadomości przez Emitenta informacji o odwołaniu oferty publicznej Obligacji przeprowadzanej na podstawie niniejszego Memorandum, a w każdym przypadku przypada z upływem 12 miesięcy od dnia publikacji Memorandum.

1.11. Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości

Nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Memorandum Informacyjnym, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpiły lub zostały zauważone w okresie między udostępnieniem Memorandum a zakończeniem okresu oferowania Obligacji zostaną przedstawione w suplemencie do Memorandum. Emitent, bez zbędnej zwłoki, sporządzi suplement do Memorandum Informacyjnego oraz przekaże go w sposób, w jaki Memorandum zostało udostępnione, tj. poprzez publikację na stronie internetowej firmy inwestycyjnej pośredniczącej w ofercie Obligacji: www.michaelstrom.pl.

Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch dni roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum Informacyjnego, pod warunkiem że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa powyżej, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem Obligacji, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplementie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia zapisu na Obligacje.

Spis treści

I.	WSTĘP	2
1.1.	Informacje o emitencie	2
1.2.	Informacje o oferującym	2
1.3.	Informacje o tym, czy dane o wyemitowanych przez emitenta obligacjach, wysokości zobowiązań emitenta z tytułu tych papierów wartościowych oraz stopniu ich realizacji zostały udostępnione do publicznej wiadomości przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.;	2
1.4.	Liczba, rodzaj, jednostkowa wartość nominalna i oznaczenie emisji papierów wartościowych	2
1.5.	Nazwa (firma), siedziba i adres podmiotu udzielającego zabezpieczenia (gwarantującego), ze wskazaniem zabezpieczenia	3
1.6.	Cena emisyjna (sprzedaży) oferowanych papierów wartościowych albo sposób jej ustalenia oraz tryb i termin udostępnienia ceny do publicznej wiadomości	3
1.7.	Informacja odnośnie oferty	3
1.8.	Wskazanie podstawy prawnej prowadzenia oferty publicznej na podstawie memorandum	3
1.9.	Wskazanie firmy (nazwy) i siedziby firmy inwestycyjnej, która będzie pośredniczyć w ofercie papierów wartościowych objętych memorandum oraz gwarantów emisji	4
1.10.	Data ważności Memorandum oraz data, do której informacje aktualizujące Memorandum zostały uwzględnione w jego treści	4
1.11.	Tryb, w jakim informacje o zmianie danych zawartych w Memorandum, w okresie jego ważności, będą podawane do publicznej wiadomości	4
	SPIS TREŚCI	6
II.	CZYNNIKI RYZYKA	11
2.1.	Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)	11
2.1.1.	<i>Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)</i>	<i>11</i>
2.1.2.	<i>Ryzyko związane z procesem budowlanym</i>	<i>13</i>
2.1.3.	<i>Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów</i>	<i>13</i>
2.1.4.	<i>Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym</i>	<i>14</i>
2.1.5.	<i>Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego</i>	<i>15</i>
2.1.6.	<i>Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych</i>	<i>15</i>
2.1.7.	<i>Ryzyko spadku cen mieszkań</i>	<i>16</i>
2.1.8.	<i>Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</i>	<i>16</i>
2.1.9.	<i>Ryzyko związane z podwykonawcami</i>	<i>17</i>
2.1.10.	<i>Ryzyko związane z wysokim saldem zobowiązań przeterminowanych Emitenta</i>	<i>18</i>
2.1.11.	<i>Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji</i>	<i>18</i>
2.1.12.	<i>Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów</i>	<i>19</i>
2.1.13.	<i>Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców</i>	<i>19</i>
2.1.14.	<i>Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami</i>	<i>20</i>

2.1.15. Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców	20
2.1.16. Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartohoteli	21
2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami	21
2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji	21
2.2.2. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji	22
2.2.3. Ryzyko niedościa do skutku emisji Obligacji	23
2.2.4. Ryzyko zmiany stopy procentowej.....	23
2.2.5. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji	24
2.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji.....	24
2.2.7. Ryzyko odstąpienia przez emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty.....	24
2.2.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji	25
III. OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA INFORMACJE ZAWARTE W MEMORANDUM	26
IV. DANE O EMISJI.....	28
4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.	28
4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych	28
4.2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych	28
4.2.2. Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.	28
4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych	30
4.3.1. Wysokość oprocentowania.....	30
4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie	30
4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania	31
4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania.....	31
4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych	31
4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta.....	32
4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane.....	32
4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń	33
4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych	33
4.6. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta	33
4.7. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta	33
4.7.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta	34

4.7.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy	34
4.7.3. Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy.....	38
4.8. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych	39
4.9. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku	39
4.10. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych	39
4.11. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku	39
4.12. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych.....	44
4.12.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika.....	44
4.12.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji	45
4.12.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem.....	45
4.12.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej.....	46
4.12.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylenia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylenie było skuteczne	47
4.12.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych	47
4.12.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot	48
4.12.8. Obowiązki Oferującego związane z przyjmowaniem wpłat.....	48
4.12.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia.....	49
4.12.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu	49
4.13. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji.....	49
V. DANE O EMITENCIE.....	50
5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej	50
5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta	50
5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent	50
5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru	50
5.5. Krótki opis historii Emitenta	50
5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia	52
5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego	52
5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe	53
5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym	53

5.10.	Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta	53
5.11.	Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta	53
5.12.	Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych	54
5.13.	Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum	56
5.14.	Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum	56
5.15.	Prognozy wyników finansowych	57
5.16.	Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta	57
5.17.	Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta	67
5.18.	Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji	68
5.18.1.	<i>Działalność podstawowa</i>	68
5.18.2.	<i>Segment generalnego wykonawstwa</i>	68
5.18.3.	<i>Segment deweloperski</i>	73
5.18.4.	<i>Produkcja osprzętu do maszyn</i>	82
5.18.5.	<i>Pozostałe obszary działalności</i>	85
5.19.	Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Depol	87
5.20.	Otoczenie rynkowe	88
5.20.1.	<i>Rynek budowlany w Polsce</i>	88
5.20.2.	<i>Rynek mieszkaniowy w Polsce</i>	93
5.20.3.	<i>Rynek osprzętu do maszyn</i>	95
5.21.	Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych	96
5.22.	Splata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze splaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu splaty tych obligacji	96
VI.	SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIA FINANSOWE EMITENTA ZA 2019 ROK	97
6.1.	Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta	187
VII.	ZAŁĄCZNIKI	196
7.1.	Definicje i objaśnienia skrótów	196
7.2.	Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta	201

7.3.	Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd.....	210
7.4.	Warunki Emisji Obligacji.....	219
7.5.	Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji.....	234
7.6.	Wzór Formularza Zapisu	235

II. Czynniki ryzyka

Poprzez nabycie Obligacji Inwestorzy przyjmują ryzyko, że Emitent może stać się niewypłacalny lub z innych przyczyn może nie być w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji. Z tego względu przed podjęciem jakichkolwiek decyzji inwestycyjnych potencjalni Inwestorzy powinni przeanalizować wszystkie informacje zawarte w niniejszym Memorandum oraz wszelkimi suplementami do niego, łącznie z dokumentami włączonymi przez odniesienie oraz opisanymi poniżej czynnikami ryzyka i Warunkami Emisji Obligacji.

Należy podkreślić, że nie jest możliwe zidentyfikowanie wszystkich okoliczności, które mogą doprowadzić do tego, że Emitent nie będzie w stanie wykonać swoich zobowiązań wynikających z Obligacji, ani stwierdzenie, których okoliczności wystąpienie jest najbardziej prawdopodobne. Ponadto, czynniki, które w ocenie Emitenta nie są obecnie istotne, mogą stać się istotne w przyszłości z powodu wystąpienia zdarzeń, na które Emitent nie ma wpływu.

W niniejszym Memorandum Emitent opisał szereg czynników, które mogą w istotnie negatywny sposób wpłynąć na działalność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta, ich sytuację finansową lub wyniki z działalności, a w konsekwencji wpłynąć na możliwość wypełnienia przez Emitenta swoich obowiązków z Obligacji, w tym na zdolność Emitenta do dokonywania płatności z Obligacji oraz ich terminowego wykupu, a także na wartość lub rentowność Obligacji. Dodatkowo, w niniejszym Memorandum wskazano czynniki, które są istotne z punktu widzenia ryzyk rynkowych związanych z Obligacjami.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia ws. memorandum, ryzyka przedstawione w Memorandum ograniczają się do ryzyk, które mogą mieć wpływ na jego zdolność do wyplenienia na rzecz Inwestorów zobowiązań wynikających z Obligacji. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

Przedstawione w Memorandum ryzyka zostały wymienione w kolejności od najbardziej do najmniej istotnego w ocenie Emitenta, przy czym ocena tej istotności uwzględnia potencjalny negatywny wpływ danego ryzyka na Emitenta (w szczególności jego sytuację finansową i zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji) oraz stopień prawdopodobieństwa wystąpienia tego ryzyka.

2.1. Czynniki ryzyka związane z Emitentem oraz grupą kapitałową, w której jest jednostką dominującą („Grupa”)

2.1.1. 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 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 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. 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, 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 Podmiotów z Grupy Emitenta, a nawet całkowita niewypłacalność tych kontrahentów. W sytuacji, gdy będziemy mieli do czynienia z istotnym nasileniem tego zjawiska, może dojść do pogorszenia płynności finansowej Emitenta, pomimo istniejących na dzień sporządzenia niniejszego Memorandum 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 na Dzień Memorandum 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, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy Emitenta, a w konsekwencji na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.2. 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.

Na Dzień Memorandum Emitent realizuje ponad 30 projektów zewnętrznych w formule generalnego wykonawstwa. W części z nich, po podpisaniu aneksu do umowy, zmienił się termin zakończenia realizacji. 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, a to z kolei może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Powyższy czynnik ryzyka miał miejsce w przeszłości. Emitent wskutek przesunięcia płatności w prowadzonych projektach musiał aktywnie zarządzać płynnością Grupy, ale nie spowodowało to braku wywiązywania się Emitenta z jego zobowiązań.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.3. Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Emitenta działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego, istotne znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na realizację 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 zakresu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie tego rodzaju

sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy oraz perspektywy jej rozwoju, a w konsekwencji również na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Strategia Emitenta w zakresie projektów generalnego wykonawstwa koncentruje się na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji, co do zasady, nie przekracza 8 miesięcy. Przy realizacji tego typu kontraktów ryzyko niekorzystnej zmiany cen materiałów i robocizny jest ograniczone. Emitent prowadzi działania mające na celu minimalizację 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 działalności Grupy Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.4. 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 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, a także, w konsekwencji, na zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.5. Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfolio 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, w tym projekty BTS). Na koniec 2018 r. udział projektów przemysłowo-logistycznych wyniósł ok. 71%. W następnym roku ich udział spadł do ok. 68%, a na koniec 3Q 2020 r. wzrósł do 83%. Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfolio 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 przemysłowo-logistycznych 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 w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8 miesięcy).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.6. 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. Powyższe z kolei może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Od czasu związanego z epidemią COVID-19 banki zaostryły kryteria przyznawania kredytów mieszkaniowych, co Grupa dostrzega u swoich klientów. Grupa Emitenta szacuje, że ok. 50% sprzedawanych przez niego mieszkań jest finansowana przez nabywców z wykorzystaniem kredytów hipotecznych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.1.7. Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę 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. Powyższe z kolei może wpłynąć na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.8. 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;
- 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.9. 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 narażić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy oraz w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

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 również 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.10. Ryzyko związane z wysokim saldem zobowiązań przeterminowanych Emitenta

Saldo zobowiązań przeterminowanych Depol S.A. na 30.09.2020 r. wynosiło 21 538 tys. zł. Powyższe saldo wynika ze specyfiki działalności Emitenta, tj. prowadzenie w dużej skali (ok. 405 mln zł przychodów tego segmentu za okres 01.01.2020-30.09.2020 r.) działalności w segmencie generalnego wykonawstwa, gdzie zapłata za wykonane prace jest uzależniona od różnych czynników, m.in. od akceptacji przez zamawiającego standardu wykonanych prac. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę. Poniżej przedstawiono strukturę przeterminowania wyżej wskazanego salda (dane w tys. zł):

Dane w tys. zł	Suma	< 90 dni	91-180 dni	181-365 dni	> 365 dni
Saldo zobowiązań przeterminowanych	21 538	19 845	1 101	220	372
Udział w %	100%	92%	5%	1%	2%

Po dniu bilansowym (30.09.2020 r.) wyżej wskazane zobowiązania przeterminowane regulowano.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.11. 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, mogłyby 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, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności Emitent dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.12. Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów przez Podmioty z Grupy Emitenta 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 same Podmioty z Grupy, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Tym samym wystąpienie tego rodzaju przypadków może mieć negatywny wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Wyjaśnić przy tym należy, że Grupa Emitenta dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.13. Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zlecniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz postanowienia gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest ograniczane. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zlecniodawca nie wywiąże się (lub wywiąże się nieterminowo) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Emitenta, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych i ograniczenia zdolności do wykonania zobowiązań z Obligacji.

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.14. Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterekami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Emitenta. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi podwykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Emitent nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycjach. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta oraz na jego 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 to niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Emitenta, 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 Emitent 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 Emitentowi wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Jednocześnie podwykonawcy i dostawcy, zgodnie z warunkami zawartych z nimi umów przez Emitenta, posiadają odpowiednie zobowiązania gwarancyjne i serwisowe. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Emitenta takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.1.15. Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców

Zgodnie z brzmieniem art. 647¹ Kodeksu cywilnego Podmioty z Grupy Emitenta jako inwestorzy lub wykonawcy (generalni wykonawcy) przy spełnieniu warunków określonych w tym przepisie ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę wynagrodzeń za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców na inwestycjach.

Przedmiotowy przepis z mocy prawa rozszerza odpowiedzialność Podmiotów z Grupy Emitenta jako inwestorów lub wykonawców (generalnych wykonawców), obejmując jej zakresem zapłatę wynagrodzenia podwykonawcom lub dalszym podwykonawcom, pomimo iż odpowiedzialność taka wynika bezpośrednio z umowy zawartej pomiędzy wykonawcą a podwykonawcą lub umowy zawartej pomiędzy podwykonawcą a dalszym podwykonawcą, której to Podmiot z Grupy nie jest stroną. Istnienie powyżej opisanej ustawowej odpowiedzialności podmiotów z Grupy Emitenta może mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta w przypadku niewypłacalności wykonawców lub podwykonawców, z którymi zawarta została umowa o roboty budowlane. W sytuacji takiej pojawia się bowiem ryzyko faktycznej podwójnej zapłaty za te same roboty budowlane. Tym samym częste występowanie tego rodzaju sytuacji może mieć wpływ na wynik finansowy oraz zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.1.16. Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i aparthoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej Podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i aparthoteli. 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 trzecim kwartale 2019 roku UOKiK, KNF oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię informacyjną „Oczarowani”, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apartotelach i condohotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z tezami 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.

Emitent wskazuje, iż brał udział w badaniach rynku prowadzonych przez Prezesa UOKiK, w ramach których m. in. informował o stosowanych zasadach współpracy oraz przedstawił stosowane wzorce umowne. Przeciwnie Emitentowi nie zostało wszczęte jakiegokolwiek postępowanie przez Prezesa UOKiK.

Nie sposób, jednakże 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

2.2. Czynniki ryzyka związane z Obligacjami

2.2.1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji

Obligacje nie stanowią lokaty bankowej i nie są objęte żadnym systemem gwarantowania depozytów, co wiąże się z ryzykiem utraty całości lub części zainwestowanych środków. Spełnienie świadczeń przez Emitenta z Obligacji polega na wykupie Obligacji poprzez zapłatę wartości nominalnej Obligacji oraz na zapłacie odsetek. Świadczenia te mogą nie zostać wykonane, albo ich wykonanie może ulec opóźnieniu, jeżeli na skutek pogorszenia sytuacji finansowej, Spółka nie będzie dysponować odpowiednimi środkami pieniężnymi w terminie ich wymagalności. Zdolność Emitenta do obsługi zobowiązań z tytułu Obligacji może ulec pogorszeniu w przypadku nadmiernego zwiększenia poziomu jego zadłużenia lub istotnego pogorszenia wyników finansowych Spółki. Skutkiem niedokonania wykupu Obligacji w terminie może być upadłość Spółki,

co w konsekwencji dla inwestora oznacza ryzyko utraty całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje.

Odsetki mogą także nie zostać wypłacone na skutek zajęcia środków pieniężnych Emitenta w egzekucji prowadzonej przeciwko Emitentowi lub problemów technicznych. Dodatkowo Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. W szczególności istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji.

W wypadku niewypłacalności Emitenta oraz w wypadku jego upadłości lub restrukturyzacji obligatariusz może nie odzyskać całości lub części środków zainwestowanych w Obligacje. Emitent może stać się niewypłacalny, jeżeli utraci zdolność do wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań pieniężnych, albo gdy jego zobowiązania pieniężne, będą przekraczać wartość jego majątku. W sytuacji niewypłacalności może zostać ogłoszona upadłość Emitenta. W takiej sytuacji spłata jego zobowiązań, a w tym zobowiązań z Obligacji będzie podlegała regulacjom Prawa Upadłościowego. Przepisy te uniemożliwiają również skuteczną realizację przez Obligatariuszy uprawnień do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Skutkiem ogłoszenia upadłości Emitenta będzie natychmiastowa wymagalność jego zobowiązań, w tym zobowiązań z Obligacji. Wierzyciele będą zaspokajani na zasadach i w kolejności wskazanej w przepisach Prawa Upadłościowego. Zgodnie z tymi przepisami, wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

Pomimo niewypłacalności Emitenta, wniosek o ogłoszenie upadłości może zostać oddalony lub postępowanie upadłościowe może zostać umorzone z braku majątku Emitenta na zaspokojenie kosztów postępowania. W razie niewypłacalności lub zagrożenia niewypłacalnością Emitenta jego zobowiązania, w tym zobowiązania z Obligacji, mogą również podlegać restrukturyzacji, w trybie przepisów Prawa Restrukturyzacyjnego.

W razie wszczęcia postępowania upadłościowego lub postępowania restrukturyzacyjnego prowadzenie egzekucji wobec Emitenta w celu zaspokojenia wierzytelności z Obligacji może nie być możliwe lub może być ograniczone przez przepisy prawa lub przez orzeczenia sądu.

Inwestorzy podejmując decyzje inwestycyjne powinni więc być w szczególności świadomi wysokiego ryzyka związanego z inwestowaniem wszystkich środków w obligacje jednego podmiotu i związanej z tym konieczności zachowania stosownej dywersyfikacji inwestycji.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka jako wysokie, a prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.2. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Emitent wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy Emitenta,

w tym m.in. zakupu nowych gruntów pod projekty deweloperskie oraz jako wkład własny do projektów. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Emitenta, co będzie się wiązać z mniejszą skalą prowadzonej działalności operacyjnej.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z tytułu Obligacji.

Na dzień sporządzania Memorandum Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka oraz jego istotność jako średnie, gdyż w przypadku jego zaistnienia skala negatywnego wpływu na sytuację finansową i operacyjną Emitenta byłaby dość znacząca.

2.2.3. Ryzyko niedojścia do skutku emisji Obligacji

Emisja Obligacji może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminu przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis na liczbę obligacji odpowiadającą co najmniej progowi dojścia emisji do skutku.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Ponieważ wszystkie dotychczasowe emisje obligacji Emitenta dochodziły do skutku Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

2.2.4. Ryzyko zmiany stopy procentowej

Oprocentowanie Obligacji będzie zmienne oparte o odpowiednie stawki rynku pieniężnego WIBOR, na zasadach wskazanych w Warunkach Emisji Obligacji. Przy zmiennym oprocentowaniu Obligacji, w okresie od Pierwszego Dnia Pierwszego Okresu Odsetkowego danej serii Obligacji do Dnia Wykupu (zgodnie z definicją zawartą w Warunkach Emisji Obligacji) mogą nastąpić znaczące zmiany stopy bazowej Obligacji. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.2.5. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji

Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

Z uwagi na fakt, iż część dotychczasowych emisji obligacji była niezabezpieczona Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca.

2.2.6. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Stosownie do postanowień Warunków Emisji Obligacji, Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, przy czym wówczas Emitent zapłaci Obligatariuszom premię na zasadach określonych w Warunkach Emisji. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Warunkach Emisji Obligacji, a inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

Można się spodziewać, że Spółka skorzysta z prawa do wcześniejszego wykupu Obligacji w sytuacji, gdy jej potencjalne koszty finansowania będą niższe niż oprocentowanie Obligacji. W takim okresie inwestorzy mogą nie mieć możliwości zainwestowania środków uzyskanych z wcześniejszego wykupu Obligacji w sposób, który zapewniłby im stopę zwrotu w takiej wysokości jak stopa zwrotu od Obligacji będących przedmiotem wcześniejszego wykupu.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie, ponieważ historycznie Emitent wykupował obligacje przed pierwotnym terminem zapadalności.

2.2.7. Ryzyko odstąpienia przez emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty

Emitent może podjąć w każdym czasie przed dokonaniem przydziału Obligacji decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty Obligacji w uzgodnieniu z Domem Maklerskim. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje od Inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent - w uzgodnieniu z Domem Maklerskim - może odstąpić od przeprowadzenia Oferty Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w ocenie Emitenta są powodami ważnymi.

Decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji, bez podawania przyczyn, może zostać podjęta przez Emitenta – w uzgodnieniu z Domem Maklerskim – w każdym czasie przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów od Inwestorów. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od Inwestorów do dnia przydziału Obligacji Emitent, w uzgodnieniu z Domem Maklerskim, może podjąć decyzję o zawieszeniu przeprowadzenia Oferty Obligacji tylko z powodów, które (w ocenie Spółki) są powodami ważnymi.

W powyższych przypadkach może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

2.2.8. Ryzyko nieprzydzielenia obligacji

Warunkiem przydzielenia Inwestorowi Obligacji jest prawidłowe złożenie zapisu na Obligacje oraz opłacenie zapisu w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Memorandum. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Zaistnienie powyższego przypadku może spowodować zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utratę potencjalnych korzyści przez Inwestorów, bowiem wpłacone kwoty zostaną zwrócone subskrybentom bez odsetek i odszkodowań.

Emitent ocenia istotność powyższego ryzyka oraz prawdopodobieństwo jego wystąpienia jako niskie.

III. Osoby odpowiedzialne za informacje zawarte w Memorandum

Za prawdziwość, rzetelność i kompletność informacji zamieszczonych w niniejszym Memorandum Informacyjnym są odpowiedzialni:

Emitent

Nazwa:	Dekpol S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer telefonu:	58 560 10 60
Adres poczty elektronicznej:	www.dekpol.pl
Adres strony internetowej:	dekpol@dekpol.pl
NIP:	592-21-37-980
REGON:	220341682
Numer KRS:	0000505979
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sad Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego

Emitent ponosi odpowiedzialność za wszelkie informacje zamieszczone w niniejszym Memorandum.

W imieniu Emitenta działają:

- Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu,

Sposób reprezentacji spółki:

Do reprezentowania Spółki, w przypadku gdy zarząd składa się z jednego Członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jeśli zarząd spółki jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli oraz podpisywania w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie, dwaj Członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden Członek Zarządu łącznie z prokurentem

Oświadczenie osób działających w imieniu Dekpol S.A.**stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Emitenta niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą zawarte w Memorandum informacje są zgodne ze stanem faktycznym i Memorandum nie pomija niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie, w szczególności zawarte w nim informacje są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

Podmiot świadczący usługę oferowania

Nazwa:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Forma prawna:	spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Warszawa
Adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Fax:	+48 22 128 59 89
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom.pl
Adres strony internetowej:	www.michaelstrom.pl
NIP:	525-247-22-15
REGON:	142261319
Numer KRS:	0000712428

Michael / Ström ponosi odpowiedzialność za wszystkie informacje zawarte w:

1. Rozdziale I niniejszego Memorandum „Wstęp”,
2. W pkt 14.13 Rozdziału IV niniejszego Memorandum „Dane o Emisji”,
3. Załącznik nr 7.1 „Definicje i objaśnienia skrótów” oraz
4. Załącznik nr 7.6 „Wzór Formularza Zapisu”

W imieniu Oferującego działają:

- 1/ Piotr Jankowski – Prezes Zarządu,
- 2/ Leszek Traczyk – Członek Zarządu,

**Oświadczenie osób działających w imieniu Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
stosownie do Rozporządzenia w sprawie Memorandum Informacyjnego**

Działając w imieniu Domu Maklerskiego oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w częściach Memorandum, za które jesteśmy odpowiedzialni, są zgodne ze stanem faktycznym i nie pomijają niczego, co mogłoby wpłynąć na ich znaczenie, w szczególności są prawdziwe, rzetelne i kompletne.

IV. Dane o emisji

4.1. Szczegółowe określenie rodzajów, liczby oraz łącznej wartości emitowanych papierów wartościowych z wyszczególnieniem rodzajów uprzywilejowania, wszelkich ograniczeń co do przenoszenia praw z papierów wartościowych oraz zabezpieczeń lub świadczeń dodatkowych.

Przedmiotem oferty jest 11.000 (jedenaście tysięcy) sztuk obligacji na okaziciela Emitenta, o wartości nominalnej 1.000 (jeden tysiąc) złotych każda i łącznej wartości nominalnej 11.000.000,00 (jedenaście milionów) złotych. Obligacje są obligacjami nieuprzywilejowanymi.

Z Obligacjami nie są związane żadne dodatkowe świadczenia poza świadczeniami polegającymi na wypłacie odsetek, ewentualnej premii z tytułu przedterminowego wykupu Obligacji oraz wypłacie wartości nominalnej Obligacji przedstawionych do wykupu.

Obligacje są emitowane jako papiery wartościowe niezabezpieczone.

Obligacje są zbywalne. Zbywalność Obligacji jest nieograniczona.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą dokonania zapisu w Ewidencji osób uprawnionych z papierów wartościowych prowadzonej przez Agenta Emisji i przysługują osobom wskazanym w tej Ewidencji jako osoby uprawnione z tych papierów wartościowych.

Obligacje nie mają postaci dokumentu i będą zarejestrowane w systemie depozytowym KDPW.

Zamiarem Emitenta jest wprowadzenie Obligacji na rynek ASO Catalyst.

4.2. Określenie podstawy prawnej emisji papierów wartościowych

Podstawą prawną emisji Obligacji jest:

- art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach,
- Uchwała Zarządu Emitenta z dnia 04.12.2020 w przedmiocie emisji obligacji serii J,

4.2.1. Organ lub osoby uprawnione do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych

Zgodnie z przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz zgodnie z § 15 statutu Emitenta, organem uprawnionym do podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych w postaci Obligacji jest Zarząd Emitenta.

4.2.2. Data i forma podjęcia decyzji o emisji papierów wartościowych, z przytoczeniem jej treści.

Dnia 04.12.2020 roku została podjęta decyzja o emisji przez Emitenta papierów wartościowych w postaci obligacji w formie uchwały Zarządu Emitenta.

Uchwała

z dnia 4 grudnia 2020 r.

Zarządu Dekpol S.A. z siedzibą w Pincynie

w sprawie emisji obligacji serii J

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pincynie, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 1208, ze zm., „**Ustawa o Obligacjach**”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000 (jedenaście milionów) złotych, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia niniejszej uchwały („**Obligacje**”).
2. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 5,4%.
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm., „**Ustawa o Obrocie**”), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („**Dzień Emisji**”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
6. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie do 3,5 roku od Dnia Emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1000,00 (jeden tysiąc) złotych.
9. Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

4.3. Wskazanie wszelkich praw i obowiązków z oferowanych papierów wartościowych

4.3.1. Wysokość oprocentowania

Wysokość oprocentowania Obligacji jest zmienna i jest równa Stopie Procentowej, tj. Stopie Bazowej powiększonej o Marżę w skali roku (podstawa Okresu Odsetkowego wynosi 365 dni).

Marża dla Obligacji wynosi 5,4 punktów procentowych w skali roku.

Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

- O** - oznacza wysokość odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,
- Opr** - oznacza Stopę Procentową
- N** - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,
- LD** - oznacza liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku przedterminowego lub natychmiastowego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu), po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

Oprocentowanie Obligacji będzie ustalane w następujący sposób:

- (a) Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- (b) Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał do Emitenta,
- (c) Agent Kalkulacyjny będzie wgrywał tabel odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu, w przypadku wprowadzenia obligacji do obrotu i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta.

4.3.2. Terminy, od których należy się oprocentowanie

Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).

Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

- Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
- Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).

4.3.3. Terminy ustalania praw do oprocentowania

Dniem Ustalania Praw do oprocentowania będzie piąty Dzień Roboczy przed dniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji, w którym zostaje określony stan posiadania Obligacji w celu ustalenia podmiotów oraz osób uprawnionych do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem:

- (a) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu; oraz
- (b) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz
- (c) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalania Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

4.3.4. Terminy wypłaty oprocentowania

Odsetki płatne będą z dołu. Odsetki będą płatne za każdy Okres Odsetkowy. W każdym Dniu Płatności Odsetek każdy podmiot będący Obligatariuszem w Dniu Ustalania Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności Odsetek będzie uprawniony do otrzymania Kwoty Odsetek za dany Okres Odsetkowy.

Kwota Odsetek obliczana jest odrębnie dla każdego Okresu Odsetkowego. Płatność Kwoty Odsetek dokonywana będzie za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z Regulacjami KDPW.

Numer Okresu Odsetkowego	Początek Okresu Odsetkowego	Dzień Płatności Odsetek
1.	Dzień Emisji	22 czerwca 2021
2.	22 czerwca 2021	22 grudnia 2021
3.	22 grudnia 2021	22 czerwca 2022
4.	22 czerwca 2022	22 grudnia 2022
5.	22 grudnia 2022	22 czerwca 2023
6.	22 czerwca 2023	22 grudnia 2023
7.	22 grudnia 2023	22 czerwca 2024

4.3.5. Terminy i zasady wykupu papierów wartościowych

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu oraz w przypadku Wcześniejszego Wykupu na żądanie Emitenta - Premia. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Podstawą naliczenia i spełnienia świadczenia będzie liczba Obligacji zapisanych na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza z upływem dnia ustalenia prawa do otrzymania świadczenia z tytułu Wykupu, przypadającego na 5 (pięć) Dni Roboczych przed Dniem Wykupu.

Dzień Wykupu przypadać będzie dnia **22 czerwca 2024 roku**.

Wykupione Obligacje podlegają umorzeniu z chwilą wykupu.

Emitent dokona wykupu Obligacji za pośrednictwem KDPW. Za chwilę spełnienia świadczenia pieniężnego z tytułu wykupu Obligacji przyjmuje się chwilę uznania rachunku pieniężnego Obligatariusza, służącego do obsługi Rachunku Papierów Wartościowych lub Rachunku Zbiorczego, lub Rejestru Sponsora Emisji, kwotą równą iloczynowi liczby Obligacji danego Obligatariusza oraz wartości nominalnej jednej Obligacji, powiększoną o naliczone Odsetki za ostatni Okres Odsetkowy.

4.3.6. Zasady i sposób realizacji praw z papierów wartościowych, w tym wypłaty świadczeń pieniężnych przez Emitenta

Z uwzględnieniem zasad przeprowadzania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, wszelkie płatności są dokonywane bez jakiegokolwiek dyspozycji i oświadczeń ze strony Obligatariusza.

Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.

Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych.

Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek Obligacji zgodnie z Regulacjami KDPW na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dzień danej płatności.

Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.

W przypadku okoliczności niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.

Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

4.3.7. Podmioty uczestniczące w realizacji praw z papierów wartościowych oraz zakres ich odpowiedzialności wobec nabywców i Emitenta oraz wskazanie waluty, w jakiej świadczenia te będą wypłacane

Świadczenia będą wypłacane w złotych (PLN).

W realizacji praw z Obligacji będą uczestniczyć w szczególności następujące podmioty:

Emitent – podmiot dokonujący emisji Obligacji i zobowiązany do spełnienia świadczeń wynikających z Obligacji;
Dom Maklerski, Firma Inwestycyjna (lub inny podmiot) prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych - podmiot odpowiedzialny w stosunku do Obligatariuszy za obsługę przelewów środków z Obligacji, naliczania, pobrania i odprowadzenia podatku od odsetek, wystawianie dokumentów potwierdzających zapisanie Obligacji na Rachunku Papierów Wartościowych;

Agent Emisji – podmiot odpowiedzialny za weryfikację poprawności emisji i rejestrację Obligacji w Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych

Agent Kalkulacyjny – podmiot odpowiedzialny za obliczanie wysokości świadczeń z Obligacji zgodnie z Warunkami Emisji;

Agent Dokumentacyjny – podmiot zobowiązany do przechowywania wydruków dokumentów, informacji i komunikatów publikowanych i przekazywanych mu przez Emitenta zgodnie z Ustawą o Obligacjach. Agent Dokumentacyjny zobowiązany jest przechowywać wydruki do czasu upływu przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji;

KDPW – podmiot prowadzący depozyt papierów Wartościowych w Depozycie. KDPW uczestniczy także w wykonywaniu i rozliczaniu uprawnień wynikających z Obligacji.

4.4. Określenie rodzaju, zakresu, formy i przedmiotu zabezpieczeń

Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone

4.5. Określenie innych praw wynikających z emitowanych lub sprzedawanych papierów wartościowych

Poza prawem do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji, tj. Kwoty Odsetek, Należności Głównej oraz Premii, z Obligacjami związane są następujące prawa:

- prawo do żądania w określonych w Warunkach Emisji okolicznościach natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu,
- prawo do informacji,

Z tytułu Obligacji nie przewiduje się dalszych praw dla Obligatariuszy ani osób trzecich niż określone powyżej.

4.6. Szczegółowe informacje o pierwszeństwie w spłacie zobowiązań wynikających z papierów wartościowych przed innymi zobowiązaniami Emitenta

Obligacje nie będą uprzywilejowane w stosunku do innych zobowiązań Emitenta, a w związku z tym uprawnionym z tytułu Obligacji nie będzie przysługiwało pierwszeństwo zaspokojenia przed innymi wierzycielami Emitenta. Wierzytelności z Obligacji nie są także podporządkowane innym wierzytelnościom, jakie przysługują osobom trzecim w stosunku do Emitenta.

4.7. Informacje o warunkach i sytuacjach, w których Emitent ma prawo albo jest zobowiązany do wcześniejszego wykupu papierów wartościowych, jak również informacje o sytuacjach i warunkach, po spełnieniu których posiadacz papieru wartościowego uzyska prawo wcześniejszego wykupu papieru wartościowego Emitenta

Emitent wykupi wszystkie Obligacje według ich wartości nominalnej w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu, z zastrzeżeniem dalszych postanowień niniejszego Memorandum oraz postanowień Warunków Emisji. Emitent zapłaci w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu za każdą Obligację podlegającą wykupowi kwotę obejmującą Należność Główną, Kwotę Odsetek za Okres Odsetkowy kończący się w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu. Płatności z tytułu Obligacji związane z ich wykupem dokonywane będą za pośrednictwem KDPW na podstawie i zgodnie z obowiązującymi Regulacjami KDPW.

Dzień Wykupu przypadać będzie **22 czerwca 2024 roku**.

4.7.1. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji, poczynwszy od I Okresu Odsetkowego tylko w przypadkach i na zasadach określonych w pkt 15 Warunków Emisji Obligacji.

Wcześniejszy wykup na żądanie Emitenta, o którym mowa w par. 15 Warunków Emisji Obligacji, może nastąpić w następujących Dniach Płatności Odsetek od Obligacji:

- 22 czerwca 2021 r.
- 22 grudnia 2021 r.
- 22 czerwca 2022 r.
- 22 grudnia 2022 r.
- 22 czerwca 2023 r.
- 22 grudnia 2023 r.

W przypadku skorzystania z opcji wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta, o której mowa w par. 15 Warunków Emisji Obligacji, Emitent zobowiązany będzie do zapłaty premii kalkulowanej od wartości nominalnej wykupywanych Obligacji, w następującej wysokości:

- 1,25 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 22 czerwca 2021 r.
- 1,00 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 22 grudnia 2021 r.;
- 0,75 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 22 czerwca 2022 r.
- 0,50 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 22 grudnia 2022 r.
- 0,25 % w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 22 czerwca 2023 r.
- brak premii w przypadku wcześniejszego wykupu w dniu 22 grudnia 2023 r.

4.7.2. Natychmiastowa wymagalność Obligacji, natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji na żądanie Obligatariuszy

W przypadku, gdy:

- (a) Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi;
- (b) Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji,

na zasadach wskazanych w pkt 14 Warunków Emisji.

W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 19.2 Warunków Emisji Obligacji do upływu 30 dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną

usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

A. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

B. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisaną w pkt 3.1.2. Warunków Emisji Obligacji, z zastrzeżeniem, iż niniejszego punktu nie narusza przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta w zakresie generalnego wykonawstwa, poprzez rozporządzenie nią na rzecz Podmiotu z Grupy Emitenta – jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (bez udziału osób trzecich).

C. Podział, połączenie lub przekształcenie

Nastąpi podział, za wyjątkiem podziału, o którym mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wydzielenie), połączenie lub przekształcenie z udziałem któregośkolwiek z Podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych inne niż to, o którym mowa w pkt 13.5.2. Warunków Emisji Obligacji. Jednocześnie dopuszcza się podział, połączenie lub przekształcenie Podmiotów z Grupy Emitenta dokonany w ramach Grupy Emitenta, bez udziału podmiotów trzecich.

D. Zbycie spółki wydzielanej

Emitent przed umorzeniem Obligacji zbędzie lub obciąży jakiekolwiek akcje lub udziały nabyte przez Emitenta wskutek podziału Podmiotu z Grupy Emitenta, opisanego w pkt. C. Warunków Emisji Obligacji.

E. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

F. Dług Netto Grupy Emitenta

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych będzie w Dniu Weryfikacji wyższy niż 1,10.

G. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed

ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

H. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta:

(i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości wpłacenie zaliczek udzielanych podmiotom trzecim na poczet świadczeń wynikających z umów nie stanowi naruszenia niniejszego punktu;

(ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

I. Zysk. Wypłata dywidendy przez Emitenta.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30 (trzydzieści) % zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

J. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej

wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

K. Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

L. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- 1. Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - a. w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - b. w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - c. w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - d. odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- 2. Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- 3. Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- 4. Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

M. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Emitenta).

N. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów)

stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

O. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

P. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

Q. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

R. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

S. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

T. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji Obligacji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

4.7.3. **Przedterminowy wykup Obligacji z mocy ustawy**

Zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach w przypadku likwidacji Emitenta Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby nie nastąpił jeszcze Dzień Wykupu.

Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.

4.8. Wskazanie źródeł pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych papierów wartościowych

Emitent zakłada, iż źródłem pochodzenia środków na spłatę zobowiązań wynikających z emitowanych Obligacji będą środki pochodzące z bieżącej działalności Emitenta.

4.9. Wskazanie progu dojścia emisji do skutku

Emitent nie określił minimalnej ilości Obligacji, które muszą być subskrybowane, aby emisja doszła do skutku, tak więc próg dojścia emisji w rozumieniu art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

4.10. Informacje o kosztach emisji i przeprowadzenia publicznej oferty papierów wartościowych

Zarząd Emitenta szacuje, że koszt oferty publicznej Obligacji, w tym koszty sporządzenia Memorandum, koszty doradztwa i oferowania nie powinny przekroczyć 400.000 PLN.

4.11. Informacje o zasadach opodatkowania dochodów związanych z posiadaniem i obrotem papierami wartościowymi, w tym wskazanie płatnika podatku

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Polsce w czasie przygotowywania Memorandum oraz na interpretacji tych przepisów wynikającej z praktyki organów podatkowych i orzecznictwa sądów administracyjnych. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Memorandum mogą stracić aktualność.

Zawarte w niniejszym Memorandum informacje podatkowe nie stanowią porady prawnej ani podatkowej, lecz mają charakter ogólny, w sposób selektywny przedstawiają poszczególne zagadnienia i nie uwzględniają wszystkich sytuacji, w jakich może znaleźć się Inwestor. Potencjalnym Inwestorom zaleca się skorzystanie z pomocy osób i podmiotów zajmujących się profesjonalnie doradztwem podatkowym, w celu uzyskania informacji o konsekwencjach podatkowych występujących w ich indywidualnych przypadkach.

Znajdujące się poniżej określenie „odsetki”, jak również inne każde inne określenie, ma takie znaczenie, jakie przypisuje mu się na gruncie polskiego prawa podatkowego.

Podatek dochodowy

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego (np. dotyczących krajowych lub zagranicznych funduszy inwestycyjnych).

Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli mają miejsce zamieszkania na terytorium Polski, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów (przychodów) bez względu na miejsce położenia źródeł przychodów (nieograniczony obowiązek podatkowy). Za osobę mającą miejsce zamieszkania na terytorium Polski uważa się osobę fizyczną, która: (i) posiada na terytorium Polski centrum interesów osobistych lub gospodarczych (ośrodek interesów życiowych); lub (ii) przebywa na terytorium Polski dłużej niż 183 dni w roku podatkowym. Przepisy te stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym odsetki od Obligacji) kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. W świetle art. 30a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychodów z odsetek osiągniętych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce nie łączy się z przychodami z innych źródeł, lecz opodatkowuje się zryczałtowanym podatkiem dochodowym wynoszącym 19% przychodu.

Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów.

Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, płatnikiem zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego. Tym samym to nie podatnik, lecz podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za którego pośrednictwem odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za obliczenie, pobranie oraz wpłacenie podatku we właściwy, terminie organowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 42 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, płatnicy przekazują kwoty pobranych zaliczek na podatek na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 20 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli podatek nie zostanie pobrany, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym, składanym do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Osoby fizyczne i podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych osoby fizyczne, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej miejsca zamieszkania, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiągniętych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opodatkowanie przychodów z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

Zasadniczo opisane powyżej zasady opodatkowania odsetek (dyskonta) Obligacji uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce mają również zastosowanie do odsetek uzyskiwanych przez osoby fizyczne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi

podatkowemu, o ile właściwe umowy w sprawie zapobieżenia podwójnemu opodatkowaniu zawarte z państwem będącym krajem rezydencji podatkowej osoby fizycznej nie stanowią inaczej.

Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskany od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Polsce

W przypadku podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych odsetki (dyskonto) od Obligacji opodatkowane będą zryczałtowanym podatkiem w wysokości 20%.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 ppkt a) Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych przychody z odpłatnego zbycia Obligacji kwalifikowane są jako przychody z kapitałów pieniężnych. Zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) nie podlega opodatkowaniu na zasadach ogólnych z zastosowaniem progresywnej stawki podatkowej, ale zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, dochód jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów, obliczonymi na podstawie stosownych przepisów Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych. Na podstawie art. 17 ust. 2 oraz art. 19 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych, jeżeli cena wyrażona w umowie bez uzasadnionej przyczyny znacznie odbiega od wartości rynkowej, kwotę przychodu określa organ podatkowy lub organ kontroli skarbowej w wysokości wartości rynkowej. Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia obligacji, a osoba dokonująca wypłat nie pobiera podatku ani zaliczek na podatek. Roczne zeznania podatkowe podatnicy powinni sporządzić w terminie do końca kwietnia roku następującego po roku podatkowym, na podstawie przekazanych im przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, do końca lutego roku następującego po roku podatkowym, imiennych informacji o wysokości osiągniętego dochodu.

Powyższych przepisów nie stosuje się, jeżeli odpłatne zbycie obligacji następuje w wykonywaniu działalności gospodarczej. Obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odpłatnego zbycia obligacji powinny być traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Podatnicy podatku dochodowego od osób prawnych podlegający w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu

Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych podatnicy, jeżeli mają siedzibę lub zarząd w Polsce, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy).

Jeśli podatnik, działając przez polski zakład, uzyskuje przychody z tytułu odsetek (dyskonta), przychody te są opodatkowane na takich samych zasadach jak w odniesieniu do podatników podlegających w Polsce nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, pod warunkiem udokumentowania miejsca rezydencji podatkowej podmiotu posiadającego ograniczony obowiązek podatkowy przez odpowiedni certyfikat rezydencji podatkowej wydawany przez organ podatkowy kraju, w którym odbiorca odsetek jest rezydentem podatkowym, i złożenia pisemnego oświadczenia, że przychody z tytułu odsetek są przypisane do działalności tego zakładu.

Opisane zasady opodatkowania mogą być modyfikowane przez odpowiednie postanowienia umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, na podstawie których zastosowanie może znaleźć obniżona stawka podatku lub zwolnienie z podatku dochodowego. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Prawnych do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego od odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych zobowiązane są podmioty dokonujące wypłat z tych tytułów. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania miejsca siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji podatkowej.

Zgodnie z art. 26 ust. 2a, w przypadku gdy wypłata odsetek dokonywana jest na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w ustawie o obrocie instrumentami finansowymi, płatnik pobiera podatek z zastosowaniem stawki 20% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. W tej sytuacji, do poboru podatku obowiązane są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należność jest wypłacana, a podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Zatem, podmiot dokonujący wypłaty odsetek albo podmiot prowadzący rachunek zbiorczy, na którym zapisane są Obligacje, jako płatnik, jest odpowiedzialny za pobranie należnego podatku i przekazanie go na rachunek właściwego organu podatkowego do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrał należny podatek.

Opodatkowanie odpłatnego zbycia Obligacji

Zasadniczo zasady opodatkowania dochodów z odpłatnego zbycia Obligacji opisane powyżej mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Polsce przez osoby fizyczne i osoby prawne podlegające w Polsce ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, chyba że odpowiednie umowy w sprawie unikania podwójnego opodatkowania przewidują inaczej.

Na gruncie wielu umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Polska, dochody uzyskane z tytułu zbycia obligacji przez rezydentów podatkowych danego państwa nie podlegają opodatkowaniu w Polsce.

Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z Ustawą o podatku od spadków i darowizn, nabycie przez osoby fizyczne w drodze spadku lub darowizny, praw majątkowych, w tym również praw związanych z posiadaniem papierów wartościowych, podlega opodatkowaniu podatkiem od spadków i darowizn, jeżeli:

- a) w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny spadkobierca lub obdarowany był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, lub
- b) prawa majątkowe dotyczące papierów wartościowych są wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Wysokość stawki podatku od spadków i darowizn jest zróżnicowana i zależy od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Stopień pokrewieństwa zostaje ustalony w oparciu o art. 14 Ustawy o podatku od spadków i darowizn. Ponadto zgodnie z art. 4a tej samej ustawy małżonek, zstępni, wstępni, pasierb, rodzeństwo, ojczym i macocha, zostali zwolnieni od przedmiotowego podatku. Zwolnienie to jest obwarowane jednak określonymi przepisami obowiązkami informacyjnymi.

Ponadto zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 105 Ustawy o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych wolny od podatku dochodowego jest dochód uzyskany ze zbycia udziałów w spółce kapitałowej, papierów wartościowych oraz tytułów uczestnictwa w funduszach kapitałowych, otrzymanych w drodze darowizny – w części odpowiadającej kwocie zapłaconego podatku od spadków i darowizn.

W celu uzyskania szczegółowych informacji obligatariusz powinien zasięgnąć porady doradcy podatkowego.

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie firmom inwestycyjnym i zagranicznym firmom inwestycyjnym, sprzedaż dokonywana za pośrednictwem firmy inwestycyjnej lub zagranicznej firmy inwestycyjnej, sprzedaż tych praw dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, czyli dokonywanego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej na rynku regulowanym albo w alternatywnym systemie np. w Alternatywnym Systemie Obrotu na rynku Catalyst (art. 3 pkt 9 Ustawy o Obrocie) oraz sprzedaż poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, zwolniona jest od podatku od czynności cywilnoprawnych.

W innych przypadkach zbycie praw z papierów wartościowych podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych w wysokości 1% wartości rynkowej zbywanych papierów wartościowych (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b Ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych). W takiej sytuacji, zgodnie z art. 4 pkt 1 w zw. z art. 10 wskazanej Ustawy, kupujący zobowiązany jest do uiszczenia podatku od czynności cywilnoprawnych w terminie 14 dni od dokonania transakcji.

Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z brzmieniem art. 30 § 1 Ordynacji podatkowej płatnik, który nie wykonał ciążącego na nim obowiązku obliczenia i pobrania od podatnika podatku i wpłacenia go we właściwym terminie organowi podatkowemu - odpowiada za podatek niepobrany lub podatek pobrany a niewpłacony. Płatnik odpowiada za te należności całym swoim majątkiem. Odpowiedzialność ta jest niezależna od woli płatnika.

Przepisów o odpowiedzialności płatnika nie stosuje się wyłącznie w przypadku, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika.

4.12. Określenie zasad dystrybucji oferowanych papierów wartościowych

4.12.1. Wskazanie osób, do których kierowana jest oferta; działanie przez pełnomocnika

Oferta kierowana jest do osób fizycznych, osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, będących zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego.

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Domem Maklerskim.

W przypadku Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym do złożenia zapisu na Obligacje wymagane jest posiadanie Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonego przez Michael / Ström.

Nierezydenci, którzy mają zamiar dokonać zapisu na Obligacje, winni uprzednio zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju swej rezydencji.

Zapisy na Obligacje składane przez towarzystwa funduszy inwestycyjnych w imieniu własnym, odrębnie na rzecz poszczególnych zarządzanych przez to towarzystwo funduszy inwestycyjnych, stanowią w rozumieniu Memorandum zapisy odrębnych inwestorów.

Zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządzają i na rzecz których zamierzają nabyć Obligacje, składają odrębne zapisy na rzecz każdej z osób, dla których zamierzają nabyć Obligacje.

Zapis może zostać złożony przez inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności.

Szczegółowy zakres i forma dokumentów wymaganych podczas działania przez pełnomocnika powinny być zgodne z procedurami Domu Maklerskiego.

4.12.2. Terminy otwarcia i zamknięcia subskrypcji

Oferta zostanie przeprowadzona w następujących terminach:

Lp.	Zdarzenie	Terminy
A	* Udostępnienie Memorandum	7 grudnia 2020 r.
B	* Rozpoczęcie przyjmowania zapisów * Rozpoczęcie przyjmowania wpłat	7 grudnia 2020 r.
C	* Zakończenie przyjmowania zapisów * Zakończenie przyjmowania wpłat	18 grudnia 2020 r.
D	* Planowany przydział i zapisanie obligacji w Ewidencji (Dzień Emisji)	22 grudnia 2020 r.
F	* Związanie Formularzem Zapisu	29 grudnia 2020 r.

Wszystkie terminy realizacji Oferty mogą ulec zmianie, z zastrzeżeniem terminu związania inwestora Formularzem Zapisu. Emitent i Dom Maklerski w szczególności zastrzegają sobie prawo do skrócenia bądź wydłużenia terminu zapisów na Obligacje.

Przedłużenie terminu przyjmowania zapisów może nastąpić wyłącznie w terminie ważności Memorandum i terminie związania Formularzem Zapisu.

Przekazanie informacji o zmianie któregoś z terminów Oferty nastąpi nie później niż w dniu upływu pierwotnego terminu, poprzez udostępnienie komunikatu aktualizującego, o którym mowa w art. 52 ust. 2 Ustawy o Ofercie, w sposób, w jaki zostało udostępnione Memorandum.

W przypadku, gdy po rozpoczęciu subskrypcji Obligacji udostępniony zostanie suplement do Memorandum Informacyjnego, o którym mowa w art. 37b ust. 6 Ustawy o Ofercie, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na subskrypcję Obligacji przed udostępnieniem suplementu, przysługuje prawo do wycofania tej zgody. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu przyjmowania zapisów w terminie 2 (słownie: dwa) Dni Roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy dłuższego terminu. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego.

Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję Obligacji.

4.12.3. Zasady, miejsca i terminy składania zapisów oraz termin związania zapisem

Zapis na Obligacje może zostać złożony:

(a) w jednym z poniższych punktów obsługi Klienta Oferującego:

Warszawa	Poznań
Al. Jerozolimskie 100	ul. Wyspiańskiego 26B/24
Equator IV 7 p.	City Park
02 – 305 Warszawa	60 – 751 Poznań
Kraków	Wrocław
ul. Armii Krajowej 16	ul. Podwale 83 / 20

Newton	OVO Wrocław
30-150 Kraków	50-414 Wrocław
Gdańsk	Łódź
ul. Antoniego Słonimskiego 2 / U1	ul. Stefana Jaracza 78
80-280 Gdańsk	90-243 Łódź

(b) Online - formie elektronicznej za pośrednictwem udostępnionego systemu M/S Online zgodnie z wewnętrznymi regulacjami Domu Maklerskiego

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu wskazującego mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk i większą liczbę nabywanych Obligacji niż 11.000 sztuk. Formularze Zapisu wskazujące mniejszą liczbę nabywanych Obligacji niż 25 sztuk poczytuje się za bezskuteczne. Formularze Zapisu wskazujące liczbę nabywanych Obligacji większą niż 11.000 sztuk poczytuje się za złożone dla liczby 11.000 sztuk.

Nie dopuszcza się składania Formularza Zapisu przez kilka podmiotów działających łącznie, na zasadach współwłasności. Formularze Zapisu złożone w sprzeczności z powyższym postanowieniem poczytuje się za bezskuteczne.

Inwestor może złożyć wielokrotne Zapisy na Obligacje, przy czym łączna liczba Obligacji określona w Zapisach złożonych przez jednego Inwestora nie może być większa niż liczba oferowanych Obligacji. Przy zachowaniu tej zasady wielokrotne zapisy składane przez Inwestora będą przy przydziale Obligacji traktowane jak jeden zapis.

Subskrybent jest związany złożonym Formularzem Zapisu do dnia wskazanego w tabeli w punkcie 4.12.2. lit. F. Formularz Zapisu przestaje wiązać Subskrybenta przed upływem powyższego terminu od dnia, w którym Emitent opublikuje informację o niedościegu Emisji do skutku, a w przypadku dościa emisji Obligacji do skutku w odniesieniu do tej części Obligacji, które nie zostały mu przydzielone - od Dnia Emisji.

4.12.4. Zasady, miejsca i terminy dokonywania wpłat oraz skutków prawnych niedokonania wpłaty w oznaczonym terminie lub wniesienia wpłaty niepełnej

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent niebędący Klientem Instytucjonalnym zobowiązuje się w terminie wskazanym w pkt. w punkcie 4.12.2. lit. C zapewnić środki na Rachunku Papierów Wartościowych prowadzonym dla Subskrybenta przez Dom Maklerski. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym Rachunku Papierów Wartościowych. Dom Maklerski zastrzega możliwość uznania wpłaty dokonanej po terminie.

Składając Formularz Zapisu, Subskrybent będący Klientem Instytucjonalnym zobowiązany jest dokonać zapłaty łącznej Ceny Emisyjnej za Obligacje w terminie do dnia wskazanego w pkt. 4.12.2. lit. C., w kwocie stanowiącej iloczyn Ceny Emisyjnej i wskazanej w Formularzu ilości Obligacji. Za wpłatę uznaje się zaksięgowanie środków pieniężnych na wskazanym w Formularzu rachunku bankowym Domu Maklerskiego.

W przypadku dokonania wpłaty na Obligacje przez Subskrybenta w kwocie niższej niż iloczyn ceny emisyjnej za 1 (jedną) Obligację oraz liczby Obligacji, na które złożono zapis, zapis taki może zostać potraktowany jako złożony na liczbę Obligacji znajdującą pokrycie we wpłaconej kwocie, z uwzględnieniem zasady nieprzydzielania ułamkowych części Obligacji. Złożenie zapisu i nieopłacenie w wyżej opisanym terminie kwoty równej co najmniej

iloczynowi minimalnej ilości Obligacji, na które zgodnie z niniejszym Memorandum można złożyć zapis, oraz ceny emisyjnej Obligacji, powoduje, iż zapis taki jest bezskuteczny.

Zwraca się uwagę Inwestorów, iż ponoszą wyłączną odpowiedzialność z tytułu wniesienia wpłat na Obligacje. W szczególności dotyczy to opłat i prowizji bankowych oraz terminów realizacji przelewów bankowych. Brak wpłaty tytułem zapisu w terminie określonym w Memorandum będzie powodować nieważność zapisu.

Prowizja maklerska z tytułu nabycia Obligacji przez Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym za pośrednictwem Oferującego wynosi do 0,25% wartości nominalnej Obligacji objętych Formularzem Zapisu.

Emitent nie odpowiada za wykonanie tego obowiązku przez Dom Maklerski jak również za rozliczenie nabycia Obligacji na rzecz Subskrybentów, Podmioty Prowadzące Rachunek oraz KDPW.

4.12.5. Informacje o uprawnieniach zapisujących się osób do uchylecia się od skutków prawnych złożonego zapisu wraz z warunkami, jakie muszą być spełnione, aby takie uchylecia było skuteczne

Zapis na oferowane Obligacje jest nieodwołalny za wyjątkiem sytuacji opisanych poniżej.

Zgodnie z art. 37b ust. 7 Ustawy o Ofercie Publicznej, Inwestorom, którzy wyrazili zgodę na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych przed udostępnieniem suplementu do Memorandum, przysługuje prawo do wycofania tej zgody, z którego mogą skorzystać w terminie dwóch Dni Roboczych po udostępnieniu suplementu do Memorandum, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność, o których mowa w art. 37b ust. 6, wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem okresu oferowania lub dostarczeniem papierów wartościowych, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej. Termin ten może zostać przedłużony przez Emitenta. Ostateczny termin wygaśnięcia prawa do wycofania zgody określa się w suplemencie do Memorandum Informacyjnego. Za zgodą wszystkich osób, które już złożyły Zapis, termin ten może ulec skróceniu. Wycofanie zgody następuje przez oświadczenie na piśmie złożone w miejscu złożenia Zapisu na określone papiery wartościowe.

Zgodnie z art. 37b ust. 8 Ustawy o Ofercie, Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do wycofania przez Inwestora zgody na nabycie lub subskrypcję papierów wartościowych.

4.12.6. Terminy i szczegółowe zasady przydziału papierów wartościowych

Emitent dokona przydziału Obligacji w dniu 22 grudnia 2020 roku. Podczas dokonywania przydziału Obligacji uwzględniane będą tylko prawidłowo wypełnione i złożone w okresie Subskrypcji Formularze Zapisu, opiewające na liczbę Obligacji równą lub większą od minimalnego progu zapisu.

Jeżeli liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, zgodnie z powyższymi zasadami, nie przekroczy liczby oferowanych Obligacji, każdemu Inwestorowi, który złożył zapis na Obligacje zostanie przydzielona taka liczba Obligacji, na jaką złożył zapis.

W przypadku, gdy liczba Obligacji objętych prawidłowymi, opłaconymi i złożonymi w okresie Subskrypcji zapisami, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych, a więc wystąpi nadsubskrypcja, Dom Maklerski na podstawie otrzymanego upoważnienia od Emitent zastrzega sobie prawo do dokonania przydziału Obligacji według

własnego uznania, w liczbie wskazanej przez Subskrybenta w Formularzu Zapisu, mniejszej liczbie lub nieprzydzielenia takiemu Subskrybentowi Obligacji w ogóle, w tym nieprzydzielenia żadnemu Subskrybentowi Obligacji, co nie uprawnia Subskrybenta do wysuwania względem Domu Maklerskiego lub Emitenta jakichkolwiek roszczeń. Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane, podobnie jak Obligacje nie będą przydzielane kilku Subskrybentom łącznie.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w dniu dokonania przez emitenta przydziału Obligacji i zapisania w ewidencji uprawnionych z Obligacji przez Agenta Emisji. Następnie Agent Emisji dokona zapisania Obligacji w depozycie KDPW

W terminie 1 Dnia Roboczego od Dnia Emisji Dom Maklerski zawiadomi Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi o liczbie przydzielonych Obligacji (także w przypadku nieprzydzielenia żadnej Obligacji).

W przypadku dojścia Oferty Obligacji do skutku ogłoszenie w tej sprawie zamieszczone będzie w terminie 7 (słownie: siedem) dni po zamknięciu Oferty Obligacji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.12.7. Zasady oraz terminy rozliczenia wpłat i zwrotu nadpłaconych kwot

W przypadku przydzielenia przez Emitenta Obligacji w mniejszej liczbie niż została subskrybowana przez danego Subskrybenta niebędącego Klientem Instytucjonalnym, różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a kwotą stanowiącą iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby przydzielonych danemu Subskrybentowi Obligacji, zostanie mu odblokowana na rachunku maklerskim w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji. W przypadku Subskrybenta będącego Klientem Instytucjonalnym kwota ta zostanie mu zwrócona w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od Dnia Emisji na rachunek bankowy wskazany w Formularzu Zapisu.

W przypadku niedojścia emisji Obligacji do skutku (w tym w przypadku odwołania Oferty przez Emitenta) środki wpłacone tytułem opłacenia zapisu przez Subskrybentów niebędących Klientami Instytucjonalnymi zostaną odblokowane na ich rachunkach maklerskich w terminie 3 (trzech) Dni Roboczych od dnia stosownego ogłoszenia.

Zwrot nadpłat albo wpłat nastąpi bez jakichkolwiek odszkodowań, odsetek oraz bez zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje. Zwrot nadpłat albo wpłat nie rodzi praw do jakichkolwiek odszkodowań, odsetek, oraz zwrotu ewentualnych kosztów poniesionych przez inwestorów w związku ze składaniem zapisów na Obligacje.

4.12.8. Obowiązki Oferującego związane z przyjmowaniem wpłat

Zgodnie z ustawą z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 971) Dom Maklerski ma obowiązek rejestracji transakcji, której równowartość przekracza 15.000 euro (również, gdy jest ona przeprowadzana w drodze więcej niż jednej operacji). W przypadku transakcji, której okoliczności wskazują, że może ona mieć związek z praniem pieniędzy lub finansowaniem terroryzmu, Dom Maklerski ma obowiązek zarejestrować taką transakcję, bez względu na jej wartość.

4.12.9. Przypadki, w których Oferta może nie dojść do skutku lub Emitent może odstąpić od jej przeprowadzenia

Oferta nie dojdzie do skutku w przypadku, gdy nie zostanie złożony ani jeden poprawny i opłacony zapis.

Zarząd Emitenta może postanowić o odstąpieniu od przeprowadzania Oferty w każdym czasie przed Dniem Emisji, bez podania przyczyny.

W przypadku odstąpienia od Oferty Emitent poinformuje o tym fakcie poprzez zamieszczenie ogłoszenia o odstąpieniu od Oferty w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum Informacyjne tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

W przypadku naruszenia lub uzasadnionego podejrzenia naruszenia przepisów prawa przez podmioty uczestniczące w Ofercie, albo uzasadnionego podejrzenia, że takie naruszenie może nastąpić, KNF może zakazać w trybie art. 16 i art. 18 Ustawy o Ofercie rozpoczęcia Oferty, bądź wstrzymać jej rozpoczęcie na okres nie dłuższy niż 10 Dni Roboczych.

4.12.10. Sposób i forma ogłoszenia o dojściu albo niedojściu oferty do skutku oraz sposobie i terminie zwrotu wpłaconych kwot; o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty lub jej odwołaniu

W przypadku tak dojścia jak i niedojścia do skutku Oferty oraz odstąpienia lub odwołania Oferty, informacja o tym fakcie zostanie podana do publicznej wiadomości w terminie 4 dni od dnia zakończenia Subskrypcji w sposób, w jaki zostało opublikowane Memorandum, tj. na stronie internetowej Domu Maklerskiego www.michaelstrom.pl.

4.13. Wskazanie celów emisji papierów wartościowych, które mają być realizowane z uzyskanych wpływów z emisji

Zgodnie z Ustawą o obligacjach cel nie został określony.

V. Dane o Emitencie

- 5.1. Nazwa (firma), forma prawna, kraj siedziby, siedziba i adres Emitenta wraz numerami telekomunikacyjnymi (telefon, telefaks), adres głównej strony internetowej i adres poczty elektronicznej, identyfikator według właściwej klasyfikacji statystycznej oraz numer według właściwej identyfikacji podatkowej**

Nazwa:	Dekpol S.A.
Forma prawna:	Spółka akcyjna
Kraj siedziby:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer telefonu:	58 560 10 60
Adres poczty elektronicznej:	www.dekpol.pl
Adres strony internetowej:	dekpol@dekpol.pl
NIP:	592-21-37-980
REGON:	220341682
Numer KRS:	0000505979
Oznaczenie sądu rejestrowego	Sad Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego

5.2. Wskazanie czasu trwania Emitenta

Zgodnie z statutem Emitenta czas trwania Emitenta jest nieoznaczony.

5.3. Wskazanie przepisów prawa, na podstawie których został utworzony Emitent

Emitent powstał w wyniku przekształcenia spółki Dekpol sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie (w trybie przepisu art. 551 i nast. k.s.h.). Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników w sprawie przekształcenia została podjęta w dniu 1 kwietnia 2014 roku (Rep. A 3829/2014, Notariusz Janina Ciechanowska).

5.4. Wskazanie sądu, który wydał postanowienie o wpisie Emitenta do właściwego rejestru

W dniu 11 kwietnia 2014 roku spółka Dekpol spółka akcyjna została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979.

5.5. Krótki opis historii Emitenta

Historia Emitenta sięga 1993 r., kiedy to Mariusz Tuchlin rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej pod nazwą Zakład Blacharsko-Dekarski Mariusz Tuchlin. W 1999 r. nastąpiła zmiana nazwy na Zakład Produkcyjno-Usługowy „Dekpol” Mariusz Tuchlin.

W dniu 18 grudnia 2006 r. zawiązana została Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, której kapitał zakładowy w łącznej wysokości 6.200.000 zł został pokryty wkładem niepieniężnym w postaci przedsiębiorstwa (jako zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych) Zakładu Produkcyjno-Usługowego „DEKPOL” – Mariusz Tuchlin o wartości 6.195.000 zł oraz gotówką w kwocie 5.000 zł. Powstając, Dekpol Sp. z o.o. przejęła majątek, a także doświadczenie wypracowane od 1993 r. oraz wszystkie realizowane wówczas kontrakty.

W 2007 r. Emitent rozpoczął działalność na rynku deweloperskim, wraz z przystąpieniem do sprzedaży lokali powstających w ramach inwestycji mieszkaniowej pn. „Osiedle Słoneczne” w Gdańsku. W tym samym roku, w trosce o jakość świadczonych usług Emitent wdrożył System Zarządzania Jakością ISO 9001:2008 i po pozytywnej ocenie przeprowadzonego audytu uzyskał w dniu 9 sierpnia 2007 r. Certyfikat Jakości ISO wydany przez TÜV Rheinland Polska Sp. z o.o.

W maju 2012 r. Emitent otworzył nowy, kolejny segment swojej działalności – produkcję osprzętu do maszyn budowlanych (wszystkie typy łyżek koparkowych i ładowarkowych), pod marką Dekpol Steel.

W dniu 1 kwietnia 2014 r. powzięta została uchwała Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. o przekształceniu w spółkę akcyjną pod firmą Dekpol Spółka Akcyjna. Uchwała została zaprotokołowana aktem notarialnym notariusza Janiny Ciechanowskiej Repertorium A Numer 3829/2014; rejestracja spółki przekształconej w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła w dniu 11 kwietnia 2014 r.

W dniu 8 stycznia 2015 r. miał miejsce debiut Emitenta na głównym rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Pierwotnie przedmiotem wprowadzenia do obrotu giełdowego były prawa do akcji zwykłych na okaziciela serii B Emitenta, a począwszy od dnia 6 lutego 2015 r. notowane są akcje zwykłe Emitenta serii A oraz serii B. Debiut nastąpił w rezultacie przeprowadzonej oferty publicznej akcji Emitenta, w tym akcji serii B emitowanych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30 czerwca 2014 r. w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki.

Z biegiem lat Emitent został członkiem organizacji skupiających przedsiębiorców z danych segmentów działalności. W 2014 r. Emitent przystąpił do międzynarodowego stowarzyszenia Associated Equipment Distributors (AED), reprezentującego przedsiębiorców produkujących urządzenia przemysłowe wykorzystywane m. in. w budownictwie, górnictwie, energetyce, rolnictwie. W 2015 r. Emitent dołączył do Polskiego Związku Firm Deweloperskich, organizacji wspierającej rozwój rynku deweloperskiego w Polsce i zrzeszającej firmy deweloperskie z całego kraju.

W 2017 r. Emitent osiągnął największy roczny wzrost kursu akcji (+254%) spośród wszystkich spółek notowanych na rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

W związku z dynamicznym rozwojem działalności doszło wówczas także do pierwszej akwizycji przez Emitenta innego podmiotu. W listopadzie 2017 r. Emitent nabył większościowy pakiet udziałów Smartex Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, posiadającej atrakcyjną nieruchomość we Wrocławiu. Natomiast w roku 2018 Emitent nabył, w drodze dwóch transakcji, wszystkie udziały Nordic Milan Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, realizującej przedsięwzięcie deweloperskie w Milanówku.

W 2018 r. Emitent obchodził 25-lecie działalności, doszło wówczas również do zmiany logo oraz znaku towarowego.

W 2019 r. miało miejsce wydzielenie segmentu deweloperskiego do oddzielnej spółki Dekpol Deweloper sp. z o.o.

W 2020 r. miało miejsce wydzielenie segmentu łyżek do oddzielnej spółki Dekpol Steel sp. z o.o.

Zmiany w zasadach zarządzania Emitenta

W roku 2017 przystąpiono do modyfikacji struktury organizacyjnej oraz zasad prowadzenia działalności, zmierzającej do zapewnienia funkcjonalnego i formalnego rozdzielenia poszczególnych segmentów działalności Emitenta. W pierwszej kolejności podjęto decyzję o realizacji projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, powoływane do poszczególnych inwestycji.

Pierwszymi powołanymi spółkami celowymi były Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rokitki Sp. k., Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Development Sp. k. oraz Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Na Fali Sp. k. (aktualnie Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Pastelowa Sp. k.), zawiązane w dniu 21 marca 2017 r. i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego odpowiednio w dniach 30, 31 marca i 4 kwietnia 2017 r.

Począwszy od 2018 r. prowadzono działania związane z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol mającą na celu wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

1 stycznia 2019 r. nastąpiło wydzielenie pierwszego segmentu działalności Spółki tj. działalności deweloperskiej i przeniesienie go w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) do spółki zależnej, Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W 2019 roku prowadzono prace nad wydzieleniem dwóch kolejnych segmentów działalności Spółki tj. Departamentu Produkcji Łyżek i Departamentu Generalnego Wykonawstwa oraz przeniesieniu ich w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa do spółek zależnych, odpowiednio Dekpol Steel Sp. z o.o. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki funkcjonującej pod nazwą Departament Produkcji Łyżek do Dekpol Steel Sp. z o.o. nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 r.

Na dzień publikacji niniejszego Memorandum trwają działania związane z wydzieleniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki funkcjonującej pod nazwą Departament Generalnego Wykonawstwa do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

5.6. Określenie rodzajów i wartości kapitałów (funduszy) Emitenta oraz zasad ich tworzenia

Rodzaj kapitału	Stan na dzień 30.09.2020 r. (dane w tys. zł)
Kapitał własny, w tym:	252 490
Kapitał podstawowy	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309
Pozostałe kapitały	203 898
Zysk z lat ubiegłych	0
Zysk/ strata netto z roku bieżącego	13 920

Kapitał zakładowy (podstawowy) Emitenta utworzony jest na podstawie postanowień statutu spółki Emitenta. Walne Zgromadzenie Emitenta może tworzyć kapitał rezerwowy oraz inne fundusze celowe.

5.7. Informacje o nieopłaconej części kapitału zakładowego

Kapitał zakładowy Emitenta został opłacony w całości.

5.8. Wskazanie, na jakich rynkach papierów wartościowych są lub były notowane papiery wartościowe Emitenta lub wystawiane w związku z nimi kwity depozytowe

Poza obligacjami (notowane na Rynku ASO Catalyst) notowane są też akcje Emitenta na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

5.9. Informacje o ratingu przyznanym Emitentowi lub emitowanym przez niego papierom wartościowym

Ani Emitent ani emitowane przez niego papiery wartościowe nie mają przyznanego ratingu.

5.10. Informacje o wszczętych wobec Emitenta postępowaniach: upadłościowym, układowym, ugodowym, arbitrażowym, egzekucyjnym i likwidacyjnym – jeżeli wynik tych postępowań ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta

W stosunku do Emitenta nie toczy się postępowanie upadłościowe, układowe, ugodowe, arbitrażowe, egzekucyjne ani likwidacyjne, którego wynik ma lub może mieć istotne znaczenie dla działalności Emitenta.

5.11. Informacje o wszystkich innych postępowaniach przed organami administracji publicznej, postępowaniach sądowych lub arbitrażowych, w tym o postępowaniach w toku, za okres obejmujący co najmniej ostatnie 12 miesięcy, lub takich, które mogą wystąpić według wiedzy Emitenta, a które to postępowania mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta

W stosunku do Emitenta nie toczą się, ani nie toczyły się w okresie ostatnich 12 miesięcy, przed organami administracji publicznej żadne postępowania, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości albo też mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

Emitent uznaje za istotne postępowania o wartości przedmiotu sporu przekraczającej 1 mln złotych.

Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Emitent (wzywający) wystąpił o zawezwanie Soletanche Polska Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (przeciwnik) do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 7.879.939,29 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składały się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez przeciwnika (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych na rzecz osoby trzeciej – inwestora. Postępowanie przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy zakończyło się w dniu 9 lipca 2020 roku, do zawarcia ugody nie doszło.

Według stanu na dzień opublikowania Memorandum Emitent przygotowuje wystąpienie z powództwem o zapłatę roszczeń zgłoszonych w postępowaniu pojednawczym, pomniejszonych o kwotę odszkodowania wypłaconego przez ubezpieczyciela Emitenta z tytułu ryzyk budowy (tj. 1.065.432,43 zł). Pozwanymi będą ww. podwykonawca oraz jego ubezpieczyciel, tj. Powszechny Zakład Ubezpieczeń Spółka Akcyjna.

Postępowanie przeciwko Expert Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Emitentowi przysługuje wobec Expert Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością roszczenie o zapłatę kwoty 1 523 722,42 zł (jeden milion pięćset dwadzieścia trzy tysiące siedemset dwadzieścia dwa złote czterdzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia 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. Według stanu na dzień opublikowania Memorandum Emitent przygotowuje wystąpienie z powództwem o zapłatę wyżej wymienionych roszczeń

Według stanu na dzień sporządzenia Memorandum Emitent przygotowuje wystąpienie z powództwem o zapłatę roszczeń zgłoszonych w postępowaniu pojednawczym.

W opinii Emitenta nie powinny wystąpić żadne tego typu postępowania, które to postępowania mogą mieć istotny wpływ na sytuację finansową Emitenta.

5.12. Zobowiązania Emitenta, w szczególności kształtujące jego sytuację ekonomiczną i finansową, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych

Poniżej przedstawiono podsumowanie wszystkich istotnych umów obowiązujących Emitenta, które nie zostały zawarte w normalnym toku działalności Emitenta a które mogą spowodować powstanie zobowiązania lub prawa, które może mieć istotne znaczenie dla zdolności Emitenta do wypełniania swoich zobowiązań wobec posiadaczy Obligacji.

Umowy kredytowe, pożyczki

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota kredytu (w tys. zł)	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 30.09.2020	Termin spłaty
mBank S.A.	Kredyt obrotowy	25.000,00	16.781,00	30.06.2021
mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10.000,00	0,00	30.06.2021
Santander Bank Polska S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	6.000,00	0,00	22.12.2020
Santander Bank Polska S.A.	Kredyt rewolwingowy	EUR 1.100,00	EUR 0,00	31.01.2021
SGB-Bank S.A.	Kredyt rewolwingowy	30.000,00	30.000,00	14.07.2022
SGB-Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	15.000,00	0,00	14.07.2022
BS Wschowa	Kredyt obrotowy	10.146,00	8.397,00	19.08.2021
Alior Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10.000,00	7.017,00	16.07.2021
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Umowa limitu kredytu wielocelowego (Kredyt w rachunku bieżącym, obrotowy)	25.000,00	0,00	15.07.2022
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt inwestycyjny	7.000,00	6.901,00	16.07.2026

Źródło: Emitent.

Obligacje

Seria	Przeznaczenie	Kwota (w tys. zł)	Kwota pozostała do spłaty (w tys. zł)	Termin spłaty
DA	Finansowanie inwestycji deweloperskich	15.000,00	15.000,00	30.04.2021
DB	Finansowanie inwestycji deweloperskich	20.000,00	20.000,00	30.04.2021
G	Finansowanie inwestycji i refinansowanie	76.880,00	52.134,00	08.03.2021 (częściowa spłata nastąpiła w 11.2020)
H	Finansowanie inwestycji i refinansowanie	15.000,00	10.559,00	08.03.2021 (częściowa spłata nastąpiła w 11.2020)
I	Finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta oraz spłata zadłużenia z tytułu obligacji serii G i H	50.000,00	50.000,00	28.10.2023

Źródło: Emitent.

Inne umowy

Wierzyciel	Rodzaj umowy	Kwota zobowiązania (w tys. zł)	Wykorzystanie limitu (w tys. zł)	Okres dostępności
Santander Bank Polska S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych	15.000,00	11.235,42	07.12.2021
Santander Bank Polska S.A.	Limit transakcyjny	16.000,00	4.107,00	31.10.2021
Santander Factoring Sp. z o.o.	Faktoring bez przejęcia ryzyka	EUR 2.200,00	Umowa zawarta po 30.09.2020	28.02.2021
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Umowa limitu kredytu wielocelowego (gwarancje bankowe)	5.000,00	0,00	15.07.2022
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Limit transakcyjny	6.710,00	4.033,00	09.09.2021
mBank S.A.	Limit transakcyjny	2.000,00	0,00	30.06.2021
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	45.000,00	11.953,00	-

Źródło: Emitent.

Na dzień sporządzenia Memorandum poza wyżej opisanymi nie ma innych tego rodzaju zobowiązań Emitenta, które mogą istotnie wpłynąć na możliwość realizacji przez nabywców papierów wartościowych uprawnień w nich inkorporowanych.

5.13. Informacje o nietypowych zdarzeniach mających wpływ na wyniki z działalności gospodarczej, za okres objęty sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowymi, zamieszczonymi w Memorandum

W opinii Emitenta, w okresie objętym sprawozdaniem finansowym lub skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, zamieszczonymi w Memorandum, nie wystąpiły w odniesieniu do Emitenta nietypowe zdarzenia mające wpływ na wyniki z działalności gospodarczej.

5.14. Wskazanie wszelkich istotnych zmian w sytuacji finansowej i majątkowej Emitenta oraz innych informacji istotnych dla ich oceny, które powstały po sporządzeniu danych finansowych, o których mowa w sprawozdaniach finansowych załączonych do niniejszego Memorandum

Od momentu publikacji ostatniego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Dekpol za okres trzech kwartałów 2020 r. należy wyróżnić następujące zdarzenia w sytuacji finansowej Grupy Emitenta:

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. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. 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 Deweloper sp. z o.o., 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 z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach.

W dniu 8 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. Uwzględniając obligacje serii G i H wykupione przez Spółkę przed dniem 8 listopada 2020 r., łączna liczba obligacji serii G i H

pozostających do wykupu na Datę Memorandum wynosi 62.693 (52.134 obligacji serii G oraz 10.559 obligacji serii H).

5.15. Prognozy wyników finansowych

Emitent nie sporządzał prognoz w zakresie wyników finansowych.

5.16. Informacje dotyczące osób zarządzających i osób nadzorujących przedsiębiorstwo Emitenta

Zgodnie z § 14 ust. 1 statutu spółki Emitenta Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków.

W skład Zarządu wchodzi obecnie:

1. Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu Dekpol S.A
2. Katarzyna Szymczak-Dampc - Wiceprezes Zarządu Dekpol S.A.
3. Michał Skowron - Wiceprezes Zarządu Dekpol S.A.

Mariusz Tuchlin	
Zajmowane stanowisko	Prezes Zarządu
Termin upływu kadencji	4 czerwca 2024 r
Wiek	46 lat
Wykształcenie	zawodowe
Kwalifikacje	Mariusz Tuchlin jest założycielem Emitenta. Od 1993 r. samodzielnie wykonywał działalność gospodarczą, a w grudniu 2007 r. dokonał aportu prowadzonego przedsiębiorstwa do Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i objął funkcję Prezesa Zarządu. Wraz z rozwojem działalności Emitenta Mariusz Tuchlin obejmował również funkcje w zarządach Podmiotów z Grupy Emitenta – Almond Sp. z o.o. (uprzednio Dekpol Infrastruktura Sp. z o.o.) i Dekpol 1 Sp. z o.o. Prezes Zarządu Emitenta począwszy od 2015 r. prowadzi, poprzez spółki zależne, działalność w zakresie hotelarstwa i gastronomii, zarządzania i wynajmu nieruchomości oraz wynajmu pojazdów.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub	

członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami

Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W stosunku do Prezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,

Katarzyna Szymczak-Dampc

Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	1 stycznia 2025 r.
Wiek	40 lat
Wykształcenie	wyższe
Kwalifikacje	<p>Katarzyna Szymczak-Dampc pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Emitenta, a także Dyrektora Finansowego Grupy Kapitałowej. Katarzyna Szymczak-Dampc rozpoczęła pracę u Emitenta w sierpniu 2019 r. obejmując stanowisko Dyrektora ds. Strategii Finansowej Emitenta. Pierwsze powołanie Katarzyny Szymczak-Dampc do Zarządu nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 r.</p> <p>Katarzyna Szymczak-Dampc jest absolwentką Wydziału Zarządzania, kierunku Zarządzanie i marketing Uniwersytetu Gdańskiego. Ukończyła także studia podyplomowe w zakresie Zarządzania nieruchomościami na Wydziale Zarządzania i Ekonomii Politechniki Gdańskiej.</p> <p>W latach 2005 – 2019 Wiceprezes Zarządu związana była z grupą NDI S.A., gdzie pełniła funkcje począwszy od analityka, aż po dyrektora działu finansowego i zastępcę dyrektora pionu finansowego. Posiada wieloletnie doświadczenie zawodowe z obszaru finansów, w tym związane między innymi z zarządzaniem ryzykiem walutowym, ubezpieczeniowym, gwarancyjnym, kredytowym, miała możliwość tworzenia i współuczestniczenia przy realizacji nowych rozwiązań robotyzacji i</p>

	<p>automatyzacji procesów w obszarze finansów i księgowości. Ukończyła wiele szkoleń w tym między innymi w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem, zarządzania zespołami projektowymi, prawa zamówień publicznych. Miała możliwość uczestniczyć czy to pośrednio czy bezpośrednio przy realizacji flagowych projektów budowlanych zarówno w Polsce jak i za granicą. W okresie od maja 2009 r. do sierpnia 2010 r. Katarzyna Szymczak-Dampc pełniła rolę Finance & Administration Managera i członka zarządu w spółce Al. Oboor for Dev. And Const. Emirates LLC z siedzibą w Zjednoczonych Emiratach Arabskich.</p> <p>Katarzyna Szymczak - Dampc jest także członkiem zarządu grupy roboczej ICV (International Controller Verein) na Pomorzu.</p>
Nie pełniła w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie prowadziła działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie jest wpisana w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie została pozbawiona przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu i nie została skazana prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Wiceprezes Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta	
Michał Skowron	
Zajmowane stanowisko	Wiceprezes Zarządu
Termin upływu kadencji	1 stycznia 2023 r.
Wiek	45 lat
Wykształcenie	wyższe
Kwalifikacje	Michał Skowron pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Emitenta, a także Dyrektora Departamentu Generalnego Wykonawstwa Emitenta. Michał

Skowron rozpoczął pracę u Emitenta w listopadzie 2017 r. obejmując wyżej wspomniane stanowisko. Pierwsze powołanie Michała Skowrona do Zarządu Emitenta nastąpiło z dniem 1 stycznia 2018 r.

Michał Skowron jest absolwentem Wydziału Prawa i Administracji na Uniwersytecie Warszawskim. Ukończył również program studiów podyplomowych w VLERICK Business School w Belgii w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem oraz w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie o przedmiocie zarządzania zasobami ludzkimi w nowoczesnych organizacjach. W latach 2007-2017 pracował dla polskich spółek belgijskiej grupy Etex Group N.V., w których początkowo zatrudniony był na stanowisku Project Managera, a następnie jako Dyrektor Działu Prawnego, Kadr oraz BHPiOŚ. W r. 2009 powierzona mu została prokura, a od 2013 r. funkcja Członka Zarządu poprzedniego pracodawcy. Posiada wieloletnie doświadczenie w zarządzaniu, w tym w zakresie tworzenia i prowadzenia procesów związanych z prawidłowym funkcjonowaniem i nadzorowaniem przedsiębiorstwa. Zarządzanie operacyjne w większej skali rozpoczął jako Dyrektor Centrum Usług Wspólnych HR&Legal Grupy Etex w Polsce. Przed pracą dla Grupy Etex odpowiedzialny był za rozwój przedsiębiorstw rodzinnych - Fabryka Wyrobów Ceramicznych „Przysieka Stara” Bogusław Skowron oraz Przedsiębiorstwo Wielobranżowego Inter-Kerams Sp. z o.o., w których odpowiadał m.in. za procesy sprzedażowe. Ukończył wiele szkoleń w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem, przywództwa organizacyjnego, tworzenia kultury organizacyjnej oraz budowania wartości w organizacji i jej kadry kierowniczej.

Michał Skowron pełni także funkcję Prezesa Zarządu Podmiotu z Grupy - Dekpol Budownictwo Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, do której docelowo ma zostać wniesiona zorganizowana część przedsiębiorstwa Emitenta

	obejmująca Departament Generalnego Wykonawstwa.
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Wiceprezesa Zarządu nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,	

Zgodnie z § 18 ust. 1 statutu spółki Emitenta Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków.

W skład Rady Nadzorczej wchodzi obecnie:

1. Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Jacek Grzywacz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Wojciech Sobczak - Członek Rady Nadzorczej
4. Grzegorz Wąsacz - Członek Rady Nadzorczej
5. Jacek Kędzierski - Członek Rady Nadzorczej

Roman Suszek	
Zajmowane stanowisko	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	2 kwietnia 2024 r.
Wiek	47 lat
Wykształcenie	wyższe
Kwalifikacje	Roman Suszek pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Romana Suszka do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 11 kwietnia 2014 r., to jest z dniem wpisu Emitenta od Krajowego Rejestru Sądowego.

	<p>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</p>
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Przewodniczącego Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,	
Jacek Grzywacz	
Zajmowane stanowisko	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	2 kwietnia 2024 r.
Wiek	46 lat
Wykształcenie	wyższe
Kwalifikacje	Jacek Grzywacz pełni funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Jacka Grzywacza do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 11 kwietnia 2014 r., to jest z dniem wpisu Emitenta od Krajowego Rejestru Sądowego.

	<p>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 karierze zawodowej Jacek Grzywacz świadczy usługi z zakresu doradztwa ekonomiczno-finansowego, w latach 1999-2010 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.</p> <p>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).</p>
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	

W stosunku do Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,

Wojciech Sobczak

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	28 maja 2023 r.
Wiek	54 lata
Wykształcenie	wyższe
Kwalifikacje	<p>Wojciech Sobczak pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Powołanie Wojciecha Sobczaka do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 28 maja 2018 r.</p> <p>Wojciech Sobczak jest absolwentem Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy, który ukończył z tytułem magistra nauk społecznych. Dotychczasowa kariera Członka Rady Nadzorczej związana była z sektorem usług finansowych oraz rynkiem kapitałowym. W latach 1990-2007 r. Wojciech Sobczak był zatrudniony w Bankowym Domu Maklerskim Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A., na stanowiskach od maklera papierów wartościowych do doradcy dyrektora.</p> <p>Począwszy od 2007 r. Wojciech Sobczak pełnił funkcje w Zarządach spółek, w tym spółek publicznych. Od 2017 r. pełni funkcję Prezesa Zarządu Netwise S.A. – spółki notowanej na rynku NewConnect.</p> <p>Wojciech Sobczak zasiadał również w Radach Nadzorczych, w tym spółek publicznych: członek EC Będzin S.A. (2017 – 2020), przewodniczący (2001 – 2012) Skotan S.A., przewodniczący (2010 - 2013) Makrum S.A. (Immobile S.A.), przewodniczący (2001-2007) Alchemia S.A., członek rady: Protektor SA (2010 - 2011 i 2017 - obecnie), członek rady Braster S.A. (2014 - 2015) i Sfinks S.A. (2015 - 2016).</p>

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczypospolita Polska.

Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiejkolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami

Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,

Grzegorz Wąsacz

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	7 marca 2022 r.
Wiek	33 lata
Wykształcenie	wyższe
Kwalifikacje	<p>Grzegorz Wąsacz pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Powołanie Grzegorza Wąsacza do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 7 marca 2017 r.</p> <p>Grzegorz Wąsacz ukończył Prawo na Uniwersytecie Rzeszowskim, a w ramach programu LLP-Erasmus studiował również na Universität Bielefeld. Członek Rady Nadzorczej jest także absolwentem Studiów podyplomowych organizowanych przez Instytut Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w zakresie Wykonywania funkcji Administratora bezpieczeństwa informacji oraz Inspektora ochrony danych. W latach 2012-2017 Grzegorz Wąsacz pełnił rolę analityka i konsultanta w podmiotach świadczących usługi, finansowe prawne i consultingowe. Od 2016 r. świadczy usługi z zakresu ochrony danych osobowych w ramach spółki cywilnej prowadzonej wraz z Członkiem Rady Nadzorczej Jackiem Kędzierskim.</p>

Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji

Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.

Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami

Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,

W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,

Jacek Kędzierski

Zajmowane stanowisko	Członek Rady Nadzorczej
Termin upływu kadencji	1 lipca 2024 r.
Wiek	54 lata
Wykształcenie	wyższe
Kwalifikacje	<p>Jacek Kędzierski pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Jacka Kędzierskiego do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 30 czerwca 2014 r.</p> <p>Jacek Kędzierski 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 Kędzierski 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 Kędzierski</p>

	<p>pełni funkcję inspektora danych osobowych w różnych podmiotach.</p> <p>Jacek Kędzierski jako Członek Rady Nadzorczej Emitenta pełni również funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu Emitenta.</p>
Nie pełnił w okresie ostatnich 5 lat funkcji osoby nadzorującej lub zarządzającej w podmiotach, które w okresie jego kadencji znalazły się w stanie upadłości lub likwidacji	
Nie jest wpisany w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonym na podstawie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ani w innym równoważnym mu rejestrze prowadzonym na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska.	
Nie prowadził działalności, która jest konkurencyjna w stosunku do działalności Emitenta, oraz nie jest współnikiem konkurencyjnej spółki cywilnej lub osobowej albo członkiem organu spółki kapitałowej lub członkiem organu jakiegokolwiek konkurencyjnej osoby prawnej oraz nie występuje konflikt interesów w związku z prywatnymi interesami	
Nie został pozbawiony przez sąd upadłościowy prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji członka rady nadzorczej, reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie państwowym, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz nie został skazany prawomocnym wyrokiem za przestępstwa określone w przepisach rozdziałów XXXIII–XXXVII Kodeksu karnego oraz art. 587, art. 590 i art. 591 Kodeksu spółek handlowych lub o równoważnych zdarzeniach, które miały miejsce na podstawie przepisów prawa państwa innego niż Rzeczpospolita Polska,	
W stosunku do Członka Rady Nadzorczej nie toczą się ani też w okresie ostatnich dwóch lat nie toczyły się żadne postępowania cywilne, karne, administracyjne ani karno – skarbowe, których wynik ma lub może mieć znaczenie dla działalności Emitenta,	

5.17. Dane o strukturze akcjonariatu Emitenta

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający powyżej 5% akcji Spółki. Stan na 20 listopada 2020 r. (zgodnie z wiedzą posiadaną przez Emitenta). Kapitał zakładowy 8.362.549,00 zł.

Oznaczenie akcjonariusza	Liczba akcji (w szt.)	Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym (w proc.)	Udział w głosach (w proc.)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	6.449.860	77,13	77,13
Familiar S.A., SICAV-SIF*	679.583	679.583	8,13	8,13
Pozostali akcjonariusze	1.233.106	1.233.106	14,74	14,74
Razem	2917	2917	100	100

* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 czerwca 2019 r.

5.18. Podstawowe informacje o działalności Emitenta, ze wskazaniem w szczególności produktów, rynków zbytu, posiadanych istotnych zezwoleń i koncesji

5.18.1. Działalność podstawowa

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Depol koncentruje się na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, logistyczno-magazynowych, 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 apart hoteli oraz powierzchni handlowo-usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych - producent łyżek do koparek i ładowarek w Polsce, posiadający nowoczesny park maszynowy oraz wieloletnie doświadczenie w branży.

5.18.2. Segment generalnego wykonawstwa

Podstawową działalnością Emitenta jest generalne wykonawstwo w zakresie budownictwa kubaturowego - obiektów przemysłowych, logistyczno - magazynowych, handlowych, usługowych wraz z infrastrukturą zewnętrzną.



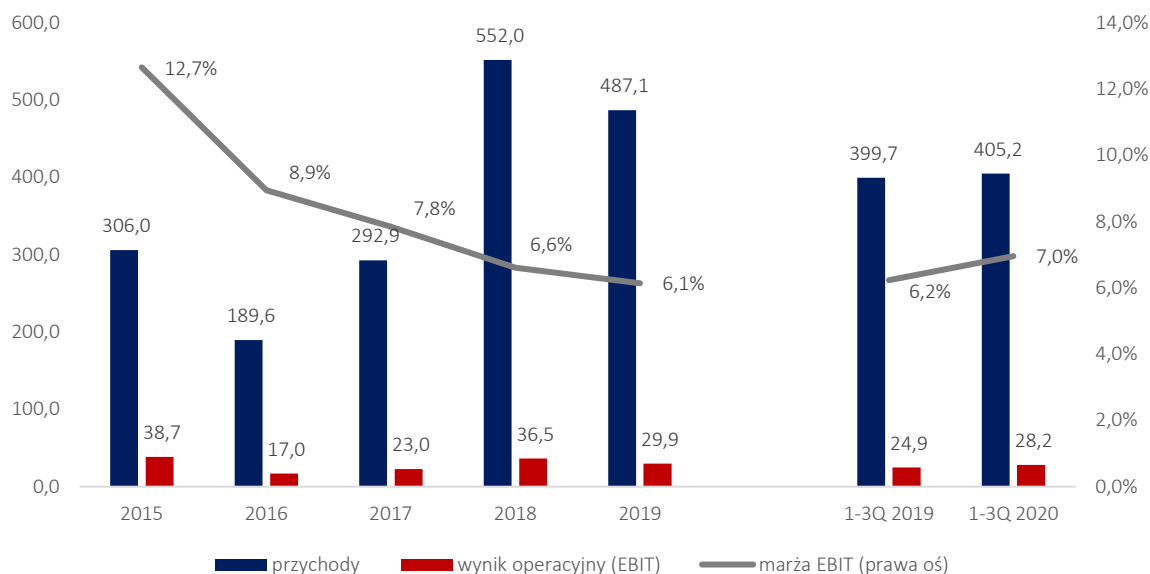
Aktualnie znajdujące się w realizacji projekty wykonywane są na zlecenie inwestorów prywatnych, a w portfolio zleceń nie ma długoterminowych projektów infrastrukturalnych. Większość kontraktów ma charakter krótkoterminowy (czas realizacji robót podstawowych to 6-8 miesięcy). Marża na kontraktach z generalnego wykonawstwa kształtuje się średnio w przedziale 6%- 8%.

Historycznie Emitent współpracował m.in. z takimi podmiotami jak: IKEA, 7R LOGISTIC, Panattoni Europe, Iglotex, Michelin, Trefl, Leroy Meriln, Carrefour, Atrium, Jula, Paktainer, Synektik, Oceanic, Graal.

Łączna wartość realizacji przeprowadzonych przez Depol S.A. z tytułu generalnego wykonawstwa do dnia 30.09.2020 r. wynosi ponad 2,6 mld zł.

Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu generalnego wykonawstwa na przestrzeni lat 2015-2020.

Wyniki finansowe segmentu generalnego wykonawstwa (w mln zł)

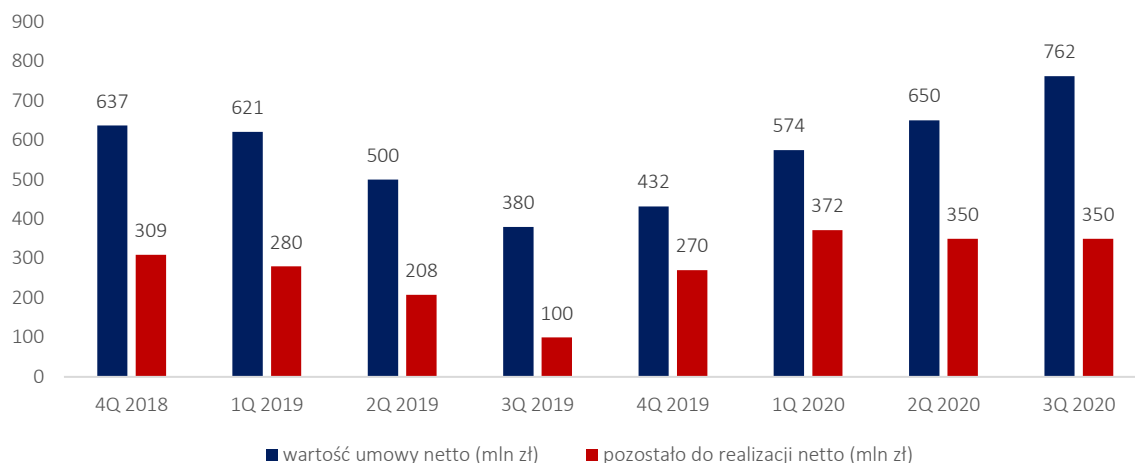


Źródło: Emitent

Na przestrzeni ostatnich 5 lat odnotowano istotny wzrost rozwoju działalności Spółki w segmencie generalnego wykonawstwa. Wartość przychodów ze sprzedaży tego segmentu w 2015 r. wyniosła 306 mln zł, by w 2018 r. wzrosnąć do ponad 550 mln zł. Rok 2019 przyniósł spadek przychodów o ponad 10% do 487,1 mln zł. Wynik operacyjny tego segmentu w 2019 r. wyniósł blisko 30 mln zł, co dawało marżę EBIT na poziomie 6,1%. Kompresja marż w tym segmencie jest widoczna na poziomie ostatnich lat i wiąże się ze wzrostem skali działalności, zmianą w charakterystyce realizowanych projektów (które średnio są zdecydowanie wyższej wartości i powtarzalne), zwiększoną konkurencją w branży oraz chęcią Emitenta do pozyskania nowych przyszłościowych kontrahentów. Po trzech kwartałach 2020 r. Spółka osiągnęła 405,2 mln zł przychodów (+1,4% r/r) oraz 28,2 mln zł EBIT (+13,3% r/r). W porównaniu do poprzedniego okresu poprawie uległa marża operacyjna, która wzrosła do 7,0%.

Na koniec września 2020 Grupa realizowała kontrakty o łącznej wartości blisko 762 mln zł netto, z czego do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o wartości ponad 350 mln zł netto. Tym niemniej projekty pozyskane na przełomie dwóch półroczy 2020 budują - w części ich wartości - przychód roku obrotowego 2021. Obecnie procedowane są umowy nowych inwestycji o łącznej wartości niespełna 300 mln zł netto, które będą realizowane w przyszłych okresach. Dodatkowo Dekpol realizuje projekty deweloperskie wewnątrzgrupowe o łącznej wartości umownej wynoszącej ponad 100 mln zł, z czego pozostało do realizacji po 30 września 2020 r. niespełna 55 mln zł netto.

W 1Q 2020 Grupa podpisała nowe kontrakty o wartości 42 mln zł, w 2Q 2020 o wartości 133 mln zł, a w 3Q 2020 odpowiednio o wartości 149 mln zł. Poniższy wykres przedstawia wartość portfela zleceń w segmencie generalnego wykonawstwa:



Źródło: Emitent

Strategia w segmencie generalnego wykonawstwa

W ramach obszaru generalnego wykonawstwa Emitent koncentruje się na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8 miesięcy. Przy realizacji tego typu kontraktów ryzyko niekorzystnej zmiany cen materiałów i robocizny jest ograniczone. Dodatkowo, ubiegając się o tego typu kontrakty, Emitent konkuruje z ograniczoną liczbą podmiotów wyspecjalizowanych w budownictwie przemysłowo – logistycznym, doświadczając również ograniczoną konkurencję ze strony największych generalnych wykonawców takich jak np. Budimex, Skanska, którzy koncentrują się na dużych, długoterminowych realizacjach robót budowlanych, w tym w dużej mierze publicznych.

Dzięki posiadanemu zespołowi ludzkiemu składającemu się z doświadczonej kadry inżynierskiej i wykonawczej, parkowi maszyn i urządzeń budowlanych (roboty przygotowawcze, ziemne, drogowe, ogólnobudowlane), jak również z uwagi na posiadane strukturach Grupy Dekpol zakłady produkcji konstrukcji stalowych oraz prefabrykatów żelbetowych, Emitent doskonale zna składowe, specyfikę i charakterystykę około 70% kosztów, które występują na każdej z realizowanych budów. Prace instalacyjne (elektryczne, wentylacyjne, itp.) wykonywane są przez stałych podwykonawców, współpracujących ze Spółką od wielu lat, a nadto Emitent nawiązuje współpracę z nowymi kontrahentami.

Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, jednak Spółka działa na obszarze całego kraju, pozyskując projekty realizowane w innych regionach kraju, m. in. w województwach: lubelskim, podkarpackim, dolnośląskim, mazowieckim, zachodnio-pomorskim, warmińsko-mazurskim.

Wielkość realizowanych przez Spółkę kontraktów waha się od kilku do ponad 140 milionów złotych. Największy odsetek stanowią kontrakty o wartości w przedziale od 15 do 40 milionów złotych, których w ciągu roku Emitent realizuje kilkanaście.

Od 2018 r. istotnie wzrósł udział projektów logistyczno-magazynowych i przemysłowych. Spółka zamierza dalej rozwijać swoją obecność w tym segmencie rynku, kierując swoją uwagę w stronę nowych rynków w ujęciu geograficznym oraz kolejnych deweloperów powierzchni magazynowych, mimo że Spółka współpracuje już z dwoma liderami w tymże segmencie tj. Panattoni oraz 7R. Akwizycja nowych projektów jest również silnie ukierunkowana na inwestorów industrialnych realizujących nowe projekty bezpośrednio oraz przez deweloperów w systemie BTS/BTO.

Emitent współpracuje z grupą inwestorów, dla których realizuje kolejne projekty. Kontrahenci decydują się na współpracę ze Spółką Depol S.A. kierując się zaufaniem do tego wykonawcy oraz biorąc pod uwagę jego profesjonalizm i terminowość w realizacji powierzonych zadań.

Obecne realizacje

Wybrane kontrakty realizowane przez Emitenta na dzień 30.09.2020 r. w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

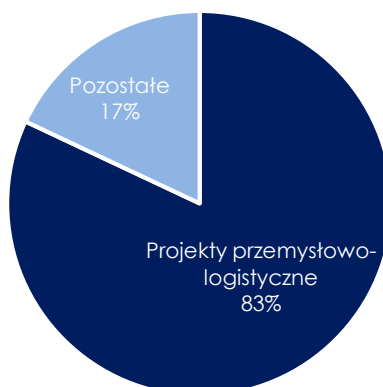
ZLECENIODAWCA	OPIS PROJEKTU
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Swarzędzie w gminie Tczew
IGLOTEX	Hala magazynowo-usługowa z budynkiem biurowym w Skórczu
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Rumi
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Pruszczu Gdańskim
GRUPA PANATTONI	Hala magazynowa w Jawczycach w gminie Ożarów Mazowiecki
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Kowalach w powiecie gdańskim
GRUPA 7R	Hala magazynowa w Warszawie
FLEX GDAŃSK BCL	Hala produkcyjno-magazynowa w Gdańsku
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

Źródło: Emitent

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 30.09.2020 Grupa realizowała 4 takie kontrakty).

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 70%-90%. Wg stanu na dzień 30.09.2020 r. udział projektów magazynowych w całym portfelu zleceń wyniósł 83%.

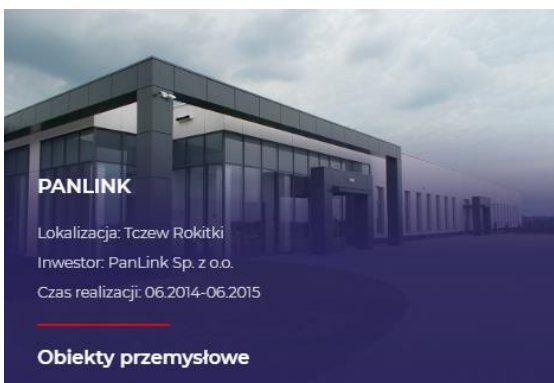
Struktura projektów GW na 30.09.2020



Źródło: Emitent

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.

Wybrane realizacje





5.18.3. Segment deweloperski

Emitent prowadzi działalność deweloperską od 2007 roku. Od tego czasu sukcesywnie realizuje własne projekty mieszkaniowe na terenie Polski Północnej, głównie w Gdańsku. Od 01.01.2019 r. wydzielono segment deweloperski do spółki Dekpol Deweloper sp. z o.o., pod którą znajdują się spółki projektowe realizujące inwestycje deweloperskie.



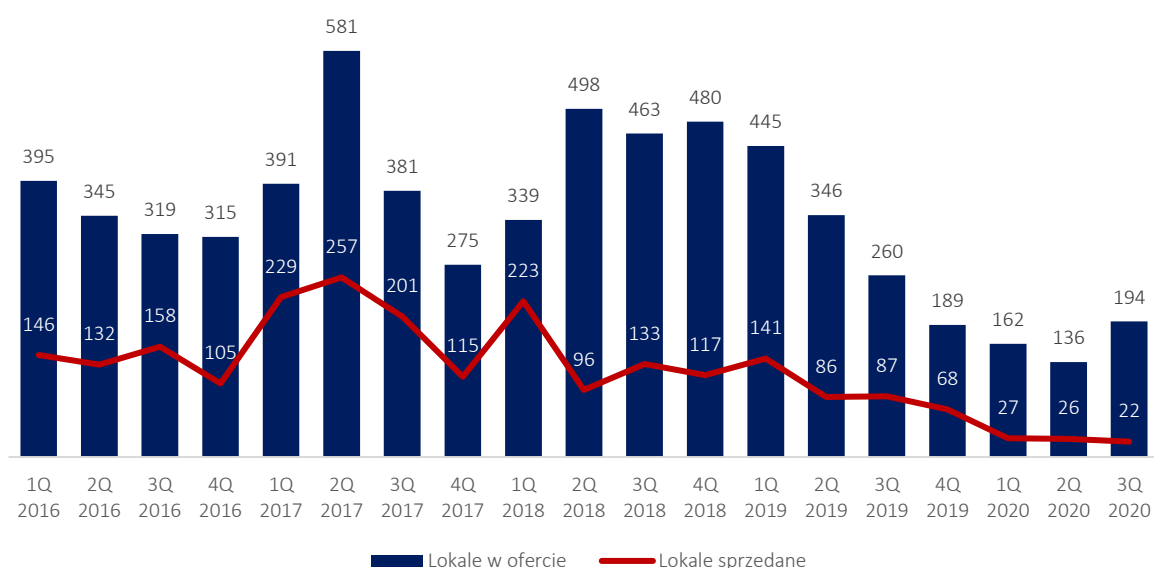
Dotychczas Grupa wybudowała ponad 25 inwestycji składających się z ok. 3 tys. lokali. Na dzień 30.09.2020 r. Grupa była w trakcie budowy 2 inwestycji deweloperskich liczących 272 lokale w Gdańsku i Wiślinie (aglomeracja trójmiejska). Ponadto Grupa posiada grunty pod nowe inwestycje w Gdańsku i okolicach Gdańska, Warszawie oraz Wrocławiu.

Spółka oprócz standardowych lokali mieszkalnych w popularnych lokalizacjach (m.in. Osiedle Pastelowe w Gdańsku) realizuje także projekty o podwyższonym standardzie w Wiślinie oraz na wyspie Sobieszewskiej w aglomeracji trójmiejskiej.

Ofertę lokali mieszkalnych uzupełniają apartamenty hotelowe, co pozwala dotrzeć do innej grupy klientów, traktujących nieruchomość jak produkt inwestycyjny.

Emitent ma zabezpieczony bank gruntów do 2025 roku o łącznej powierzchni użytkowej 172 tys. m², z czego ok. 75 tys. m² to powierzchnia użytkowa w projektach premium. Ok. 82% banku ziemi zostało już opłacone.

Kwartalna kontraktacja i oferta



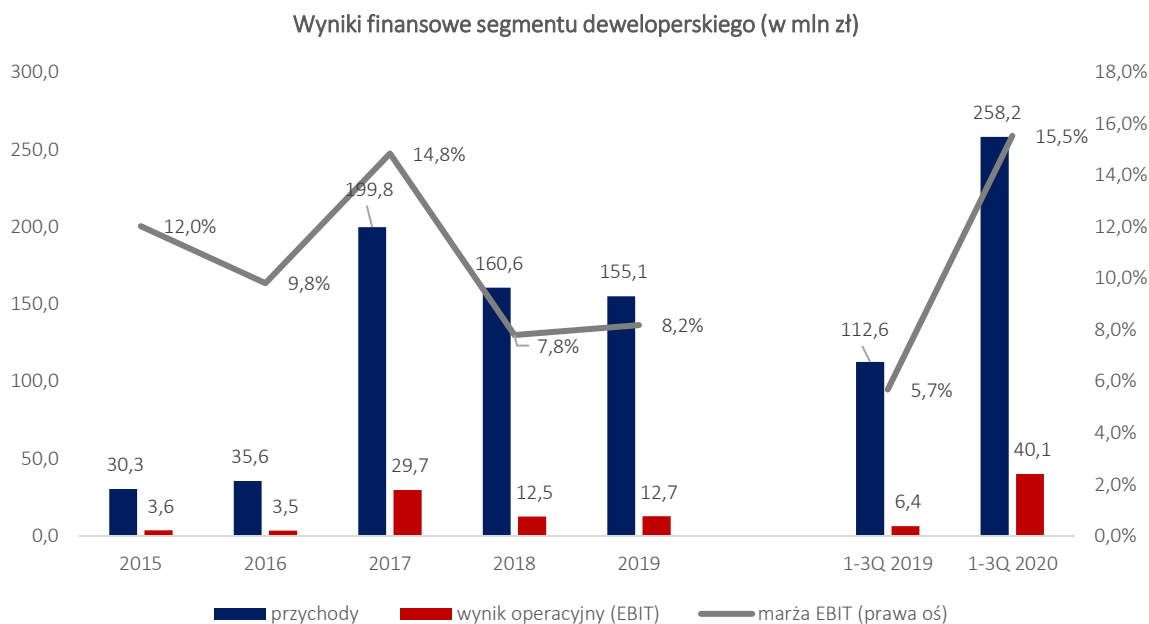
Źródło: Emitent

Wyniki sprzedażowe Grupy są pochodną wielkości oferty oraz wprowadzeń nowych projektów do sprzedaży. W ostatnich latach najlepszym sprzedażowo rokiem był rok 2017, w którym Grupa sprzedała 802 lokale. Ten rok był także najlepszym sprzedażowo rokiem w historii polskiego rynku deweloperskiego. W 2018 roku Grupa odnotowała sprzedaż 569 jednostek. Kolejne kwartały 2019 r. charakteryzowały się kurczącą się ofertą Grupy, której powodem był brak istotnych wprowadzeń nowych projektów do sprzedaży. Całkowita sprzedaż w 2019 r. wyniosła 382 jednostki. W okresie trzech kwartałów 2020 roku Grupa zrealizowała sprzedaż na poziomie 75 lokali wobec 314 lokali sprzedanych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Negatywny wpływ na poziom sprzedaży w 2020 r. miała także pandemia COVID-19.

Jednocześnie biorąc pod uwagę sytuację związaną z pandemią COVID-19 i 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 finansowym - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, Emitent przedstawia aktualizację celów sprzedażowych na rok 2020:

- 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%.

Zarząd Emitenta zastrzega, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.



Źródło: Emitent

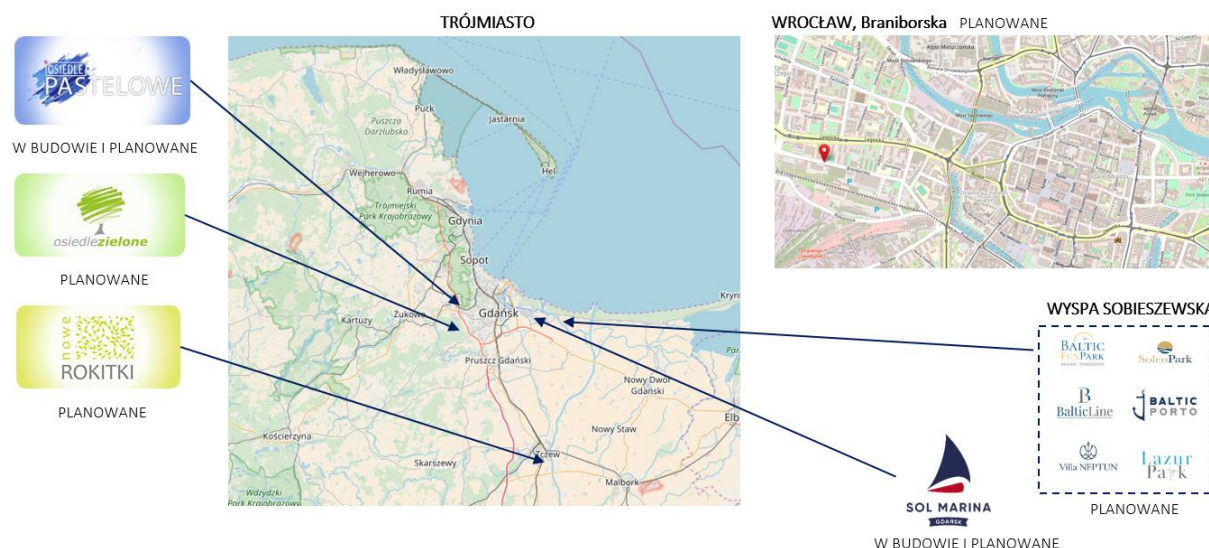
Począwszy od 2017 r. mocno wzrosła wartość przychodów ze sprzedaży segmentu deweloperskiego w ramach Grupy, która wyniosła blisko 200 mln zł. W tym okresie Grupa rozpoznała w przychodach 573 lokale. Wynik operacyjny segmentu wyniósł blisko 30 mln zł. W kolejnych dwóch latach przychody segmentu wyniosły odpowiednio 160,6 mln zł i 155,1 mln zł, generując po ok. 12,5 mln zł zysku EBIT. Rozpoznano w przychodach 591 lokali w 2018 r. oraz 490 lokali w 2019 r. Charakterystyczne dla 2019 roku było zwiększenie udziału sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów. Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu r/r o ponad 20%. W 2019 roku Spółce udało się oddać do użytkowania cztery inwestycje: Młoda Morena, Młoda Morena Park II, Nowe Rokitki Park II oraz Eco Milan.

W przychodach segmentu deweloperskiego po trzech kwartałach 2020 r. rozpoznana została sprzedaż 571 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 372. W 1-3Q 2020 roku oddane do użytkowania zostały cztery inwestycje: Foresta – łącznie 157 lokali; Nowe Rokitki V, VI - łącznie 139 lokali; Osiedle Zielone III – 42 lokale; Grano Residence - łącznie 282 lokale. W szczególności ten ostatni projekt był istotny dla wyników segmentu deweloperskiego, ze względu na charakterystyczną lokalizację w centrum Gdańska oraz wysoką cenę sprzedaży w przeliczeniu na 1 m². Osiągnięte przychody ze sprzedaży lokali w 1-3Q

2020 r. wyniosły 256 mln zł (przy łącznych przychodach segmentu 258 mln zł), a marża operacyjna ponad 40 mln zł. Wyniki były lepsze niż najlepszy do tej pory rok 2017 r. w historii segmentu deweloperskiego.

Lokalizacja projektów deweloperskich

Poniżej przedstawiono lokalizację projektów deweloperskich w trakcie realizacji oraz planowanych do realizacji według stanu na dzień 30.09.2020 r.:



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org

Zdecydowana większość projektów zlokalizowana jest na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Osiedle Pastelowe oraz Osiedle Zielone zlokalizowane są na terenie Gdańska, inwestycja Nowe Rokitki w Rokitkach k/ Tczewa, Sol Marina w Wiślinie. Grupa planuje także realizację kilku projektów na terenie Wyspy Sobieszewskiej. Zdecydowanie nowym rynkiem dla Dekpol Deweloper będzie Wrocław, gdzie Spółka posiada grunt pod budowę projektu o wielkości 17,8 tys. m² PUM przy ul. Braniborskiej.

Ponadto w dniu 01.10.2020 roku Grupa poinformowała o podpisaniu przez Dekpol Deweloper listu intencyjnego w sprawie sprzedaży budynku mieszkalnego wraz z prawami do działki, na której budynek ten zostanie wybudowany. Potencjalna cena sprzedaży została ustalona na poziomie ok. 20 proc. przychodów Grupy Dekpol za 2019 rok, które wyniosły 772,1 mln zł. W przypadku zawarcia umowy rozpoczęcie prac budowlanych powinno nastąpić w pierwszym kwartale 2021 roku, a ich zakończenie w 2023 roku. Pierwotną datę zawarcia umowy przedwstępnej tj. 15 listopada 2020 roku zmieniono na 15 grudnia 2020 roku, zgodnie z opublikowanym raportem bieżącym nr 33 / 2020.

Grupa planuje w latach 2021-2022 rozpocząć budowę kilku projektów o mieszanym charakterze (mieszkalny, apartamentowy, apartotelowy) na terenie Wyspy Sobieszewskiej. łączna powierzchnia użytkowa planowana jest na ok. 37,8 tys. m². Dokładną lokalizację przedstawiono poniżej:



Źródło: Emitent; ©autorzy OpenStreetMap, www.openstreetmap.org

Wyspa Sobieszewska jest najbardziej wysuniętą na wschód częścią Gdańska, otoczoną wodami Zatoki Gdańskiej oraz Martwą Wisłą. Istotną część Wyspy zajmuje Las Mierzei z dwoma rezerwatami przyrody oraz licznymi wydymami. Plaża w Sobieszewie, której szerokość wynosi 78 m, a długość 11 km, jest jedną z ostatnich dzikich ości przyrody na polskim wybrzeżu. Jednocześnie Wyspa Sobieszewska, dzięki otwartemu w 2018 r. mostowi zwodzonemu, jest bardzo dobrze skomunikowana z centrum Gdańska – dojazd do Starego Miasta zajmuje ok. 15 minut, a do centrum biurowego w dzielnicy Przymorze – 25 minut. Po zakończeniu budowy drogi ekspresowej S7, czas dojazdu z Warszawy do Sobieszewa nie powinien przekraczać 3 godzin, w porównaniu do 5 godzin drogi na Półwysep Helski.

Obiekty hotelowe

Grupa Depol w swojej historii zrealizowała budowę kilku hoteli pełniąc funkcję generalnego wykonawcy, a trzech będąc ich deweloperem. W 2016 r. Grupa ukończyła budowę własnego hotelu o nazwie Hotel Almond położonego w Gdańsku blisko Starego Miasta i Wyspy Spichrzów. Obiekt w dalszym ciągu jest własnością Grupy.

W kolejnych latach Grupa zrealizowała dwie inwestycje (Hotel Number One oraz Hotel Grano) pełniąc funkcję dewelopera i sprzedając klientom pokoje hotelowe (prawo własności lokali). Oba obiekty zlokalizowane są na Wyspie Spichrzów w Gdańsku.

Poniżej przedstawiono szczegółowe informacje na temat obiektów hotelowych zrealizowanych przez Grupę Depol:

HOTEL ALMOND:

Własność Grupy Depol

Ukończenie budowy: 2016 r.

Lokalizacja: ul. Toruńska 12

Liczba pokoi: 109

Wartość bilansowa na 30.09.2020: 72 mln zł



HOTEL NUMBER ONE:

Projekt sprzedany w systemie condo

Ukończenie budowy: 2017 r.

Lokalizacja: ul. Jagłana 3/5 (Wyspa Spichrzów)

Liczba pokoi: 172



HOTEL GRANO:

Projekt sprzedany w systemie condo

Ukończenie budowy: 1H 2020 r.

Lokalizacja: ul. Pszenna 3 (Wyspa Spichrzów)

Liczba pokoi: 138



Źródło: Emitent

Grupa Depol posiada grunt o łącznej powierzchni 5 878 m², położony w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego 21 w sąsiedztwie Warszawskiego Centrum EXPO XXI i Dworca PKP, na którym planuje w przyszłości budowę inwestycji hotelowej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m².

W dniu 9 października 2019 roku Depol S.A. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy, prawomocne pozwolenie na budowę budynku hotelowego na nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie, przy ul. Prądzyńskiego.



Wizualizacja, Źródło: Emitent

Uzyskane pozwolenie obejmuje budowę budynku hotelowego z usługami w parterze i częścią biurową o łącznej powierzchni użytkowej ok. 16 tys. m² (ok. 400 pokoi) oraz zagospodarowanie terenu. Wymieniona nieruchomość jest pierwszą nieruchomością inwestycyjną nabytą przez Dekpol S.A. w Warszawie. Na Dzień sporządzenia Memorandum Emitent rozważa różne możliwości wykorzystania posiadanej nieruchomości oraz uzyskanego pozwolenia na budowę.

Grupa Dekpol posiada grunt o łącznej powierzchni 63 375 m² (to jest pow. działki 34/2, na której powstanie m.in. budynek hotelowy, z działką nr 33 powierzchnia wynosi 92 875 m²), położony w Wiślinie, gm. Pruszcz Gdański przy ul. Łąkowej, na którym planuje w przyszłości budowę inwestycji hotelowej o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3 124 m².

W dniu 26 września 2019 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Gdańskiego, prawomocne pozwolenie na budowę basenu jachtowego z przystanią, kanałami, pomostami wraz z zabudową apartamentową, budynku recepcji oraz kapitanatu wraz z instalacjami, układem drogowym z parkingami i wjazdem przy ul. Łąkowej.

Dnia 18 grudnia 2019 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Gdańskiego, prawomocne zamienne pozwolenie na budowę, zmieniające w części ostateczną decyzję Starosty Gdańskiego w zakresie zgodnym z projektem budowlanym zamiennym.

Dnia 29 października 2020 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Gdańskiego, prawomocne zamienne pozwolenie na budowę, zmieniające w części ostateczną decyzję Starosty Gdańskiego w zakresie zgodnym z projektem budowlanym zamiennym.

Uzyskane pozwolenia obejmują budowę basenu jachtowego z przystanią, kanałami, pomostami wraz z zabudową apartamentową (14 budynków apartamentowych), budynek recepcji, budynek kapitanatu wraz z instalacjami wodociągowymi, kanalizacji sanitarnej, gazu, elektryczną, wentylacji mechanicznej, 3 zbiorników na wody opadowe, układem drogowym z parkingami i wjazdem przy ul. Łąkowej.



Wizualizacja, Źródło: Emitent

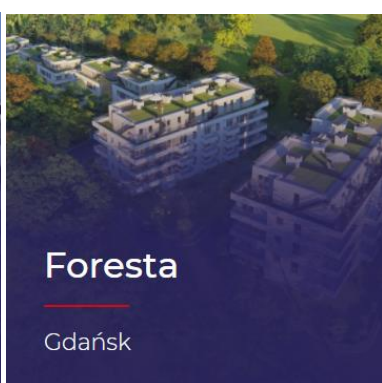
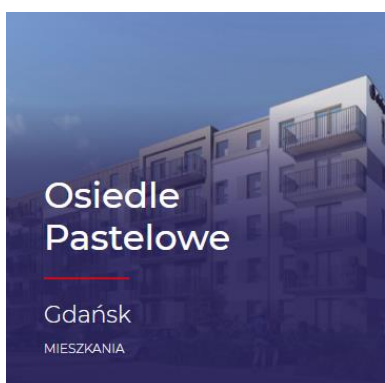
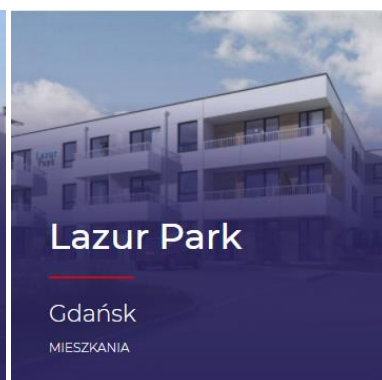
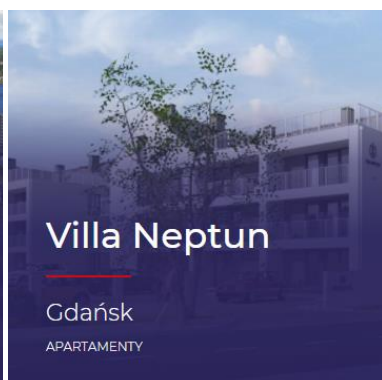
Harmonogram projektów deweloperskich

Nazwa inwestycji	Lokalizacja	Rozpoczęcie budowy			Zakończenie budowy				* Grunt nie w pełni opłacony, do zapłaty pozostało łącznie 20,4 mln zł.											
		PUM+PUU (m²)	Liczba lokalów	% lokali sprzedanych (30.09.2020)	2020				2021				2022				2023			
					1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Nowe Rokitki V i VI	Tczew	7 205	139	84%																
Foresta	Gdańsk	8 634	157	94%																
Grano Residence	Gdańsk	6 720	146	91%																
Grano Residence Hotel	Gdańsk	4 905	138	99%																
Os. Zielone III bud. 4	Gdańsk	2 083	42	76%																
Pastelowa I	Gdańsk	7 851	180	89%																
Sol Marina Ia	Wiślina	5 585	92	34%																
Nowe Rokitki VII*	Tczew	5 034	121	Planowany																
Sol Marina Ib	Wiślina	4 081	131	Planowany																
Lazur Park	Sobieszewo	1 522	36	13%																
Villa Neptun*	Sobieszewo	1 672	40	5%																
Os. Zielone IV etap 1*	Gdańsk	4 758	104	Planowany																
Braniborska*	Wrocław	17 800	348	Planowany																
Soleo Park*	Sobieszewo	833	24	Planowany																
Baltic Line	Sobieszewo	1 975	60	Planowany																
Pastelowa II	Gdańsk	15 206	350	Planowany																
Nowe Rokitki VIII*	Tczew	6 000	140	Planowany																
Sobieszewo II apartamenty	Sobieszewo	6 582	122	Planowany																
Sol Marina II	Wiślina	6 448	98	Planowany																
Os. Zielone IV etap 2*	Gdańsk	4 758	104	Planowany																
Pastelowa III	Gdańsk	12 000	275	Planowany																
Nowe Rokitki IX*	Tczew	6 000	140	Planowany																
Baltic Porto	Sobieszewo	2 562	72	Planowany																
Baltic Fun Park*	Sobieszewo	10 337	180	Planowany																
Sol Marina III	Wiślina	7 373	118	Planowany																
Sobieszewo II apartamenty	Sobieszewo	12 223	320	Planowany																
Pastelowa IV	Gdańsk	13 000	303	Planowany																
Łącznie liczba planowanych do ukończenia lokali					799				192				776				1 312			

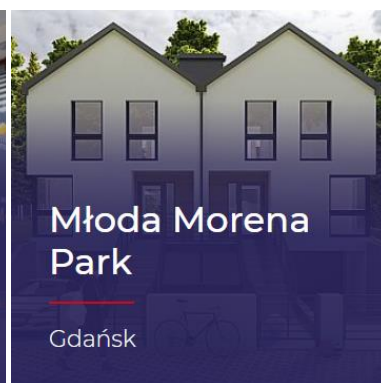
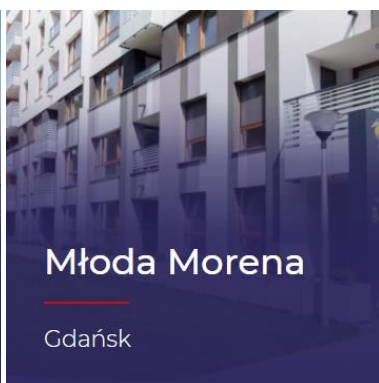
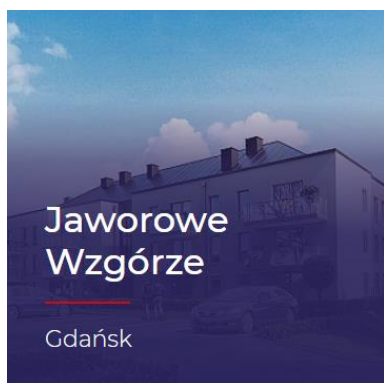
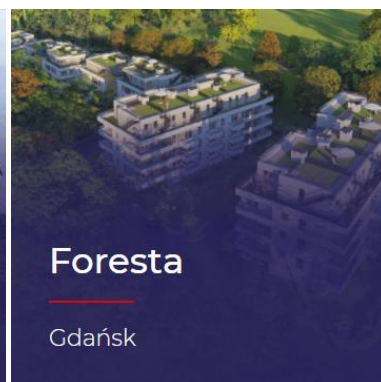
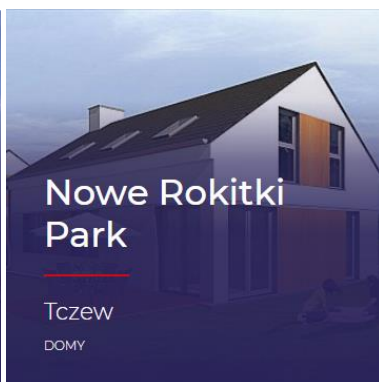
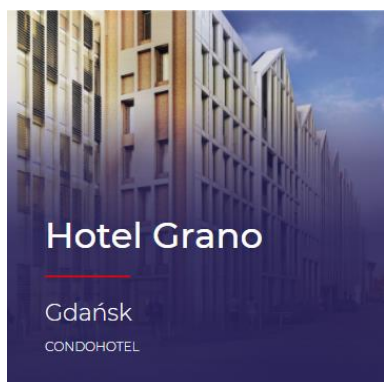
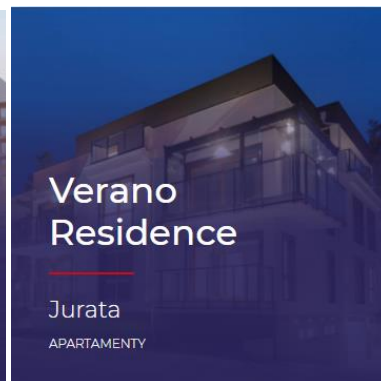
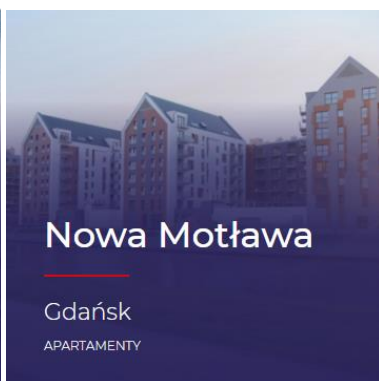
Źródło: Emitent; Kursywą oznaczono inwestycje realizowane w systemie condo

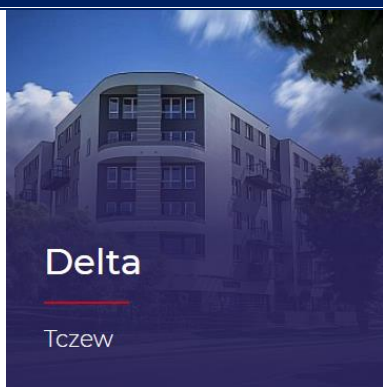
Poza powyższymi gruntami Dekpol posiada jeszcze grunty w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego oraz w Gdańsku (ul. Pastelowa oraz na Wyspie Sobieszewskiej), na których w dalszej perspektywie Grupa planuje wybudowanie łącznie 34 tys. m² PUM i PUU.

Wybrane projekty w realizacji / w sprzedaży



Wybrane projekty ukończone





5.18.4. Produkcja osprzętu do maszyn

Grupa Dekpol jest największym w Polsce producentem łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn wykorzystywanych w pracach budowlanych, ziemnych, wykończeniowych i rolniczych. Ta część działalności Grupy jest najbardziej dynamicznie rozwijającym się rodzajem działalności.



Grupa oferuje szeroką gamę standardowych i specjalistycznych łyżek, zintegrowanego osprzętu do koparek, ładowarek, koparko-ładowarek, nośników teleskopowych z przeznaczeniem do szerokiego zakresu prac budowlanych, porządkowych i rolniczych. Stosuje się je m.in. w kamieniołomach, żwirowniach, przy pracach ziemnych czy też w rolnictwie.



Łyżki do koparek

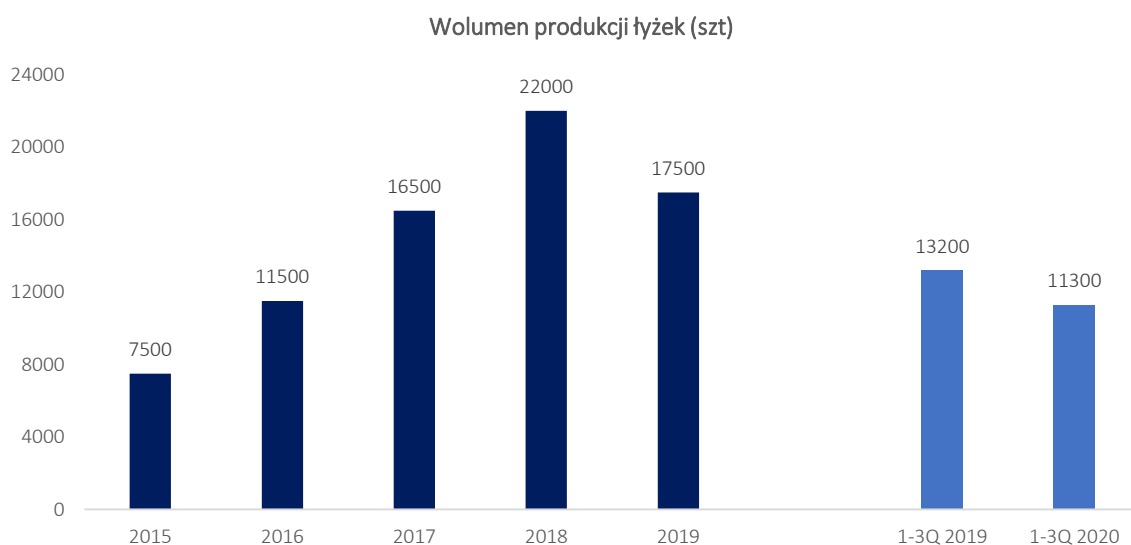


Łyżki do ładowarek kołowych

Dekpol poprzez spółkę Dekpol Steel, która została wydzielona z 01.01.2020 z e struktury Dekpol SA, obecnie wytwarza około 750 ton wyrobów gotowych miesięcznie. Ponad 90% produkcji eksportowana jest do ponad 24 krajów na świecie m.in. do Norwegii, Szwecji, Niemiec i Wielkiej Brytanii, a nawet do Korei Południowej i Australii. Dekpol Steel współpracuje z największymi na świecie producentami maszyn budowlanych: Komatsu, Volvo, Liugong Dressta Machinery, Caterpillar oraz Doosan Group – Bobcat. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu spółka jest w stanie wyprodukować dowolny rodzaj łyżki i dostosować się do wymagań każdego klienta.

Emitent posiada prestiżowy certyfikat SSAB „Hardox in My Body”. Rozwój segmentu stalowego początkowo był prowadzony w ramach Dekpol S.A. W 2012 roku została zainicjowana produkcja osprzętów do maszyn budowlanych. Aktywność w tym zakresie była dynamicznie rozwijana. Z początkiem 2020 roku działalność została wydzielona do spółki celowej Dekpol Steel Sp. z o.o. Firma planuje dynamiczny rozwój m.in. poprzez zwiększenie rozpoznawalności marki, rozszerzenie oferty handlowej, ekspansję terytorialną oraz umocnienie pozycji na już obsługiwanych rynkach.

Od roku 2012 Spółka wyprodukowała około 94 000 łyżek głównie przeznaczonych dla odbiorców OEM jak również na rynek aftermarket obejmujący 24 kraje. W 2019 r. Emitent wyprodukował ok. 17,5 tysięcy łyżek, osiągając przychód ze sprzedaży na poziomie ok. 90,7 mln zł.

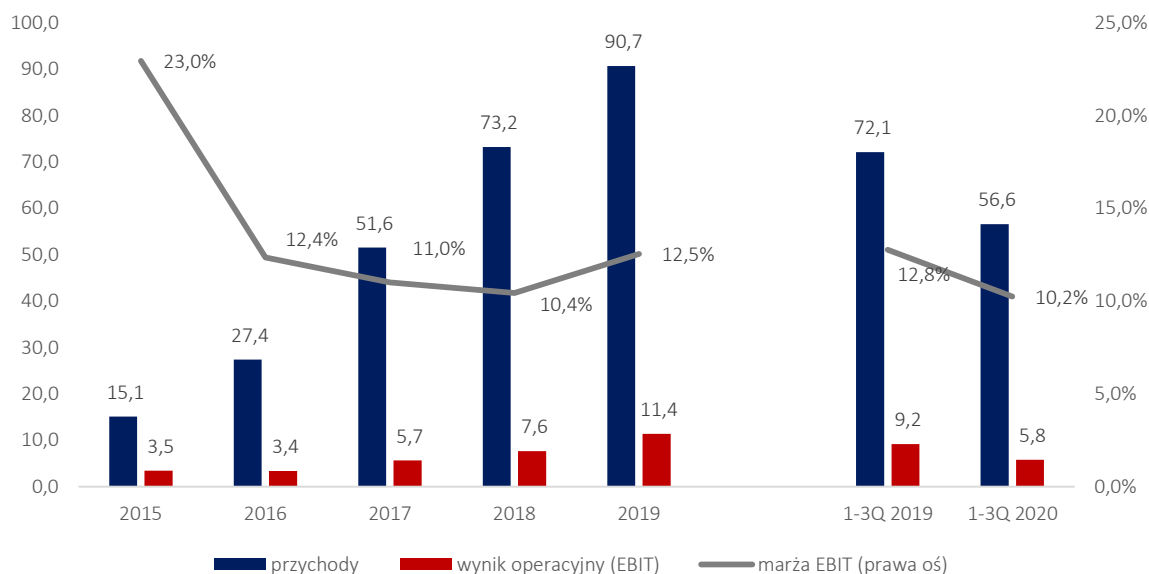


Źródło: Emitent

Emitent w latach 2018-2020 powiększył park maszynowy o nowe centra obróbcze marki Haas. W roku 2020 zapadło wiele kluczowych decyzji związanych z dalszym rozwojem. Emitent w 2020 podpisał umowę na dostawę i montaż pierwszej stacji zrobotyzowanej z dwoma robotami do spawania synchronicznego. Kluczowa będzie rozbudowa nowej powierzchni produkcyjnej o kolejne 4700 m². Nowa hala będzie przystosowana do produkcji łyżek wielogabarytowych do maszyn powyżej 100 ton. Zostanie wyposażona również w suwnice 50 tonowe oraz nową wytaczarkę do obróbki takich produktów. Pozostałe zakupy są związane z usprawnieniem produkcji. Emitent planuje zakup – śrutownicy przelotowej, nowych stołów do montażu oraz wyposażenie wytaczarki TOS w głowicę kątową.

Od roku 2020 Dekpol Steel poprzez rozbudowę własnej sieci sprzedaży, za równo w Polsce jak również w Europie Zachodniej, planuje utworzenie magazynów ze swoimi produktami. Dzięki temu działaniu oferta sprzedaży dla potencjalnych odbiorców będzie bardziej interesująca ze względu na dostępność produktów „od ręki” eliminując długi czas oczekiwania na realizację zamówienia. Głównymi rynkami, które w pierwszej kolejności mają być objęte w/w modelem biznesowym są Francja, Niemcy, jak również Szwecja.

Wyniki finansowe segmentu produkcji osprzętu do maszyn (w mln zł)



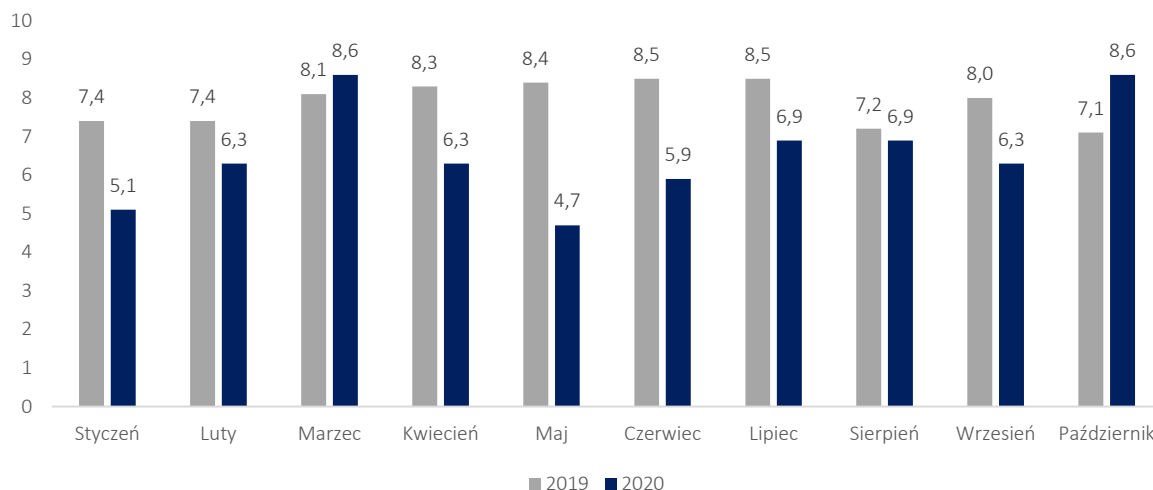
Źródło: Emitent

Segment produkcji osprzętu do maszyn jest najbardziej wzrostowym segmentem w Grupie Dekpol. Wartość przychodów segmentu wzrosła z 15,1 mln zł w 2015 r. do 90,7 mln zł w roku 2019. Wynik EBIT wzrósł w tym czasie z 3,5 mln zł do 11,4 mln zł. Rentowność EBIT tego segmentu waha się od kilku lat w przedziale od 10% do 13% (z pominięciem 2015 r., gdzie marża wyniosła 23%).

Po trzech kwartałach 2020 r. Grupa zanotowała spadek przychodów tego segmentu, które wyniosły 56,7 mln zł (72,1 mln zł przed rokiem). Po trzech kwartałach 2020 r. Grupa wyprodukowała 11,3 tys. łyżek, w porównaniu do 13,2 tys. łyżek w analogicznym okresie 2019 r.

Niepewność na rynku globalnym wywołana pandemią COVID-19 była odczuwalna w Dekpol Steel. Klienci OEM zdecydowali się na zamknięcie fabryk na okres kilku miesięcy spowodowane zmniejszeniem zapotrzebowania. W związku z tym Grupa odnotowała spadek zamówień w okresie marzec / kwiecień, co miało odzwierciedlenie w zmniejszeniu przychodów ze sprzedaży na przełomie kwiecień / maj. W okresie zredukowanego obłożenia produkcyjnego Grupa podjęła szereg działań mających na celu optymalizację procesów produkcyjnych, co powinno przełożyć się na uzyskanie lepszej marży przy utrzymaniu dotychczasowych cen produktów. Podczas pandemii COVID-19 Grupa zintensyfikowała działania w kierunku pozyskiwania nowych klientów. Z częścią z nich już rozpoczęła współpracę, z innymi nadal prowadzi negocjacje, tak aby nadrobić spadek zamówień od obecnych klientów. Od czerwca Spółka notuje poprawę sytuacji pod względem liczby zamówień, ale ich wartość jest mniejsza niż w analogicznym okresie poprzedniego roku i po raz pierwszy w historii działalności Spółki został odnotowany spadek obrotów o ok. 21% r/r po trzech kwartałach 2020 r. Prognozy sprzedażowe Spółki na rok 2021 są optymistyczne i związane są z wieloma projektami infrastruktury drogowej w krajach europejskich, które będą wykonywane przez kontrahentów Spółki.

Przychody segmentu produkcji osprzędu do maszyn (mln zł)



Źródło: Emitent

5.18.5. Pozostałe obszary działalności

Produkcja konstrukcji stalowych i betonowych prefabrykatów

Grupa Depol za pośrednictwem spółki zależnej BETPREF sp. z o.o.

prowadzi działalność w zakresie produkcji konstrukcji stalowych i

prefabrykatów betonowych głównie na potrzeby generalnego wykonawstwa. Dzięki takiemu asortymentowi generalne wykonawstwo przy pomocy Betpref jest w stanie dostarczyć pełen szkielet konstrukcji wraz z konstrukcją dachową.



Spółka Betpref wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Depol od 2018 r.

Betpref specjalizuje się w produkcji wysokiej jakości prefabrykatów betonowych oraz lekkich i ciężkich konstrukcji stalowych. Oferuje projekt i montaż. Posiada dwa zakłady produkcyjne, w których przerabia nawet do 2.000 m³ betonu i 250 ton stali miesięcznie.

Betpref sp. z o.o. dostarcza produkty dla budownictwa przemysłowego (stupy, belki, podwaliny, mury oporowe, doki), budownictwa mieszkaniowego (balkony, ściany, stropy typu filigran) oraz do budownictwa infrastrukturalnego (stadiony) i pod projekty indywidualne (domy prefabrykowane).



Spółka dostarcza swoje wyroby zarówno na rynek krajowy, jak i Unii Europejskiej. Głównymi atutami stosowania gotowych wyrobów prefabrykowanych jest szybkość realizacji prac budowlanych, niezależnie od warunków pogodowych, przy zachowaniu wymaganej jakości.

Spółka posiada kilkunastoletni know-how w zakresie produkcyjnym oraz ponad 100 wykwalifikowanych pracowników. Spółka zrealizowała dotychczas ponad 1100 zamówień.

Poniżej przedstawiono wybrane realizacje spółki Betpref:





Źródło: Emitent

5.19. Wpływ pandemii COVID-19 na działalność Grupy Dekpol

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 Memorandum 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 odcisnęło 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. 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 łożek ładowarkowych. Dzięki automatyzacji procesu spawania zwiększył 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. 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 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. Również Dekpol S.A. i Betpref Sp. z o.o. skorzystały z pomocy publicznej na podstawie art. 15gg 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.

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

5.20. Otoczenie rynkowe

5.20.1. Rynek budowlany w Polsce

Dynamika produkcji budowlano-montażowej

Według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób była we wrześniu br. niższa o 9,8% w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku (przed rokiem wzrost o 7,6%) oraz wyższa o 15,5% w stosunku do sierpnia 2020 roku (przed rokiem wzrost o 12,7%).

Dynamika produkcji budowlano-montażowej (w cenach stałych)

WYSZCZEGÓLNIENIE	IX 2020		I-IX 2020
	VIII 2020=100	IX 2019=100	I-IX 2019=100
BUDOWNICTWO	115,5	90,2	98,4
Budowa budynków ^Δ	121,1	93,7	96,7
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej ^Δ	114,4	85,5	98,5
Roboty budowlane specjalistyczne	110,7	95,6	100,6

^Δ Nazwa skrócona według PKD 2007; Źródło: GUS

W stosunku do września 2019 roku wystąpiło zmniejszenie wartości produkcji budowlano-montażowej dla jednostek wykonujących roboty budowlane specjalistyczne (o 4,4%), zajmujących się budową budynków (o 6,3 %) oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej (o 14,5%).

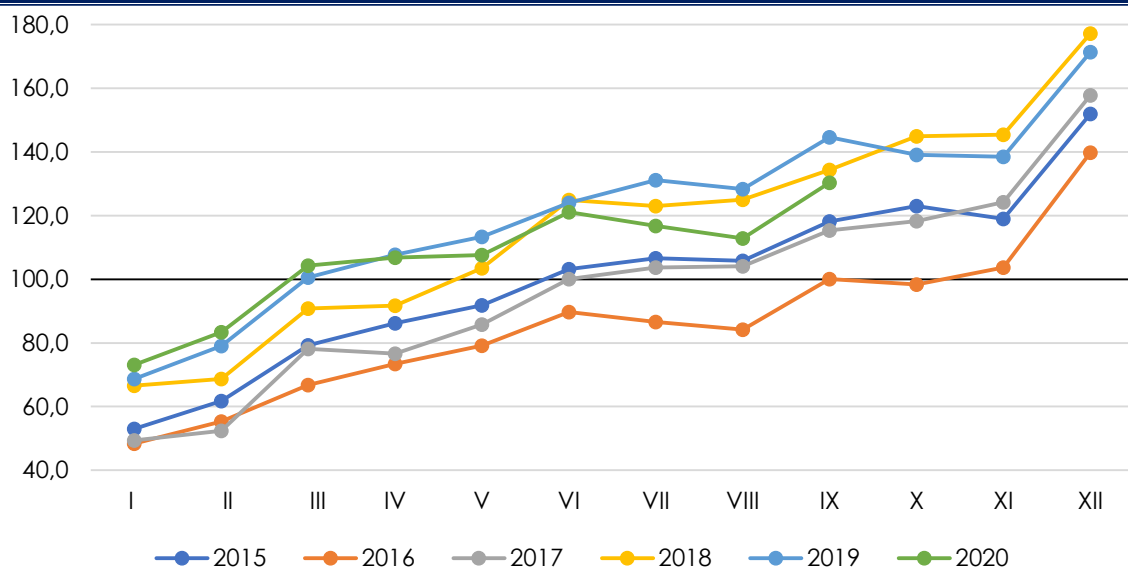
W porównaniu z sierpniem 2020 roku zwiększenie wartości robót zanotowano we wszystkich działach budownictwa, z tego w jednostkach realizujących prace związane z budową budynków o 21,1%, specjalizujących się we wznoszeniu obiektów inżynierii lądowej i wodnej o 14,4%, wykonujących roboty specjalistyczne o 10,7%.

W okresie styczeń-wrzesień 2020 r., w odniesieniu do tego samego okresu 2019 r., zwiększenie wartości (o 0,6%) produkcji budowlano-montażowej wystąpiło w przedsiębiorstwach zajmujących się wykonywaniem robót specjalistycznych. Jednostki, których podstawowym rodzajem działalności była budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej oraz budowa budynków zanotowały spadek (odpowiednio o 1,5% i 3,3%).

Wartość produkcji budowlano-montażowej obejmująca roboty inwestycyjne we wrześniu br. była niższa o 5,3% w porównaniu z analogicznym miesiącem poprzedniego roku (w 2019 r. wzrost o 3,8%), natomiast wartość robót o charakterze remontowym zmniejszyła się o 16,5% (w 2019 r. wzrost o 13,8%).

W okresie styczeń-wrzesień 2020 roku wzrost wartości robót inwestycyjnych, w odniesieniu do tego samego okresu 2019 roku, wyniósł 0,2%, w zakresie prac remontowych odnotowano zaś spadek o 4,4% (wobec wzrostów analogicznych robót o 5,1% i 5,6% w 2019 r.).

Dynamika produkcji budowlano-montażowej (ceny stałe; przeciętna miesięczna 2015=100)



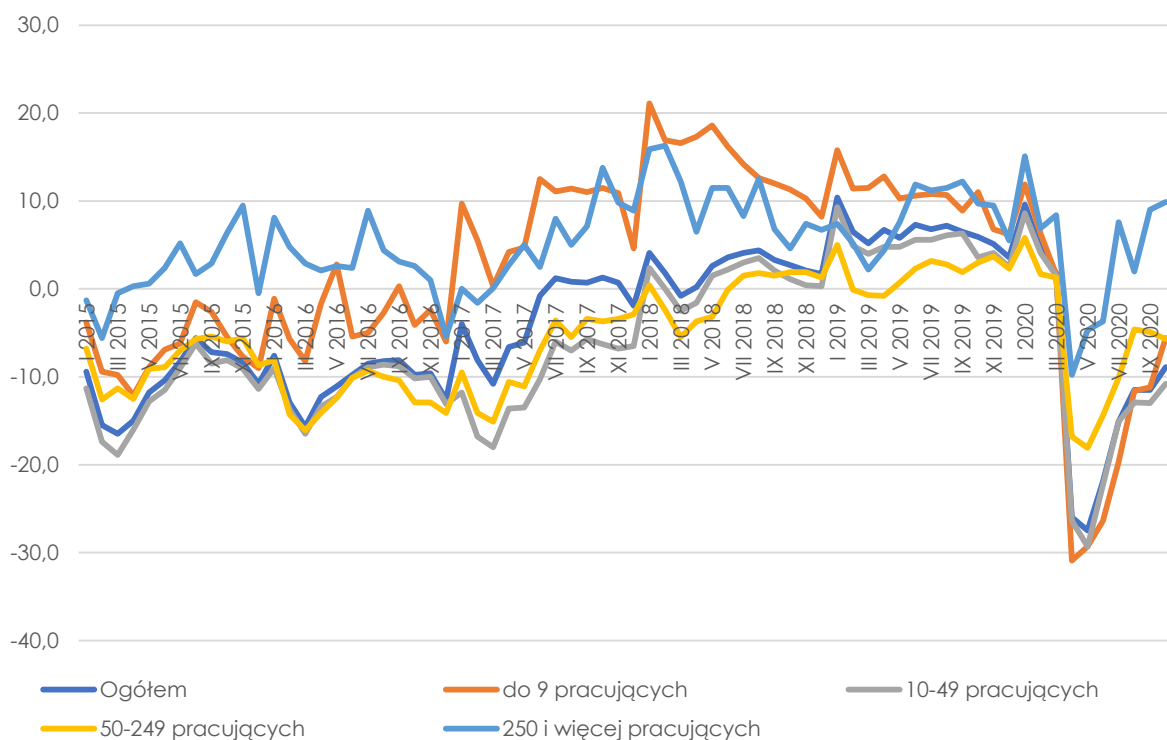
Źródło: GUS

Dynamika produkcji budowlano-montażowej we wrześniu br. (w cenach stałych) w porównaniu do przeciętnej miesięcznej wartości z roku 2015 wyniosła 130,4.

Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym, produkcja budowlano-montażowa była o 10,6% niższa w porównaniu z analogicznym miesiącem ub. roku i kształtowała się na podobnym poziomie jak w sierpniu 2020 roku.

Koniunktura w budownictwie

Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie



Źródło: GUS

W październiku 2020 r. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtował się na poziomie minus 16,5 (przed miesiącem minus 15,0). Poprawę koniunktury sygnalizowało 7,9% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 24,3% (przed miesiącem odpowiednio 8,4% i 23,4%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznały, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Utrzymują się negatywne diagnozy dotyczące portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej na rynku krajowym oraz sytuacji finansowej. Odpowiednie prognozy są bardziej pesymistyczne od formułowanych we wrześniu. Opóźnienia płatności za wykonane roboty budowlano-montażowe rosną podobnie jak w ubiegłym miesiącu. Firmy budowlane przewidują ograniczenie zatrudnienia nieco większe niż we wrześniu. W najbliższych trzech miesiącach ceny robót budowlano-montażowych mogą spadać, w podobnym stopniu jak przewidywano we wrześniu.

Rynek magazynowy w Polsce

Według ekspertów AXI IMMO rynek nieruchomości magazynowych okazał się odporny na szok spowodowany pandemią, nawet w krytycznych miesiącach wiosennych. Część rynku doświadczyła wręcz wzmożonego popytu ze względu na skokowy wzrost w handlu e-commerce na początku pandemii. Ogółem w drugim kwartale 2020 r. wynajęto 1,36 mln m² powierzchni magazynowej brutto. To o ponad 50% więcej niż w II kw. 2019. Natomiast w całej pierwszej połowie 2020 wynajęto 2,38 mln m² powierzchni logistycznej, o 25% więcej niż w I połowie 2019.

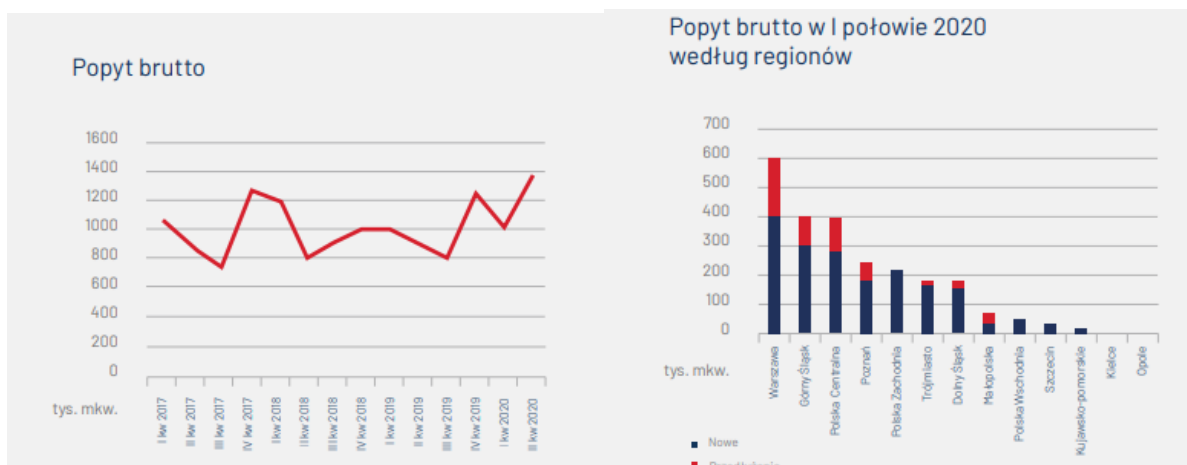
Z końcem czerwca zasoby magazynowe przekroczyły 19,7 miliona m². W pierwszej połowie roku oddano do użytku ponad milion m². W rezultacie, Polska z 15% udziałem w nowej podaży, była trzecim najbardziej aktywnym rynkiem magazynowym w Europie.

Pierwsza połowa 2020 roku była rekordowa pod względem wynajętej powierzchni magazynowej w Polsce. Przedmiotem długookresowego najmu było 2,38 mln m² powierzchni, czyli o 25% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2019. Nowe umowy i ekspansje stanowiły 75% całości popytu. Aktywność najemców była szczególnie wysoka w drugim kwartale. Był to efekt zamknięcia wielu transakcji BTS, które rozpoczęły się na początku roku oraz rezultat zapotrzebowania na nową powierzchnię w związku z rosnącą sprzedażą w kanale e-commerce. Ogółem w I połowie roku aż 14,4% wynajętej powierzchni przeznaczone było na obsługę e-commerce.

Skokowy wzrost handlu online doprowadził również do rekordowej ilości powierzchni wynajętej na zasadzie short-term. Najemcy słusznie założyli, że zakupy przez Internet, choć powinny pod wpływem pandemii pozostać na stałe na wyższym poziomie, znormalizują się po wycofaniu obostrzeń epidemicznych. Przyjętą strategią w tym czasie było realizowanie części ekspansji poprzez tymczasowe umowy najmu. Umowy krótkookresowe objęły w pierwszej połowie roku 326 tys. m² powierzchni. Powierzchnia ta ze względu na charakter nie została wliczona do całościowego popytu brutto w I poł. 2020.

Ponownie największym zainteresowaniem najemców cieszyły się główne rynki, szczególnie Warszawa, gdzie wynajęto 602,4 tys. m², następnie Górny Śląsk i Polska Centralna (po 396 tys. m²) oraz Poznań (257 tys. m²). Największa transakcja pierwszej połowy roku została podpisana przez poufnego najemcę z branży e-commerce

na ok. 200 tys. m² w Świebodzinie w województwie lubuskim. Za sprawą tej transakcji rynek Polski Zachodniej odnotował w pierwszych sześciu miesiącach 2020 roku piąty najwyższy poziom popytu brutto w kraju.

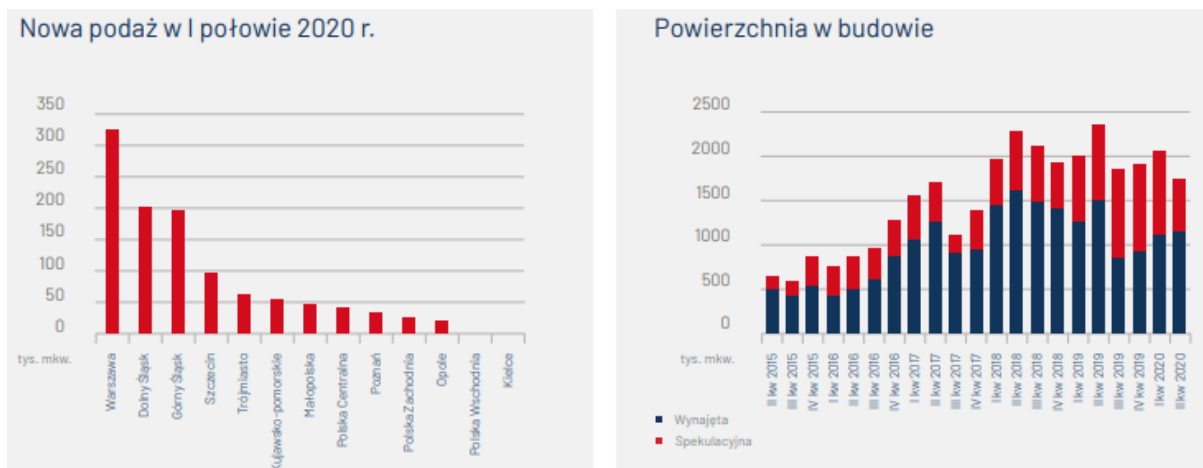


Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2020 r.

Na koniec czerwca 2020 r. całkowite zasoby magazynowe w Polsce osiągnęły blisko 19,5 mln m², co dało wzrost o 15,9% rok do roku. W pierwszej połowie roku oddano na polskim rynku 1,1 mln m² nowej powierzchni, czyli – o 9,6% więcej niż w pierwszych sześciu miesiącach 2019 r. Najwięcej nowej powierzchni zostało oddane do użytku w regionie Warszawy (ponad 325 tys. m²), następnie na Dolnym Śląsku (200 tys. m²) i na Górnym Śląsku (192 tys. m²).

Większa ostrożność wśród deweloperów, spowodowana niepewną sytuacją rynkową i trudniejszymi warunkami finansowania inwestycji, doprowadziła do spadku powierzchni magazynowej w budowie. Obecnie w budowie jest 1,77 mln m², czyli około 24% mniej niż rok wcześniej. Spadł również odsetek powierzchni budowanej spekulacyjnie. Stanowi on 33,6%, w porównaniu do 45,3% pod koniec marca 2020 r.

Największa ilość powierzchni powstaje w regionie Warszawy oraz na Dolnym i Górnym Śląsku. W relacji do wielkości rynku Trójmiasto wciąż wyprzedza inne główne rynki. Powstające tam bowiem 206 tys. m² to 29% całkowitych zasobów magazynowych w tym regionie. Spośród mniejszych rynków największa aktywność deweloperska jest obserwowana w Polsce Zachodniej. Powstaje tam obecnie powierzchnia odpowiadająca 71% całkowitego rozmiaru tego rynku. Po jej dostarczeniu zasoby magazynowe wzrosną z obecnych 315,6 tys. m² do 540,6 tys. m².



Źródło: AXI IMMO - Polski Rynek Magazynowy w I połowie 2020 r.

Według ekspertów AXI IMMO po doświadczeniach z przerwaniem przez COVID-19 łańcuchami dostaw wiosną 2020 r., gdy przez pewien okres nie docierały do Europy towary wyprodukowane w Chinach, firmy zaczęły zastanawiać się nad przeniesieniem części produkcji bliżej własnych granic. Nearshoring (przeniesienie procesów biznesowych do kraju bliskiego geograficznie) może być szansą dla Polski, gdyż zapytania o takie możliwości nie są już jednostkowymi przypadkami. Głównym atutem jest lokalizacja kraju - z Polski można w ciągu 24 godzin dostarczyć towary do większości miast w najgęściej zaludnionej części Europy, a w ciągu 48 — na cały kontynent. Wzrost zainteresowania Polską pochodzi z branży takich jak szeroko rozumiana chemia, produkty spożywcze czy motoryzacyjne i branże powiązane. Ponadto ewentualne przeniesienie mogą rozważać producenci związani z branżami metalową i budowlaną, opakowań i wyrobów plastikowych czy mechanika. Emitent także dostrzega wzrost zainteresowania budownictwem przemysłowym. Patrząc historycznie, w portfolio zamówień Emitenta nie było takiej sytuacji, aby tak istotną część stanowiły fabryki — również budowane w systemie BTS, cechującym się długimi terminami najmu tj. 10-15 lat.

5.20.2. Rynek mieszkaniowy w Polsce

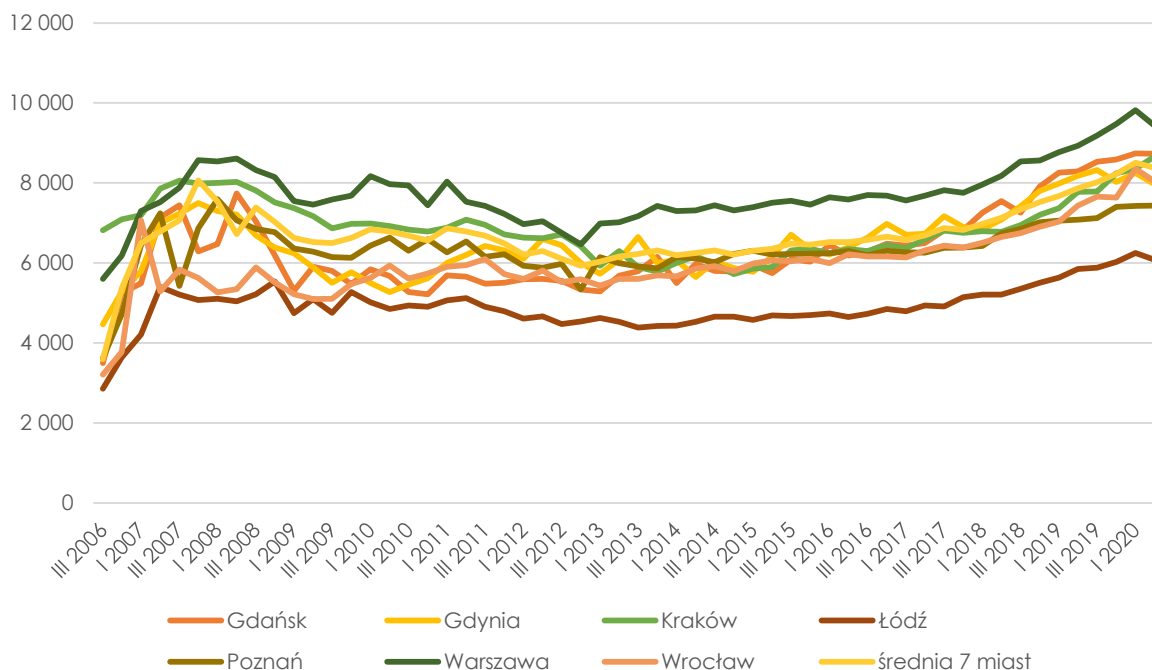
W 2019 r. polski rynek deweloperski pozostawał w fazie bardzo wysokiej aktywności. Na pierwotnym rynku odnotowano bardzo wysoką liczbę transakcji sprzedaży mieszkań. Publiczne spółki deweloperskie zaraportowały w 2019 r. łączną sprzedaż ok. 1,7% wyższą niż w 2018 r. oraz ok. 12% niższą niż w rekordowym 2017 r. Po trzech kwartałach 2020 r. widoczny był spadek sprzedaży u deweloperów giełdowych, który wyniósł 9% r/r.

Podaż na rynku pierwotnym — wg danych JLL w 3Q 2020 r. na sześciu rynkach o największej skali obrotów (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Poznań, Łódź) wprowadzono do sprzedaży ok. 13,0 tys. mieszkań, o 23% więcej niż przed kwartałem i o ok. 11% mniej niż w 3Q 2019 r. Łącznie w czterech minionych kwartałach do sprzedaży trafiło 56 tys. lokali.

Popyt — wg danych JLL, w 2019 r. na sześciu głównych rynkach sprzedano 65,4 tys. lokali, czyli o 0,8% więcej niż w 2018 r. i 10% mniej niż w rekordowym 2017 r., który był najlepszym rokiem obecnej hossy mieszkaniowej. W 1Q 2020 r. łącznie na sześciu największych rynkach sprzedanych zostało 18,9 tys. jednostek, czyli o 7% więcej niż w poprzednim kwartale i o 14% więcej niż w pierwszym kwartale ubiegłego roku. W 2Q 2020 r. sprzedanych zostało 6,9 tys. mieszkań. Było to ok. 60% mniej niż przeciętna kwartalna sprzedaż w ostatnich 3 latach (2017-2019). Należy jednak pamiętać, że przez większą część kwartału obowiązywały przepisy ograniczające przemieszczanie się poza miejscem zamieszkania. Wg ekspertów JLL największy spadek miał miejsce w pierwszych 6-7 tygodniach drugiego kwartału, później sprzedaż zaczęła rosnąć. W 3Q 2020 r. sprzedanych zostało 13,3 tys. nowych mieszkań, o 94% więcej niż w 2Q 2020.

W ciągu 3Q 2020 r. o 4% r/r zwiększyła się oferta. Wynikało to z poziomu wprowadzeń, który przewyższył bieżącą sprzedaż. Oferta na koniec września 2020 r. wyniosła 49,3 tys. mieszkań, co stanowi poziom nieco niższy niż przeciętny poziom oferty notowany w ostatnich 3 latach.

Ceny transakcyjne mieszkań na rynku pierwotnym



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP

Znaczącą różnicą pomiędzy hossą zakończoną w 2008 r. i tą z ostatnich lat jest bardzo odmienna dynamika zmian cen. Otóż w samym 2007 r. ceny mieszkań dla 7 największych miast w Polsce wzrosły o 50%. Następnie od szczytu w 4Q 2007 r. do dołka w 4Q 2012 r. ceny mieszkań spadły średnio o 24%. Jednak nawet po takim spadku, ceny w dołku w 2012 r. były wyższe niż ceny w 4Q 2006, a więc zaledwie rok przed szczytem. Warto jednak zaznaczyć, że w okresach największej paniki rynki nieruchomości najczęściej krótkoterminowo zastygają, tzn. bardzo istotnie spada liczba transakcji, ponieważ kupujący oczekują niższych cen, z którymi najczęściej nie godzą się sprzedający. Płynność na rynku wraca na ogół dopiero po kilku miesiącach, gdy obie strony „oswoją się” ze zmienioną rzeczywistością.

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 7-letniego okresu wzrostu, trwającego od 2013 r., ceny urosły o niecałe 40%, a w samym 2019 r. o 9% r/r. Ceny najmocniej wzrosły w Gdańsku (o 61%) oraz w Warszawie (o 47%), a najmniej w Krakowie (o 28%).

W latach 2009 – 2012, czyli w okresie słabego rynku mieszkaniowego, po kryzysie 2008 r., deweloperzy nie tylko nie ograniczyli oferty, ale nawet przyczynili się do jej wyraźnego wzrostu. Oczywiście efektem był spadek średniej ceny mieszkania, również ze względu na silne przeważenie tańszych lokalizacji w ofercie. Podobny scenariusz wydaje się obecnie mniej prawdopodobny, ponieważ deweloperzy są mniej zdeterminowani do rozbudowy oferty, a wciąż wysokie koszty wykonawstwa mobilizują ich do utrzymywania cen w obecnej ofercie.

Wpływ pandemii koronawirusa na rynek mieszkaniowy

W związku z pojawieniem się w Polsce pandemii wirusa COVID-19 można było zaobserwować kilka czynników oddziałujących bezpośrednio na rynek mieszkaniowy. Najważniejsze z nich przedstawione są poniżej.

1. Zamknięcie biur sprzedaży – ograniczenia dotyczące możliwości wychodzenia z domu przez potencjalnych kupujących zmusiły deweloperów do położenia większego niż dotychczas nacisku na zdalną komunikację z klientami. Spółki umożliwiły klientom kontakt ze sprzedawcami poprzez: telefon, mail, chat, videochat oraz internetowe dni otwarte transmitowane w mediach społecznościowych przez internet. Deweloperzy zaczęli częściej stosować też nowoczesne sposoby prezentacji oferty, jak np. wirtualne spacer. Umożliwione zostało zdalne podpisywanie umów rezerwacyjnych z wykorzystaniem podpisu elektronicznego.
2. Zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych – można już zaobserwować zacieśnianie przez banki polityki kredytowej poprzez ograniczenie dostępności kredytów dla osób zatrudnionych na umowach cywilno-prawnych oraz prowadzących jednoosobową działalność gospodarczą, a także dla pracowników branż, które ucierpiały najmocniej na skutek pandemii. Z drugiej strony część banków zwiększyła wymagania dotyczące wkładu własnego – średnio do poziomu 20%-30%.
3. Możliwe opóźnienia procesów budowlanych – do prawdopodobnych skutków wprowadzonych obostrzeń należą w branży budowlanej: zmniejszenie skali działalności przez generalnych wykonawców, ubytki pracowników fizycznych (zwłaszcza z zagranicy) na budowach, mniejsza dostępność materiałów budowlanych (zwłaszcza importowanych z takich rynków jak kraje Europy Zachodniej) oraz spowolnienie procedur administracyjnych, np. przy wydawaniu pozwoleń na budowę.
4. Zmniejszenie dostępności kredytów bankowych i innych form finansowania dłużnego (m.in. poprzez emisję obligacji) – podobnie jak w przypadku finansowania nabywców mieszkań banki mogą podchodzić bardziej selektywnie również do kredytów udzielanych na budowę projektów mieszkaniowych. Dotychczas kluczowe były parametry kredytowanego projektu, obecnie większe znaczenie może mieć sytuacja finansowa całej grupy, do której należy realizowany projekt. W związku ze znaczącym ubytkiem aktywów funduszy inwestycyjnych o charakterze dłużnym wyzwaniem może okazać się refinansowanie obligacji zapadających w krótkim terminie.
5. Trudna sytuacja słabiej skapitalizowanych spółek deweloperskich – niektóre spółki mogą nie przetrwać spowolnienia i spadku sprzedaży. Dotyczy to podmiotów z niewielkim doświadczeniem, które finansowały się głównie kapitałem obcym i prowadziły agresywną politykę wzrostu zadłużenia. Brak bieżącej sprzedaży połączony z niewielkimi zasobami środków pieniężnych, drogim bankiem ziemi oraz brakiem możliwości refinansowania zadłużenia może w ich przypadku skończyć się długotrwałym procesem restrukturyzacyjnym. Przy niskim poziomie zaangażowanego kapitału własnego, nawet znacząca obniżka cen oferowanych mieszkań może okazać się niewystarczająca, by z sukcesem zakończyć projekty.

5.20.3. Rynek osprzętu do maszyn

Emitent nie posiada zewnętrznych badań rynku osprzętu do maszyn, poniższy opis rynku został opisany na bazie doświadczeń w toku działalności operacyjnej Dekpol Steel.

Polski rynek osprzętu do maszyn charakteryzuje się klientami, których głównym kryterium wyboru stanowi cena za produkt. Dekpol Steel ma wizję, aby przekonać klienta, że cena to nie wszystko i liczy się również dobrze dobrany osprzęt, jakość wykonania oraz materiał jaki jest użyty do produkcji. Dekpol Steel dostarcza również osprzęt do dilerów w naszym kraju. Dekpol Steel zdobył zaufanie większości firm z tej branży, dla których ważna jest jakość, szybkość działania oraz partnerskie podejście do biznesu. Spółka spełnia wszystkie te czynniki. Wg wewnętrznych szacunków Dekpol Steel jest liderem na rynku polskim. Produkuje osprzęt do wszystkich dużych

dilerów maszyn jak Volvo, CAT czy Komatsu. Powiększa również sprzedaż do klienta indywidualnego. Szacunkowy udział w rynku z podziałem do dilerów i klienta indywidualnego to: 70 % udziału u dilerów oraz 30% udziału u klienta indywidualnego.

Jeśli chodzi o rynek zagraniczny to Dekpol Steel działa głównie na rynku aftermarket. Dostarcza osprzęt do firm, które mają swoją markę i historie, ale nie chcą już produkować tylko sprzedawać swoje produkty. Od 2020 roku Dekpol Steel zmienia swoją politykę i ma zamiar zwiększyć rozpoznawalność marki Dekpol Steel na rynku zagranicznym. Pierwsze kraje, gdzie chce rozwinąć bezpośrednią sprzedaż to Francja, Niemcy, Wielka Brytania. Dodatkowo Spółka produkuje osprzęt do klienta OEM (na pierwszy montaż bezpośrednio do fabryki). Tutaj dla klienta bardzo ważna jest jakość i terminowość dostaw. Spółka przeszła już wiele audytów związanych z produkcją osprzętów dla klienta OEM. Dekpol Steel szacuje swój udział na rynku zagranicznym na ok. 3%.

Cały rynek polski i europejski odczuł sytuację z COVID, ale dalej jest bardzo duży potencjał sprzedaży. Z informacji jakie Spółka uzyskała od swoich klientów OEM oraz aftermarket w czasie COVID rynek osprzętów do maszyn budowlanych zmalał między 25 a 30%. Dekpol Steel nie zwalnia tempa i pozyskuje nowych klientów, tym samym zwiększając swoją pozycję na rynku.

5.21. Inne informacje dotyczące prowadzonej przez Emitenta działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych papierów wartościowych

W opinii Emitenta nie istnieją żadne inne informacje dotyczące prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, istotne dla oceny możliwości realizowania przez Emitenta jego zobowiązań z emitowanych Obligacji.

5.22. Spłata zobowiązań z obligacji ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności lub z innych środków uzyskanych w celu spłaty tych obligacji

Emitent nie zakłada, że zobowiązania z Obligacji będą spłacone ze środków uzyskanych ze spłaty określonych wierzytelności wobec Emitenta.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

VI. Skonsolidowane sprawozdania finansowe Emitenta za 2019 rok



DEKPOL S.A. SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

SPORZĄDZONE WEDŁUG MIĘDZYNARODOWYCH STANDARDÓW
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2019 R. DO 31 GRUDNIA 2019 R.

Pinczyn, dnia 15 maja 2020 roku



Spis treści

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	102
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	134
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	135
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	139
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM	139
DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE	141
1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	141
1.1. Rzeczowe aktywa trwałe	141
1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w okresie sprawozdawczym	142
1.3. Rzeczowe aktywa trwałe w poprzednim okresie sprawozdawczym	143
2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	144
2.1. Nieruchomości inwestycyjne	144
2.2. Nieruchomości inwestycyjne w okresie sprawozdawczym	145
2.3. Nieruchomości inwestycyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym	145
3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE	146
3.1. Wartości niematerialne	146
3.2. Wartości niematerialne w okresie sprawozdawczym	146
3.3. Wartości niematerialne w poprzednim okresie sprawozdawczym	146
4. UDZIAŁY I AKCJE	147
5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	147
5.1. Pozostałe aktywa finansowe	147
6. ZAPASY 147	
6.1. Struktura zapasów	147
6.2. Odpisy aktualizujące zapasy	147
7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE	148
7.1. Należności długoterminowe	148
7.2. Odpisy aktualizujące należności długoterminowe	148
7.3. Należności krótkoterminowe	148
7.4. Odpisy aktualizujące należności krótkoterminowe	148
7.5. Struktura wymagalności w okresie sprawozdawczym	149
7.6. Struktura wymagalności w poprzednim okresie sprawozdawczym	149
7.7. Struktura przeterminowania należności w okresie sprawozdawczym	150
7.8. Struktura przeterminowania należności w poprzednim okresie sprawozdawczym	150
8. ŚRODKI PIENIĘŻNE	151
8.1. Specyfikacja środków pieniężnych	151
9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	151
9.1. Rozliczenia międzyokresowe aktywne	151
10. KAPITAŁY	151
10.1. Kapitał podstawowy	151



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

10.2. Zmiana liczby akcji.....	152
11. REZERWY	152
11.1. Specyfikacja rezerw.....	152
11.2. Zmiana stanu rezerw w okresie sprawozdawczym	153
11.3. Zmiana stanu rezerw w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	153
12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE	154
12.1. Specyfikacja zobowiązań finansowych	154
12.2. Kredyty i Pożyczki (w tys. zł):	154
12.3. Wymagalność zobowiązań finansowych w okresie sprawozdawczym	161
12.4. Wymagalność zobowiązań finansowych w POPRZEDNIM okresie sprawozdawczym	161
13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	162
13.1. Zobowiązania długoterminowe	162
13.2. Zobowiązania krótkoterminowe.....	162
13.3. Wymagalność zobowiązań w okresie sprawozdawczym	163
13.4. Wymagalność zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym	164
13.5. Przeterminowanie zobowiązań w okresie sprawozdawczym	165
13.6. Przeterminowanie zobowiązań w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	165
14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	166
14.1. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w okresie sprawozdawczym	166
14.2. Specyfikacja rozliczeń międzyokresowych w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	166
15. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	166
16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	166
16.1. Przychody ze sprzedaży	166
16.2. Koszty według rodzaju	167
16.3. Koszt własny sprzedaży.....	167
16.4. Pozostałe przychody operacyjne	168
16.5. Pozostałe koszty operacyjne	168
17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	168
17.1. Przychody finansowe	168
17.2. Koszty finansowe	169
18. PODATEK DOCHODOWY	169
18.1. Podatek dochodowy	169
18.2. Efektywna stopa opodatkowania.....	170
19. ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY	170
19.1. Podatek odroczony	170
19.2. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	171
19.3. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym ..	171
19.4. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w okresie sprawozdawczym	171
19.5. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w poprzednim okresie sprawozdawczym	172
20. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	172



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

20.1.	Instrumenty finansowe – aktywa	172
20.2.	Instrumenty finansowe - zobowiązania	173
21.	RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	173
21.1.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w okresie sprawozdawczym	173
21.2.	Ekspozycja na ryzyko walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym	174
21.3.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w okresie sprawozdawczym	174
21.4.	Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym.....	174
22.	SEGMENTY OPERACYJNE	176
22.1.	Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym	176
22.2.	Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym	177
22.3.	Struktura geograficzna	178
23.	USŁUGI BUDOWLANE	178
23.1.	Umowy na usługi budowlane.....	178
24.	TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI	178
24.1.	Świadczenia dla personelu kierowniczego	178
24.2.	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym	179
24.3.	Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w poprzednim okresie sprawozdawczym	180
25.	INNE INFORMACJE	181
25.1.	Przeciętne zatrudnienie	181
25.2.	Wynagrodzenie audytora	181
26.	ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	181
27.	ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE.....	184
27.1.	Specyfikacja zobowiązań i aktywów warunkowych	184
28.	ZYSK NA AKCJĘ.....	185
29.	USŁUGI BUDOWLANE	185



WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2019- 31.12.2019	01.01.2018- 31.12.2018
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	772 119	837 034	179 487	196 169
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	70 960	52 253	16 495	12 246
III. Zysk (strata) brutto	62 729	45 217	14 582	10 597
IV. Zysk (strata) netto	50 788	33 932	11 806	7 952
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	6,07	4,06	1,41	0,95
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	82 825	(67 577)	19 254	(15 837)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(18 275)	(18 439)	(4 248)	(4 321)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(14 234)	90 450	(3 309)	21 198
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	50 316	4 434	11 696	1 039
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2018
X. Aktywa razem	954 981	900 817	224 253	209 492
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	712 667	709 292	167 352	164 952
XII. Zobowiązania długoterminowe	197 100	258 515	46 284	60 120
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	515 567	450 777	121 068	104 832
XIV. Kapitał własny	242 314	191 525	56 901	44 541
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 964	1 945
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	29	23	7	5

Powyższe dane finansowe za rok 2019 i analogiczny okres 2018 roku zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:

- 31 grudnia 2019 roku – 4,2585 złotych / EUR
- 31 grudnia 2018 roku – 4,3000 złotych / EUR

- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:

- od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku – 4,3018 złotych / EUR,
- od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 roku – 4,2669 złotych / EUR.



WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE OGÓLNE

Nazwa i siedziba sporządzającego sprawozdanie finansowe (jednostki dominującej):

DEKPOL S.A.

Ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn

Sąd Rejestrowy, nr rejestru:

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979

Głównym akcjonariuszem Spółki (77,13% kapitału zakładowego) jest Pan Mariusz Tuchlin, który wszedł w posiadanie akcji (wcześniej udziałów) Spółki w dniu 18 grudnia 2006 roku, w wyniku przekształcenia prowadzonej przez niego od 1993 roku działalności gospodarczej pod firmą Zakład Produkcyjno-Usługowy „DEKPOL” – Mariusz Tuchlin w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie powstała w wyniku przekształcenia spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w spółkę akcyjną, zgodnie z Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. z dnia 1 kwietnia 2014 roku, zaprotokołowanej Aktem Notarialnym przez notariusza Janinę Ciechanowską w Kancelarii Notarialnej w Starogardzie Gd., Repertorium A Numer 3829/2014.

Przekształcona Spółka została wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku.

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

Od 8 stycznia 2015 roku akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Czas trwania Spółki:

Czas trwania Spółki nie jest oznaczony.

Podstawowy przedmiot działalności:

Podstawowym przedmiotem działalności Spółki wg KRS są:

Nazwa	PKD
Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa	PKD – 28.92.Z
Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków	PKD – 41.1.Z



Nazwa	PKD
Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	PKD – 41.20.Z
Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej	PKD – 42.9.Z
Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek	PKD – 68.10.Z
Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi	PKD – 68.20.Z
Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw	PKD – 47.30.Z
Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu	PKD – 08.12.Z
Produkcja konstrukcji metalowych i ich części	PKD – 25.11.Z

Prezentowane okresy sprawozdawcze:

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r.

1. Skład osobowy zarządu i rady nadzorczej Emitenta

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

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

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

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2019 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania:

W dniu 23 grudnia 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Rafała Dietrich z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2019 r., z upływem wskazanego dnia.

W dniu 23 grudnia 2019 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Andrzeja Kuchtyk z pełnienia funkcji Członka Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2019 r., z upływem wskazanego dnia.

Z dniem 1 stycznia 2020 roku do Zarządu Spółki została powołana Pan Katarzyna Szymczak-Dampc, której powierzona została funkcja Członka Zarządu Spółki.



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. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2019 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 17 grudnia 2018 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło również uchwały w sprawie powołania dotychczasowych Członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję: Pana Romana Suszka na Przewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki, Pana Jacka Grzywacza na Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Spółki oraz Pana Jacka Kędzierskiego na Członka Rady Nadzorczej. Uchwały w sprawie powołania Pana Romana Suszka oraz Pana Jacka Grzywacza weszły w życie z dniem 2 kwietnia 2019 r., a uchwała w sprawie powołania Pana Jacka Kędzierskiego weszła w życie z dniem 1 lipca 2019 roku.

2. Skład Grupy Kapitałowej i jednostki powiązane:

Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz na dzień publikacji sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia cztery spółki zależne.

Jednostki powiązane na dzień bilansowy			
Nazwa	Metoda konsolidacji	Nazwa	Metoda konsolidacji
Jednostki zależne			
Dekpol 1 Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Royalties Sp. z o.o.	zależne pośrednio



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Dekpol 1 Sp. z o.o S.K.A.	bezpośrednio	Almond Sp. z o.o.	zależne pośrednio
UAB DEK LT Statyba (Litwa)	bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	zależne pośrednio
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Pszenna Sp. z o.o.	zależne pośrednio
Betpref Sp. z o.o.	bezpośrednio	Nordic Milan Sp. z o.o.	zależne pośrednio
Dekpol Steel Sp. z o.o.	bezpośrednio	Smartex Sp. z o.o.	zależne pośrednio
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.)	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	zależne pośrednio
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	zależne pośrednio

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółek Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.



Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.); Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziału w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach, a 0,1% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach, z zastrzeżeniem, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki.

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i głównego udziałowca) jest znacznym udziałowcem:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina, 98% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Dekpol Serwis Sp. z o.o. (komplementariusz Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
Dekpol Serwis Sp. z o.o. Sp. k.	0000630076	- Mariusz Tuchlin posiada 98% udziałów w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
City Apart Management Jaglana Sp. z o.o.	0000711010	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w Spółce), 90% głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o. Sp. K.	0000711812	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udziałów 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 w zakresie zarządzania nieruchomościami
Flats For Rent Sp. z o.o. Sp. K.	0000751229	- Mariusz Tuchlin posiada 99% udziałów w zyskach i stratach Spółki	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami

3. Podstawa prawna sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdania finansowe sporządzane są przy zastosowaniu zasad zdefiniowanych w ust. § 25-28 MSR 1:

- Kontynuacji działalności,



- Memoriału,
- Ciągłości prezentacji.

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym.

Spółka sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się w tysiącach złotych.

4. Data zatwierdzenia sprawozdania finansowego do publikacji

Sprawozdanie finansowe zatwierdzono do publikacji w dniu 15 maja 2020 roku.

5. Waluta funkcjonalna i waluta sprawozdawcza

Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.

6. Kontynuacja działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że Spółka będzie kontynuować działalność gospodarczą w dającej się przewidzieć przyszłości oraz, że nie zamierza ani nie musi zaniechać działalności lub istotnie zmniejszyć jej zakresu. Zgodnie z wiedzą Zarządu Spółki nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

7. Zdarzenia po dniu bilansowym

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym i sprawozdaniu Zarządu.

8. Zasady wyceny aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego, przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego

Ileokroć poniżej wskazano Spółkę, dotyczy całej Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A.

Środki trwałe

- Zasady wyceny rzeczowych aktywów trwałych zawarte są przede wszystkim w MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają początkowemu ujęciu według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty demontażu i usunięcia składnika aktywów trwałych oraz renowacji miejsca używania aktywów trwałych, jeżeli Spółka jest do tego zobowiązana.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia nie podlegają skorygowaniu o różnice kursowe dotyczące zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia przekazania składnika aktywów do używania, chyba, że wynika to z przyjętej polityki w zakresie rachunkowości zabezpieczeń.
- Cena nabycia lub koszty wytworzenia podlegają powiększeniu o koszty odsetek od zobowiązań finansujących nabycie składnika aktywów naliczone do dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia.



- Po początkowym ujęciu Spółka wycenia rzeczowe aktywa trwałe według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 30 MSR 16.
- W odniesieniu do każdego składnika rzeczowych aktywów trwałych Spółka ustala okres ekonomicznej użyteczności. Jeżeli w odniesieniu do istotnych części składowych środka trwałego uzasadnione jest zastosowanie różnych okresów ekonomicznej użyteczności i stawek/metod amortyzacji Spółka stosuje różne stawki/metody amortyzacji w odniesieniu do każdej istotnej części składowej.
- Rzeczowe aktywa trwałe podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Spółka przyjmuje, że wartość końcowa (rezydualna) używanych rzeczowych składników trwałych zwykle nie jest istotna i nie będzie ustalana, chyba, że w odniesieniu do danego składnika aktywów wartość rezydualna będzie istotna. Za istotną uznaje się wartość rezydualną stanowiącą, co najmniej 20,0% wartości początkowej środka trwałego.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji, metoda amortyzacji oraz wartość rezydualna (o ile została ustalona) podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- Środki trwałe o wartości początkowej nie przekraczającej 3.000,00 zł są ujmowane do ewidencji pozabilansowej i są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09.
- Koszty ulepszenia rzeczowych aktywów trwałych powiększają ich wartość początkową, pod warunkiem, że ulepszenie polega na wydłużeniu okresu ekonomicznej użyteczności, lub poprawy parametrów rzeczowych aktywów trwałych mierzonych kosztami eksploatacji, wydajnością, jakością wytwarzanych wyrobów bądź zakresem funkcjonalności.
- Koszty bieżących remontów i przeglądów rzeczowych aktywów trwałych są ujmowane jako koszty okresu, w którym je poniesiono, chyba, że prowadzą do wydłużenia okresu ekonomicznej użyteczności względem pierwotnie zakładanego.
- W przypadku wyłączenia rzeczowych aktywów trwałych z używania, Spółka nie zaprzestaje amortyzacji, chyba, że środek trwały jest przeznaczony do zbycia w ciągu 12 miesięcy. W takiej sytuacji środki trwałe wyceniane są według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy aktualizujące lub w wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, w zależności od tego, która z nich jest niższa i nie podlegają amortyzacji – zgodnie z MSSF 5 „Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność *zaniechana*”.

Leasing

- Grupa ujmuje i wycenia składniki majątkowe będące przedmiotem leasingu zgodnie z MSSF 16 „Leasing”.



- Grupa ujmuje zobowiązanie z tytułu zawartej umowy leasingowej (ustalone zgodnie z §26 MSSF 16) oraz wartość prawa do użytkowania leasingowanego składnika (ustalona zgodnie z §§24-25 MSSF 16).
- Do wyceny prawa do użytkowania składnika aktywów Grupa stosuje model kosztu, zgodnie z §§30-33 MSSF 16, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, wycenianych w wartości godziwej
- Grupa ujmuje zdyskontowaną wartość zobowiązania w podziale na zobowiązania długo- i krótkoterminowe. Wartość zobowiązania podlega aktualizacji, jeżeli zmienia się okres leasingu lub zmianie ulegają szacunki odnośnie skorzystania z opcji zakupu przedmiotu leasingu (aktualizacja z zastosowaniem nowej stopy dyskonta) lub zmienia się szacunkowa wartość opłat leasingowych w wyniku innych zdarzeń niż zmiana stopy procentowej (aktualizacja z zastosowaniem dotychczasowej stopy dyskonta). Zmiana wartości zobowiązań jest ujmowana w korespondencji ze zmianą wartości praw do korzystania ze składnika aktywów.
- Grupa prezentuje w sprawozdaniu finansowym prawa do użytkowania aktywów w pozycjach właściwych w przypadku, gdyby przedmiot leasingu stanowił własność spółki. Zobowiązania z tytułu umów leasingu ujmowane są jako pozostałe zobowiązania finansowe. Stosowne informacje wymagane przez MSSF 16 ujawniane są w dodatkowych notach objaśniających.
- Grupa korzysta z dopuszczonych przez MSSF 16 zwolnień, tj. nie stosuje wymogów określonych w §§22-49 MSSF 16 (czyli nie ujawnia prawa do użytkowania i zobowiązań zgodnie z wymaganiami MSSF 16 dla leasingobiorców, ujmuje jedynie koszty bieżących opłat leasingowych) w odniesieniu do:
 - krótkoterminowych umów leasingu (zawartych na okres krótszy niż 1 rok)
 - gdzie wartość przedmiotu leasingu nie przekracza 4.000,00 zł.
- W przypadku, gdy spółka jest leasingodawcą, kwalifikuje leasing jako leasing operacyjny lub finansowy zgodnie z kryteriami określonymi w §63 MSSF 16.
- W przypadku leasingu operacyjnego Grupa ujmuje składnik będący przedmiotem leasingu w aktywach a przychody rozpoznaje metodą liniową w okresie trwania leasingu (ewentualne zachęty promocyjne rozkładane są w czasie).
- W przypadku leasingu finansowego Grupa ujmuje inwestycję leasingową netto zgodnie z §§68-74 MSSF 16. W przypadku oddania w leasing finansowy własnych produktów, wartość godziwa produktu lub niższa od niej wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ujmowana jest tak, jak przychody ze sprzedaży. W przypadku zaniżonej względem rynkowej stopy procentowej leasingu wartość zdyskontowanych opłat leasingowych ustalana jest za zastosowaniem stopy rynkowej.
- Jeżeli Grupa dokona transakcji leasingu zwrotnego, transakcja rozliczana jest zgodnie z §§99-103 MSSF 16. Ewentualny zysk z tytułu zbycia składnika aktywów do leasingodawcy ujmowany jest w wyniku proporcjonalnie do wartości praw przeniesionych na leasingodawcę, o ile następuje przeniesienie składnika aktywów w rozumieniu MSSF 15. W przypadku braku takiego przeniesienia, nie jest rozpoznawany zysk, aktywa nie są wyłączone a otrzymana zapłata ujmowana jest jako zobowiązanie finansowe.

Wartości niematerialne



- Definicja składnika WN została określona w §12 MSR 38 „Wartości niematerialne”, zaś kryteria ujmowania w §21 MSR 38.
- Grupa ujmuje początkowo WN nabyte w odrębnych transakcjach według cen nabycia, zaś WN wytworzone we własnym zakresie według kosztu wytworzenia.
- W przypadku nabycia licencji na oprogramowania lub podobnych składników majątkowych, do wartości początkowej WN zalicza się koszty wdrożenia oprogramowania poniesione do dnia doprowadzenia oprogramowania do założonej użyteczności określonej przez Zarząd Spółki. Do kosztów wdrożenia nie zalicza się kosztów szkoleń pracowników, obciążających wynik w dacie poniesienia.
- Do WN wytworzonych we własnym zakresie kwalifikuje się wyłącznie WN spełniające kryteria określone dla prac rozwojowych w §57 MSR 38. Nie kwalifikuje się do WN wartości firmy, znaków firmowych, towarowych itp. o ile zostały wytworzone we własnym zakresie.
- Po początkowym ujęciu Grupa wycenia WN według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o dokonane odpisy umorzeniowe, zgodnie z modelem określonym w § 74 MSR 38.
- W odniesieniu do każdej WN Grupa ustala okres ekonomicznej użyteczności. Okres ekonomicznej użyteczności może być nieograniczony. Okres ekonomicznej użyteczności wynikający z tytułów prawnych nie może być dłuższy niż okres obowiązywania tych tytułów.
- WN podlegają amortyzacji w okresie ekonomicznej użyteczności od dnia, gdy składnik jest gotowy do użycia do dnia wyłączenia z ujmowania lub dnia przeznaczenia do sprzedaży.
- Jednostka stosuje liniową metodę amortyzacji WN, chyba, że inne metody (degresywna, oparta o jednostki produkcji) lepiej odzwierciedlają konsumpcję korzyści ekonomicznych. Spółka może stosować inne metody i stawki dla celów ustalenia dochodu podatkowego.
- Okres amortyzacji oraz metoda amortyzacji podlegają okresowej weryfikacji, co najmniej na koniec każdego roku obrotowego. W przypadku stwierdzenia znaczącej zmiany względem poprzednich szacunków, jednostka dokonuje zmiany stawek i/lub metody amortyzacji począwszy od pierwszego dnia okresu sprawozdawczego.
- WN o nieokreślonym okresie ekonomicznej użyteczności oraz wartość firmy nie podlegają amortyzacji, są jednak poddawane testom z tytułu trwałej utraty wartości na koniec każdego roku obrotowego oraz gdy występują przesłanki, że wystąpiła trwała utrata wartości WN. Ponadto corocznie weryfikowana jest poprawność założenia, że WN ma nieokreślony okres ekonomicznej użyteczności i – w razie potrzeby – WN podlega przekwalifikowaniu do WN amortyzowanych. Przekwalifikowaniu nie podlega wartość firmy.
- WN o wartości początkowej nie przekraczającej 3000,00 zł są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów „zakupu narzędzi i wyposażenia” ewidencjonowanych na koncie 411-09 i ujmowane w pozabilansowej ewidencji wyposażenia. WN o wartości początkowej od 3.000,00 zł ujmowane są w ewidencji analitycznej WN i amortyzowane w okresie ekonomicznej użyteczności zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami.

Nieruchomości inwestycyjne

- Zasady ujmowania i wyceny inwestycji w nieruchomości reguluje MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”
- Spółka zalicza do nieruchomości inwestycyjnych nieruchomości utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z czynszów lub wzrostu wartości rynkowej. Jeżeli nieruchomość jest wykorzystywana



również na własne potrzeby Spółki, a część odrębnie wykorzystywana nie może stanowić odrębnego przedmiotu własności, nieruchomość traktowana jest jako środek trwały, jeżeli dominuje jej wykorzystanie na własne potrzeby lub jako inwestycja w nieruchomości, jeżeli przeważa charakter inwestycyjny.

- Spółka wycenia nieruchomości w wartościach godziwych. Ze względu na zasadę istotności Spółka przyjmuje, że wyceny, o których mowa w punkcie poprzednim, dokonane do 3. miesięcy przed lub po dacie, na którą dokonywana jest dana wycena, spełniają warunki wyceny na ten dzień, jeśli w tym czasie nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym wpływające na wartość danej nieruchomości. Jednocześnie w przypadku nieruchomości zakupionej na wolnym rynku na 6 miesięcy przed dniem bilansowym nie jest wymagana aktualizacja wyceny nieruchomości, jeśli nie zaszły istotnie duże zmiany w otoczeniu zewnętrznym

Udziały i akcje w podmiotach zależnych

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. według stanu na dzień bilansowy wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia cztery spółki zależne.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- 1) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA;
- 2) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. - odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz zarządzanie wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL;
- 3) UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na Litwie;
- 4) Dekpol Deweloper Sp. z o.o. - celem utworzenia było wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność deweloperską i przeniesienie jej aportem do tej spółki, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 roku;
- 5) Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie.
- 6) Dekpol Steel Sp. z o.o. – celem utworzenia było wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność produkcji osprzętu do maszyn budowlanych i przeniesienie jej aportem do tej spółki, co nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 roku;
- 7) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – celem utworzenia jest wydzielenie w przyszłości zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność generalnego wykonawstwa i przeniesienie jej aportem do tej spółki.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.):



- 1) Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za obsługę marki w kontekście promocji wizerunkowej jak i produktowej (planowana jest likwidacja spółki);
- 2) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.):

- 1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.), Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku;
- 3) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka prowadzi działalność w branży deweloperskiej; posiada nieruchomość gruntową w Milanówku, na której zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan;
- 4) Smartex Sp. z o. o. - właściciel nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, na której Spółka jako generalny wykonawca zamierza wraz z osobą fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex zrealizować wspólnie projekt deweloperski. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 62,3% udziałów w Smartex oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex. Do realizacji przedmiotowej inwestycji została powołana spółka celowa - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.

Spółka pośrednio zależna od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Pszena Sp. z o.o.):

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej.

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.):

- 1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie, Helu i Gdańsku;



- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.) - spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w: Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Betpref Sp. z o.o., Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Steel Sp. z o.o., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółkach Nordic Milan Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 62,3% udziałów w Smartex Sp. z o.o. oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex Sp. z o.o.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółek Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokutki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone Sp. k.), Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k., posiadając w tych spółkach 99,5% udziału w zyskach, a 0,5% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tych spółek.



Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., posiadając w tej spółce 49,9% udziału w zyskach, a 0,1% udziału w zyskach posiada Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest komandytariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 99,5% udziału w zyskach, natomiast Dekpol Pszenna Sp. z o.o. będący komplementariuszem tej spółki posiada 0,5% udziału w zyskach, z zastrzeżeniem, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki.

Dekpol S.A. prowadzi działalność operacyjną w trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie budowy 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 apart hoteli i powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych.

Instrumenty finansowe

- Dla wyceny aktywów finansowych Spółka stosuje zasady określone w MSR 27 „Jednostkowe sprawozdanie finansowe” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.
- Spółka wycenia w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych wg koszty zgodnie z § 10 (a) MSR 27.
- Spółka kwalifikuje aktywa finansowe inne niż inwestycje w jednostkach zależnych i stowarzyszonych zgodnie z definicjami określonymi w MSSF 9 przy początkowym ujęciu do następujących kategorii:
 - Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
 - Aktywa wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.
- Spółka identyfikuje i wyodrębnia wbudowane instrumenty pochodne, jeżeli spełniają one kryteria określone w § 4.3.3 MSSF 9. Spółka nie wyodrębnia walutowych instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakty zawarte w walucie innej niż waluta funkcjonalna Spółki, jeżeli waluta kontraktu jest walutą funkcjonalną dla drugiej strony kontraktu.

Spółka wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. W szczególności odpisy aktualizujące należności tworzone są:

- Należności stracone – w pełnej wysokości,
- Na oczekiwane straty kredytowe – w szacunkowej wysokości na podstawie historycznej relacji odpisów należności straconych w ciągu ostatnich 3 lat do salda należności na początek okresu,



- Na straty z tytułu opóźnień w płatnościach - w szacunkowej wysokości na podstawie historycznych danych o opóźnieniach w płatności w ciągu ostatnich 3 lat przed dniem bilansowym.

Pochodne instrumenty finansowe

Nie występowały w roku obrotowym.

Zapasy

- Zasady ujmowania i wyceny zapasów zawarto w MSR 2 „Zapasy”.
- Zapasy są wyceniane w cenach nabycia lub kosztach wytworzenia, nie wyższych niż wartość netto możliwa do uzyskania.
- Do kosztu wytworzenia produkcji w toku lub wyrobów gotowych Spółka zalicza wszystkie koszty bezpośrednie oraz zmienne koszty pośrednie wytworzenia składnika zapasów oraz tę część stałych kosztów pośrednich, która została poniesiona w ramach wykorzystania normalnych zdolności produkcyjnych.
- Spółka corocznie ustala plan produkcyjny dla każdego miesiąca dla wydziału produkcyjnego (ilościowo – masa wyprodukowanych wyrobów gotowych). Jeżeli realizacja planu nie przekroczy 90%, proporcjonalną do niezrealizowanego planu część stałych pośrednich kosztów produkcji nie zalicza się do kosztów wytworzenia zapasów. Ponadto do kosztu wytworzenia zapasów nie są kwalifikowane stałe pośrednie koszty produkcyjne za okres przestoju zakładu lub wydziałów, jeżeli przestój przekroczy jeden dzień roboczy.
- Koszty niewykorzystanych zdolności produkcyjnych odnoszone są w koszty podstawowej działalności operacyjnej w miesiącu poniesienia.
- Do kosztu wytworzenia zapasów nie są wliczane różnice kursowe lub odsetki dotyczące zobowiązań finansujących zapasy.
- Koszty zakupu odnoszone są w zwiększenie wartości materiałów, o ile jest możliwe ich bezpośrednie przyporządkowanie.
- Rozchód zapasów wyceniany jest według metody pierwsze przyszło – pierwsze wyszło (FIFO).
- Zapas produktów gotowych produkcji wydziału konstrukcji stalowych i osprzętu wyceniany jest w cenach ewidencyjnych odpowiadających planowanym kosztom wytworzenia. Różnice rzeczywistego kosztu wytworzenia do kosztu w cenach ewidencyjnych odnosi się jako odchylenia i rozlicza się je w wynik finansowy okresu proporcjonalnie do wartości wyrobów gotowych odniesionych w wynik okresu w cenach ewidencyjnych.
- Na koniec okresu sprawozdawczego Spółka porównuje wycenę zapasów według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia do wartości netto możliwej do uzyskania. Dla pozycji, dla których wartość netto możliwa do uzyskania jest niższa od wartości bilansowej Spółka dokonuje odpisu do wartości netto możliwej do uzyskania.
- Spółka ustala zaawansowanie prac kontraktów o usługę budowlaną udziałem kosztów poniesionych na kontrakcie w kosztach planowanych kontraktu. Do pomiaru zaawansowania prac nie uwzględnia się poniesionych kosztów nie objętych planem. Do kosztów poniesionych zalicza się koszty materiałowe, o ile dotyczą one materiałów wbudowanych zgodnie z planem. Materiały niewbudowane zalicza się do zapasu materiałów.



Kapitały własne

- Spółka zalicza do kapitałów własnych:
 - Równowartość wyemitowanych instrumentów kapitałowych (akcje, opcje na akcje itp.). Instrumenty kapitałowe Spółka odróżnia od zobowiązań zgodnie z regulacjami § 15-20 MSR 32 „Instrumenty finansowe – prezentacja”. W zależności od regulacji prawnych podlegają ujęciu jako kapitał podstawowy, zapasowy lub rezerwowy.
 - W przypadku emisji instrumentów złożonych, składających się z instrumentu kapitałowego i zobowiązania finansowego (np. obligacje na akcje) Spółka wyodrębnia i wycenia instrument kapitałowy prezentując jego wartość jako kapitały własne.
 - Zyski zatrzymane – w zależności od decyzji akcjonariuszy prezentowane jako kapitały zapasowe lub kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Skutki wyceny aktywów i pasywów odnoszone bezpośrednio w kapitały własne – prezentowane jako kapitały rezerwowe. Wyceniane są w wartości nominalnej.
 - Niepodzielony wynik z lat poprzednich. Wyceniany jest w wartości nominalnej.
- Kapitały własne nie podlegają przeszacowaniom, za wyjątkiem wystąpienia hiperinflacji zgodnie z MSR 29 „Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji”.

Rezerwy

- Spółka ujmuje rezerwy na zobowiązania zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze” w zakresie rezerw na świadczenia pracownicze oraz MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” w zakresie pozostałych rezerw.
 - Spółka tworzy rezerwy na następujące świadczenia pracownicze:
 - Odprawy emerytalne – przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Za stopę dyskontową Spółka uznaje średnią rentowność skarbowych obligacji 10-letnich z ostatnich 12 miesięcy przed dniem bilansowym. Spółka przyjmuje przewidywany wzrost wynagrodzeń powyżej inflacji w wysokości 1% rocznie. Spółka szacuje rezerwę raz na 3 lata, chyba, że wystąpiły znaczące zmiany w zakresie wielkości i struktury zatrudnienia lub stopy dyskontowej;
 - Spółka nie korzysta z „korytarza aktuarialnego”.
 - Niewykorzystane urlopy pracownicze – są szacowane jako iloczyn średniego wynagrodzenia w Spółce stanowiącego na dzień bilansowy podstawę do wypłaty ekwiwalentu za niewykorzystany urlop (z uwzględnieniem narzutów obciążających koszty pracodawcy) i liczby dni niewykorzystanego urlopu;
 - Inne krótkoterminowe świadczenia pracownicze dotyczące okresu sprawozdawczego – premie, wynagrodzenia itp. – traktowane są jako zobowiązania, jeżeli ich wartość jest określona i bezwarunkowa. W innym wypadku ujmowane są jako rezerwy.
- Spółka tworzy następujące rezerwy na inne tytuły:
 - Na skutki sporów prawnych – w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeżeli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo przegranej;



- Na naprawy gwarancyjne i koszty reklamacji – tworzone na podstawie historycznej relacji kosztów napraw poniesionych do przychodów ze sprzedaży objętych gwarancją produktów;
- Na przyszłe straty z operacji gospodarczych w toku – tworzone, jeżeli umowa, której stroną jest Spółka rodzi obciążenia, np. podpisano kontrakt, który przyniesie straty, nie wywiązano się z warunków kontraktu, co spowoduje obowiązek wypłaty odszkodowań;
- Na koszty restrukturyzacji – jeżeli spełnione są warunki określone w ust. 77 MSR 37 – w równowartości określonej w ust. 80-83 MSR 37.

Rozliczenia międzyokresowe kosztów

- Spółka rozlicza w czasie koszty poniesione, które dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych. W szczególności rozliczeniu proporcjonalnie do upływu czasu podlegają:
 - Koszty ubezpieczeń;
 - Koszty prenumerat i abonamentów;
 - Z góry opłacone koszty dostarczanych mediów, najmu itp.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów

Dotacje i pomoc państwa

- Zasady rozliczania otrzymanych dotacji i pomocy Państwa reguluje MSR 21 „Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej”.
- Dotacje do kosztów lub przychodów poniesionych lub uzyskanych w przeszłości ujmuje się jako przychód w okresie, w którym stały się należne. Dotacje prezentuje się jako odrębną pozycję przychodów z podstawowej działalności operacyjnej, chyba, że dotyczą kosztów lub przychodów pozostałej działalności operacyjnej – wtedy prezentuje się je jako pozostałe przychody operacyjne.
- Dotacje do aktywów ujmuje się jako przychody przyszłych okresów i rozlicza w przychody proporcjonalnie do wartości dotowanego aktywa odpisanego w koszty. Rozliczoną część dotacji prezentuje się jako przychód na tym samym poziomie rachunku zysków i strat, na którym ujmowane są koszty dotyczące dotowanego składnika aktywów.

Podatek dochodowy

- Zasady wyceny i ujmowania podatku dochodowego reguluje MSR 12 „Podatek dochodowy”.
- Dochód do opodatkowania (strata podatkowa) Spółki stanowi dochód (strata) za dany okres, ustalony zgodnie z zasadami ustanowionymi przez polskie władze podatkowe, na podstawie których podatek dochodowy podlega zapłacie (zwrotowi).
- Podatek bieżący jest to kwota podatku dochodowego podlegającego zapłacie (zwrotowi) od dochodu do opodatkowania (straty podatkowej) za dany okres.
- Dodatkowo i ujemne różnice przejściowe, aktywa i rezerwy na odroczony podatek dochodowy (ODPD), wartość podatkowa i bilansowa aktywów i pasywów zdefiniowane są w § 5 MSR 12.
- Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego stanowią kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:
 - Ujemne różnice przejściowe,



- Przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- Przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.
- Obciążenie podatkowe (przychód podatkowy) składa się z bieżącego obciążenia podatkowego (bieżącego przychodu podatkowego) oraz odroczonego obciążenia podatkowego (odroczonego przychodu podatkowego).
- Spółka tworzy rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego (ujmuje składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego), we wszystkich tych przypadkach, w których realizacja lub rozliczenie wartości bilansowej składnika aktywów lub pasywów spowoduje zwiększenie (zmniejszenie) kwoty przyszłych płatności podatkowych w porównaniu do kwoty, która byłaby właściwa, gdyby ta realizacja lub rozliczenie nie wywoływała skutków podatkowych.
- Bieżącej wyceny należności i zobowiązań podatkowych należy dokonywać w kwotach wymagających zapłaty według stawek obowiązujących prawnie lub faktycznie na dzień bilansowy.
- Na podstawie sporządzanych prognoz wyników finansowych w latach następnych należy ocenić czy istnieją przesłanki (planowany dochód do opodatkowania) do tworzenia aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego lub dokonania korekty jego wartości.
- Spółka nie dyskontuje aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego.
- Aktywa i rezerwy od różnic przejściowych, których skutki odniesiono bezpośrednio na kapitał własny, zostaną odniesione na kapitał własny a nie w wynik okresu.
- Należności i zobowiązania podatkowe podlegają odrębnemu ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, podobnie jak aktywa i rezerwy z tytułu ODPD.
- Nie należy kompensować zobowiązań i należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Ma zamiar zapłacić podatek w kwocie netto lub jednocześnie zrealizować należności i rozliczyć zobowiązanie.
- Nie należy kompensować aktywów i rezerw z tytułu ODPD. Kompensata jest dopuszczona jedynie wtedy, gdy Spółka:
 - Posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat ujmowanych kwot,
 - Aktywa i rezerwy dotyczą podatku dochodowego nałożonego na jednego podatnika lub wielu podatników pod kilkoma warunkami.
- Spory z organami skarbowymi skutkują ujęciem zobowiązań warunkowych. Jeżeli prawdopodobieństwo niekorzystnego rozstrzygnięcia jest wysokie, Spółka ujmuje rezerwy zgodnie z MSR 37 „Rezerwy”.

Transakcje w walutach obcych

- Zasady wyceny i ujęcia transakcji w walutach obcych reguluje MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”.
- Walutą funkcjonalną Spółki jest złoty polski (PLN). Spółka sporządza sprawozdania finansowe w walucie funkcjonalnej.



- Spółka wycenia transakcje w walutach obcych według kursu natychmiastowej wymiany na dzień transakcji. Przyjmuje się, że kursem natychmiastowej wymiany na dzień transakcji jest kurs średni NBP z dnia poprzedzającego transakcję.
- Spółka wycenia na dzień bilansowy aktywa i pasywa wyrażone w walutach obcych:
 - Pieniężne (waluty oraz należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych) – wg kursu natychmiastowej wymagalności na dzień bilansowy, tj. wg kursu średniego NBP na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg kosztu historycznego – wg kursu z dnia transakcji, tzn. nie podlegają przeszacowaniu na dzień bilansowy,
 - Pozycje niepieniężne wyceniane wg wartości godziwej – przy zastosowaniu kursów wymiany, które obowiązywały w dniu, na który ustalono wartość godziwą, tj. kursu średniego NBP na ten dzień.
- Jeżeli skutki wyceny pozycji niepieniężnej w wartości godziwej odnoszone są w kapitały własne, w ten sam sposób ujmowane są różnice kursowe z wyceny. W innym wypadku różnice kursowe ujmowane są w wyniku okresu.

Przychody ze sprzedaży

- Zasady ujmowania przychodów innych niż uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych określone zostały w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”.
- Przychody i koszty uzyskane ze sprzedaży instrumentów finansowych wykazuje się w dacie wyłączenia zbywanego instrumentu finansowego z bilansu zgodnie z MSSF 9.
- Przychód wycenia się w wartości godziwej zapłaty. Jeżeli termin płatności jest odroczony, przychody należy ująć w dacie powstania w kwocie zdyskontowanej. Wartość dyskonta stanowi przychód odsetkowy (finansowy) ujmowany zgodnie z efektywną stopą procentową w okresie odroczonego terminu płatności. Nie dyskontuje się przychodów, jeżeli termin płatności nie przekracza 180 dni.

Tym samym, Spółka ujmuje przychody z umów z klientami, tylko gdy zostały spełnione wszystkie poniższe warunki:

- strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
- jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną oraz
- jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.
- Przychód należy rozpoznawać w dacie przekazania znaczących ryzyk i korzyści związanych ze składnikiem aktywów oraz gdy Spółka przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie składnikiem aktywów jako właściciel. Ponadto przychód uznaje się za osiągnięty, jeżeli kwotę przychodów można wiarygodnie oszacować i istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji oraz jeżeli poniesione koszty można wycenić w sposób wiarygodny.



- Przy ustalaniu momentu osiągnięcia przychodów stosuje się Międzynarodowe Warunki Handlu – „Incoterms”. (International Commercial Terms), opracowane przez Międzynarodową Izbę Handlową w Paryżu, zwaną MIH.

Zgodnie ze wskazaniami standardu przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez Jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
 - w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
 - w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.
- W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.
- Zarówno w przypadku świadczenia przez Spółkę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania. W przypadku umów o usługę budowlaną szacunku wymaga stopień zaawansowania prac oraz oczekiwanej marży.
 - W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Spółka szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.
 - Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.
 - Spółka nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.
 - Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).
 - Dywidendy należy ujmować w momencie ustalenia praw udziałowców do ich otrzymania.

Koszty operacyjne



- Koszty ujmowane są w ciężar wyniku w dacie ich poniesienia, tzn. w dacie wyłączenia aktywów lub ujęcia zobowiązań, którym odpowiadają.
- Koszty świadczeń pracowniczych ujmowane są w okresie, w którym pracownicy świadczyli dotyczącą ich pracę.
- Koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są jako koszty okresu, w którym je poniesiono, za wyjątkiem kosztów, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów. Należy je wówczas aktywować jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów.

Zasady rozliczania umów o budowę

- Dla realizowanych umów o budowę nie stanowiącą działalności deweloperskiej, Spółka stosuje postanowienia MSSF 15 „Przychody z umów z Klientami”.
- Zaawansowanie prac, jeśli jest to możliwe, ustalane jest na podstawie udziału kosztów poniesionych do kosztów budżetowanych dla projektu. Do kosztów poniesionych nie uwzględnia się wartości materiałów przekazanych na budowę, ale niewbudowanych zgodnie z przeznaczeniem.
- Marża rozpoznawana jest na podstawie porównania wartości kontraktu do planowanych kosztów (budżetu).
- Łączną różnicę między przychodami oszacowanymi a przychodami zafakturowanymi ujmuje się jako należności z tytułu umów o budowę (różnica dodatnia) lub zobowiązania z tytułu umów o budowę (różnica ujemna).

Rozliczanie kosztów działalności deweloperskiej

- Do kosztu wytworzenia obiektów w ramach prowadzonej działalności deweloperskiej, ujmuje się koszty spełniające kryteria technicznego kosztu wytworzenia, obejmujące:
 - Bezpośrednie koszty wytworzenia,
 - Pośrednie koszty związane w wytworzeniu obiektów, w szczególności:
 - Koszty wydziałowe logistyki (paliwo, utrzymanie samochodów, zarządzanie logistyką, wynagrodzenia kierowców w sytuacji, gdy samochody wykorzystywane są na różnych projektach) – rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
 - Koszty działu zaopatrzenia generalnego wykonawstwa i działalności deweloperskiej - rozliczane na projekty deweloperskie oraz generalne wykonawstwo według klucza bezpośrednich kosztów wytworzenia.
- Spółka wyodrębnia urządzenia księgowe (konta) dla każdego projektu deweloperskiego (Zlecenie). Kryterium wyodrębnienia Zlecenia jest przewidywany czas ukończenia budowy wszystkich obiektów (budynków i budowli) objętych danym zleceniem oraz podobieństwo obiektów objętych Zleceniem. W ramach jednego zlecenia nie należy ujmować nakładów na wytworzenie obiektów, których planowane ukończenie używania różni się o więcej niż 6 miesięcy (tj. najwcześniej ukończony w ramach zlecenia obiekt zostanie ukończony wcześniej niż 6 miesięcy przed ostatnim ukończonym w ramach zlecenia obiektem). W ramach jednego zlecenia nie należy



ujmować obiektów, dla których przewidywany koszt wytworzenia PU (powierzchni użytkowej lokalu) różni się bardziej niż o 20%. Po ukończeniu zlecenia, koszty są rozliczane na metr kwadratowy PU według następującego algorytmu:

- $TKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
- Gdzie:
 - TKW – techniczny koszt wytworzenia
 - PKZR – poniesione koszty zlecenia razem
 - POPS – powierzchnia obiektów pomocniczych podlegających sprzedaży (garaże, piwnice)
 - CPOPS – oczekiwana cena sprzedaży metra kwadratowego obiektów pomocniczych
 - PUO – powierzchnia użytkowa lokali ogółem
- Powyższy algorytm zakłada, że powierzchnie pomocnicze podlegają wycenie według spodziewanych przychodów ze sprzedaży, analogicznie jak produkcja pomocnicza. Koszty obiektów wspólnych rozliczane są proporcjonalnie na metr kwadratowy PU.
- W przypadku, gdy dane w ramach danego zlecenia obiekt został ukończony i podlega sprzedaży lub oddaniu do używania przed ukończeniem innych obiektów (o ile inne obiekty planowane są do ukończenia nie później niż w ciągu 6 miesięcy od ukończenia pierwszego obiektu w ramach zlecenia), wówczas koszty rozliczane są na metr kwadratowy PU ukończonego obiektu według następującego algorytmu:
 - $FTKW\ 1m^2\ PU = [(PKZR) + (FKZR) - (POPS) * (CPOPS)] / (PUO)$
 - Gdzie:
 - TKW – szacowany techniczny koszty wytworzenia
 - FKZR – Szacowane przyszłe koszty niezbędne do ukończenia zlecenia
- Po ukończeniu zlecenia (nie dalej niż w ciągu 6 miesięcy) koszty ustalane są ostatecznie i FTKW jest korygowany do TKW.
- W przypadku, gdy pierwotne założenie, że wszystkie obiekty w ramach zlecenia zostaną zakończone w ciągu 6 miesięcy a wartość kosztu wytworzenia 1 m² PU realizowanych obiektów nie będzie się różnić bardziej niż o 20% nie znajdzie potwierdzenia, spółka rozdziela zlecenia zgodnie z obowiązującymi kryteriami i wszystkie wcześniej poniesione w ramach zlecenia koszty podlegają ponownej dekretacji w podziale na nowe zlecenia.
- Jeżeli spółka ponosi istotne nakłady na części wspólne dotyczące wielu zleceń, nakłady te podlegają podziałowi na zlecenia proporcjonalnie do PU, przy czym rozliczenia dokonuje się wyłącznie w odniesieniu do zleceń otwartych lub planowanych do otwarcia w ciągu 12 miesięcy od dnia poniesienia tych nakładów.

9. Zarządzanie ryzykiem finansowym

W działalności Grupa Kapitałowa DEKPOL S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Grupa posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1482 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko



takie powstaje w wyniku dokonywania przez Grupę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2019 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas aktywa finansowe Grupy byłyby wyższe lub niższe o 945 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe lub niższe o 471 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Grupie w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Grupa będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób niezreczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.

- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Grupy a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- ryzyko płynności – Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Grupy.

Grupa nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Grupa dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.

Pozostałe ryzyka wpływające na działalność Spółki i GK Dekpol zostały szerzej opisane w Sprawozdaniu Zarządu z działalności.

10. Ważne oszacowania i osądy

Szacunki Zarządu DEKPOL S.A., wpływające na wartości wykazane w sprawozdaniu finansowym, dotyczą głównie:

- przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- odpisów aktualizujących składniki aktywów, w tym m.in.: aktywów przeznaczonych do sprzedaży,
- zaawansowania prac ustalanego dla celów rozliczenia kontraktów o usługę budowlaną wraz z określeniem planowanej marży realizowanej na kontrakcie,
- dyskonta, przewidywanego wzrostu wynagrodzeń oraz założeń aktuarialnych używanych przy obliczaniu rezerw na odprawy emerytalne i rentowe,
- wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych,
- przyszłych wyników podatkowych, uwzględnianych przy ustalaniu aktywów na odroczony podatek dochodowy.



Stosowana metodologia ustalania wartości szacunkowych opiera się na najlepszej wiedzy Zarządu Spółki i jest zgodna z wymogami MSSF. Metodologia ustalania wartości szacunkowych jest stosowana w sposób ciągły względem ostatniego okresu sprawozdawczego, za wyjątkiem metodologii szacowania odpisów aktualizujących na straty kredytowe dotyczące należności handlowych, zgodnie z metodologią określoną w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. W ocenie Zarządu zastosowanie nowej metodologii szacowania odpisów aktualizujących należności nie wpłynęłoby istotnie na dane porównawcze. Zmiany odpisów aktualizujących przedstawiono w dalszej części informacji, w dodatkowych notach objaśniających do poszczególnych pozycji aktywów.

11. Zmiany polityki rachunkowości i stwierdzone błędy dotyczące lat poprzednich i ich wpływ na wynik finansowy i kapitał własny

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2018 roku, z wyjątkiem niewielkich zmian (które nie mają istotnego wpływu na dane sprawozdawcze) oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Grupa zastosowała po raz pierwszy MSSF 16 „Leasing”. Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2019 roku nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy.

W okresie sprawozdawczym nie stwierdzono błędów dotyczących lat poprzednich w dotychczas publikowanych sprawozdaniach finansowych, które miałyby istotny wpływ na wynik finansowy lub/ i kapitał własny. Sprawozdanie finansowe roku 2019 stworzone jest z zastosowaniem nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2019 roku i później. Znaczący wpływ na sprawozdanie finansowe miało wdrożenie MSSF 16 „Leasing”. MSSF 16 „Leasing” obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie. Nowy standard ustanawia zasady ujęcia, wyceny, prezentacji oraz ujawnień dotyczących leasingu. Wszystkie transakcje leasingu skutkują uzyskaniem przez leasingobiorcę prawa do użytkowania aktywa oraz zobowiązania z tytułu obowiązku zapłaty. Tym samym, MSSF 16 znosi klasyfikację leasingu operacyjnego i leasingu finansowego zgodnie z MSR 17 i wprowadza jeden model dla ujęcia księgowego leasingu przez leasingobiorcę. Spółka każdorazowo ocenia, czy umowa jest leasingiem, czy zawiera leasing. Umowa jest leasingiem lub zawiera leasing, jeżeli na jej mocy przekazuje się prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów na dany okres w zamian za wynagrodzenie. Proces identyfikacji umowy odbywał się na podstawie drzewka decyzyjnego zgodnie z MSSF 16 pkt B.31 Grupa ustala wartość prawa do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów jest traktowane podobnie jak inne aktywa niefinansowe i odpowiednio amortyzowane. Aktywa z tytułu prawa do użytkowania wycenione zostały się według kosztu. Koszt składnika aktywów z tytułu prawa do

użytkowania obejmuje:

- kwotę początkowej wyceny zobowiązania z tytułu leasingu;



- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą, pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe;
- początkowe koszty bezpośrednio poniesione przez leasingobiorcę w związku z zawarciem umowy leasingu;
- szacunek kosztów, które mają zostać poniesione przez leasingobiorcę w związku z obowiązkiem demontażu i usunięcia bazowego składnika aktywów lub przeprowadzenia renowacji.

Zobowiązania z tytułu leasingu wyceniane są początkowo w wartości bieżącej opłat leasingowych płatnych w okresie leasingu, zdyskontowanej o krańcową stopę procentową. Krańcowa stopa procentowa to stopa, jaką leasingobiorca musiałby zapłacić, aby na podobny okres i przy podobnych zabezpieczeniach pożyczyć środki niezbędne do zakupu składnika aktywów o podobnej wartości co składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania w podobnym środowisku gospodarczym.

W celu oszacowania wysokości krańcowej stopy procentowej jednostka wzięła pod uwagę:

- stopę wskazaną przez leasingodawcę lub
- oprocentowanie kredytów zaciąganych na okresy porównywalne z okresem trwania umowy leasingowej, w takiej samej walucie, o podobnym poziomie zabezpieczeń i uwzględniające ryzyko właściwe dla GK Dekpol.

Na datę początkowego ujęcia opłaty leasingowe zawarte w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu obejmują następujące rodzaje opłat za prawo do użytkowania bazowego składnika aktywów przez okres trwania leasingu:

- stałe opłaty leasingowe pomniejszone o wszelkie należne zachęty leasingowe;
- zmienne opłaty leasingowe uzależnione od indeksów rynkowych;
- kwoty, których zapłaty oczekuje się w ramach gwarantowanej wartości końcowej przedmiotu leasingu;
- cenę wykonania opcji kupna, jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że zostanie ona zrealizowana;
- płatności kar umownych za wypowiedzenie leasingu jeżeli okres leasingu odzwierciedla wykorzystanie przez leasingobiorcę opcji wypowiedzenia umowy. Grupa korzysta z uproszczeń dotyczących leasingów krótkoterminowych (poniżej 12 miesięcy) oraz leasingów, w odniesieniu do których bazowy składnik aktywów ma niską wartość (poniżej 4000 PLN) i dla tych umów nie będzie ujmowała zobowiązań finansowych i odnośnych aktywów z tytułu prawa do użytkowania. Opłaty leasingowe z tego tytułu ujmowane są jako koszty metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Wpływ wdrożenia MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki jest następujący (tys. zł):

Grupa zastosowała standard MSSF 16 prospektywnie, tj. zaprezentowano łączny efekt zastosowania standardu w dniu 1 stycznia 2019 roku i w związku z tym nie przekształcono danych porównywalnych. Grupa dokonała też kilku zmian w polityce rachunkowości, które obowiązują od 1 stycznia 2019 roku, w szczególności podwyższono limity dla przyjętych uproszczeń dotyczących jednorazowego ujmowania środków trwałych i wartości niematerialnych w kosztach okresu przyjęcia do używania, wprowadzono limit dopuszczalnych i nie wymagające wyjaśnień odchyłeń między dokumentami przyjęcia magazynowego a dotyczącymi ich fakturami, w związku z tworzeniem szacunkowego odpisu aktualizującego na oczekiwane straty kredytowe zmieniono zasady tworzenia odpisów na należności stracone (co jest traktowane jako zmiana).

Powyższe zmiany nie mają istotnego charakteru w związku z tym zostały zastosowane prospektywnie.



12. Platforma zastosowanych Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej

12.1. Oświadczenie o zgodności

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie Rozporządzeń Komisji Europejskiej zwanymi dalej MSSF.

12.2. Zmiany standardów lub interpretacji obowiązujące zastosowane po raz pierwszy

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) wchodzi w życie po raz pierwszy:

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2014-2016) W dniu 8 grudnia 2016 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących 3 standardów:

- MSSF 1 Śródroczna sprawozdawczość finansowa, w zakresie usunięcia kilku zwolnień przewidzianych w tym standardzie, które nie mają już zastosowania,

- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach, w zakresie momentu, w którym jednostki o charakterze inwestycyjnym (np. venture capital) mogą zdecydować o wyborze sposobu wyceny udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach w wartości godziwej, a nie metodą praw własności. Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 r. (za wyjątkiem poprawek do MSSF 12, które obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 r. lub później) lub później.

- Zmiany w MSSF 2: Klasyfikacja i wycena transakcji płatności na bazie akcji

Zmiany w MSSF 2 zostały opublikowane w dniu 20 czerwca 2016 roku i mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem zmian w standardzie było doprecyzowanie sposobu ujmowania niektórych rodzajów transakcji płatności na bazie akcji.

- Zmiany w MSSF 4: Zastosowanie MSSF 9 "Instrumenty finansowe" w MSSF 4 "Umowy ubezpieczeniowe" opublikowane w dniu 12 września 2016 roku. Mają one zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później.

- KIMSF 22 Transakcje w walucie obcej a wynagrodzenie zaliczkowe

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób określić datę transakcji dla celów ustalenia właściwego kursu (do przeliczeń) transakcji zawartej w walucie obcej w sytuacji, gdy Jednostka płaci lub otrzymuje zaliczkę w walucie obcej.

- Zmiana w MSR 40 Przeniesienie nieruchomości inwestycyjnych

Zmiana w MSR 40 została opublikowana w dniu 8 grudnia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później. Jej celem jest doprecyzowanie, że przeniesienie nieruchomości z lub do nieruchomości inwestycyjnych może nastąpić wtedy, i tylko wtedy, gdy nastąpiła zamiana sposobu użytkowania nieruchomości.

- MSSF 9 Instrumenty finansowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 24 lipca 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. Celem standardu jest uporządkowanie



klasyfikacji aktywów finansowych oraz wprowadzenie jednolitych zasad podejścia do oceny utraty wartości dotyczących wszystkich instrumentów finansowych. Standard wprowadza również nowy model rachunkowości zabezpieczeń w celu ujednolicenia zasad ujmowania w sprawozdaniach finansowych informacji o zarządzaniu ryzykiem.

W okresie objętym raportem Spółka po raz pierwszy zastosowała MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

MSSF 9 zastąpił MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena i obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2018 roku lub później. MSSF 9 adresuje trzy obszary związane z instrumentami finansowymi: klasyfikację i wycenę, utratę wartości oraz rachunkowość zabezpieczeń.

Według najlepszych szacunków Spółki, aplikacja MSSF 9 nie miała istotnego wpływu na sprawozdania finansowe sporządzane w latach ubiegłych, dlatego też na dzień 31 grudnia 2018 roku nie została dokonana żadna korekta, która miałaby zostać ujęta w wyniku z lat ubiegłych.

- KLASYFIKACJA I WYCENA

Zgodnie z nowym standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do trzech kategorii: aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa i zobowiązania finansowe są ujmowane w momencie, gdy Spółka staje się stroną wiążącej umowy. Początkowo aktywa finansowe wycenia się według wartości godziwej (w przypadku aktywów/zobowiązań finansowych wycenianych później wg zamortyzowanego kosztu do wartości początkowej należy odpowiednio dodać lub odjąć koszty transakcyjne).

Należności z tytułu dostaw i usług, które nie zawierają istotnego składnika finansowania ujmowane są początkowo według ich ceny transakcyjnej.

Klasyfikacja aktywów finansowych opiera się na modelu biznesowym Spółki w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz na charakterystyce wynikających z umowy przepływów pieniężnych dla tego składnika aktywów.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w zamortyzowanym koszcie, jeśli:

- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Składnik aktywów finansowych wyceniany jest w wartości godziwej przez rachunek innych całkowitych dochodów, jeśli:



- składnik aktywów finansowych utrzymywany jest zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno uzyskanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych oraz
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek od kwoty głównej pozostałej do spłaty.

Pozostałe składniki aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy.

MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

Spółka nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

- UTRATA WARTOŚCI AKTYWÓW FINANSOWYCH

Z dniem 1 stycznia 2018 roku Grupa wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9.

- WYSOKOŚĆ ODPISU NA OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

MSSF 9 zmienia również model w zakresie ustalania odpisów z tytułu utraty wartości - z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Z dniem 1 stycznia 2018 roku Grupa wdrożyła model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. Uzasadnienie dla zastosowania powyższego modelu stanowią poniższe argumenty:

- należności posiadane przez Grupę nie zawierały istotnego elementu finansowania w rozumieniu zasad określonych w MSSF 15, czyli nie istniał istotny komponent finansowania mogący korygować przyrzeczoną kwotę wynagrodzenia,
- należności spełniały warunek oczekiwania, że zostaną spłacone w okresie krótszym niż rok.

Uproszczony model pozwala na obliczanie strat kredytowych w całym okresie życia należności.

- MSSF 15 Przychody z umów z klientami

Nowy ujednolicony standard został opublikowany w dniu 28 maja 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie. Standard ustanawia jednolite ramy ujmowania przychodów i zawiera zasady, które zastąpią większość szczegółowych wytycznych w zakresie ujmowania przychodów istniejących obecnie w MSSF, w szczególności, w MSR 18 Przychody, MSR 11 Umowy o usługę budowlaną oraz związanych z nimi interpretacjach.

- Doprecyzowanie zapisów MSSF 15: Przychody z umów z klientami

Doprecyzowanie zapisów MSSF 15 zostało opublikowane w dniu 12 kwietnia 2016 roku i ma ono zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później (zgodnie z datą rozpoczęcia obowiązywania całego standardu). Celem zmian w standardzie było wyjaśnienie wątpliwości pojawiających się w trakcie analiz przedwdrożeniowych odnośnie: identyfikacji zobowiązania do spełnienia świadczenia (performance obligation), wytycznych stosowania standardu



w kwestii identyfikacji zleceniodawcy/agenta oraz przychodów z licencji dotyczących własności intelektualnej, czy wreszcie okresy przejściowego przy pierwszym zastosowaniu nowego standardu

W okresie objętym raportem Spółka po raz pierwszy zastosowała MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz Zmiany do MSSF 15: „Data wejścia w życie MSSF 15”. Spółka postanowiła zastosować standard retrospektywnie. Spółka zdecydowała się nie przekształcać danych dotyczących wcześniejszych okresów i ewentualny wpływ pierwszego zastosowania ująć w saldzie początkowym wyniku z lat ubiegłych.

Według najlepszych szacunków Spółki, aplikacja MSSF 15 nie miała istotnego wpływu na sprawozdania finansowe sporządzane w latach ubiegłych (z wyjątkiem ujęcia w aktywach środków pieniężnych na rachunkach powierniczych), dlatego też na dzień 31 grudnia 2018 roku nie została dokonana żadna korekta, która miałaby zostać ujęta w wyniku z lat ubiegłych.

MSSF 15 wprowadza tzw. model pięciu kroków, na podstawie którego należy dokonać odpowiedniego ujęcia przychodów z umów z klientami. Zawiera on precyzyjne wytyczne związane z identyfikacją umów i obowiązków świadczeń, ustaleniem ceny transakcyjnej, a także alokacją wynagrodzenia do obowiązków świadczenia oraz momentem ujęcia przychodów. Ponadto, zgodnie z MSSF 15 rozpoznanie przychodu oparte jest o przeniesienie kontroli, a nie jak dotychczas na podstawie transferu ryzyka i korzyści.

Tym samym, Grupa ujmuje przychody z umów z klientami, tylko gdy zostały spełnione wszystkie poniższe warunki:

1. strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków,
2. jednostka jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
3. jednostka jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane;
4. umowa ma treść ekonomiczną oraz
5. jest prawdopodobne, że Spółka otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Wszystkie zidentyfikowane umowy posiadają treść ekonomiczną oraz warunki płatności, a otrzymanie wynagrodzenia w momencie ich podpisania jest wysoce prawdopodobne.

Zgodnie ze wskazaniami standardu przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez jednostkę zobowiązania do wykonania świadczenia lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości, co do której oczekuje się zapłaty. W przypadku, gdy wysokość przychodu



jest zmienna, zgodnie z nowym standardem kwoty zmienne są zaliczane do przychodów, o ile istnieje duże prawdopodobieństwo, że w przyszłości nie nastąpi odwrócenie ujęcia przychodu w wyniku przeszacowania wartości.

Spółka przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Spółki, a przysługuje jej egzekwowalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie. W przypadku kontraktów generalnego wykonawstwa spełniają niniejsze kryterium.

Zarówno w przypadku świadczenia przez Grupę usług budowlanych jak i dostawy osprzętu do maszyn budowlanych zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

W przypadku, gdy cena zależna jest od zdarzeń przyszłych lub jeżeli istnieje zamiar udzielenia rabatu na koniec trwania umowy Grupa szacuje cenę za wykonanie zobowiązania i zalicza do ceny transakcyjnej część lub całość kwoty wynagrodzenia zmiennego wyłącznie w takim zakresie, w jakim istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie nastąpi odwrócenie.

Koszty prowizji ze sprzedaży rozliczane są w momencie sprzedaży lokalu.

Grupa nie identyfikuje komponentu finansującego w umowach w odniesieniu do kaucji zatrzymanych, w których kwota zatrzymana stanowi zabezpieczenie dobrego wykonania kontraktu ze względu na niewielką istotność.

Dla każdego zobowiązania do wykonania świadczenia spełnianego w miarę upływu czasu Spółka ujmuje przychody w oparciu o metody pomiaru oparte na nakładach (metoda udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia).

Ponieważ dotychczasowe zasady rozpoznawania przychodów z umów spełniają kryteria przewidziane w MSSF w zakresie identyfikacji zobowiązania nie wpłynie to na sytuację finansową w prezentowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

12.3. Wcześniejsze zastosowanie standardów i interpretacji

Spółka nie zastosowała żadnych standardów i interpretacji przed wejściem w życie.

12.4. Wprowadzenie nowych MSSF



Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, częściowo weszły w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 16 Leasing

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcom wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsiębiorstwach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)



W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż). Mają one zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 r. lub później.
- Zmiany w MSR 19: „Świadczenia pracownicze” – zmiany do programu określonych świadczeń

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później. Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce. MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różni się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, interpretacji oraz zmian do nich, które na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego do publikacji nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania przez kraje UE:



- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe, opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku,
- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem opublikowane w dniu 11 września 2014 roku (wstrzymany proces przyjęcia do stosowania przez kraje UE),
- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek opublikowana w dniu 22 października 2018 roku,
- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny” opublikowane w dniu 31 października 2018 roku.

Niniejsze sprawozdanie nie uwzględnia zmian standardów i interpretacji, które oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską. W ocenie Zarządu przedstawione wyżej zmiany standardów i interpretacji nie wpłyną istotnie na dane finansowe wykazywane w sprawozdaniach finansowych Spółki.



SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Aktywa trwałe		239 195	207 758
Rzeczowe aktywa trwałe	1.	81 888	79 957
Wartości niematerialne		428	307
Wartość firmy	3.	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2.	145 346	116 872
Akcje i udziały		10	0
Należności		782	599
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		2 822	2 499
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		7 920	7 523
Aktywa obrotowe		715 786	693 059
Zapasy	6.	369 681	340 586
Należności z tytułu umów z klientami		66 457	48 493
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7.	157 345	233 464
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9.	6 039	4 559
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		116 264	65 957
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		28 185	24 372
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		954 981	900 817



SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.12.2019	31.12.2018
Kapitał własny		242 314	191 525
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		188 479	154 590
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		1	0
Zyski zatrzymane:		19 160	2 263
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		242 312	191 524
Udziały niedające kontroli		2	1
6	13.	197 100	258 515
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		24 985	16 821
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		124	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	3
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		145 041	214 069
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		3 310	7 662
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		23 640	19 854
Zobowiązania krótkoterminowe	13.2.	515 567	450 777
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		6	15
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		19 866	14 222
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		142 445	60 338
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		7 287	8 462
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		339 747	361 018
Przychody przyszłych okresów		6 216	6 721
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		954 981	900 817

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
------	------	-------------------------	-------------------------



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Przychody ze sprzedaży	16.1	772 119	837 034
Koszt własny sprzedaży	16.3.	688 799	743 708
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		83 321	93 326
Koszty sprzedaży	16.2.	22 757	27 889
Koszty ogólnego zarządu	16.2.	17 228	19 038
Pozostałe przychody operacyjne	16.4.	37 749	26 987
Pozostałe koszty operacyjne	16.5.	10 125	21 133
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		70 960	52 253
Przychody finansowe	17.1.	157	287
Koszty finansowe	17.2.	8 388	7 323
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		62 729	45 217
Podatek dochodowy		11 941	11 285
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		50 788	33 932
Zysk (strata) netto		50 788	33 932
Inne całkowite dochody netto		0	17
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		50 788	33 949



SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

(metoda pośrednia)

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	62 729	45 217
Korekty:	15 215	-6 360
Amortyzacja	10 219	7 897
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-20 107
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-714	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-75	0
Odsetki i udziały w zyskach	5 784	5 849
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	13 079	-103 250
Zmiana stanu zapasów	-20 280	-88 078
Zmiana stanu należności	59 545	-164 589
Zmiana stanu zobowiązań	-33 673	138 305
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	7 486	11 113
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-10 455	-11 285
Zapłacony podatek dochodowy	2 259	8 101
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	82 825	-65 079
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-403	-669
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-7 707	-4 499
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	316	277
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-7 400	-12 308
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-2 800	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-322	-1 240
Otrzymane odsetki	51	
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-18 275	-18 439
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 550	132 045



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Wypuk dłużnych papierów wartościowych	-24 587	-46 033
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	138 831	90 411
Spłaty kredytów i pożyczek	-132 354	-58 138
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-9 091	-7 121
Odsetki zapłacone	-16 583	-10 846
Dywidendy wypłacone	0	-9 868
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-14 234	90 450
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	50 316	4 434
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	50 316	4 434
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	65 947	61 524
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	116 264	65 957
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	28 237	27 608



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	-1	0	0	-1
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	154 590	0	2 262	1	0	191 525
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	33 889	0	-33 889	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	33 889	0	-33 889	1	0	1
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	50 788	0	0	50 788
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	1	1
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	50 788	0	1	50 788
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	188 479	0	19 160	2	1	242 314

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Kapitał podstawowy	Akcje własne (-)	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek	Razem
------	--------------------	------------------	--	---------------------------------------	--------------------	---------------------------------	---------------------------------------	--	-------



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

	wartości nominalnej						podporządkowanych		
Saldo na początek okresu	8 363	0	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	0	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	13 519	0	-13 519	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	13 519	0	-23 387	1	0	-9 867
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	0	33 932	0	0	33 932
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	17	17
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	33 932	0	17	33 949
Saldo na koniec okresu	8 363	0	26 309	154 590	0	2 263	1	0	191 525



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

DODATKOWE NOTY OBJAŚNIAJĄCE

1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

1.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Grunty	7 898	8 056
Budynki i budowle	28 858	27 646
Maszyny i urządzenia	24 501	27 089
Środki transportu	7 020	7 736
Pozostałe środki trwałe	1 834	1 382
Środki trwałe w budowie	9 028	8 026
Zaliczki na środki trwałe	2 748	23
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	81 888	79 957



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

1.2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	8 953	31 229	40 488	12 113	2 788	8 026	23	103 619
Nabycia bezpośrednie	0	28	2 817	1 846	826	3 635	2 725	11 877
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	2 330	117	0	147	-2 594	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje	0	-31	42	0	9	-39	0	-19
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-220	-364	-21	0	0	-605
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-558	-239	-28	-59	0	0	-884
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	8 953	32 998	43 005	13 567	3 690	9 028	2 748	113 988
Wartość umorzenia na początek okresu	-897	-3 582	-13 399	-4 378	-1 405	0	0	-23 661
Zwiększenie amortyzacji za okres	-157	-597	-5 470	-2 545	-518	0	0	-9 289
Reklasyfikacje	0	30	0	0	0	0	0	30
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	162	348	15	0	0	526
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	9	203	28	52	0	0	292
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 054	-4 140	-18 504	-6 547	-1 856	0	0	-32 101
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	7 898	28 858	24 501	7 020	1 834	9 028	2 748	81 888



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

1.3. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	6 891	14 621	30 796	6 879	2 548	8 900	96	70 730
Nabycia bezpośrednie	2 062	9 566	9 491	5 884	855	6 966	0	34 823
Przyjęcia ze środków trwałych w budowie	0	5 984	656	154	1 086	-7 879	0	0
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	0	45	0	0	0	0	-73	-28
Reklasyfikacje	0	1 255	-99	0	-1 450	39	0	-254
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	-15	-769	0	0	0	-785
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-243	-341	-34	-251	0	0	-868
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	8 953	31 229	40 488	12 113	2 788	8 026	23	103 619
Wartość umorzenia na początek okresu	-807	-3 118	-8 766	-3 205	-1 372	0	0	-17 268
Zwiększenie amortyzacji za okres	-90	-469	-4 984	-1 547	-358	0	0	-7 449
Reklasyfikacje	0	-78	16	0	88	0	0	26
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	0	0	327	345	0	0	0	672
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	82	8	30	237	0	0	356
Wartość umorzenia na koniec okresu	-897	-3 582	-13 399	-4 378	-1 405	0	0	-23 661
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenia w ciągu okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	8 056	27 646	27 089	7 736	1 382	8 026	23	79 957



2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

2.1. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Grunty nie oddane w najem	29 634	13 172
Nieruchomości oddane w najem	115 712	103 700
Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	0	0
Wartość bilansowa netto	145 346	116 872

Na nieruchomości oddane w najem składa się nieruchomość hotelu Almond wyceniona do wartości godziwej przez niezależnego rzeczoznawcę.

Podstawowe parametry wyceny użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności posadowionego na nim budynku hotelowego położonego w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (hotel Almond), przyjętej przez niezależnego rzeczoznawcę majątkowego:

- uwzględniona została umowa dzierżawy obowiązująca do 31.12.2032 roku i przewidująca dochody z czynszu podstawowego jak i czynszu dodatkowego od obrotu z działalności hotelowej i gastronomicznej,
- zakładany stały wzrost obłożenia i osiągnięcie stabilizacji w czwartym roku,
- zakładany wzrost ADR i jego ustabilizowanie w czwartym roku,
- zakładane zmniejszanie się kosztów departamentowych i ich stabilizacja w czwartym roku,
- zakładane zmniejszanie się kosztów ogólnozakładowych niezwiązanych bezpośrednio z działalnością poszczególnych departamentów w sprzedaży ogółem i ich stabilizacja w czwartym roku,
- przyjęcie odpowiedniej rezerwy na remonty i wymianę wyposażenia,
- stopa kapitalizacji na poziomie 8,0%.

Hotel jest przedmiotem dzierżawy na podstawie umowy zawartej pomiędzy Almond Sp. z o.o., właścicielem obiektu, a City Hotel Management Sp. z o.o. od 30.06.2016 roku do 31.12.2032 roku. Przychody z czynszu podstawowego, w trakcie trwania w/w umowy, ukształtują się na poziomie 17% - 24% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2016.

Czynsz będzie podlegał waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Ponadto od 1 lutego 2020 roku Almond Sp. z o.o. przynależny będzie czynsz dodatkowy wynoszący określony % od obrotu z działalności hotelarskiej i określony % od obrotu z gastronomi.

Wszelkie koszty operacyjne nieruchomości są pokrywane przez dzierżawcę.

Wartość nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano podejście mieszane, metody pozostałościowej.



Nieruchomość położona w Gdańsku Sobieszewie o powierzchni 5,1666 ha, księga wieczysta KW GD1G/00106869/5 zmieniła swoje przeznaczenie z nieruchomości związanej z działalnością deweloperską na nieruchomość inwestycyjną. Powodem tego jest fakt, iż w chwili obecnej przyszłe użytkowanie przedmiotowego gruntu jest nieokreślone. Stan ten będzie utrzymywał się co najmniej przez 12 miesięcy.

Nieruchomość Sol Marina o powierzchni 2,95 ha, księga wieczysta KW GD1G/00096301/2 pozostaje nieruchomością inwestycyjną. Wartość nieruchomości została ustalona na podstawie operatu szacunkowego niezależnego rzeczoznawcy. Na potrzeby wyceny wybrano metodę porównawczą.

2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	13 172	103 700	0	116 872
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Zbycie nieruchomości	-1 700	0	0	-1 700
Nabycie nieruchomości	1 400	28 632	0	30 032
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-4 237	-27 649	0	-31 886
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	20 999	11 029	0	32 028
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	29 634	115 712	0	145 346

2.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Grunty nie oddane w najem	Nieruchomości inwestycyjne oddane w najem	Zaliczki na nieruchomości inwestycyjne	Razem
Nieruchomości inwestycyjne na początek okresu	8 504	90 437	0	98 941
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek	0	0	0	0
Nabycie nieruchomości	1 395	0	0	1 395
Inne zmiany (rekasyfikacje, przeniesienia itp.) (+/-)	-3 334	0	0	-3 334
Przeszacowanie do wartości godziwej (+/-)	6 607	13 263	0	19 870
Nieruchomości inwestycyjne na koniec okresu	13 172	103 700	0	116 872



3. WARTOŚĆ FIRMY I POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

3.1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Wartość firmy	0	0
Patenty i licencje	425	307
Koszty prac rozwojowych	0	0
Pozostałe wartości niematerialne	3	0
Wartości niematerialne netto	428	307

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	1 470	224	0	2 834
Nabycie	0	403	0	5	408
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-288	0	0	-288
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 585	224	5	2 955
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-1 162	-224	0	-2 527
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-225	0	-2	-227
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	228	0	0	228
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 159	-224	-2	-2 526
Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	425	0	3	428

3.3. WARTOŚCI NIEMATERIALNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Wartość Firmy	Patenty i licencje	Koszty prac rozwojowych	Pozostałe wartości niematerialne	Razem
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	1 141	976	224	0	2 340
Nabycie	0	557	0	0	557
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	-62	0	0	-62
Wartość bilansowa brutto na koniec okresu	1 141	1 470	224	0	2 834
Wartość umorzenia na początek okresu	-1 141	-826	-179	0	-2 145
Zwiększenie amortyzacji za okres	0	-399	-45	0	-444
Zmniejszenia z tytułu likwidacji	0	62	0	0	62
Wartość umorzenia na koniec okresu	-1 141	-1 162	-224	0	-2 527



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Wartość odpisów aktualizujących na początek okresu	0	0	0	0	0
Wartość odpisów aktualizujących na koniec okresu	0	0	0	0	0
Wartość netto na koniec okresu	0	307	0	0	307

4. UDZIAŁY I AKCJE

Nie występują.

5. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

5.1. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pochodne instrumenty finansowe	0	0
Pozostałe aktywa finansowe długoterminowe	2 822	2 499
Pożyczki udzielone długoterminowe	0	0
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	2 822	2 499
Pożyczki krótkoterminowe	0	0
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0	0

6. ZAPASY

6.1. STRUKTURA ZAPASÓW

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Materiały wartość bilansowa	25 675	36 884
Towary wartość bilansowa	843	2 235
Wyroby gotowe wartość bilansowa	2 751	4 198
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	16 085	21 256
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	262 582	180 707
Ukończone lokale wartość bilansowa	61 745	95 306
Zapasy	369 681	340 586

6.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE ZAPASY

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Odpisy aktualizujące zapasy na początek okresu	961	2 342
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	369
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	1 751
Odpisy aktualizujące zapasy inne zmiany	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy na koniec okresu	961	961



7. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

7.1. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje z tytułu usług budowlanych	2 763	1 870
Kaucje wpłacone z innych tytułów	18	5
Pozostałe należności	0	0
Odpisy aktualizujące wartość należności (-)	0	0
Należności długoterminowe	2 782	1 875

7.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	0	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	0	0
Odpisy wykorzystane (-)	0	0
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	0	0

7.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Należności z tytułu umów z klientami netto	92 653	186 117
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5	1 607
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	16 407	13 052
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	35 565	15 405
Kaucje z innych tytułów	3	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	12 638	14 726
Inne należności wartość bilansowa	74	2 558
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności	157 345	233 464

7.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Stan na początek okresu	10 355	3 416
Odpisy rozwiązane ujęte jako przychód w okresie (-)	-709	-574
Odpisy wykorzystane (-)	-3 706	0
Odpisy ujęte jako koszt w okresie	1 994	7 513
Inne zmiany (różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	0
Stan na koniec okresu	7 934	10 355



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

7.5. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	2 274	503	5	2 782
Należności handlowe	38 218	21 384	19 781	2 484	9 496	1 291	0	0	92 653
Przedpłaty i zaliczki	0	12 638	0	0	0	0	0	0	12 638
Kaucje z tytułu usług budowlanych	10 961	2 170	4	3	22 428	0	0	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	3	0	0	0	0	3
Należności z tytułu podatków	0	5	0	0	0	0	0	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków	0	16 368	39	0	0	0	0	0	16 407
Inne należności	0	74	0	0	0	0	0	0	74
Należności razem	49 178	52 569	19 824	2 490	31 923	3 565	503	5	160 057

7.6. STRUKTURA WYMAGALNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0	485	1 391	0	1 875
Należności handlowe	42 459	116 783	22 405	4 334	136	0	0	0	186 117
Przedpłaty i zaliczki	0	0	14 724	0	2	0	0	0	14 726
Kaucje z tytułu usług budowlanych	905	66	0	1 049	13 385	0	0	0	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	0	1 607	0	0	0	0	0	0	1 607
Należności z tytułu pozostałych podatków	190	10 223	2 639	0	0	0	0	0	13 052
Inne należności	14	3	2 540	0	0	0	0	0	2 558
Należności razem	43 568	128 682	42 309	5 383	13 523	485	1 391	0	235 340



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

7.7. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	54 435	11 016	9 955	3 742	12 152	1 353	92 653
Przedpłaty i zaliczki	12 638	0	0	0	0	0	12 638
Kaucje z tytułu usług budowlanych	24 604	2 741	453	6 564	1 203	0	35 565
Kaucje z innych tytułów	3	0	0	0	0	0	3
Należności z tytułu podatków	5	0	0	0	0	0	5
Należności z tytułu pozostałych podatków	16 407	0	0	0	0	0	16 407
Inne należności	74	0	0	0	0	0	74
Należności przeterminowane	108 097	13 757	10 408	10 306	13 355	1 353	157 275

7.8. STRUKTURA PRZETERMINOWANIA NALEŻNOŚCI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Należności handlowe	143 649	15 640	22 859	3 969	0	0	186 117
Przedpłaty i zaliczki	14 726	0	0	0	0	0	14 726
Kaucje z tytułu usług budowlanych	14 500	0	0	296	2	607	15 405
Kaucje z innych tytułów	0	0	0	0	0	0	0
Należności z tytułu podatków	1 607	0	0	0	0	0	1 607
Należności z tytułu pozostałych podatków	13 052	0	0	0	0	0	13 052
Inne należności	2 558	0	0	0	0	0	2 558
Należności przeterminowane	190 092	15 640	22 859	4 265	2	607	233 464



8. ŚRODKI PIENIĘŻNE

8.1. SPECYFIKACJA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Rachunki bankowe	59 244	51 658
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	28 185	27 608
Gotówka w kasie	659	280
Depozyty krótkoterminowe	56 355	8 762
Pozostałe środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	6	5 257
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	116 264	65 957

Środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania obejmują środki pieniężne zgromadzone na dzień bilansowy na rachunkach powierniczych. Uwalnianie środków z rachunków powierniczych, przez nadzorujące je banki, jest ściśle powiązane z harmonogramami realizacji inwestycji deweloperskich.

9. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

9.1. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE AKTYWNE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Ubezpieczenia	426	429
Gwarancje	267	263
Prowizje od sprzedaży lokali	907	942
Pozostałe	4 439	2 924
Rozliczenia międzyokresowe razem	6 039	4 559

10. KAPITAŁY

10.1. KAPITAŁ PODSTAWOWY

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Liczba akcji	8 363	8 363
Wartość nominalna akcji (PLN)	0	0
Kapitał podstawowy	8 363	8 363

Kapitał własny	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2019	Ilość wyemitowanych akcji na dzień 31.12.2018	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2019	Ilość akcji zatwierdzonych do emisji na dzień 31.12.2018
Seria A	6 410 000	6 410 000	0	0
Seria B	1 952 549	1 952 549	0	0
Razem:	8 326 549	8 326 549	0	0



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

10.2. ZMIANA LICZBY AKCJI

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6 449 860	6 449 860	6 449 860	77,13%
Familiar S.A. SICAV-SIF**	679 583	679 583	679 583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1 233 106	1 233 106	1 233 106	14,74%
Razem:	8 362 549	8 362 549	8 362 549	100%

* na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 czerwca 2019 r.

11. REZERWY

11.1. SPECYFIKACJA REZERW

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Rezerwy na niewykorzystane urlopy	1 274	1 335
Rezerwy na sprawy sądowe	4 176	510
Rezerwy na straty z umów budowlanych	0	3 305
Rezerwy na naprawy gwarancyjne	5 004	6 008
Inne rezerwy	9 413	3 065
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	19 866	14 222
Rezerwy na odprawy emerytalne - krótkoterminowe	6	15
Rezerwy na świadczenia pracownicze - krótkoterminowe	6	15
Rezerwy na odprawy emerytalne - długoterminowe	124	107
Rezerwy na świadczenia pracownicze - długoterminowe	124	107
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	3
Rezerwy	19 997	14 347



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

11.2. ZMIANA STANU REZERW W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	122	1 335	510	6 008	3 305	3 068	14 347
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	8	0	2 391	0	9 344	69	11 812
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	-61	-410	-1 000	0	-2 936	-4 407
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	-1 620	-4	0	-127	-1 751
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	3 305	0	-3 305	-5	-5
Stan na koniec okresu	130	1 274	4 176	5 004	9 344	69	19 997

11.3. ZMIANA STANU REZERW W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Na odprawy emerytalne	Na niewykorzystane urlopy	Na sprawy sądowe	Na naprawy gwarancyjne	Na straty z kontraktów	Pozostałe	Razem
Stan na początek okresu	63	823	510	2 000	1 199	5 040	9 634
Zwiększenie rezerw ujęte jako koszt w okresie	59	511	0	4 008	3 305	3 068	10 951
Rozwiązanie rezerw ujęte jako przychód w okresie (-)	0	0	0	0	-1 199	-5 040	-6 239
Wykorzystanie rezerw (-)	0	0	0	0	0	0	0
Zwiększenie przez połączenie jednostek gospodarczych	0	0	0	0	0	0	0
Reklasyfikacje i pozostałe zmiany	0	0	0	0	0	0	0
Stan na koniec okresu	122	1 335	510	6 008	3 305	3 068	14 347



12. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

12.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	3 310	7 662
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	145 041	214 069
Zobowiązania finansowe długoterminowe	148 351	221 731
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 287	8 462
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	142 445	60 338
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	149 732	68 800
Zobowiązania finansowe razem	298 083	290 531

12.2. KREDYTY I POŻYCZKI (W TYS. ZŁ):

Zobowiązania Dekpol S.A.:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2019 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt BOŚ Bank um.S/91/01/2019/1098/K/KI	8 000	7 385	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2028
kredyt Bank Spółdzielczy Skórcz/Malbork/Puck um.Z/82/O/19	9 000	4 002	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2021
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		11 387	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt mBank um.10/033/19/Z/VV	10 000	9 426	PLN	WIBOR O/N + marża	28.05.2020
kredyt mBank um.10/034/19/Z/LF	15 000	6 026	PLN	WIBOR 1M + marża	28.05.2020
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	2 123	PLN	WIBOR 1M + marża	15.07.2020
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	5 295	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2020
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 970	PLN	WIBOR 3M + marża	31.03.2020
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	6 677	PLN	WIBOR 3M + marża	31.07.2020
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
kredyt BOŚ Bank um.S/92/01/2019/1098/K/KOO	13 000	10 199	PLN	WIBOR 3M + marża	16.10.2020
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	12 296	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2020
kredyt Santander um.K03957/19	4 800	0	EUR	EURIBOR 1M + marża	30.06.2020
faktoring		11 779	PLN		
pozostałe		6	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		96 796	PLN	-	-



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Zabezpieczenie	
kredyt mBank um. 10/033/19/Z/VV i 10/034/19/Z/LF	hipoteka do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. nr KW GD1G/00174859/9 oraz hipoteka do kwoty 37 500 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowe Sp. k. nr KW GD1G/00311493/8
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokittkach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8 hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel
kredyt Santander um.K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW
kredyt Santander um.K03957/19	cesja wierzytelności z kontraktu GW
kredyt BOŚ Bank um.S/91/01/2019/1098/K/KI	hipoteka łączna do kwoty 12 000 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu należących do Dekpol S.A. nr KW TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2
kredyt BOŚ Bank um.S/92/01/2019/1098/K/KOO	hipoteka łączna do kwoty 19 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Toruniu należących do Dekpol S.A. nr KW TO1T/00042725/4 i TO1T/00050261/2
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	hipoteka łączna do kwoty 27 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00106869/5 oraz na nieruchomości położonej w Juracie należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. nr KW GD2W/00018657/3
kredyt Bank Spółdzielczy Skórcz/Malbork/Puck um.Z/82/O/19	hipoteka łączna do kwoty 13 500 000,00 zł na nieruchomościach położonych w Gdańsku należących do Dekpol S.A. nr KW GD1G/000285231/2 i GD1G/00283386/9

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	29 999	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		29 999	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	7 989	PLN	WIBOR O/N + marża	03.04.2019
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	4 252	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2019
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	4 452	PLN	WIBOR 1M + marża	22.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	1 624	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	13 199	PLN	WIBOR 3M + marża	10.12.2019
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/6/2018/72360	20 000	938	PLN	WIBOR 3M + marża	07.06.2019
kredyt mBank um. 10/033/18/Z/OB	10 682	573	PLN	WIBOR 1M + marża	29.11.2019
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	18 000	17 450	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2019
kredyt Santander um. K01036/18	26 300	10 428	PLN	WIBOR 1M + marża	31.05.2019
pozostałe		6	PLN		



Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	60 911	PLN	-	-
---	---------------	------------	---	---

Zabezpieczenie				
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	cesja wierzytelności z kontraktów GW			
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitkach należącej do Dekpolu nr GD1T/00049849/3 i GD1T/00050468/8 hipoteka łączna do kwoty 42 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Pinczynie należącej do Dekpolu nr GD1A/00008779/4 i GD1A/00061343/8			
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280 i OBRKK/6/2018/72360	cesja wierzytelności z kontraktów GW			
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	weksel			
kredyt Santander um.K01263/17	cesja wierzytelności z kontraktów GW			
kredyt mBank um. 10/033/18/Z/OB	hipoteka do kwoty 16 023 150,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00227145/8			
kredyt BS Wschowa um. 164/IWS/2018	hipoteka łączna do kwoty 27 000 000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1G/00106869/5 oraz na nieruchomości położonej w Juracie należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. nr KW GD2W/00018657/3			
kredyt Santander um. K01036/18	hipoteka do kwoty 39 450 000,00 zł na nieruchomości położonej w Swarzędzie należącej do Dekpol S.A. nr KW GD1T/00048870/2			

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2019	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii G	57 660	57 660	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	11 250	11 250	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
Razem obligacje długoterminowe		103 910	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii G	19 220	19 220	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	3 750	3 750	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii F3	9 000	6 655*	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F4	13 000	220*	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
Razem obligacje krótkoterminowe		29 845	PLN	-	-

* obligacje serii F3, F4 uregulowane w 1Q2020 w SF ujęto jako zobowiązanie krótkoterminowe



Zabezpieczenie	
Obligacje serii DA i DB	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2,
Obligacje serii F3	hipoteka do kwoty 13 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszenna Sp. z o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii F4	hipoteka do kwoty 19 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszenna Sp. z o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii G	brak
Obligacje serii H	brak

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2018	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii F1	17 000	1 685	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F2	8 000	7 777	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F3	9 000	9 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii F4	13 000	13 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii G	76 880	76 880	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
Razem obligacje długoterminowe		158 342	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN		
Razem obligacje krótkoterminowe		0	PLN	-	-

Zabezpieczenie	
Obligacje serii D	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2,
Obligacje serii DA i DB	hipoteka do kwoty 52.500.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, należącej do Almond Sp. z o.o. KW nr GD1G/00047844/2,
Obligacje serii F1	hipoteka do kwoty 25 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszenna Sp. z o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii F2	hipoteka do kwoty 12 000 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszenna Sp. z o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii F3	hipoteka do kwoty 13 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszenna Sp. z o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii F4	hipoteka do kwoty 19 500 000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Pszennej należącej do DEKPOL Pszenna Sp. z o.o. Sp. k. - KW nr GD1G/00142582/3, GD1G/00142581/6
Obligacje serii G	brak
Obligacje serii H	brak



Zobowiązania spółek z GK Dekpol:

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2019 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
			0	PLN		
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe			0	PLN	-	-
Krótkoterminowe						
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	1 231	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	20	20	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.05.2020
kredyt mBank um.10/001/19/Z/OB	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	45 700	1 341	PLN	WIBOR 1M + marża	30.11.2020
kredyt BS Wschowa um.175/IWS/2019	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	5 556	3 516	PLN	WIBOR 1M + marża	21.07.2020
kredyt SGB-Bank um.PO/2/ORK/U/2019	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	12 000	8 916	PLN	WIBOR 3M + marża	31.07.2020
pozostałe						
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe			15 052	PLN	-	-

Zabezpieczenie		
Nordic Milan Sp. z o.o.	pożyczki	brak
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	kredyt mBank um.10/001/19/Z/OB	hipoteka do kwoty 68.550.000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., KW nr GD1G/00299864/9,
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	kredyt BS Wschowa um.175/IWS/2019	hipoteka do kwoty 8.334.000,00 zł na nieruchomości położonej w Gdańsku należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., KW nr GD1G/00233670/2,
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k.	kredyt SGB-Bank um.PO/2/ORK/U/2019	hipoteka do kwoty 18.000.000,00 zł na nieruchomości położonej w Rokitkach Tczewskich należącej do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. k., KW nr GD1T/00055052/4,

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2018 r.	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe						
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	8 286	8 286	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Eco Milan Sp. z o.o.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	2	2	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
pożyczka Nordic Development S.A.	Nordic Milan Sp. z o.o.	13	13	PLN	umowne stałe oprocentowanie	31.03.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		8 314	PLN		-	-
Krótkoterminowe						
kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/1157/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	27 975	15 000	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/1157/K/KON/EKO	Nordic Milan Sp. z o.o.	2 000	1 991	PLN	WIBOR 3M + marża	30.11.2019
pozostałe						
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		16 991	PLN		-	-

Zabezpieczenie		
Nordic Milan Sp. z o.o.	pożyczki	brak
Nordic Milan Sp. z o.o.	kredyt BOŚ Bank um.S/58/01/2017/1157/K/KON/EKO	hipoteka do kwoty 41.962.101,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Milanówku, KW nr WA1G/00051048/8,
Nordic Milan Sp. z o.o.	kredyt BOŚ Bank um.S/59/01/2017/1157/K/KON/EKO	hipoteka do kwoty 3.000.000,00 zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Milanówku, KW nr WA1G/00051048/8,

Obligacje (wartość nominalna):

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2019	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. zo.o.)	21 500	21 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.06.2022
Razem obligacje długoterminowe		21 500	PLN	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. zo.o.)	8 500	8 500	PLN	WIBOR 6M+ marża	19.12.2020
Razem obligacje krótkoterminowe		8 500	PLN	-	-

Zabezpieczenie	
obligacje serii A (Dekpol Deweloper Sp. zo.o.)	poręczenie

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2018	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
---	---------	-------	--------	------------------	-------------



Długoterminowe				
	0	PLN		
Razem obligacje długoterminowe	0	PLN	-	-
Krótkoterminowe				
	0	PLN		
Razem obligacje krótkoterminowe	0	PLN	-	-

Zawarcie aneksu w sprawie programu emisji obligacji serii F

W dniu 6 marca 2019 r. Spółka zawarła aneks do porozumienia w sprawie programu emisji obligacji serii F zawartego w 2017 roku z funduszami inwestycyjnymi Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji - Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny (odpowiednio „Aneks”, „Porozumienie”, „Fundusze”). Do dnia zawarcia Aneksu Spółka wyemitowała obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 47 mln zł (obligacje serii F1-F4). Do wyemitowania, zgodnie z Porozumieniem, pozostały obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 33 mln zł (obligacje serii F5-F7). Wobec bardzo dobrych wyników sprzedaży lokali w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku ("Inwestycja"), na realizację którego były pozyskiwane środki z emisji obligacji serii F, w Aneksie postanowiono, że obligacje serii F5-F7 nie będą przez Spółkę emitowane. W zamian za to Grupa Kapitałowa Dekpol będzie upoważniona i zobowiązana do wykorzystania środków ze sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w kwocie odpowiadającej łącznej wartości nominalnej obligacji serii F5-F7 wyłącznie na realizację Inwestycji, natomiast środki ze sprzedaży w wysokości przekraczającej tę kwotę będzie zobowiązana przeznaczyć na wcześniejszy wykup Obligacji serii F1-F4.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2019 z dnia 6 marca 2019 roku.

Emisja obligacji serii A (Dekpol Deweloper Sp. z o.o.)

W dniu 19 czerwca 2019 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął uchwałę o emisji obligacji serii A o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 30 mln zł). W dniu 19 czerwca 2019 r. Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjął również uchwałę o dokonaniu przydziału 30 000 obligacji serii A o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej wynoszącej 985 zł każda. Obligacje są zabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki są płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup obligacji nastąpi w dniu 19 czerwca 2022 r. z zastrzeżeniem, że Spółka zobowiązana jest do dokonania przymusowej amortyzacji 8 500 obligacji w dniu wypłaty odsetek za III okres odsetkowy. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od III okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-2% wartości wykupowanych obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji obligacji zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów w miejscowości Wiślinka.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

12.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	133 655	0	0	133 655
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	4 002	0	7 385	11 387
Leasingi długoterminowe	0	0	2 706	603	0	3 310
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	7 281	0	0	0	7 281
Obligacje krótkoterminowe	0	29 853	0	0	0	29 853
Pożyczki krótkoterminowe	0	2 022	0	0	0	2 022
Kredyty krótkoterminowe	0	110 570	0	0	0	110 570
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	149 727	140 363	609	7 385	298 083

12.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długoterminowe	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	126 134	31 462	0	157 596
Pożyczki długoterminowe	0	0	8 836	0	0	8 836
Kredyty długoterminowe	0	0	47 564	0	0	47 564
Leasingi długoterminowe	0	0	7 662	0	0	7 662
Zobowiązania pochodne krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	8 456	0	0	0	8 456
Obligacje krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	79	0	0	79
Kredyty krótkoterminowe	0	60 338	0	0	0	60 338
Zobowiązania finansowe - wymagalność	0	68 795	190 274	31 462	0	290 531



13. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

13.1. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Kaucje otrzymane	15 714	10 463
Inne zobowiązania (długoterminowe)	7 926	18 300
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	23 640	28 763

13.2. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	113 600	181 299
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	955	1 475
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 464	894
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	10 922	24 821
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	14 435	12 966
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	197 651	139 358
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	719	205
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	339 747	361 018



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

13.3. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	3 197	8 686	1 831	13 714
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	9 926	0	0	9 926
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	13 122	8 686	1 831	23 640
Zobowiązania handlowe	73 378	33 694	3 177	181	3 171	0	0	0	113 601
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	16 743	2 810	4 255	169 842	4 002	0	0	197 651
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	10 036	135	1 952	1 064	1 249	0	0	0	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 464	0	0	0	0	0	0	1 464
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	10 922	0	0	0	0	0	0	10 922
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	955	0	0	0	0	0	0	955
Inne zobowiązania krótkoterminowe	31	688	0	0	0	0	0	0	719
Zobowiązania krótkoterminowe	83 445	64 601	7 939	5 500	174 261	4 002	0	0	339 747



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

13.4. WYMAGALNOŚĆ ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Przeterminowane	Do 1 miesiąca	Od 1 do 3 miesięcy	Od 3 do 6 miesięcy	Od 6 miesięcy do 1 roku	Od 1 roku do 2 lat	Od 2 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Kaucje otrzymane długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	8 755	0	10 463
Pozostałe zobowiązania długoterminowe - inne tytuły	0	0	0	0	0	0	9 390	0	9 390
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0	1 708	18 146	0	19 854
Zobowiązania handlowe	88 977	55 347	34 713	2 185	0	0	0	0	181 222
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	50	287	15 527	107 322	1 868	0	0	0	125 054
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	7 533	139	583	1 356	15 776	0	0	0	25 387
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	896	0	0	0	0	0	0	896
Zobowiązania z tytułu innych podatków	0	24 712	108	0	0	0	0	0	24 819
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	0	1 475	0	0	0	0	0	0	1 475
Inne zobowiązania krótkoterminowe	0	-15 378	0	0	17 543	0	0	0	2 166
Zobowiązania krótkoterminowe	96 561	67 478	50 930	110 862	35 187	0	0	0	361 018



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

13.5. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	40 360	37 890	22 683	2 613	8 457	1 598	113 601
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	197 651	0	0	0	0	0	197 651
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	4 400	1 041	1 556	2 606	2 038	2 796	14 435
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 464	0	0	0	0	0	1 464
Zobowiązania z tytułu innych podatków	10 922	0	0	0	0	0	10 922
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	955	0	0	0	0	0	955
Inne zobowiązania krótkoterminowe	688	29	1	0	0	0	719
Zobowiązania krótkoterminowe	256 302	39 098	24 240	5 218	10 495	4 394	339 747

13.6. PRZETERMINOWANIE ZOBOWIĄZAŃ W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Nieprzeterminowane	do 1 miesiąca	od 1 do 3 miesięcy	od 3 do 6 miesięcy	od 6 do 1 roku	powyżej 1 roku	Razem
Zobowiązania handlowe	92 245	59 833	28 397	624	123	0	181 222
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	137 187	0	0	0	0	0	137 187
Krótkoterminowe kaucje otrzymane	5 433	325	1 112	1 089	1 482	3 526	12 966
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	896	0	0	0	0	0	896
Zobowiązania z tytułu innych podatków	25 106	0	0	0	0	0	25 106
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 475	0	0	0	0	0	1 475
Inne zobowiązania krótkoterminowe	2 166	0	0	0	0	0	2 166
Zobowiązania krótkoterminowe	264 507	60 158	29 509	1 713	1 605	3 526	361 018



14. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

14.1. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	5 686	6 192
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	530	5 686	6 216

14.2. SPECYFIKACJA ROZLICZEŃ MIĘDZYOKRESOWYCH W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Dotacje otrzymane	505	6 192	6 697
Przychody przyszłych okresów	24	0	24
Inne rozliczenia	0	0	0
Pasywa - rozliczenia międzyokresowe razem	529	6 192	6 721

15. AKTYWA PRZEZNACZONE

DO SPRZEDAŻY I DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Aktywa przeznaczone do sprzedaży i działalność zaniechana nie wystąpiły.

16. PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

16.1. PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Przychody ze sprzedaży produktów	732 554	782 194
Przychody ze sprzedaży usług	17 732	16 080
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	21 833	38 760
Przychody ze sprzedaży	772 119	837 034



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

16.2. KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	20 828	37 583
Koszty wynagrodzeń	37 442	35 975
Amortyzacja	10 219	7 897
Świadczenia pracownicze	9 020	8 898
Zużycie materiałów i energii	241 217	278 320
Usługi obce	427 910	468 713
Podatki i opłaty	3 555	2 590
Pozostałe koszty rodzajowe	9 953	9 470
Koszty rodzajowe	760 022	849 448
Koszty zarządu	-17 228	-19 038
Koszty sprzedaży	-22 757	-27 889
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-18 340	-8 031
Zmiana stanu produktów	-13 020	-50 783
Koszt własny sprzedaży	688 799	743 708

16.3. KOSZT WŁASNY SPRZEDAŻY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Koszt sprzedanych produktów	659 724	699 413
Koszt sprzedanych usług	8 247	6 711
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	20 828	37 583
Koszt własny sprzedaży	688 799	743 708



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

16.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	237	217
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	24 211	19 970
Rozwiązanie rezerw	1 620	0
Kary i odszkodowania	2 287	1 976
Dotacje	521	515
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	1 181	1 323
Inne tytuły	3 607	1 856
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	570
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	4 085	560
Pozostałe przychody operacyjne	37 749	26 987

16.5. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	369
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	163
Utworzenie rezerw	2 445	7 378
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	832
Koszty usuwania braków i złomowania	0	107
Darowizny	824	1 817
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	899	0
Spisane należności	0	222
Kary umowne	15	0
Inne tytuły	3 419	2 452
Szkody majątkowe	41	19
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	525	262
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 958	7 513
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	10 125	21 133

17. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

17.1. PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Odsetki	157	274



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	13
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Przychody finansowe	157	287

17.2. KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Pozostałe koszty finansowe	160	0
Odsetki	6 844	6 775
Odpisy aktualizujące	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	1 384	548
Koszty finansowe	8 388	7 323

18. PODATEK DOCHODOWY

18.1. PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Bieżący podatek dochodowy	4 174	1 951
Odroczony podatek dochodowy	7 767	9 334
Podatek dochodowy	11 941	11 285



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

18.2. EFEKTYWNA STOPA OPODATKOWANIA

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	62 850	45 217
Teoretyczny podatek dochodowy	12 163	8 560
Opłaty na rzecz PFRON	107	54
Dywidendy	0	0
Koszty reprezentacji	56	120
Koszty kar i mandatów	62	2
Pozostałe koszty	-190	2 555
Uzgodnienie różnic trwale niestanowiących kosztów uzyskania przychodów	35	2 730
Podatek dochodowy nie ujęte aktywa i rezerwy na ODPD	-225	-2
Odliczenia od podatku dochodowego	-32	-4
Podatek dochodowy wykazany w wyniku finansowym	11 941	11 285

19. ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

19.1. PODATEK ODRO CZONY

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na początek okresu	9 298	-46
Inne całkowite dochody (+/-)	0	0
Rozliczenie połączenia jednostek gospodarczych	0	0
Wynik finansowy (+/-)	7 767	9 377
Pozostałe (w tym różnice kursowe netto z przeliczenia)	0	-34
Aktywa i rezerwy z tyt. ODPD per saldo na koniec okresu	17 065	9 298
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 920	7 523
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	24 985	16 821



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

19.2. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	501	0	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 632	-391	0	1 242
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	4 424	445	0	4 869
Rezerwy na świadczenia pracownicze	23	2	0	25
Pozostałe rezerwy	942	342	0	1 284
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7 522	398	0	7 920

19.3 AKTYWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	Razem
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	144	357	0	501
Odpisy aktualizujące aktywa	1 088	544	0	1 632
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia aktywów na odroczony podatek	1 811	2 613	0	4 424
Rezerwy na świadczenia pracownicze	12	11	0	23
Pozostałe rezerwy	1 820	-878	0	942
Inne zobowiązania	0	0	0	0
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	4 875	2 647	0	7 523

19.4. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	6 026	4 633	0	0	10 659
Amortyzowane aktywa trwałe	820	1 380	0	0	2 201
Należności z tytułu dostaw i usług	0	522	0	0	522
Kontrakty budowlane	7 601	2 474	0	0	10 075
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	1 896	-615	0	0	1 281
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	477	-236	0	0	241
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	7	0	0	7
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16 821	8 164	0	0	24 985



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

19.5. REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	saldo na początek okresu	wynik finansowy	inne dochody całkowite	rozliczenie połączenia	Razem
Podatek odroczony od wyceny nieruchomości inwestycyjnej	3 552	2 474	0	0	6 026
Amortyzowane aktywa trwałe	688	133	0	0	820
Należności z tytułu dostaw i usług	219	-219	0	0	0
Kontrakty budowlane	0	7 601	0	0	7 601
Pozostałe tytuły będące podstawą utworzenia rezerwy na odroczony podatek	282	1 614	0	0	1 896
Wycena zobowiązań w skorygowanej cenie nabycia	89	388	0	0	477
Przeszacowanie aktywów finansowych (różnica dodatnia)	0	0	0	0	0
Rezerwa z tytułu podatku odrozonego	4 830	11 990	0	0	16 821

20. INSTRUMENTY FINANSOWE

20.1. INSTRUMENTY FINANSOWE – AKTYWA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Należności długoterminowe	782	1 875
Należności handlowe oraz pozostałe należności	157 345	233 464
Należności z tytułu umów z klientami netto	92 653	186 117
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności wyceniane w nominale	158 127	235 340
Pożyczki i należności	2 822	2 499
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	10	3 732
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	116 264	65 957
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	277 213	307 528



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

20.2. INSTRUMENTY FINANSOWE - ZOBOWIĄZANIA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	298 083	281 616
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	363 387	389 781
Zobowiązania finansowe	661 470	671 397

21. RYZYKA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

21.1. EKSPOZYCJA NA RYZYKO WALUTOWE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	0	0	0	0
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	127 464	29 874	7	157 345
Pozostałe aktywa finansowe	341 626	0	0	341 626
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	112 673	3 465	14	116 152
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	581 763	33 339	21	615 123
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	287 487	0	0	287 487
Leasing finansowy	4 018	6 768	0	10 786
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	330 669	9 052	26	339 747
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	622 174	15 820	26	638 020



21.2. EKSPozycja Na Ryzyko Walutowe w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	PLN	EUR	Inne	Razem
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	3 643	0	0	3 643
Należności handlowe oraz pozostałe należności finansowe	334 343	62 878	2	397 223
Pozostałe aktywa finansowe	179 702	0	0	179 702
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	53 581	2 175	0	55 756
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Aktywa finansowe (+):	571 269	65 053	2	636 324
Kredyty, pożyczki, inne instrumenty dłużne	282 760	0	0	282 760
Leasing finansowy	4 506	11 948	0	16 454
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	540 828	11 869	243	552 940
Pochodne instrumenty finansowe	0	0	0	0
Zobowiązania finansowe (-):	828 095	23 817	243	852 154

21.3. EKSPozycja Na Ryzyko Stopy Procentowej w okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	122 726	25 625	148 351
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	147 201	2 526	149 727
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	2 822	0	2 822

21.4. EKSPozycja Na Ryzyko Stopy Procentowej w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	zmienna stopa procentowa	stała stopa procentowa	Razem
Zobowiązania finansowe długoterminowe (wyceniane w SCN)	214 529	8 345	222 874
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe (wyceniane w SCN)	68 795	0	68 795
Pożyczki i należności własne (wyceniane w SCN)	2 499	0	2 499

W działalności Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- ryzyko stopy procentowej – w ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Grupa posiada zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę. Zwiększenie stopy bazowej o 0,5 p.p., spowodowałoby wzrost kosztów finansowych o ok. 1482 tys. zł, przy założeniu, że saldo zobowiązań oprocentowanych stałą stopą pozostałoby nie zmienione przez cały rok obrotowy.
- ryzyko kursowe oraz ryzyko zmiany cen surowca – ze względu na dalszy wzrost skali operacji w walutach obcych Grupa narażona jest na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez Grupę sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. Gdyby na dzień 31.12.2019 r. kurs EUR był wyższy lub niższy o 3% , wówczas aktywa finansowe Grupy byłyby wyższe lub niższe o 945 tys. zł a zobowiązania finansowe wyższe



lub niższe o 471 tys. zł - w wyniku ujemnych lub dodatnich różnic kursowych wynikających z przeliczenia należności, udzielonej pożyczki, środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bankowych oraz zobowiązań handlowych. W celu ograniczenia ryzyka wahań kursów walutowych, w rozliczeniach walutowych związanych ze sprzedażą eksportową i zakupami z importu, w Grupie w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. W czasie krótkoterminowej i dającej się ustalić nierównowagi w przepływach walutowych Grupa będzie wykorzystywać walutowe instrumenty pochodne do zabezpieczania w sposób nierzeczywisty przyszłych przepływów pieniężnych.

- ryzyko kredytowe – ewentualny kryzys gospodarczy może spowodować finansową niestabilność odbiorców Grupy a co za tym idzie okresowe utrudnienia w zakresie odzyskiwania należności oraz powstawanie zatorów płatniczych. Grupa minimalizuje ryzyko kredytowe poprzez dywersyfikację portfela odbiorców oraz konsekwentne stosowanie procedury monitoringu i windykacji należności przeterminowanych.
- ryzyko płynności – Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez planowanie finansowe, dopasowywanie zapadalności aktywów do wymagalności pasywów oraz poprzez nadwyżkę dostępnych źródeł finansowania nad bieżącymi potrzebami Grupy.

Grupa nie posiada instrumentów zabezpieczających wskazane ryzyka finansowe oraz nie prowadzi rachunkowości zabezpieczeń. Grupa dąży do minimalizacji wpływu powyższych ryzyk stosując bieżące monitorowanie poszczególnych obszarów ryzyka poprzez wdrożone procedury kontrolne i regularną analizę narażenia na ryzyko.



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

22. SEGMENTY OPERACYJNE

22.1. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

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	142 399	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



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

22.2. PRZYCHODY, WYNIK I INNE W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	551 984	160 573	73 205	51 271	837 034
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	26 987	26 987
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	21 133	21 133
Koszty operacyjne ogółem	515 516	148 046	65 564	61 133	790 635
Wynik operacyjny	36 468	12 528	7 641	-4 384	52 253
Przychody finansowe	0	0	0	287	287
Koszty finansowe	0	0	0	7 323	7 323
Podatek dochodowy	0	0	0	11 285	11 285
Wynik netto	36 468	12 528	7 641	-22 705	33 932



Skonsolidowane sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 (dane w tys. zł)

22.3. STRUKTURA GEOGRAFICZNA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Polska	716 507	759 509
Unia Europejska	42 922	71 487
Pozostałe kraje	12 691	6 037
Przychody ze sprzedaży	772 119	837 034
Polska	226 829	882 237
Unia Europejska	0	307
Pozostałe kraje	0	2
Aktywa	226 829	882 546

23. USŁUGI BUDOWLANE

23.1. UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Przychody z umów o budowę ujęte w okresie	465 400	551 984
Poniesione koszty umów o budowę w okresie	447 634	515 516
Koszty z tytułu rezerw na straty	3 000	3 305
Wynik ustalony na umowach o budowę w okresie	20 766	39 774
Kaucje zatrzymane przez kontrahentów	40 077	18 154
Zaliczki otrzymane z tytułu umów o budowę	11 292	11 500
Należności z tytułu umów z klientami	66 457	48 493
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0

24. TRANSAKcje Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI

24.1. ŚWIADCZENIA DLA PERSONELU KIEROWNICZEGO

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	1 489	1 842
Świadczenia z tyt. rozwiązania stosunku pracy	0	0
Płatności w formie akcji własnych	0	0
Pozostałe świadczenia	0	0
Świadczenia na rzecz personelu kierowniczego	1 489	1 842

24.2. TRANSAKcje I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	2 594	2 594
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	59	59
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	17 771	17 771
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Razem	0	0	0	20 424	20 424

24.3. TRANSAKcje I SALDA Z JEDNOSTKAMI POWIĄZANYMI W POPRZEDNIM OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	22	22
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	1 912	1 912
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	418	418
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	0	0
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	8 129	8 129
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	7 611	7 611
Razem	0	0	0	18 092	18 092



25. INNE INFORMACJE

25.1. PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Pracownicy umysłowi	369	220
Pracownicy fizyczni	140	159
Przeciętne zatrudnienie	509	379

W tym Spółki z GK Dekpol:

- Betpref sp. z o.o. – 66 osób.
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 20 osób.

25.2. WYNAGRODZENIE AUDYTORA

Opis	31.12.2019	31.12.2018
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	85	84
Przegląd sprawozdań finansowych	28	20
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie audytora (nie zawiera podatku VAT)	113	104

26. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Wydzielenie działalności Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W roku obrotowym 2019 prowadzono działania związane z reorganizacją Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol mającą 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. Nowa struktura zarządzania miała umożliwić ewentualne wydzielenie w przyszłości poszczególnych segmentów działalności Spółki jako zorganizowanych części przedsiębiorstwa i podział Spółki, przy czym na tamtą chwilę żadne wiążące decyzje w tym zakresie nie były podjęte, a Zarząd Spółki rozważał różne warianty działalności i dalszego rozwoju Spółki w przyszłości.

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., ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2019 roku.

ZCP stanowiła wyodrębniony organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w strukturze organizacyjnej spółki zespół składników materialnych i niematerialnych, stanowiących Departament Deweloperski,

służących do prowadzenia i obsługi działalności deweloperskiej Spółki oraz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol, obejmującej przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W skład ZCP weszły m.in. środki trwałe, wyposażenie, zapasy, nieruchomości, należności i zobowiązania, prawa i obowiązki wynikające z umów, prawa majątkowe w postaci udziałów w spółkach Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o., Smartex Sp. z o.o., Nordic Milan Sp. z o.o. oraz ogół praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółkach Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH sp.k.

Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Spółkę w dniu 31 grudnia 2018 roku 2.700.000 nowych udziałów w Dekpol Deweloper o łącznej wartości nominalnej 135 mln zł. 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 dniu 22 listopada 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 (ZCP1) oraz działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa (ZCP2) i wniesieniu ich tytułem wkładów niepieniężnych do spółek celowych utworzonych przez Emitenta jako spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których Emitent posiada wszystkie udiały w kapitale zakładowym.

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, które udzieliły Spółce finansowania, zmiany Warunków Emisji Obligacji serii G i H wyemitowanych przez Spółkę, a także uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia Spółki.

W dniu 25 listopada 2019 r. Dekpol S.A. zawiązał dwie spółki zależne: Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. obejmując po 100% udziałów w kapitale zakładowym wynoszącym 5 000 zł w każdej ze spółek. Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 3 grudnia 2019 r., a celem jej utworzenia było wydzielenie i przeniesienie do niej aportem ZCP1. Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 4 grudnia 2019 r., a celem jej utworzenia było wydzielenie i przeniesienie do niej aportem ZCP2.

W dniu 16 grudnia 2019 r. Zgromadzenia Obligatariuszy obligacji serii G i H postanowiły o zmianie Warunków Emisji Obligacji, co stanowiło spełnienie jednego z warunków koniecznych do przeprowadzenia reorganizacji Spółki. W tym samym dniu Spółka wyraziła zgodę na powyższą zmianę Warunków Emisji Obligacji serii G i H.

W dniu 30 grudnia 2019 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki uchwałami nr 4 i 5 wyraziło zgodę na zbycie zorganizowanych części przedsiębiorstwa Spółki (ZCP1 oraz ZCP2) poprzez ich wniesienie tytułem wkładu niepieniężnego do spółek zależnych, odpowiednio Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 31 grudnia 2019 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką w 100% zależną, Dekpol Steel Sp. z o.o. (Dekpol Steel), umowę przeniesienia przez Dekpol S.A. na rzecz Dekpol Steel zorganizowanej części przedsiębiorstwa – ZCP1, 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 może stanowić niezależne przedsiębiorstwo samodzielnie realizujące te zadania.

W skład ZCP1 weszły m.in. nieruchomości zabudowane, prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, związane z ZCP1 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 in.

Przeniesienie ZCP1 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 ZCP1 nastąpiło z dniem 1 stycznia 2020 r.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania trwają działania związane z wydzieleniem ze Spółki i przeniesieniem zorganizowanej części przedsiębiorstwa – ZCP2, obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa, do spółki zależnej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. ZCP2 obejmuje organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze Spółki zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wykonywania robót budowlanych. W skład ZCP12 wchodzi m.in. prawa i obowiązki wynikające z umów o pracę oraz umów cywilnoprawnych dotyczących personelu, związane z ZCP2 należności i zobowiązania, zapasy, środki trwałe i wyposażenie, środki pieniężne, prawa i obowiązki wynikające z umów z inwestorami, podwykonawcami, umów najmu, innych umów cywilnoprawnych, prawa własności intelektualnej, uzyskane decyzje administracyjne, koncesje, licencje IT i in.

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. oraz nr 50/2019 z dnia 31 grudnia 2019 r.

Wpływ wirusa COVID-19 na wyniki finansowe Grupy

Należy także wskazać, iż wpływ na osiągnięte wyniki, w perspektywie co najmniej najbliższego roku, będzie miał wirus COVID-19, który w pierwszych miesiącach 2020 r. rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów. Chociaż w chwili publikacji niniejszego sprawozdania sytuacja ta wciąż się zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na handel światowy i na Grupę może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano. Kursy walut, z których korzysta Grupa, uległy osłabieniu, wartość akcji na rynkach spadła, a ceny towarów ulegają znacznej fluktuacji. Pomimo negatywnego wpływu epidemii na otoczenie biznesowe jednostki, Zarząd nie widzi istotnej niepewności związanej z kontynuacją prowadzenia działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Depol.

27. ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

27.1. SPECYFIKACJA ZOBOWIĄZAŃ I AKTYWÓW WARUNKOWYCH

Opis	31.12.2019	31.12.2018
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	28 180	28 854
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	35 581	38 484
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	63 762	67 338
Zobowiązania warunkowe	63 762	67 338
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	2 396	2 076
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	2 414	3 275
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	4 810	5 352

Aktywa warunkowe	4 810	5 352
------------------	-------	-------

Grupa udziela też gwarancji na wykonane prace. W dużej części odpowiedzialność z tego tytułu spoczywa na podwykonawcach. Utworzono też rezerwę na przewidywane koszty napraw gwarancyjnych, które obciążą Grupę.

28. ZYSK NA AKCJĘ

Opis	01.01.2019 - 31.12.2019	01.01.2018 - 31.12.2018
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 788	34 764
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję (w zł)	6,07	4,15
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	50 788	34 764
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Rozwodniony zysk na akcję (w zł)	6,07	4,15
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6,07	4,15
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	8 363	8 363
Podstawowy zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	6,07	4,15
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0	0
Średnia ważona rozwodniona liczba akcji zwykłych (w tys. szt.)	0	0
Rozwodniony zysk na akcję z działalności kontynuowanej (w zł)	0	0

29. USŁUGI BUDOWLANE

UMOWY NA USŁUGI BUDOWLANE – AKTYWNE UMOWY NARASTAJĄCO DO DNIA BILANSOWEGO

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	48 493	16 075
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-48 493	-16 075
Wycena na koniec okresu	66 457	48 493
Stan na koniec okresu	66 457	48 493
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	0	184
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	0	-184
Wycena na koniec okresu	0	0

Stan na koniec okresu	0	0
Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Stan na początek okresu	68 688	68 688
Wpłacone zaliczki	56 255	214 109
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-110 491	-152 588
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	14 452	129 989
Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01. - 31.12.2019	01.01. - 31.12.2018
Umowy o usługę budowlaną	270 542	365 351
Sprzedaż lokali	257 762	474 139
Inne	0	0

Spółka ocenia, iż wszystkie kontrakty zawarte w latach 2018-2019 rozliczą się najpóźniej w roku 2020.

Podpisy wszystkich członków Zarządu Spółki:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Katarzyna Szymczak-Dampc – Członek Zarządu

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza - Główny księgowy

6.1. Opinia i raport niezaleźnego biegłego rewidenta



■ KSIĘGOWOŚĆ ■ AUDYT ■ PODATKI

**SPRAWOZDANIE BIEGŁEGO
REWIDENTA**

z badania sprawozdania finansowego
za okres

od 1 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019

Dekpol S.A.

w Pinczynie

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Dekpol S.A.

z siedzibą w Pinczynie, ul. Gajowa 31

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Dekpol S.A. („Spółka”), które zawiera sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. oraz informację dodatkową zawierającą opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2019 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2019 r. p. 351, z późn. zm.).

Niniejsza opinia jest spójna ze sprawozdaniem dodatkowym dla Komitetu Audytu, które wydaliśmy dnia 16 maja 2020 r.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1421, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia UE nr 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego („Rozporządzenie UE” – Dz. U. UE L158). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach oraz w Rozporządzeniu UE.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi – zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zwracamy uwagę na notę nr 27 informacji objaśniających do sprawozdania finansowego, w której został opisany wpływ trwającej epidemii wirusa SARS-CoV-2 na działalność jednostki. Nasza opinia nie jest zmodyfikowana w odniesieniu do tej sprawy.

Kluczowe sprawy badania

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości oraz przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Kluczowa sprawa badania

Jak nasze badanie odniosło się do tej sprawy

Rozliczenie kontraktów długoterminowych z tytułu realizowanych kontraktów z odbiorcami zewnętrznymi oraz z jednostkami powiązanymi, w których badana jednostka występuje w roli generalnego wykonawcy

Weryfikacja i ocena poprawności zasad polityki rachunkowości w odniesieniu do przepisów MSSF 15, praktyk stosownych w danej branży oraz naszego zrozumienia biznesu jednostki;

Zapoznanie się i weryfikacja procedur kontroli wewnętrznej w zakresie rozliczania umów o usługę budowlaną, w tym rozliczanie budżetowania, ujmowania i alokacji kosztów oraz przychodów z umowy, a także poprawności szacowania stopnia zaawansowania realizacji umowy;

Ocena poprawności i jakości sporządzonych budżetów projektów niezakończonych poprzez porównanie osiągniętych wyników i poziomu kosztów do pierwotnych planów i szacunków jednostki;

Przeprowadzenie szczegółowych testów wiarygodności na wybranej próbie wystąpienia oraz poprawności kwot poniesionych kosztów projektów, poprzez uzgodnienie ich do dokumentów źródłowych w tym faktur oraz protokołów odbioru;

Weryfikacji kompletności pod kątem utworzonych rezerw na poniesione, a niezafakturowane koszty dotyczące realizowanych kontraktów;

Weryfikacja stanu zaawansowania prac na wybranych budowach poprzez inspekcję oraz rozmowy z kierownikami budowy w celu potwierdzenia prawidłowości ujętego stopnia zaawansowania projektów;

Weryfikacja poprawności i kompletności ujawnień, w tym dotyczących ujmowania przychodów z tytułu umów budowlanych, jak i ujawnień dotyczących istotnych postępowań sądowych.

Poprawność ujęcia przychodów z tytułu działalności deweloperskiej, usług budowlanych oraz pełnienia funkcji generalnego wykonawcy dla jednostek powiązanych, a także z tytułu sprzedaży produktów

Weryfikacja i ocena poprawności zasad polityki rachunkowości w odniesieniu do przepisów MSSF 15, praktyk stosownych w danej branży oraz naszego zrozumienia biznesu jednostki;

Weryfikacja kontroli wewnętrznej w zakresie dokładności oraz kompletności ujętego przychodu;

Szczegółowe testy wiarygodności na wybranej próbie poprawności oraz wystąpienia kwot wykazanych przychodów poprzez uzgodnienie ich do dokumentacji źródłowej w tym faktur, protokołów odbioru, aktów notarialnych, umów oraz potwierdzeń przekazania produktów;

Weryfikacja za pomocą testów wiarygodności poprawności rozgraniczenia przychodów i ujęcia ich do prawidłowego okresu sprawozdawczego.

Inne sprawy

Sprawozdanie finansowe Spółki za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 30 kwietnia 2019 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które

są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy, w wyjątkowych okolicznościach, ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego i oświadczeniem na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 49b ust 1 Ustawy o rachunkowości, które są wyodrębnionymi częściami tego Sprawozdania z działalności oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do poinformowania, czy Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych oraz wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport Roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie Rocznym jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz paragrafem 70 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 („Rozporządzenie o informacjach bieżących” – Dz. U. z 2018, poz. 757);

- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 pkt 5 lit. c–f, h oraz i Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, naszym zdaniem, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 pkt 5 lit. c–f, h oraz i tego Rozporządzenia zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Informacja na temat informacji niefinansowych

Zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach potwierdzamy, że Spółka sporządziła oświadczenie na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 49b ust. 1 Ustawy o rachunkowości jako wyodrębnioną część Sprawozdania z działalności.

Nie wykonaliśmy żadnych prac atestacyjnych dotyczących oświadczenia na temat informacji niefinansowych i nie wyrażamy jakiegokolwiek zapewnienia na jego temat.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Oświadczenie na temat świadczonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą i przekonaniem oświadczamy, że usługi niebędące badaniem sprawozdań finansowych, które świadczyliśmy na rzecz Spółki i jej spółek zależnych są zgodne z prawem i przepisami obowiązującymi w Polsce oraz że nie świadczyliśmy usług niebędących badaniem, które są zakazane na mocy art. 5 ust.1 Rozporządzenia UE oraz art.136 Ustawy o biegłych rewidentach.

Wybór firmy audytorskiej

Zostaliśmy wybrani do badania sprawozdania finansowego Spółki uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia 08 sierpnia 2019 r. Sprawozdania finansowe Spółki badamy po raz pierwszy.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest:

Piotr Witek

Piotr
Andrzej
Witek

Elektronicznie
podpisany przez
Piotr Andrzej Witek
Data: 2020.05.16
01:04:37 +02'00'

Kluczowy Biegły Rewident
Numer ewidencyjny 9631
Prezes Zarządu.

Działający w imieniu:

REWIT Księgowi i Biegli Rewidenci Sp. z o.o.

80-137 Gdańsk, ul. Starodworska 1

Firma audytorska wpisana na listę podmiotów uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych pod numerem 101

Gdańsk, dnia 16 maja 2020 r.

VII. Załączniki

7.1. Definicje i objaśnienia skrótów

Następujące terminy i skróty używane w niniejszym Memorandum przypisane będą miały opisane poniżej znaczenie, przy czym terminy pisane w niniejszym Memorandum wielką literą, a niezdefiniowane poniżej, będą miały znaczenie przypisane im w Warunkach Emisji:

Skrót	Znaczenie
Agent Dokumentacyjny, Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji, Dom Maklerski, Michael / Ström	oznacza firmę inwestycyjną świadczącą usługę oferowania na rzecz Emitenta Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jerozolimskich 100, 02-305 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000712428, NIP: 525-247-22-15, REGON: 142261319, o kapitale zakładowym w wysokości 925 691,49 zł;
ASO Catalyst	oznacza alternatywny system obrotu obligacjami prowadzony przez GPW lub jej następców prawnych;
Cena Emisyjna	oznacza cenę nabycia jednej Obligacji równą 1.000 złotych;
Depozyt	oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie
Dług Netto	oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta) oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym po raz pierwszy Obligacje zostaną zapisane w Ewidencji
Dzień Płatności	oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Płatności Odsetek	oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
Dzień Roboczy	oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną;
Dzień Ustalenia Praw	oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania,

	kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	oznacza dzień, o którym mowa w ust. 13.2 Warunków Emisji;
Dzień Wykupu	oznacza dzień, w jakim Emitent zobowiązany jest spełnić świadczenia związane z wykupem Obligacji, określone w 13.1 Warunków Emisji;
Emisja	oznacza emisję publiczną Obligacji na podstawie Memorandum;
Emitent lub Spółka	oznacza Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości
EUR lub euro	Jednostka monetarna obowiązująca w Unii Europejskiej;
Ewidencja	oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
Formularz Zapisu	oznacza formularz zapisu Subskrybenta na Obligacje, przy czym dopuszczalnym jest, aby Formularz Zapisu został złożony w postaci elektronicznej;
GPW	oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
Grupa lub Grupa Emitenta	oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta;
KDPW lub Krajowy Depozyt	oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
Klient Indywidualny	oznacza klienta będącego podmiotem innym niż wskazany jako Klient Instytucjonalny;
Klient Instytucjonalny	oznacza podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – m) Ustawy o Obrocie;
KNF lub Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego;
Kodeks Postępowania Cywilnego	oznacza ustawę z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.);
Kodeks Cywilny	oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
Kodeks karny	oznacza ustawę z dnia 6 czerwca 1997 roku Kodeks karny (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1444z późn. zm.);
Kodeks Spółek Handlowych	oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
Kwota Odsetek	oznacza kwotę odsetek należną Obligatariuszom od Emitenta z tytułu Obligacji obliczaną i wypłacaną zgodnie z postanowieniami Warunków Emisji;
Marża	oznacza 5,40 % w skali roku;

Memorandum, Memorandum Informacyjne	oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053;
MSSF	oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej;
Należność Główna	oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
Obligacje lub Obligacje Serii J	oznacza obligacje Emitenta serii J;
Obligatariusz	oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje, lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
Odsetki, Oprocentowanie	oznacza świadczenie, o którym mowa w 16 niniejszych Warunków Emisji;
Oferta lub Oferta publiczna	oznacza ofertę publiczną Obligacji w rozumieniu art. 3 ust 1 Ustawy o Ofercie Publicznej;
Okres Odsetkowy	oznacza okres od Dnia Emisji (nie wliczając tego dnia) do pierwszego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień) i każdy następny okres od Dnia Płatności Odsetek (nie wliczając tego dnia) do następnego Dnia Płatności Odsetek (wliczając ten dzień), z zastrzeżeniem, że ostatni Okres Odsetkowy może mieć inną długość ze względu na natychmiastowy lub przedterminowy wykup Obligacji i będzie się kończył w dniu (wliczając ten dzień), w którym nastąpi płatność związana z natychmiastowym lub przedterminowym wykupem Obligacji
Organizator ASO	Oznacza GPW
Podmiot Prowadzący Rachunek	oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
Podmioty z Grupy Emitenta	oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta”;
Podstawowa Działalność Gospodarcza	oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszkaniowych, usługowych, infrastrukturalnych), prowadzeniu robót

	budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, produkcji wyrobów wykorzystywanych w działalności przemysłowej, w tym osprzętu do maszyn budowlanych, materiałów prefabrykowanych i konstrukcji stalowych, działalności w zakresie projektowania i architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych Podmiotów z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
Podstawa Wcześniejszego Wykupu	Oznacza zdarzenia określone w pkt. 14 Warunków Emisji
Prawo restrukturyzacyjne	oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 814);
Prawo Upadłościowe	oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
Rachunek Obligacji	oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
Rachunek Papierów Wartościowych	oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
Rachunek Zbiorczy	oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
Regulacje KDPW	oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności <i>Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> i <i>Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych</i> ;
Regulamin GPW	oznacza regulamin Alternatywnego Systemu Obrotu uchwalonego Uchwałą Nr 147/2007 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 1 marca 2007 r. (z późn. zm.);
Rozporządzenie ws. memorandum	oznacza rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
Rozporządzenie prospektowe	oznacza rozporządzenie parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
Stopa Procentowa	oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę
Subskrybent	oznacza podmiot, który złożył zapis na Obligacje;
Ustawa o Obligacjach	oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r., poz. 1208, ze zm.);

Ustawa o Obrocie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tekst jedn.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89);
Ustawa o Ofercie	oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
Ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych lub PDOFiz	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 roku o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1426 z późn. zm.)
Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1406 ze zm.)
Ustawa o podatku od czynności cywilnoprawnych	Ustawa z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 815 ze zm.)
Ustawa o Rachunkowości	oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
Warunki Emisji	oznacza część Memorandum Informacyjnego zamieszczoną w pkt. 7.4 niniejszego dokumentu;
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie art. 47 Ustawy o Obligacjach;
Zadłużenie Finansowe Netto	oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, w tym gwarancji i poręczeń udzielanych przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania Emitenta lub Podmiotów z Grupy (iii) zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Emitenta
Złoty, PLN, zł,	prawny środek płatniczy Rzeczypospolitej Polskiej;
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Podstawy Wcześniejszego Wykupu;

7.2. Informacja aktualna z Krajowego Rejestru Sądowego Emitenta

Strona 1 z 9

Wydruk informacji pobranej w trybie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, posiada moc dokumentu wydawanego przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

CENTRALNA INFORMACJA KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO

KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 04.12.2020 godz. 21:40:37

Numer KRS: 0000505979**Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu
Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW**

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		11.04.2014	
Ostatni wpis	Numer wpisu	49	Data dokonania wpisu 30.09.2020
	Sygnatura aktu	GD.VII NS-REJ.KRS/15001/20/765	
	Oznaczenie sądu	SĄD REJONOWY GDAŃSK-PÓŁNOC W GDAŃSKU, VII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO	

Dział 1

Rubryka 1 - Dane podmiotu	
1.Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁKA AKCYJNA
2.Numer REGON/NIP	REGON: 220341682, NIP: 5922137980
3.Firma, pod którą spółka działa	DEKPOL SPÓŁKA AKCYJNA
4.Dane o wcześniejszej rejestracji	-----
5.Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6.Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	NIE

Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu	
1.Siedziba	kraj POLSKA, woj. POMORSKIE, powiat STAROGARDZKI, gmina ZBLEWO, miejsc. PINCZYN
2.Adres	ul. GAJOWA, nr 31, lok. ---, miejsc. PINCZYN, kod 83-251, poczta PINCZYN, kraj POLSKA
3.Adres poczty elektronicznej	DEKPOL@DEKPOL.PL
4.Adres strony internetowej	WWW.DEKPOL.PL

Rubryka 3 - Oddziały	
Brak wpisów	

Rubryka 4 - Informacje o statucie		
1. Informacja o sporządzeniu lub zmianie statutu	1	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 CZERWCA 2014 ROKU, REP. A NR 7982 NA ROK 2014, NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM, ZMIENIONO § 8, USTALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	2	AKT NOTARIALNY Z DNIA 21 MAJA 2014 ROKU, REPERTORIUM A NR 6066/2014 SPORZĄDZONY PRZED NOTARIUSZEM PRZEMYSŁAWEM CIECHANOWSKIM, PROWADZĄCĄ KANCELARIĘ NOTARIALNĄ W FORMIE SPÓŁKI CYWILNEJ W STAROGARDZIE GDAŃSKIM PRZY UL. KOŚCIUSZKI 35/4, UCHYŁONO CAŁĄ DOTYCHCZASOWĄ TREŚĆ STATUTU SPÓŁKI ORAZ NADANO MU NOWE BRZMIENIE.
	3	AKT NOTARIALNY Z DNIA 01.04.2014 R., REPERTORIUM A NUMER 3829/2014 NOTARIUSZ JANINA CIECHANOWSKA, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM PRZY UL. KOŚCIUSZKI 35/4
	4	AKT NOTARIALNY Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2015 ROKU, REPERTORIUM A NR 11500 NA ROK 2015, NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM. ZMIENIONO § 15 UST.4, USTALONO TEKST JEDNOLITY STATUTU SPÓŁKI.
	5	AKT NOTARIALNY Z DNIA 28 MAJA 2018 ROKU, REPERTORIUM A NR 6711/2018, NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM ZMIENIONO §5, §21 UST.2 DODANO §21 UST.3
	6	AKT NOTARIALNY Z DNIA 31 SIERPNIA 2020 ROKU, REPERTORIUM A NR 11419 NA ROK 2020 NOTARIUSZ PRZEMYSŁAW CIECHANOWSKI, KANCELARIA NOTARIALNA W STAROGARDZIE GDAŃSKIM ZMIENIONO §20

Rubryka 5	
1. Czas, na jaki została utworzona spółka	NIEOZNACZONY
2. Oznaczenie pisma innego niż Monitor Sądowy i Gospodarczy, przeznaczonego do ogłoszeń spółki	-----
4. Czy statut przyznaje uprawnienia osobiste określonym akcjonariuszom lub tytuły uczestnictwa w dochodach lub majątku spółki nie wynikających z akcji?	NIE
5. Czy obligatoriusze mają prawo do udziału w zysku?	NIE

Rubryka 6 - Sposób powstania spółki		
1.Określenie okoliczności powstania		PRZEKSZTAŁCENIE
2.Opis sposobu powstania spółki oraz informacja o uchwale		PRZEKSZTAŁCENIE DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W SPÓŁKĘ AKCYJNĄ POD FIRMĄ DEKPOL SPÓŁKA AKCYJNA, UCHWAŁĄ ZGROMADZENIA WSPÓLNIKÓW DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z DNIA 1 KWIEŹNIA 2014 ROKU, ZAPROTOKOLOWANĄ AKTEM NOTARIALNYM NOTARIUSZA JANINY CIECHANOWSKIEJ REPERTORIUM A NUMER 3829/2014.
3.Numer i data decyzji Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów o zgodzie na dokonanie koncentracji		-----
Podrubryka 1		
Podmioty, z których powstała spółka		
1	1.Nazwa lub firma	DEKPOL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ,-----

2.Kraj i nazwa rejestru lub ewidencji, w którym podmiot był zarejestrowany	KRAJOWY REJESTR SĄDOWY
3.Numer w rejestrze albo ewidencji	0000271884
4.Nazwa sądu prowadzącego rejestr albo organu prowadzącego ewidencję	*****
5.Numer REGON	220341682
6.Numer NIP	-----

Rubryka 7 - Dane jedyne akcjonariusza
Brak wpisów

Rubryka 8 - Kapitał spółki	
1.Wysokość kapitału zakładowego	8 362 549,00 ZŁ
2.Wysokość kapitału docelowego	-----
3.Liczba akcji wszystkich emisji	8362549
4.Wartość nominalna akcji	1,00 ZŁ
5.Kwotowe określenie części kapitału wpłaconego	8 362 549,00 ZŁ
6.Wartość nominalna warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego	-----
Podrubryka 1 Informacja o wniesieniu aportu	
Brak wpisów	

Rubryka 9 - Emisja akcji		
1	1.Nazwa serii akcji	A
	2.Liczba akcji w danej serii	6410000
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE
2	1.Nazwa serii akcji	B
	2.Liczba akcji w danej serii	1952549
	3.Rodzaj uprzywilejowania i liczba akcji uprzywilejowanych lub informacja, że akcje nie są uprzywilejowane	AKCJE NIE SĄ UPRIWILEJOWANE

Rubryka 10 - Wzmianka o podjęciu uchwały o emisjach obligacji zamiennych
Brak wpisów

Rubryka 11	
1.Czy zarząd lub rada administrująca są upoważnieni do emisji warrantów subskrypcyjnych?	NIE

Dział 2

Rubryka 1 - Organ uprawniony do reprezentacji podmiotu		
1.Nazwa organu uprawnionego do reprezentowania podmiotu	ZARZĄD	
2.Sposób reprezentacji podmiotu	W PRZYPADKU GDY ZARZĄD SKŁADA SIĘ Z JEDNEGO CZŁONKA, JEST ON UPRAWNIONY DO SAMODZIELNEJ REPREZENTACJI SPÓŁKI. JEŚLI ZARZĄD SPÓŁKI JEST WIELOOSOBOWY, DO SKŁADANIA OŚWIADCZEŃ WOLI ORAZ PODPISYWANIA W IMIENIU SPÓŁKI UPOWAŻNIENI SĄ: PREZES ZARZĄDU SAMODZIELNIE, DWAJ CZŁONKOWIE ZARZĄDU DZIAŁAJĄCY ŁĄCZNIE LUB JEDEN CZŁONEK ZARZĄDU ŁĄCZNIE Z PROKURENTEM.	
Podrubryka 1		
Dane osób wchodzących w skład organu		
1	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	TUHLIN
	2.Imiona	MARIUSZ GRZEGORZ
	3.Numer PESEL/REGON	74081311058
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	PREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
2	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SKOWRON
	2.Imiona	MICHAŁ GRZEGORZ
	3.Numer PESEL/REGON	74122701059
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----
3	1.Nazwisko / Nazwa lub firma	SZYMCZAK DAMPC
	2.Imiona	KATARZYNA
	3.Numer PESEL/REGON	80110802622
	4.Numer KRS	****
	5.Funkcja w organie reprezentującym	WICEPREZES ZARZĄDU
	6.Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
	7.Data do jakiej została zawieszona	-----

Rubryka 2 - Organ nadzoru

1	1.Nazwa organu		RADA NADZORCZA
	Podrubryka 1		
	Dane osób wchodzących w skład organu		
	1	1.Nazwisko	GRZYWACZ
		2.Imiona	JACEK
		3.Numer PESEL	74030905132
	2	1.Nazwisko	SUSZEK
		2.Imiona	ROMAN
		3.Numer PESEL	73081901753
	3	1.Nazwisko	KĘDZIERSKI
		2.Imiona	JACEK
		3.Numer PESEL	64030711817
	4	1.Nazwisko	WĄSACZ
		2.Imiona	GRZEGORZ PIOTR
		3.Numer PESEL	87031614415
	5	1.Nazwisko	SOBCZAK
		2.Imiona	WOJCIECH
		3.Numer PESEL	66021210196

Rubryka 3 - Prokurenci			
1	1.Nazwisko	MIKSZA	
	2.Imiona	ANNA	
	3.Numer PESEL	73072811320	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	
2	1.Nazwisko	DYSARZ	
	2.Imiona	BEATA	
	3.Numer PESEL	73110809669	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	
3	1.Nazwisko	OLŻYŃSKI	
	2.Imiona	ADAM	
	3.Numer PESEL	71111301418	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	
4	1.Nazwisko	MŁYŃSKI	
	2.Imiona	SŁAWOMIR	
	3.Numer PESEL	73092306732	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	
5	1.Nazwisko	NAGÓRSKI	
	2.Imiona	MAREK	
	3.Numer PESEL	75061802759	
	4.Rodzaj prokury	PROKURA ŁĄCZNA, WYKONYWANA Z INNYM PROKURENTEM	

Dział 3

Rubryka 1 - Przedmiot działalności		
1.Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	41, 20, Z, ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH
2.Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	28, 92, Z, PRODUKCJA MASZYN DLA GÓRNICTWA I DO WYDOBYWANIA ORAZ BUDOWNICTWA
	2	42, 9, , ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ POZOSTAŁYCH OBIEKTÓW INŻYNIERII LĄDOWEJ I WODNEJ
	3	47, 30, Z, SPRZEDAŻ DETALICZNA PALIW DO POJAZDÓW SILNIKOWYCH NA STACJACH PALIW
	4	08, 12, Z, WYDOBYWANIE ŻWIRU I PIASKU; WYDOBYWANIE GLINY I KAOLINU
	5	25, 11, Z, PRODUKCJA KONSTRUKCJI METALOWYCH I ICH CZĘŚCI
	6	43, 1, , ROZBIÓRKA I PRZYGOTOWANIE TERENU POD BUDOWĘ
	7	77, 32, Z, WYNAJEM I DZIERŻAWA MASZYN I URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH
	8	70, 10, Z, DZIAŁALNOŚĆ FIRM CENTRALNYCH (HEAD OFFICES) I HOLDINGÓW, Z WYŁĄCZENIEM HOLDINGÓW FINANSOWYCH

Rubryka 2 - Wzmianki o złożonych dokumentach			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	18.06.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	03.07.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	06.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	04.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	06.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	12.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	10.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności podmiotu	1	*****	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	2	*****	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	3	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	4	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

5	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
6	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
7	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 3 - Sprawozdania grupy kapitałowej			
Rodzaj dokumentu	Nr kolejny w polu	Data złożenia	Za okres od do
1.Wzmianka o złożeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	06.07.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	04.07.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	06.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	12.07.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	10.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
	6	12.09.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
2.Wzmianka o złożeniu opinii biegłego rewidenta / sprawozdania z badania skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3.Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
4.Wzmianka o złożeniu sprawozdania z działalności spółki dominującej	1	*****	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	2	*****	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	3	*****	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	4	*****	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	5	*****	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019

Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego	
Brak wpisów	

Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy	
1.Dzień kończący pierwszy rok obrotowy, za który należy złożyć sprawozdanie finansowe	31.12.2013

Dział 4

Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

Rubryka 2 - Wierzytelności
Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego
Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych
Brak wpisów

Dział 5

Rubryka 1 - Kurator
Brak wpisów

Dział 6

Rubryka 1 - Likwidacja
Brak wpisów

Rubryka 2 - Informacje o rozwiązaniu lub unieważnieniu podmiotu
Brak wpisów

Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny
Brak wpisów

Rubryka 4 - Informacja o połączeniu, podziale lub przekształceniu
Brak wpisów

Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu upadłościowym
Brak wpisów

Rubryka 6 - Informacja o postępowaniu układowym
Brak wpisów

Rubryka 7 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji
Brak wpisów

Rubryka 8 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej
Brak wpisów

data sporządzenia wydruku 04.12.2020
adres strony internetowej, na której są dostępne informacje z rejestru: ekrs.ms.gov.pl

7.3. Aktualny tekst umowy spółki (statutu) Emitenta oraz treść podjętych uchwał walnego zgromadzenia w sprawie zmian umowy spółki (statutu) Emitenta niezarejestrowanych przez sąd

**TEKST JEDNOLITY STATUTU DEKPOL SPÓŁKI AKCYJNEJ
PRZYJĘTY UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ Z DNIA 9 WRZEŚNIA 2020 ROKU**

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Firma Spółki brzmi: **Dekpol Spółka Akcyjna**. Spółka może posługiwać się skrótem firmy: Dekpol S.A. oraz wyróżniającym ją znakiem graficznym.

§ 2.

Siedzibą Spółki jest Pinczyn.

§ 3.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 4.

Obszarem działania Spółki jest Rzeczpospolita Polska i zagranica.

II. PRZEDSIĘBIORSTWO SPÓŁKI

§ 5.

Przedmiotem przedsiębiorstwa spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

- 1) PKD-24.10.Z – Produkcja surówki, żelazostopów, żeliwa i stali oraz wyrobów hutniczych,
- 2) PKD-25.99.Z – Produkcja pozostałych gotowych wyrobów metalowych, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 3) PKD-28.92.Z – Produkcja maszyn dla górnictwa i do wydobywania oraz budownictwa,
- 4) PKD-30.20.Z – Produkcja lokomotyw kolejowych oraz taboru szynowego,
- 5) PKD-41.1 - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- 6) PKD-41.2 - Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 7) PKD-42.1 - Roboty związane z budową dróg kołowych i szynowych,
- 8) PKD-42.2 - Roboty związane z budową rurociągów, linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych,
- 9) PKD-42.9 - Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 10) PKD-43.1 - Rozbiórka i przygotowanie terenu pod budowę,
- 11) PKD-43.2 - Wykonywanie instalacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i pozostałych instalacji budowlanych,
- 12) PKD-43.3 - Wykonywanie robót budowlanych wykończeniowych,
- 13) PKD-43.9 - Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane,
- 14) PKD-77.32.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- 15) PKD-47 - Handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi,
- 16) PKD-46 - Handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi,
- 17) PKD-52.10.B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
- 18) PKD-55.10.Z - Hotele i podobne obiekty zakwaterowania,
- 19) PKD-56.10.A - Restauracje i inne stałe placówki gastronomiczne,
- 20) PKD-68.10.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 21) PKD-68.20.Z - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 22) PKD-68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 23) PKD-68.32.Z - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,

- 24) PKD-77.12.Z - Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli.
- 25) PKD -47.30.Z -Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych na stacjach paliw,
- 26) PKD – 08.12.Z – Wydobywanie żwiru i piasku; wydobywanie gliny i kaolinu,
- 27) PKD – 09.90.Z – Działalność usługowa wspomagająca pozostałe górnictwo i wydobywanie,
- 28) PKD – 38.32.Z – Odzysk surowców z materiałów segregowanych,
- 29) PKD – 08.11.Z – Wydobywanie kamieni ozdobnych oraz kamienia dla potrzeb budownictwa, skał wapiennych, gipsu, kredy i łupków,
- 30) PKD – 23.61.Z – Produkcja wyrobów budowlanych z betonu,
- 31) PKD – 23.63.Z – Produkcja masy betonowej prefabrykowanej,
- 32) PKD – 23.64.Z – Produkcja zaprawy murarskiej,
- 33) PKD – 43.13.Z – Wykonywanie wykopów i wierceń geologiczno-inżynierskich,
- 34) PKD – 39.00.Z – Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami,
- 35) PKD – 66.19.Z – Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszów emerytalnych,
- 36) PKD – 25.11.Z – Produkcja konstrukcji metalowych i ich części,
- 37) PKD-61.10.Z - Działalność w zakresie telekomunikacji przewodowej,
- 38) PKD-61.20.Z - Działalność w zakresie telekomunikacji bezprzewodowej, z wyłączeniem telekomunikacji satelitarnej,
- 39) PKD-62.01.Z - Działalność związana z oprogramowaniem,
- 40) PKD-62.02.Z - Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki,
- 41) PKD-62.03.Z - Działalność związana z zarządzaniem urządzeniami informatycznymi
- 42) PKD-63.11.Z - Przetwarzanie danych; zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność,
- 43) PKD-64.20.Z - Działalność holdingów finansowych,
- 44) PKD-69.20.Z - Działalność rachunkowo - księgową; doradztwo podatkowe,
- 45) PKD-70.10.Z - Działalność firm centralnych (head offices) i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych,
- 46) PKD-70.22.Z - Pozostałe doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.
- 47) PKD-77.33.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych, włączając komputery,
- 48) PKD-78.10.Z - Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,
- 49) PKD-78.30.Z - Pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników,
- 50) PKD-82.11 - Działalność usługowa związana z administracyjną obsługą biura,
- 51) PKD-95.11.Z - Naprawa i konserwacja komputerów i urządzeń peryferyjnych,
- 52) PKD-95.12.Z - Naprawa i konserwacja sprzętu (tele)komunikacyjnego,
- 53) PKD-95.59.B - Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane.

§ 6.

Jeżeli podjęcie działalności w jakimkolwiek zakresie wymagać będzie koncesji lub innego zezwolenia, spółka jest zobowiązana uzyskać tę koncesję lub zezwolenie przed podjęciem tej działalności.

§ 7.

Spółka może powoływać oddziały i przedstawicielstwa, jak również posiadać akcje, udziały oraz inne tytuły uczestnictwa w innych spółkach oraz innych organizacjach gospodarczych i społecznych na terenie kraju jak i za granicą.

III. KAPITAŁY I FUNDUSZE SPÓŁKI

§ 8.

1. Kapitał zakładowy wynosi **8.362.549,00 zł** (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć złotych) i dzieli się na:
 - a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda,
 - b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.
2. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy.
3. Akcje zostały w całości opłacone wkładami pieniężnymi, przy czym akcje serii A zostały objęte i pokryte w procesie przekształcenia spółki pod firmą: Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000271884.
4. Akcje Spółki są akcjami wyłącznie na okaziciela. Zamiana akcji na akcje imienne jest niedopuszczalna.

§ 9.

1. Na pokrycie straty w Spółce tworzy się kapitał zapasowy, do którego przelewane jest co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej 1/3 wysokości kapitału zakładowego.
2. W Spółce można tworzyć również kapitały rezerwowe na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. Dany kapitał rezerwowy tworzy i określa jego cel uchwałą Walne Zgromadzenie.

§ 10.

Walne Zgromadzenie może tworzyć fundusze celowe. Zasady gospodarowania środkami funduszy celowych określać będą regulaminy zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

§ 11.

1. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji na okaziciela lub podwyższenia wartości nominalnej akcji już wyemitowanych.
2. Spółka może emitować obligacje, w szczególności obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa w obejmowaniu akcji nowej emisji, a także warranty subskrypcyjne.

§ 12.

1. Akcje Spółki mogą być umarzane. Akcja może być umorzona za zgodą Akcjonariusza w drodze nabycia jej przez Spółkę, poprzez obniżenie kapitału zakładowego (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji wymaga zgody Akcjonariusza i uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna w szczególności określać podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego Akcjonariuszowi umorzonych akcji bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.
3. Uchwała o umorzeniu akcji podlega ogłoszeniu.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13.

Organami Spółki są:

- a. Zarząd,
- b. Rada Nadzorcza,
- c. Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 14.

1. Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków.
2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, powierzając jednemu z członków funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza może powierzać funkcje wiceprezesów Zarządu innym członkom.
3. Kadencja członków Zarządu trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 15.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz wykonywać swoje obowiązki ze starannością wynikającą z zawodowego charakteru swojej działalności, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki.
3. Wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki nie zastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu na rzecz Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu
4. 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 25.000.000 zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.
5. Rada Nadzorcza uchwała regulamin Zarządu określający jego wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności.

§ 16.

1. W przypadku gdy Zarząd składa się z jednego członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jeśli Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.
2. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności spółki.
3. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Dla ważności uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu niezbędne jest zawiadomienie wszystkich członków Zarządu, a także aby w posiedzeniu Zarządu uczestniczyła większość członków Zarządu, w tym Prezes Zarządu.

§ 17.

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. Spółkę może reprezentować również pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§ 18.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków, z zastrzeżeniem ust. 4.

2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powierza jednemu z członków funkcję Przewodniczącego, a innemu członkowi funkcję Wiceprzewodniczącego.
3. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie Zarządowi Spółki, przy jednoczesnym powiadomieniu Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. W razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej powinno spełniać wymóg niezależności od Spółki i podmiotów z nią powiązanych. Za niezależnego członka Rady Nadzorczej uważa się osobę, która spełnia poniższe warunki łącznie:
 - 1) w okresie ostatnich 5 lat nie piastowała stanowiska członka Zarządu Spółki lub spółki stowarzyszonej,
 - 2) w okresie ostatnich 3 lat nie była pracownikiem Spółki lub spółki stowarzyszonej,
 - 3) nie otrzymywała i nie otrzymuje dodatkowego wynagrodzenia w znaczącej wysokości od Spółki lub spółki stowarzyszonej poza wynagrodzeniem jako członek Rady Nadzorczej,
 - 4) nie jest akcjonariuszem lub nie reprezentuje w żaden sposób akcjonariusza (y) posiadającego (ych) pakiet kontrolny akcji,
 - 5) nie utrzymuje i nie utrzymywała w okresie ostatniego roku znaczących stosunków handlowych ze Spółką lub spółką stowarzyszoną, bezpośrednio lub w charakterze wspólnika, akcjonariusza, członka organu,
 - 6) nie jest i nie była w okresie ostatnich trzech lat wspólnikiem lub pracownikiem obecnego lub byłego biegłego rewidenta Spółki lub spółki stowarzyszonej,
 - 7) nie posiada powiązań z członkami Zarządu lub innymi członkami Rady Nadzorczej,
 - 8) nie jest w sposób rzeczywisty i istotny powiązana z akcjonariuszem mającym prawo do wykonywania 5% (pięć procent) i więcej ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
4. Ewentualne niespełnienie kryteriów określonych w ustępie poprzednim przez członków Rady Nadzorczej nie ma wpływu na ważność czynności podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółki, w tym w szczególności podjętych uchwał.

§19.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczącego, na wniosek Zarządu lub każdego członka Rady Nadzorczej, w terminie dwóch tygodni licząc od otrzymania tego wniosku. Wnioskodawca podaje proponowany porządek obrad. Jeżeli Przewodniczący nie zwoła posiedzenia Rady Nadzorczej w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania wniosku, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej oraz posiedzenia nowej kadencji zwołuje Zarząd Spółki.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Za zgodą wszystkich członków Rady Nadzorczej posiedzenie może odbyć się również w innym miejscu.

§20.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali powiadomieni na co najmniej 7 dni przed terminem posiedzenia.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego.

3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

§21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:
 1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki 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 Spółkę 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, z zastrzeżeniem ust. 3;
 6. wyrażanie zgody na zawieranie umów pożyczek i kredytów, emisję obligacji (z zastrzeżeniem §25 pkt 10), 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 50.000.000 (słownie: pięćdziesiąt milionów) złotych;
 7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 100.000 (słownie: sto tysięcy) złotych;
 8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Spółki 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 Spółki (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Spółkę takiej umowy;
 12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Spółki;
 13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
 14. wyrażanie zgody w sprawach wykonywania przez Zarząd Spółki prawa głosu w jej spółkach zależnych w sprawach wymienionych w pkt 5, 6, 7, 10, 13 oraz w § 15 ust. 4 i § 25 pkt 7;
 15. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.
3. Nie wymaga zgody Rady Nadzorczej obejmowanie przez Spółkę lub jej spółki zależne udziałów albo akcji spółek, jak również przystępowanie do spółek osobowych, zawiązywanych

w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Spółkę lub jej spółki zależne, bez udziału osób trzecich.

§ 22.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Rada Nadzorcza sporządza sprawozdanie ze swojej działalności za ubiegły rok obrotowy i przedstawia je Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, celem przyjęcia.
3. Członkom Rady Nadzorczej wypłacane jest wynagrodzenie ustalone uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w jej pracach.
4. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
5. Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.
2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza, o ile Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 1.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, Rada Nadzorcza gdy uzna to za wskazane oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia.
5. Podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie ustala jego porządek obrad. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w terminie dwudziestu jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.
6. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie.
7. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 24.

1. 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.

2. Uchwały zwiększające świadczenia Akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich Akcjonariuszy, których dotyczą.

§ 25.

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.

V. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI

§ 26.

Rozwiązanie Spółki powodują:

- a. uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę;
- b. ogłoszenie upadłości Spółki;
- c. inne przyczyny przewidziane prawem.

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.

§ 28.

1. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej.
2. Likwidatorzy mogą być odwołani na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 29.

Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.

VI. INNE POSTANOWIENIA

§ 30.

Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 31.

Ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 32.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa.

7.4. Warunki Emisji Obligacji

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszego Memorandum a Warunkami Emisji decydujące znaczenie ma treść Warunków Emisji.

WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

SERII J

EMITOWANYCH PRZEZ:

DEKPOL S.A.

Z SIEDZIBĄ W PINCZYNIE

Niniejszy dokument (zwany dalej: „**Warunkami Emisji**”) określa prawa i obowiązki emitenta i obligatariuszy wynikające z obligacji serii J (dalej zwanych: „**Obligacjami**”), których emitentem jest spółka pod firmą:

Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości (dalej zwana: „Emitentem”).

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Oferującego;
- 1.2. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym funkcja ta w odniesieniu do Obligacji została powierzona Oferującemu;
- 1.3. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji określoną w pkt 6.2 Warunków Emisji;
- 1.4. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowych prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;
- 1.5. „**Dług Netto**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość kredytów, pożyczek oprocentowanych, leasingów, wyemitowanych obligacji, weksli (z wyłączeniem weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta) oraz innych papierów dłużnych, pomniejszoną o środki pieniężne i ich ekwiwalenty.
- 1.6. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym zostanie utworzona Ewidencja Obligacji;
- 1.7. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.8. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.9. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień, w którym KDPW prowadzi normalną działalność operacyjną;
- 1.10. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza piąty Dzień Roboczy przed Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta; oraz (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta;
- 1.11. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.2 Warunków Emisji;
- 1.12. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego, tj. 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia, na który będzie badany Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych;
- 1.13. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 13.1 Warunków Emisji;
- 1.14. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.15. „**Ewidencja**” oznacza ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;
- 1.16. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;

- 1.17. „Grupa”, „Grupa Emitenta” oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta;
- 1.18. „KDPW” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.19. „Kodeks Cywilny” oznacza ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1740 ze zm.);
- 1.20. „Kodeks Spółek Handlowych” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1526 ze zm.);
- 1.21. „Koszty Emisji” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia Emisji, w tym wynagrodzenie Oferującego, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.22. „Marża” oznacza 5,40 % w skali roku;
- 1.23. „Materiały informacyjne” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta;
- 1.24. „Memorandum Informacyjne” oznacza memorandum Informacyjne udostępnione w trybie oferty publicznej w rozumieniu art. 3 Ustawy o Ofercie w zw. z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, sporządzone na podstawie Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 maja 2020 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinno odpowiadać memorandum informacyjne (Dz.U. z 2020 r. poz. 1053);
- 1.25. „MSR” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.26. „MSSF” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.27. „Należność Główna” oznacza kwotę równą wartości nominalnej jednej Obligacji;
- 1.28. „Obligatariusz” oznacza osoby wskazane Ewidencji jako osoby uprawnione z Obligacji, a po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie przez Agenta Emisji posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym;
- 1.29. „Odsetki”, „Oprocentowanie” oznacza świadczenie, o którym mowa w pkt 16 Warunków Emisji;
- 1.30. „Oferujący” oznacza firmę inwestycyjną świadczącą na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.31. „PLN”, „zł” oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.32. „Podmiot Prowadzący Rachunek” oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.33. „Podmioty z Grupy Emitenta” oznacza podmioty zależne od Emitenta lub współkontrolowane przez Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego na podstawie Ustawy o Rachunkowości (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest „Podmiotem z Grupy Emitenta”;

-
- 1.34. „**Podstawa Wcześniejszego Wykupu**” oznacza wystąpienie którekolwiek ze zdarzeń określone w pkt 14.5 Warunków Emisji;
- 1.35. „**Podstawowa Działalność Gospodarcza**” oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszaniowych, usługowych, infrastrukturalnych), prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, produkcji wyrobów wykorzystywanych w działalności przemysłowej, w tym osprzętu do maszyn budowlanych, materiałów prefabrykowanych i konstrukcji stalowych, działalności w zakresie projektowania i architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych Podmiotów z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;
- 1.36. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 1228);
- 1.37. „**Prawo restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 814 ze zm.);
- 1.38. „**Rachunek Emitenta**” oznacza rachunek bankowy o nr 61 1610 1133 2003 0220 0155 0002 prowadzony przez SGB-Bank S.A.;
- 1.39. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.40. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.41. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.42. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe zasady działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
- 1.43. „**Rozporządzenie prospektowe**” oznacza rozporządzenie parlamentu europejskiego i rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.44. „**Rynek ASO Catalyst**” oznacza alternatywny system obrotu prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.45. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.46. „**Stopa Bazowa**” ma znaczenie nadane w pkt. 16.4.2 Warunków Emisji;
- 1.47. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla danego Okresu Odsetkowego Stopę Bazową powiększoną o Marżę;
-

- 1.48. „Strona Internetowa” oznacza stronę internetową Emitenta o adresie: www.depol.pl lub inną, która ją zastąpi;
- 1.49. „Szczegółowe Zasady Działania KDPW” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych publikowane na stronie internetowej KDPW pod adresem www.kdpw.pl;
- 1.50. „Ustawa o Obligacjach” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1208);
- 1.51. „Ustawa o Obrocie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (tj.: Dz.U. z 2020 r. poz. 89 ze zm.);
- 1.52. „Ustawa o Ofercie” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 623 ze zm.);
- 1.53. „Ustawa o Rachunkowości” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (tj.: Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.);
- 1.54. „Utrata Kontroli” oznacza sytuację, gdy Pan Mariusz Tuchlin nie będzie posiadał pośrednio lub bezpośrednio akcji Emitenta reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
- 1.55. „Walne Zgromadzenie” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
- 1.56. „Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta;
- 1.57. „Zadłużenie Finansowe” oznacza każde oprocentowane (dyskontowe) zobowiązanie w szczególności wynikające z umowy pożyczki, kredytu, wystawienia weksla, emisji obligacji lub innych papierów dłużnych oraz zobowiązań do zapłaty wynikających z udzielonego poręczenia, gwarancji lub przystąpienia do długu z wyłączeniem (i) weksli wystawianych na zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta, (ii) gwarancji oraz poręczeń udzielanych w związku z prowadzeniem Podstawowej Działalności Gospodarczej przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta, w tym gwarancji i poręczeń udzielanych przez Emitenta lub Podmioty z Grupy Emitenta za zobowiązania Emitenta lub Podmiotów z Grupy (iii) zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta wobec ich udziałowców, komandytariuszy, komplementariuszy, akcjonariuszy oraz podmiotów powiązanych nie należących do Grupy Emitenta;
- 1.58. „Zgromadzenie Obligatariuszy” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 ust. 1 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. Agent Emisji utworzy Ewidencje uprawnionych z Obligacji i następnie zarejestruje Obligacje w Depozycie.

3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

- 3.1. Emisja Obligacji następuje na podstawie:
- 3.1.1. Uchwały Zarządu Dekpol S.A. z dnia 4 grudnia 2020 r. w przedmiocie emisji obligacji serii J,

4. SERIA OBLIGACJI

- 4.1. Obligacje emitowane są w serii oznaczonej literą J.

5. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 5.1. Cel emisji w rozumieniu art. 6 ust. 2 pkt. 4 Ustawy o obligacjach nie został określony.
- 5.2. Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z Emisji zostaną przez Oferującego przebrane na Rachunek Emitenta w terminie 1 (jednego) Dnia Roboczego od Dnia Emisji.

6. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 6.1. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.
- 6.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji wynosi 1.000,00 (jeden tysiąc) złotych.

7. WIELKOŚĆ EMISJI

- 7.1. W ramach Emisji emitowanych jest do 11.000 (jedenaście tysięcy) Obligacji o łącznej wartości nominalnej do 11.000.000,00 (jedenaście milionów) złotych.

8. PRÓG EMISJI

- 8.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

9. TRYB EMISJI

- 9.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 Ustawy o Ofercie, zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.

10. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

- 10.1. Obligacje są zbywalne.
- 10.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.
- 10.3. Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku ASO Catalyst.

11. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

- 11.1. Obligacje emitowane są jako niezabezpieczone.

12. ŚWIADCZENIA EMITENTA

- 12.1. Emitent, na warunkach szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:
- 12.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 13 - 15 Warunków Emisji oraz
 - 12.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 15.1.4 Warunków Emisji
 - 12.1.3. zapłaty Odsetek (Oprocentowania) zgodnie z pkt. 16 Warunków Emisji.
- 12.2. Emitent będzie dokonywał świadczeń, o których mowa powyżej, na rzecz każdego Obligatariusza, zgodnie z Regulacjami KDPW.

13. WYKUP OBLIGACJI

- 13.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu **22 czerwca 2024 r. („Dzień Wykupu”)**, z zastrzeżeniem pkt. 13.2 Warunków Emisji.

- 13.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 14 - 15 Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):
- 13.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt 14 Warunków Emisji lub
 - 13.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt 15 Warunków Emisji, lub
- 13.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.
- 13.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz o premię, zdefiniowaną w pkt. 15.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.
- 13.5. Niezależnie od postanowień powyższych:
- 13.5.1. w razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
 - 13.5.2. w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- 13.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

14. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

- 14.1. Każdy Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.
- 14.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.
- 14.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.
- 14.4. W przypadku, gdy:
- 14.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
 - 14.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, nie krótszym niż 3 dni, Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji.
- 14.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 18.2 Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez

Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, tak jakby Podstawa Wcześniejszego Wykupu nigdy nie zaistniała, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Warunkach Emisji:

14.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

14.5.2. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej, którą prowadził w dniu podjęcia uchwały Zarządu Emitenta opisanej w pkt 3.1.2., z zastrzeżeniem, iż niniejszego punktu nie narusza przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta w zakresie generalnego wykonawstwa, poprzez rozporządzenie nią na rzecz Podmiotu z Grupy Emitenta – jednoosobowej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (bez udziału osób trzecich).

14.5.3. Podział, połączenie lub przekształcenie

Nastąpi podział, za wyjątkiem podziału, o którym mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wydzielenie), połączenie lub przekształcenie z udziałem któregośkolwiek z Podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych inne niż to, o którym mowa w pkt 13.5.2. Jednocześnie dopuszcza się podział, połączenie lub przekształcenie Podmiotów z Grupy Emitenta dokonany w ramach Grupy Emitenta, bez udziału podmiotów trzecich.

14.5.4. Zbycie spółki wydzielanej

Emitent przed umorzeniem Obligacji zbędzie lub obciąży jakiekolwiek akcje lub udziały nabyte przez Emitenta wskutek podziału Podmiotu z Grupy Emitenta, opisanego w pkt. 14.5.3.

14.5.5. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

- (i) Emitent nie dokonał płatności z tytułu prawomocnych orzeczeń lub ostatecznych decyzji administracyjnych nakazujących zapłatę w łącznej kwocie przekraczającej 10% Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, przy czym Zgromadzenie Obligatariuszy może ustalić inny, procentowy limit, lub
- (ii) Emitent ogłosił, że stał się niezdolny do spłaty swoich długów w terminach ich wymagalności, lub
- (iii) Emitent trwale zaprzestał wykonywania swoich wymagalnych zobowiązań lub ogłosił taki zamiar.

14.5.6. Dług Netto Grupy Emitenta

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych będzie w Dniu Weryfikacji wyższy niż 1,10.

14.5.7. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 5.000.000,00 (pięciu milionów) złotych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

14.5.8. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta:

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta podmiotowi trzeciemu, tj. nie należącemu do Grupy Emitenta. Dla uniknięcia wątpliwości wpłacenie zaliczek udzielanych podmiotom trzecim na poczet świadczeń wynikających z umów nie stanowi naruszenia niniejszego punktu;
- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);

i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

14.5.9. Zysk. Wypłata dywidendy przez Emitenta.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 30 (trzydzieści) % zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

14.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, nie należącego do Grupy Emitenta, której/których przedmiotem będą aktywa

o wartości rynkowej jednostkowo lub łącznie przekraczającej 1 (jeden) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych Grupy Emitenta, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

14.5.11. Niewypłacalność Emitenta

- (i) Emitent stanie się niewypłacalny w rozumieniu przepisów Prawa upadłościowego lub Prawa restrukturyzacyjnego;
- (ii) Emitent uzna na piśmie swoją niewypłacalność lub z powodu niemożności terminowego wykonania swoich zobowiązań będzie prowadził negocjacje z ogółem swoich wierzycieli.

14.5.12. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:
 - (a) w przedmiocie złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Emitenta; lub
 - (b) w przedmiocie złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego Emitenta w rozumieniu art. 2 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (c) w przedmiocie podjęcia jakichkolwiek czynności mających na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego w stosunku do Emitenta, w szczególności w przedmiocie przygotowania propozycji układowych, zawarcia umowy z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub w przedmiocie ustalenia dnia układowego w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
 - (d) odbędzie się bez zwołania posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta obejmujące swym porządkiem lub przebiegiem podjęcie uchwały w ww. sprawach; lub
- (ii) Zostanie podjęta przez organ Emitenta jakakolwiek uchwała, o których mowa powyżej; lub
- (iii) Emitent podejmie jakiejkolwiek czynności mające na celu inicjację postępowania o zatwierdzenie układu w rozumieniu art. 2 pkt 1 Prawa Restrukturyzacyjnego (za wyjątkiem złożenia wniosku o zatwierdzenie układu), w szczególności zawrze umowę z nadzorcą układu, o której mowa w art. 210 Prawa Restrukturyzacyjnego lub ustali dzień układowy w rozumieniu art. 211 Prawa Restrukturyzacyjnego lub przedłoży wierzycielom propozycje układowe, w tym przedłoży wierzycielom karty do głosowania o których mowa w art. 212 i 213 Prawa Restrukturyzacyjnego; lub
- (iv) Zostanie wyznaczony tymczasowy nadzorca sądowy lub zarządca przymusowy przedsiębiorstwa Emitenta.

14.5.13. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Kapitałowej Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 10.000.000,00 (dziesięć

milionów) złotych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Emitenta).

14.5.14. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 120 (stu dwudziestu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu, i w razie wniesienia środka zaskarżenia nie została we wskazanym powyżej terminie wstrzymana do czasu rozpatrzenia środka zaskarżenia.

14.5.15. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Spółek Handlowych.

14.5.16. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

14.5.17. Rynek ASO Catalyst

Po wprowadzeniu do obrotu na Rynku ASO Catalyst, Obligacje zostaną one wycofane z obrotu na tym rynku na żądanie Emitenta bądź na podstawie decyzji GPW.

14.5.18. Oświadczenia i zapewnienia Emitenta

Którekolwiek z oświadczeń i zapewnień złożonych przez Emitenta w Memorandum lub Warunkach Emisji okaże się nieprawdziwe w całości lub w części, na moment, w którym zostało złożone.

14.5.19. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

14.5.20. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyście wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 18 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

15. WCZEŚNIEJSZY WYKUPU NA ŻĄDANIE EMITENTA

15.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Płatności Odsetek, poczynwszy od Dnia Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy, na następujących zasadach:

- 15.1.1. Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 15.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na Dzień Płatności Odsetek, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu;
- 15.1.3. Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.
- 15.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent wypłaci w Dniu Wcześniejszego Wykupu na rzecz Obligatariuszy za każdą Obligację podlegającą danemu wcześniejszemu wykupowi jej Należność Główną, Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 16 Warunków Emisji oraz premię liczoną od Należności Głównej (a w przypadku, gdy dany wykup będzie realizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji – premia będzie liczona od wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z poniższym wyszczególnieniem:
- W Dniu Płatności Odsetek za I Okres Odsetkowy – 1,25%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za II Okres Odsetkowy – 1,00%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za III Okres Odsetkowy – 0,75%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za IV Okres Odsetkowy – 0,50%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za V Okres Odsetkowy – 0,25%,
 - W Dniu Płatności Odsetek za VI Okres Odsetkowy - brak premii.
- 15.1.5. Wcześniejszy wykup może również zostać zrealizowany poprzez obniżenie wartości nominalnej Obligacji.

16. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

16.1. Płatność Odsetek

- 16.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).
- 16.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.
- 16.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

16.2. Naliczanie Odsetek

- 16.2.1. Odsetki będą naliczane od wartości nominalnej Obligacji za dany Okres Odsetkowy (zdefiniowany poniżej).
- 16.2.2. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:
- (i) Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem), albo
 - (ii) Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).
- 16.2.3. Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia) i kończy ostatniego dnia danego Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem).
- 16.2.4. Ustala się następujące okresy odsetkowe („Okresy Odsetkowe”), które rozpoczynają się i kończą się w następujących dniach terminach wskazanych w poniższej tabeli:

Numer Okresu Odsetkowego	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1)	Dzień Emisji	22 czerwca 2021
2)	22 czerwca 2021	22 grudnia 2021
3)	22 grudnia 2021	22 czerwca 2022
4)	22 czerwca 2022	22 grudnia 2022
5)	22 grudnia 2022	22 czerwca 2023
6)	22 czerwca 2023	22 grudnia 2023
7)	22 grudnia 2023	22 czerwca 2024

16.2.5. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji włącznie.

16.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N \times Opr \times (LD/365)$$

gdzie:

O - oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr - oznacza Stopę Procentową,

N - oznacza wartość nominalną jednej Obligacji,

LD - oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

16.4. Ustalanie Stopy Procentowej

16.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

16.4.2. Stopę Bazową stanowi stawka WIBOR 6M, tj. ustalona z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wysokość oprocentowania pożyczek na polskim rynku międzybankowym dla okresu 6-miesięcznego WIBOR (Warsaw Interbank Offered Rate) i podanej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

16.4.3. Stopę Bazową ustala się na cztery Dni Robocze przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („Dzień Ustalenia Stopy Procentowej”).

16.4.4. Jeżeli Stopa Procentowa nie będzie mogła być ustalona według opisanych wyżej zasad, wówczas zostanie ustalona na podstawie ostatniej dostępnej Stopy Bazowej podanej przed Dniem Ustalenia Stopy Procentowej przez GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi.

- 16.4.5. Wysokość Stopy Procentowej będzie ustalana a kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 16.4.6. Kwota Odsetek dla danego Okresu Odsetkowego będzie obliczana przez Agenta Kalkulacyjnego.
- 16.4.7. Agent Kalkulacyjny będzie sporządzał tabele odsetkowe i przysyłał je do Emitenta,
- 16.4.8. Agent Kalkulacyjny będzie wgrywał tabele odsetkowe do systemu 4BrokerNet – GPW w postaci odpowiednich plików, zgodnie z regulacjami tego systemu, w przypadku wprowadzenia obligacji do obrotu i udzielenia odpowiedniego upoważnienia przez Emitenta.

17. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 17.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych.
- 17.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w odpowiednim Dniu Płatności.
- 17.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 17.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 17.5. W przypadkach niezależnych od Emitenta, które uniemożliwią spełnienie świadczeń pieniężnych z Obligacji zgodnie z zasadami lub w terminach wynikających z Warunków Emisji (w szczególności w przypadku zmian Regulacji KDPW lub w przypadku, w którym ustanowione zostaną dodatkowe dni wolne od pracy, wpływające na działalność KDPW), Emitent ustali inne Dni Ustalenia Praw, w taki sposób, aby nowe terminy były w jak największym stopniu zbliżone do terminów, które ulegną zmianie.
- 17.6. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

18. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 18.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Materiały Informacyjne (w tym zawartą w sprawozdaniach finansowych Emitenta / skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych Grupy Emitenta informację o wysokości Wskaźnika Zadłużenia do Kapitałów Własnych obliczanego w Dniu Weryfikacji oraz informacje niezbędne do jego obliczenia) na Stronie Internetowej oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.
- 18.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 13.5, ust. 14.4, ust. 14.5 Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 18.3 Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 18.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

19. PRZEDAWNIE

- 19.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

20. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 20.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy.

21. ZAWIADOMIENIA

- 21.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 18 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie Internetowej (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).
- 21.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

22. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 22.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 22.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 22.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

23. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 23.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Oferujący działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 23.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 23.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej Emitenta w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Oferującego – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

7.5. Uchwała stanowiąca podstawę emisji Obligacji

Uchwała

z dnia 04.12.2020 r.

Zarządu Dekpol S.A. z siedzibą w Pincynie

w sprawie emisji obligacji serii J

§ 1.

Zarząd spółki działającej pod firmą Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pincynie, w oparciu o art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tekst jednolity: Dz.U. 2020 r. poz. 1208, ze zm., „Ustawa o Obligacjach”), postanawia o emisji przez Spółkę obligacji na następujących warunkach:

1. Spółka wyemituje obligacje na okaziciela, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 11.000.000 (jedenastę milionów) złotych, lecz nie więcej niż 2.500.000 EUR, biorąc pod uwagę średni kurs EUR opublikowany przez NBP na dzień podjęcia niniejszej uchwały („Obligacje”).
2. Obligacje będą oprocentowane według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M (Warsaw Interbank Offered Rate) dla depozytów 6-miesięcznych powiększonej o marżę w wysokości 5,4%.
3. Emisja Obligacji nastąpi w trybie oferty publicznej przewidzianej w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach w związku z art. 37b ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o obrocie instrumentami finansowymi (t.j.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2286 ze zm. „Ustawa o Obrocie”), zgodnie z którym udostępnienia do publicznej wiadomości prospektu emisyjnego, pod warunkiem udostępnienia memorandum informacyjnego, nie wymaga oferta publiczna papierów wartościowych, w wyniku której zakładane wpływy brutto emitenta lub oferującego na terytorium Unii Europejskiej, liczone według ich ceny emisyjnej lub ceny sprzedaży z dnia jej ustalenia, stanowią nie mniej niż 1 000 000 euro i mniej niż 2 500 000 euro, i wraz z wpływami, które Emitent zamierza uzyskać z tytułu takich ofert publicznych takich papierów wartościowych, dokonanych w okresie poprzednich 12 miesięcy, nie będą mniejsze niż 1 000 000 euro i będą mniejsze niż 2 500 000 euro.
4. Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania będzie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie.
5. Dniem emisji Obligacji będzie dzień, w którym Obligacje zostaną zapisane w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie („Dzień Emisji”). Obligacje następnie zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
6. Emitent będzie się ubiegał o wprowadzone obligacje do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
7. Wykup Obligacji nastąpi w terminie do 3,5 roku od Dnia Emisji Obligacji.
8. Cena emisyjna Obligacji będzie równa 1000,00 (jeden tysiąc) złotych.
9. Obligacje zostaną wyemitowane jako niezabezpieczone.

§ 2.

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Uchwała została podjęta jednogłośnie.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
MICHAŁ GRZĄDZIORZ SKOWRON
Data: 2020.12.04 21:52:34 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Katarzyna
Sylwia Szymczak-Łampe
Data: 2020.12.04 16:43:34 CET

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
MARTUSZ WOLIN
Data: 2020.12.04 21:35:10 CET

7.6. Wzór Formularza Zapisu



FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'J' DEKPOL S.A.

KLIENT INDYWIDUALNY

(dalej zwany/a: „Inwestorem”),

Zgodnie z Memorandum Informacyjnym („Memorandum”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 11.000 (jedenastu tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej 'J' („Obligacje”) emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie („Emitent”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („Dom Maklerski”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii J emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie” („Warunki Emisji”), stanowiących załącznik do Memorandum, niniejszym składam zapis na Obligacje, zgodnie z danymi wskazanymi w TABELI DANYCH zamieszczonej w niniejszym formularzu („Formularz”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

- 1/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z Memorandum i załącznikami do niego, w tym w szczególności z Warunkami Emisji i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 2/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z sytuacją finansową Emitenta.
- 3/ Przed złożeniem Formularza należy posiadać wszystkie zgody korporacyjne wymagane do złożenia zapisu na Obligacje (jeśli dotyczy).
- 4/ Warunkiem nabycia Obligacji jest: (i) otwarcie rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Dom Maklerski, (ii) otrzymanie przez Dom Maklerski prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez Inwestora lub osoby reprezentujące Inwestora Formularza oraz (iii) zapewnienie środków pieniężnych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Dom Maklerski w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych i z uwzględnieniem prowizji przyznanej Domowi Maklerskiemu.
- 5/ Oferta nabycia Obligacji (Formularz) może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych Inwestorowi Obligacji może być równa albo niższa od liczby wskazanej w Formularzu lub że Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi w ogóle.
- 6/ Składając Formularz Inwestor zobowiązuje się opłacić Obligacje w wysokości wskazanej w TABELI DANYCH.
- 7/ Harmonogram oferty Obligacji może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w Memorandum.
- 8/ Dane osobowe Inwestora przetwarzane są przez Oferującego (Dom Maklerski) na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L119, s.1). Informacja w tym zakresie znajduje się na stronie Oferującego w zakładce „Regulacje” - [RODO - obowiązek informacyjny](#)

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie

TABELA DANYCH	
Nabywane Obligacje: DEKPOL S.A. seria 'J'	
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN
B. Łączna liczba nabywanych Obligacji:	
C. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
D. Stawka prowizji [%]:	
E. Kwota prowizji [PLN]:	
F. Łączna kwota do wpłaty (C+E) [PLN]:	
Dane rachunku maklerskiego Inwestora prowadzonego przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., na którym mają zostać zablokowane środki pieniężne na nabycie Obligacji, zostanie dokonane rozliczenie przydziału Obligacji oraz przekazywane będą świadczenia z Obligacji:	
Nr rachunku:	
Dane Inwestora:	
Imię i Nazwisko / Firma:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL / KRS / REGON:	
Adres zamieszkania / siedziby:	
Adres do korespondencji:	
Numer(y) tel. kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:	
Imię i Nazwisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Adres zamieszkania:	
Miejscowość, data, godzina; podpisy:	
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.: Miejscowość, data, godzina:
Podpis(y):	Podpis:

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'J' DEKPOL S.A.
KLIENT PROFESJONALNY NIEBĘDĄCY INSTYTUCJĄ FINANSOWĄ

(dalej zwany/a: „Inwestorem”),

Zgodnie z Memorandum Informacyjnym („Memorandum”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 11.000 (jedenastu tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej 'J' („Obligacje”) emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie („Emitent”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („Dom Maklerski”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii J emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie” („Warunki Emisji”), stanowiących załącznik do Memorandum, niniejszym składam zapis na Obligacje, zgodnie z danymi wskazanymi w TABELI DANYCH zamieszczonej w niniejszym formularzu („Formularz”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

- 1/ Dom Maklerski zidentyfikował Inwestora jako Klienta profesjonalnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 89, z późn. zm.) („Ustawa o obrocie”), a Inwestor został poinformowany o zasadach traktowania przez Dom Maklerski Klientów profesjonalnych oraz o możliwości przedstawienia pisemnego żądania traktowania go jak Klienta detalicznego.
- 2/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z Memorandum i załącznikami do niego, w tym w szczególności z Warunkami Emisji i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 3/ Warunkiem nabycia Obligacji jest: (i) otworzenie rachunku papierów wartościowych prowadzonego przez Dom Maklerski, (ii) otrzymanie przez Dom Maklerski prawidłowo wypełnionego i podpisanego przez Inwestora lub osoby reprezentujące Inwestora Formularza oraz (iii) zapewnienie środków pieniężnych na rachunku papierów wartościowych prowadzonym przez Dom Maklerski w kwocie stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu bez dokonywania jakichkolwiek potrąceń roszczeń wzajemnych i z uwzględnieniem prowizji przyznanej Domowi Maklerskiemu.
- 4/ Oferta nabycia Obligacji zawarta w Formularzu może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych Inwestorowi Obligacji może być równa albo niższa od liczby wskazanej w Formularzu lub że Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi w ogóle.
- 5/ Składając Formularz Inwestor zobowiązuje się opłacić Obligacje w wysokości wskazanej w TABELI DANYCH.
- 6/ Harmonogram oferty Obligacji może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w Memorandum.
- 7/ Złożenie Formularza może skutkować zawarciem przez Inwestora z Domem Maklerskim umowy o świadczenie usługi maklerskiej polegającej na przyjęciu i przekazaniu do Emitenta zlecenia nabycia Obligacji.

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie

TABELA DANYCH	
Nabywane Obligacje: DEKPOL S.A. seria 'J'	
A. Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN
B. Łączna liczba nabywanych Obligacji:	
C. Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
D. Stawka prowizji [%]:	
E. Kwota prowizji [PLN]:	
F. Łączna kwota do wpłaty (C+E) [PLN]:	
Dane rachunku maklerskiego Inwestora prowadzonego przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A., na którym mają zostać zablokowane środki pieniężne na nabycie Obligacji, zostanie dokonane rozliczenie przydziału Obligacji oraz przekazywane będą świadczenia z Obligacji:	
Nr rachunku:	
Dane Inwestora:	
Imię i Nazwisko / Firma:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL / KRS / REGON:	
Adres zamieszkania / siedziby:	
Adres do korespondencji:	
Numer(y) tel. kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:	
Imię i Nazwisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Adres zamieszkania:	
Miejscowość, data, godzina; podpisy:	
Inwestor / w imieniu Inwestora: Miejscowość, data:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.: Miejscowość, data, godzina:
Podpis(y):	Podpis:

FORMULARZ ZAPISU NA OBLIGACJE SERII 'J' DEKPOL S.A.

KLIENT INSTYTUCJONALNY

(dalej zwany/a: „Inwestorem”),

Zgodnie z Memorandum Informacyjnym („Memorandum”) sporządzonym w związku z ofertą publiczną 11.000 (jedenastu tysięcy) obligacji na okaziciela serii oznaczonej 'J' („Obligacje”) emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie („Emitent”), opublikowanym na stronie internetowej podmiotu świadczącego na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa („Dom Maklerski”) pod adresem www.michaelstrom.pl, dla których prawa oraz obowiązki Emitenta i obligatariuszy zostały określone w „Warunkach Emisji Obligacji serii J emitowanych przez Dekpol S.A. z siedzibą w Pinczynie” („Warunki Emisji”), stanowiących załącznik do Memorandum, niniejszym składam zapis na Obligacje, zgodnie z danymi wskazanymi w TABELI DANYCH zamieszczonej w niniejszym formularzu („Formularz”).

WAŻNA INFORMACJA DLA INWESTORA:

- 1/ Dom Maklerski zidentyfikował Inwestora jako Klienta profesjonalnego w rozumieniu art. 39b) pkt. a-i ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 89, z późn. zm.) („Ustawa o obrocie”), a Inwestor został poinformowany o zasadach traktowania przez Dom Maklerski Klientów profesjonalnych oraz o możliwości przedstawienia pisemnego żądania traktowania go jak Klienta detalicznego.
- 2/ Przed złożeniem Formularza należy zapoznać się z Memorandum i załącznikami do niego, w tym w szczególności z Warunkami Emisji i w pełni zaakceptować ich postanowienia.
- 3/ Warunkiem nabycia Obligacji jest otrzymanie przez Emitenta prawidłowo wypełnionego Formularza oraz wpłacenie kwoty stanowiącej iloczyn ceny emisyjnej jednej Obligacji i liczby Obligacji, na które Inwestor dokonuje zapisu tj. łącznej ceny emisyjnej.
- 4/ Oferta nabycia Obligacji zawarta w Formularzu może zostać przyjęta w całości, części lub może być nie przyjęta, co oznacza, iż liczba przydzielonych Inwestorowi Obligacji może być równa albo niższa od liczby wskazanej w Formularzu lub że Obligacje nie zostaną przydzielone Inwestorowi w ogóle.
- 5/ Składając Formularz Inwestor zobowiązuje się opłacić obligacje w wysokości wskazanej w TABELI DANYCH.
- 6/ Harmonogram oferty Obligacji może ulec zmianie stosownie do postanowień zawartych w Memorandum.
- 7/ Złożenie Formularza może skutkować zawarciem przez Inwestora z Domem Maklerskim umowy o świadczenie usługi maklerskiej polegającej na przyjęciu i przekazaniu do Emitenta zlecenia nabycia Obligacji.

TABELA DANYCH - na kolejnej stronie

TABELA DANYCH	
Nabywane Obligacje: DEKPOL S.A. seria 'J'	
Wartość nominalna i cena emisyjna jednej Obligacji:	1.000,00 (jeden tysiąc) PLN
Liczba nabywanych Obligacji:	
Łączna wartość nabywanych Obligacji [PLN]:	
Dane do wpłat na Obligacje:	
właściciel rachunku:	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
adres:	Al. Jerozolimskie 100, 00-807 Warszawa
numer rachunku bankowego:	79 1130 1017 0020 1571 0220 0004
Bank:	Bank Gospodarstwa Krajowego
tytuł:	Obligacje serii 'J' DEKPOL S.A.
Dane Inwestora:	
Firma:	
KRS / REGON / RFI:	
Adres siedziby:	
Adres do korespondencji:	
Numer(y) telefonu kontaktowego:	
Adres poczty elektronicznej:	
Dane osoby (osób) działającej (-ych) w imieniu Inwestora:	
Imię i Nazwisko:	
Stanowisko:	
Rodzaj, seria, numer i data ważności dok. tożsamości:	
PESEL:	
Rachunek Papierów Wartościowych (RPW) Inwestora, na którym zostaną zapisane Obligacje po ich dematerializacji w KDPW:	
numer RPW Inwestora:	
podmiot prowadzący ww. RPW (nazwa podmiotu / kod podmiotu):	
Rachunek bankowy Inwestora, na który przekazane zostaną świadczenia z Obligacji lub ewentualne zwroty wpłat:	
numer rachunku bankowego (NRB):	
podmiot prowadzący ww. rachunek bankowy:	
Miejscowość, data, godzina; podpisy:	
Inwestor / w imieniu Inwestora:	W imieniu Michael / Ström Domu Maklerskiego S.A.:
Miejscowość, data:	Miejscowość, data, godzina:
Podpis(y):	Podpis: