



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL
W I PÓŁROCZU 2020 ROKU**

Pinczyn, 28 września 2020 r.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

SPIS TREŚCI

Spis treści.....	2
1. Wybrane dane finansowe	4
2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	6
3. Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol.....	8
3.1 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej.....	8
3.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol.....	8
3.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 r. oraz po dniu bilansowym.....	12
4. Informacje o Spółce Dekpol S.A.	14
4.1 Władze Spółki Dekpol S.A.	14
4.2 Struktura kapitału zakładowego	15
4.3 Struktura akcjonariatu	15
4.4 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	16
4.5 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	16
5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku oraz po jego zakończeniu	17
5.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol	17
5.2 Istotne Dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku	20
5.3 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na sprawozdanie finansowe	25
5.4 Zdarzenia po dniu bilansowym.....	26
6. Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	30
7. Czynniki ryzyka i zagrożeń	32
8. Poręczenia i gwarancje	43



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

9.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	45
10.	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	45
11.	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej.....	46
12.	Wskaźniki finansowe	46
13.	Dane kontaktowe	47



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za I półroczu 2020 roku

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	527 475	423 447	118 766	98 752
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	44 167	26 155	9 945	6 100
III. Zysk (strata) brutto	41 399	21 684	9 321	5 057
IV. Zysk (strata) netto	33 350	17 493	7 509	4 080
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,99	2,09	0,90	0,49
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	68 999	20 736	15 536	4 836
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(2 944)	(3 086)	(663)	(720)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(77 071)	34 113	(17 353)	7 955
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(11 016)	51 763	(2 480)	12 072
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
X. Aktywa razem	951 726	954 981	213 105	224 253
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	676 048	712 667	151 377	167 352
XII. Zobowiązania długoterminowe	83 022	197 100	18 590	46 284
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	593 026	515 567	132 787	121 068
XIV. Kapitał własny	275 678	242 314	61 728	56 901
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 873	1 964
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)	33	29	7	7



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

Wybrane dane finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 2020 roku

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019	01.01.2020- 30.06.2020	01.01.2019- 30.06.2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	374 733	449 573	84 375	104 844
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 366	29 304	3 235	6 834
III. Zysk (strata) brutto	13 381	25 787	3 013	6 014
IV. Zysk (strata) netto	10 822	20 846	2 437	4 861
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,29	2,49	0,29	0,58
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	28 505	(9 070)	6 418	(2 115)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 135	(10 912)	1 156	(2 545)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(56 463)	11 741	(12 713)	2 738
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(22 822)	(8 241)	(5 139)	(1 922)
	30.06.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2019
X. Aktywa razem	763 200	775 316	170 891	182 063
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	513 807	536 745	115 049	126 041
XII. Zobowiązania długoterminowe	47 659	164 962	10 672	38 674
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	466 148	372 053	104 377	87 367
XIV. Kapitał własny	249 392	238 570	55 842	56 022
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 873	1 964
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)	30	29	7	7

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 czerwca 2020 roku (4,4660 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2019 roku (4,2585 PLN/EUR). Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2020 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2019 roku (odpowiednio: 4,4413 PLN/EUR i 4,2880 PLN/EUR).



2. ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO I SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF). Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2020 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku i 30 czerwca 2019 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2019 roku oraz zastosowania nowych lub zmienionych standardów oraz interpretacji obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2020 roku i później.

Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje, które mają zastosowanie po raz pierwszy w 2020 roku nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy.

W I półroczu 2020 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W I półroczu 2020 roku nie nastąpiły również istotne zmiany wielkości szacunkowych.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 2020 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

dalej MSSF). Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za I pierwsze półrocze 2020 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 czerwca 2020 roku i 31 grudnia 2019 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2020 roku i 30 czerwca 2019 roku.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2020 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym. W I półroczu 2020 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W I półroczu 2020 roku nie nastąpiły również istotne zmiany wielkości szacunkowych.

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

Śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2020 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.



3. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także 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.

W ramach trwającej reorganizacji Grupy Kapitałowej Dekpol poszczególne obszary działalności są stopniowo przenoszone z jednostki dominującej Dekpol S.A. do nowo utworzonych spółek zależnych, a Dekpol S.A. docelowo pełnić będzie funkcję holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową.

3.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Według stanu na dzień 30 czerwca 2020 r. oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania (tj. 28 września 2020 roku) w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dwadzieścia cztery spółki zależne.

Spółki zależne			
Dekpol 1 Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Royalties Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.
Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.	bezpośrednio	Almond Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.
UAB DEK LT Statyba (Litwa)	bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Pszena Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
Betpref Sp. z o.o.	bezpośrednio	Nordic Milan Sp. z o.o.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.
Dekpol Steel Sp. z o.o.	bezpośrednio	Smartex Sp. z o. o	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	bezpośrednio	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Pszena Sp. zo.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.
		Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k.	pośrednio przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. i Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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 początkiem 2019 roku;



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

5) Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych oraz konstrukcji stalowych 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., 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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

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

1) Dekpol Pszenna 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 Osiedle Pastelowe 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. - 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 Wiślinie;

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.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

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., 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.

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną.

W dniu 9 kwietnia 2020 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka stowarzyszona Mineral Group sp. z o.o., w której 50% udziałów posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Spółka powołana została do celów poszukiwania, rozpoznawania i ewentualnego wydobycia i sprzedaży złóż bursztynu. Spółka stowarzyszona jest wyceniana metodą praw własności.

3.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I PÓŁROCZU 2020 R. ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

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

W skład ZCP weszły m.in. nieruchomości zabudowane, prawa i obowiązki z umów o pracę oraz wszelkie akta pracownicze dotyczące przenoszonych pracowników, związane z ZCP należności i zobowiązania, zapasy materiałów, środki trwałe i



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

ruchomości oraz elementy wyposażenia, prawa z rachunków bankowych, prawa wynikające z umów z odbiorcami, podwykonawcami, dostawcami, klientami, prawa własności intelektualnej, uzyskane decyzje administracyjne, koncesje, licencje, pozwolenia, zezwolenia, certyfikaty i inne.

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

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

Powyższe zdarzenia są wynikiem podjętych w 2019 roku działań związanych 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.

W okresie I półrocza 2020 r. i do dnia przekazania niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol.



4. INFORMACJE O SPÓŁCE DEKPOL S.A.

4.1 WŁADZE SPÓŁKI DEKPOL S.A.

4.1.1 ZARZĄD

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

Na dzień 30 czerwca 2020 roku i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Emitenta wchodził:

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

Kadencja Prezesa Zarządu Pana Mariusza Tuchlina upłynie z dniem 4 czerwca 2024 r., kadencja Wiceprezesa Zarządu Pana Michała Skowrona upłynie z dniem 1 stycznia 2023 r., natomiast kadencja Wiceprezesa Zarządu Pani Katarzyny Szymczak-Dampc upłynie z dniem 31 grudnia 2025 r.

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

W I półroczu 2020 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

4.1.2 RADA NADZORCZA

Statut Dekpol S.A. przewiduje, iż Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie, członków Rady Nadzorczej następuje



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

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

Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 7 marca 2022 roku. Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 28 maja 2023 roku. Kadencja Romana Suszka i Jacka Grzywacza upłynie z dniem 1 kwietnia 2024 roku. Kadencja Jacka Kędzierskiego upłynie z dniem 30 czerwca 2024 roku.

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

4.2 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 30 czerwca 2020 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

4.3 STRUKTURA AKCJONARIATU

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający powyżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 28 września 2020 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Familiar S.A., SICAV-SIF*	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1.233.106	14,74%
Razem	8.362.549	100%

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

W okresie od dnia publikacji ostatniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2020 r. opublikowanego w dniu 15 czerwca 2020 roku, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

4.4 STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 28 września 2020 roku oraz na dzień publikacji ostatniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2020 r. opublikowanego w dniu 15 czerwca 2020 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2020 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2020 r.
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.449.860	-	6.449.860

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają akcji Spółki.

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali w okresie od dnia publikacji raportu za I kwartał 2020 r. do dnia przekazania niniejszego sprawozdania uprawnień do akcji Emitenta.

4.5 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej Dekpol na 2020 rok.



5. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I PÓŁROCZU 2020 ROKU ORAZ PO JEGO ZAKOŃCZENIU

5.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol

Przychody ze sprzedaży w pierwszym półroczu 2020 roku ukształtowały się na poziomie 527 475 tys. zł, czyli o niemal 25% wyższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od stycznia do czerwca 2020 r. osiągnęła 33 350 tys. zł zysku netto.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa prowadziła działalność analogiczną do prowadzonej w 2019 roku, tj. zajmowała się: generalnym wykonawstwem, działalnością deweloperską, produkcją osprzętu do maszyn budowlanych.

Segment generalnego wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Dekpol S.A. na koniec drugiego kwartału 2020 roku realizowała kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości niemal 650 mln zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 350 mln zł netto, z czego znacząca większość prac zostanie zrealizowana w 2020 roku. Tym niemniej projekty pozyskane na przełomie dwóch półroczy 2020 budują w części ich wartości przychód roku obrotowego 2021. Segment generalnego wykonawstwa – w ramach strategii krótko- i średnioterminowej - koncentruje swoje działania wokół budownictwa przemysłowo – logistycznego, które jak spodziewa się Spółka będą stanowiły około 80% spodziewanego obrotu za rok 2020. W pozostałej części Spółka realizuje projekty polegające na budowie obiektów handlowych i użyteczności publicznej, w tym salonu samochodowego marki premium oraz miejsc obsługi pasażerów z infrastrukturą towarzyszącą. Dodatkowo Emitent w ramach segmentu Generalnego Wykonawstwa realizuje projekty deweloperskie wewnątrzgrupowe o łącznej wartości umownej ponad 100 mln zł netto. Głównym obszarem działalności Grupy pozostaje województwo pomorskie, jednakże Spółka rozwija swoją działalność również w woj. mazowieckim, małopolskim, podkarpackim, dolnośląskim, kujawsko-pomorskim, lubelskim, zachodnio – pomorskim, gdzie realizowane są kolejne projekty i gdzie budowane są kolejne zespoły inżynierskie. W swoich działaniach Segment



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

Generalnego Wykonawstwa jest skoncentrowany na wytworzeniu i utrzymaniu trendu wzrostowego w zakresie wartości sprzedaży swoich usług.

Zestawienie istotnych z punktu widzenia obrotu Spółki kontraktów realizowanych przez segment Generalnego Wykonawstwa na dzień 30 czerwca 2020 r.:

- budowa zakładu produkcyjno- magazynowego z zapleczem biurowym w Skórczu dla Iglotex S.A.
- budowa centrum magazynowo – produkcyjnego z zapleczem socjalno-biurowym w Rumi dla Tricity North Sp. o.o.
- kompleksowa realizacja robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano – instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń obejmujących wykonanie obiektu magazynowo-produkcyjno-biurowego z zapleczami socjalno- biurowymi w Gdańsku dla 7R S.A.
- budowa centrum magazynowego z zapleczem socjalno -biurowym dla Kallisto 14Sp. z o.o. w Swarzędzie.

W dniu 13 marca 2020 roku w Polsce został ogłoszony stan zagrożenia epidemicznego w związku z pandemią wirusa SARS-CoV-2. Do dnia publikacji niniejszego raportu, w/w zagrożenie nie miało bezpośredniego i istotnego wpływu na działalność Grupy. Zarząd Dekpol S.A. na bieżąco podejmuje niezbędne działania zapobiegawcze oraz edukacyjne. Mimo staranności, nie jest on w stanie przewidzieć dalszego rozwoju sytuacji, a tym samym wpływu pandemii na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej.

Segment deweloperski

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszym półroczu br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 53 lokale. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 227 lokali.

W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszym półroczu br. rozpoznana została sprzedaż 437 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 209, a w całym 2019 roku 490 lokali.

Według stanu na dzień 30 czerwca 2020 r. w ofercie sprzedażowej pozostawało 136 lokali.

W I półroczu 2020 roku oddane do użytkowania zostały trzy inwestycje:

Foresta – łącznie 157 lokali,



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

Nowe Rokіtki V,VI - łącznie 139 lokali,

Grano Residence - łącznie 282 lokale.

Szereg czynników związanych z pandemią spowodował spadek ilości transakcji sprzedaży w I półroczu 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.

Zarząd Dekpol Deweloper Sp. z o.o. na bieżąco analizuje sytuację na rynku mieszkaniowym, jednak z uwagi na krótki horyzont obserwacji danych oraz złożoność sytuacji nie jest w stanie rzetelnie ocenić oddziaływania pandemii na działalność Grupy w dłuższej perspektywie.

Grupa kontynuuje realizację projektów o profilu mieszkaniowym i usługowym na terenie Gdańska i okolic. Realizowane aktualnie projekty obejmują zarówno budowę osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, jak również condo i apartamentów. Spółka sukcesywnie zwiększa udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwsze półrocze 2020, a w szczególności drugi kwartał, był największym sprawdzianem wdrożonych systemów zarządzania, jak również podjętych wcześniej działań związanych z rozbudową sieci sprzedaży. Załamanie na rynku maszyn budowlanych związane z pandemią Covid-19 oduciło 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 br. 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 br. 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.

Podsumowując Dekpol Steel Sp. z o.o. wyszedł obronną ręką z trudności skumulowanych w drugim kwartale, poprzez zwiększenie zatrudnienia, nawiązanie nowych relacji biznesowych z nowymi odbiorcami, jak również automatyzację procesu produkcji. W czerwcu rozpoczęły się rozmowy handlowe z największym producentem maszyn budowlanych na świecie mające na celu ulokowanie produkcji największych osprzętów i łyżek w Dekpol Steel Sp. z o.o.

5.2 ISTOTNE DOKONANIA I NIEPOWODZENIA ORAZ NAJWAŻNIEJSZE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W I PÓŁROCZU 2020 ROKU

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

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

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

Umowa o generalne wykonawstwo inwestycji - centrum handlowego Karuzela Kołobrzeg

W dniu 21 stycznia 2020 r. Spółka (Wykonawca) otrzymała od Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o. (Zamawiający) obustronnie podpisaną umowę, a następnie aneks do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji obejmującej budowę galerii handlowej Karuzela Kołobrzeg wraz z innymi obiektami jak rondo, miejsca parkingowe itp. (dalej łącznie jako Umowa).

W ramach Umowy Spółka miała wykonać kompleksowe prace ziemne i rondo (Prace 1) oraz, z zastrzeżeniem określonym poniżej, prace obejmujące budowę galerii handlowej - jednopiętrowego obiektu budowlanego wraz z wszelkimi przyłączami i



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

zagospodarowaniem terenu (Prace 2). Termin zakończenia Prac 1 i Prac 2 miał przypadać odpowiednio w czerwcu 2020 r. oraz w maju 2021 r. Ryczałtowe wynagrodzenie netto miało wynosić za Pracę 1 ok. 2%, a za Pracę 2 ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019. Realizacja Prac 2 miała nastąpić wyłącznie pod warunkiem doręczenia wykonawcy przez Zamawiającego pisemnego zawiadomienia o rozpoczęciu realizacji Prac 2, jednak nie później niż do dnia 30 kwietnia 2020 r., przy czym Zamawiający nie był zobowiązany do złożenia powyższego zawiadomienia. W przypadku braku doręczenia zawiadomienia zakres prac objętych umową oraz wynagrodzenie wykonawcy miały być ograniczone jedynie do Prac 1.

W dniu 9 kwietnia 2020 r. Spółka otrzymała informację, iż w związku z zaistniałą sytuacją, jaką było pojawienie się epidemii SARS-CoV-2 i negatywnych jej konsekwencji dla Zamawiającego, Zamawiający jest zmuszony do natychmiastowego wstrzymania realizacji tej inwestycji. W ocenie Zamawiającego sytuacja epidemii stanowi siłę wyższą, która doprowadziła do nadzwyczajnej zmiany stosunków, o której mowa w art. 357(1) Kodeksu Cywilnego.

W dniu 20 maja 2020 r. Spółka zawarła z Zamawiającym aneks do Umowy, w którym strony postanowiły kontynuować kontrakt jednocześnie modyfikując harmonogram i zakres prac objętych Umową w ten sposób, że na dzień zawarcia aneksu Spółce została zlecona realizacja prac obejmujących budowę skrzyżowania typu rondo oraz prac niezbędnych do jego realizacji, a także prac, które na moment podpisania aneksu zostały już wykonane przez Spółkę (dalej łącznie jako „Prace 1”). Termin zakończenia Prac 1 został uzgodniony na kwiecień 2021 roku.

Jednocześnie, wobec faktu, iż do dnia 30 kwietnia 2020 r. Zamawiający nie doręczył Spółce pisemnego zawiadomienia o rozpoczęciu realizacji Prac 2, o których mowa powyżej, co stanowiło warunek rozpoczęcia ich realizacji, a wolą stron Umowy pozostawało zrealizowanie Inwestycji, strony ustaliły nowy termin na doręczenie przez Zamawiającego zawiadomienia o rozpoczęciu realizacji Prac 2. Uzgodniono, że zawiadomienie mogło zostać doręczone do dnia 31 sierpnia 2020 r., przy czym nadal Zamawiający nie był zobowiązany do jego złożenia. W przypadku braku doręczenia zawiadomienia zakres prac objętych Umową oraz wynagrodzenie Spółki miały zostać ograniczone jedynie do Prac 1. W przypadku doręczenia Spółce zawiadomienia, zakres prac miał zostać zwiększony o Pracę 2, które łącznie z Pracami 1 stanowić miały całość przedmiotu Umowy, a wszelkie terminy dotyczące Prac 2 miały ulec wydłużeniu o łączny okres ograniczenia zakresu prac tj. od dnia 10 kwietnia 2020 r. do dnia doręczenia Spółce zawiadomienia. W związku ze zmianami zakresów Prac 1 i Prac 2 ryczałtowe wynagrodzenie netto uległo zmianie i miało wynosić za Pracę 1 ok. 1%, a za Pracę 2 ok. 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

W dniu 25 września 2020 roku Spółka otrzymała podpisany przez Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o. kolejny aneks do Umowy (Aneks nr 3). Na mocy Aneksu nr 3 strony rozszerzyły zakres Prac 1 w taki sposób, że Wykonawcy została zlecona realizacja prac dotyczących wykonania platformy wraz z pracami dedykowanymi Leroy Merlin Inwestycje Sp. z o.o. i stosownie został ograniczony zakres Prac 2. Jednocześnie, wobec faktu iż do dnia 31 sierpnia 2020 r. Zamawiający nie doręczył Wykonawcy pisemnego zawiadomienia o rozpoczęciu realizacji Prac 2, co stanowiło warunek rozpoczęcia realizacji tych prac, strony ustaliły nowy termin na doręczenie przez Zamawiającego zawiadomienia o rozpoczęciu realizacji Prac 2 określając go na 2 miesiące od zawarcia Aneksu nr 3. Zamawiający nie jest zobowiązany do złożenia tego zawiadomienia. W przypadku braku doręczenia zawiadomienia zakres prac objętych umową oraz wynagrodzenie Wykonawcy będzie ograniczone jedynie do Prac 1.

W Aneksie nr 3 wskazano, iż szczegółowe terminy realizacji prac zostają dostosowane do dokonanych zmian oraz uzgodniono, iż wynagrodzenie za wykonanie prac, o które rozszerzony został zakres Prac 1, wyniesie ok. 2% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019, a wynagrodzenie za Prace 2 zostanie obniżone do poziomu ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019. Poziom łącznego wynagrodzenia za Prace 1 i Prace 2 nie uległ zmianie.

Umowa z Karuzela Kołobrzeg Sp. z o.o. zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. zwłoki w niedotrzymaniu terminu końcowego Umowy, wykonaniu poszczególnych etapów prac lub usunięciu wad, przy czym limit wymienionych kar wynosi 10% wynagrodzenia. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy z winy drugiej strony. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonych kar umownych do pełnej wysokości włącznie z utraconym zyskiem. Emitent może powierzyć wykonanie części prac i dostaw podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania jak za własne. W Umowie zawarto zapisy dotyczące prawa do odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy w całości lub części, m.in. gdy wykonawca nie wywiąże się z terminów prac lub nie dostarczy przedmiotu Umowy w wymaganej jakości i zgodnie z ustalonymi warunkami.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 3/2020 z dnia 21 stycznia 2020 roku, nr 10/2020 z dnia 9 kwietnia 2020 roku, nr 13/2020 z dnia 20 maja 2020 roku oraz 23/2020 z dnia 25 września 2020 roku.

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

W dniu 31 stycznia 2020 r. Dekpol S.A. zawarł z Iglotex S.A. aneks do listu intencyjnego dotyczącego wyboru Emitenta jako generalnego wykonawcę do realizacji prac



polegających na zaprojektowaniu, uzgodnieniu i wybudowaniu zakładu produkcyjno – magazynowego w Skórczu, przedłużający termin na zawarcie umowy o generalne wykonawstwo do dnia 14 lutego 2020 r. (pierwotnie 31 stycznia 2020 r.).

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

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

Umowa przewiduje kary umowne m.in. za niedotrzymanie terminów wskazanych w Umowie, zwłokę w usunięciu wad, dostarczeniu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy i zabezpieczenia rękojmi oraz gwarancji i in. Strona Umowy jest zobowiązana do zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn zawinionych przez drugą stronę. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekraczać 10% wartości wynagrodzenia netto. Jednocześnie zastrzeżenie jakiegokolwiek kary umownej w Umowie nie pozbawia stron prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego tę karę umowną w szczególności z tytułu wszelkich kar i odszkodowań poniesionych przez strony z uwagi na niewykonanie lub nienależyte wykonanie Umowy przez drugą stronę. W Umowie zawarto zapisy dotyczące prawa do odstąpienia przez zamawiającego od Umowy, m.in. gdy wykonawca opóźni się z rozpoczęciem lub zakończeniem robót tak dalece, że nie będzie prawdopodobne, żeby zdołał dotrzymać terminów, wykonanie robót będzie opóźnione o ponad 14 dni w stosunku do określonych terminów, a stan ten będzie się utrzymywał, itp. Wykonawca jest uprawniony do powierzenia realizacji części robót podwykonawcom.



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

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

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

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

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

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

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

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

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

Umowa przewiduje szereg kar umownych m.in. w przypadku opóźnienia z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy skutkującego opóźnieniem w dotrzymaniu terminów zakończenia prac, opóźnieniem tzw. wcześniejszego dostępu, terminów realizacji wskazanych w harmonogramie oraz terminów usunięcia wad, przy czym limit wymienionych kar wynosi 10% ceny kontraktu. Ponadto strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% ceny kontraktu za odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie Umowy. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody do pełnej wysokości szkody. Emitent może powierzyć wykonanie części robót budowlanych podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania oraz zaniechania jak za swoje własne. W Umowie zawarto zapisy dotyczące prawa do odstąpienia przez Tricity North Sp. z o.o. od Umowy, m.in. gdy Wykonawca nie wykona któregośkolwiek ze swoich istotnych obowiązków stosownie do harmonogramu, Wykonawca będzie wykonywał prace w sposób naruszający przepisy lub gdy na skutek siły wyższej lub działań osób trzecich realizacja projektu okaże się niemożliwa lub nastąpi przesunięcie harmonogramu o co najmniej 3 miesiące.

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

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

W I półroczu 2020 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.



5.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umowy z Pruszcz Logistics sp. z o.o. na wykonanie budynku magazynowo-biurowego

W dniu 3 lipca 2020 r. Spółka otrzymała podpisaną przez kontrahenta tj. Pruszcz Logistics sp. z o.o. (Zamawiający) umowę na wykonanie budynku magazynowo-biurowego o powierzchni zabudowy około 26,4 tys. m² wraz z towarzyszącą infrastrukturą i powiązanymi ulepszeniami terenu w miejscowości Wojanowo (odpowiednio Umowa oraz Obiekt). Obiekt będzie realizowany w dwóch etapach: etap I obejmujący budynek o powierzchni około 13,2 tys. m², wraz z przylegającymi drogami, parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, z terminem realizacji sierpień 2020 r. (zrealizowano w terminie) oraz etap II obejmujący budynek o powierzchni około 13,2 tys. m², wraz z przylegającymi drogami, parkingami oraz niezbędną infrastrukturą, przy czym realizacja II etapu jest opcjonalna i musi zostać uprzednio potwierdzona przez Zamawiającego do dnia 31 marca 2021 r. W przypadku realizacji etapu II termin jego wykonania został ustalony na 4 miesiące od dnia zwolnienia do realizacji tj. potwierdzenia przez Zamawiającego i przekazania ostatecznych wytycznych do ww. etapu. Umowa zawiera również zapisy dotyczące realizacji drugiego budynku jako etapu III inwestycji, przy czym jego realizacja jest opcjonalna i musi zostać uprzednio potwierdzona przez Zamawiającego. Zakres robót i harmonogram realizacji III etapu zostanie przez strony uzgodniony po potwierdzeniu jego realizacji.

W ramach Umowy Emitent zobowiązał się do sporządzenia projektu wykonawczego, wszelkiej dokumentacji technicznej, zawarcia umów z architektami, konsultantami projektowymi i rzeczoznawcami w celach niezbędnych do realizacji Umowy oraz uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie Obiektu. Ryczałtowe wynagrodzenie netto Wykonawcy za realizację Umowy wynosi łącznie ponad 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019 przeliczone według kursu euro z dnia 3 lipca 2020 r., przy czym wynagrodzenie za etap I stanowi ponad 25% łącznej kwoty wynagrodzenia. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych min. w przypadku opóźnień w realizacji danego etapu Obiektu. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia za dany etap. Zamawiający jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 15/2020 z dnia 3 lipca 2020 roku.

Zawarcie umów kredytowych z SGB-Bank S.A.

W dniu 15 lipca 2020 r. Spółka zawarła z SGB-Bank S.A. (Bank) umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 15 mln zł (Kredyt 1) oraz umowę o kredyt



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

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

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

Zawarcie aneksów do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy o generalne wykonawstwo z Kallisto 14 Sp. z o.o.

W dniu 17 lipca 2020 roku Spółka zawarła z Kallisto 14 Sp. z o.o. (Kupujący, Zamawiający) aneksy do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości (Umowa Przedwstępna) oraz umowy o generalne wykonawstwo inwestycji (Umowa GW). Wyżej wskazane umowy zostały zawarte w grudniu 2019 roku. Na mocy Umowy Przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia pod określonymi warunkami przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem w Swarzędzie o łącznej powierzchni ok. 14,6 ha ("Nieruchomość") oraz prawa do dokumentacji projektowej ("Umowa Przyrzeczona"). W skład Nieruchomości według stanu na dzień zawarcia umów wchodziła nieruchomość gruntowa o łącznej powierzchni 12,7 ha stanowiąca własność Emitenta ("Nieruchomość 1") oraz sąsiadująca nieruchomość gruntowa o powierzchni 1,9 ha, którą Emitent zamierzał nabyć od osoby fizycznej ("Nieruchomość 2").

W celu zawarcia Umowy Przyrzeczonej Dekpol S.A. zobowiązał się m.in. do wybudowania na Nieruchomości 1 obiektu magazynowo-biurowego (Budynek 1) w ramach realizacji I etapu inwestycji na Nieruchomości i uzyskania w terminie do dnia



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

1 sierpnia 2020 roku decyzji zezwalającej na użytkowanie Budynku 1 oraz do nabycia w terminie do dnia 15 maja 2020 r. Nieruchomości 2. Nieruchomość 2 została nabyta przez Emitenta w maju 2020 roku, tym samym został spełniony jeden z ww. warunków. Emitent rozpoczął również budowę Budynku 1 realizując tym samym postanowienia Umowy Przedwstępnej.

Zgodnie z zawartą Umową Przedwstępną cena sprzedaży Nieruchomości zabudowanej Budynkiem 1 oraz praw do dokumentacji projektowej miała wynosić ok. 8% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2018 r. Cena miała zostać powiększona o wartość nakładów wynikających z realizacji II etapu inwestycji na Nieruchomości poniesionych przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej, która to umowa miała zostać zawarta po spełnieniu określonych warunków, nie później niż do dnia 17 sierpnia 2020 roku. II etap inwestycji realizowany jest na podstawie Umowy GW przewidującej wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa i "zaprojektuj i wybuduj" kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń, których rezultatem miało być wykonanie "pod klucz" dwóch obiektów magazynowo-produkcyjno-biurowych z zapleciami socjalno-biurowymi 7R Park Tczew w Swarzędzie wraz z infrastrukturą towarzyszącą (Budynek 2 i Budynek 3).

Na mocy zawartych w lipcu br. aneksów strony zmieniły strukturę realizowanej inwestycji, w ten sposób, iż w miejsce realizacji Budynku 1 w ramach I etapu inwestycji zrealizowany zostanie Budynek 2, co będzie stanowiło jeden z warunków zawarcia Umowy Przyrzeczonej, natomiast Budynek 1 zostanie zrealizowany w ramach etapu II inwestycji. W związku z powyższym zgodnie z wprowadzonymi zmianami, w celu zawarcia Umowy Przyrzeczonej Emitent zobowiązany jest głównie do wybudowania na Nieruchomości Budynku 2 i uzyskania w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 roku decyzji zezwalającej na użytkowanie Budynku 2. Zgodnie z zawartymi aneksami Umowa Przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 25 września 2020 roku, pod warunkiem uprzedniego wydania przez organ administracji publicznej co najmniej warunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie Budynku 2 i wybudowanej drogi publicznej. Jeżeli w tym terminie ww. warunek nie zostałby spełniony, każda ze stron uprawniona jest do żądania zawarcia Umowy Przyrzeczonej po spełnieniu ww. warunku nie później niż do dnia 31 marca 2021 roku. Jeżeli warunek nie ziści się w ww. terminie strony nie będą zobowiązane do zawarcia Umowy Przyrzeczonej. Termin możliwego odstąpienia od Umowy Przedwstępnej przez Kupującego m.in. w przypadku opóźnień lub naruszeń Sprzedającego w wykonaniu zobowiązań został przedłużony do dnia 30 września 2021 roku.

Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, realizacja Budynku 2 oraz drogi publicznej została zakończona, Emitent otrzymał pozwolenie na użytkowanie Budynku 2, natomiast oczekuje obecnie na wydanie zgody na użytkowanie drogi



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

publicznej. W związku z powyższym zgodnie z wolą obydwu stron, Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta po otrzymaniu ww. pozwolenia, prawdopodobnie w październiku br.

Cena sprzedaży Nieruchomości zabudowanej Budynkiem 2 oraz praw do dokumentacji projektowej wyniesie ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2019 r. Cena powiększona zostanie o wartość nakładów wynikających z realizacji Budynku 1 poniesionych przed zawarciem Umowy Przyrzeczonej.

Zgodnie z zawartymi w lipcu br. aneksami, w ramach Umowy GW Emitent zrealizuje Budynek 1 i Budynek 3, przy czym realizacja Budynku 1 znajduje się na zaawansowanym etapie, lecz została obecnie wstrzymana, natomiast realizacja Budynku 3 nie została do dnia dzisiejszego wywołana przez Kupującego. Termin wykonania dla Budynku 1 został ustalony na listopad 2020 roku, natomiast Budynku 3 na 8 miesięcy od poinformowania Wykonawcy o wywołaniu rozpoczęcia realizacji robót dotyczących Budynku 3. Ryczałtowe wynagrodzenie netto Wykonawcy za realizację obu budynków wyniesie ok. 9 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2019, przy czym może ono ulec zmianie w przypadkach określonych w Umowie GW. Warunkami łącznymi wejścia w życie Umowy GW pozostającymi do spełnienia jest nabycie przez Zamawiającego od Wykonawcy prawa własności Nieruchomości oraz dokonanie wywołania realizacji Budynku 3 przez Zamawiającego, przy czym powyższe warunki są zastrzeżone na korzyść Zamawiającego.

O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 18/2020 z dnia 17 lipca 2020 roku.

Porozumienie do umowy dotyczącej robót budowlanych w Oławie

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



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

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

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

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

Do czynników które pojawiły się w I półroczu 2020 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt 5 niniejszego sprawozdania.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta i jego grupy kapitałowej.

Należy także wskazać, iż wpływ na osiągnięte wyniki, w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału, 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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

zmienia, wydaje się, że negatywny wpływ na handel światowy i na Grupę może być poważniejszy niż pierwotnie oczekiwano, tym bardziej, że na jesień bieżącego roku, spodziewana jest druga fala wirusa. Kursy walut uległy zmianie, wartość akcji na rynkach spadła, a ceny towarów ulegają fluktuacji. Ponieważ sytuacja wciąż się rozwija, Emitent uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na Grupę. Ewentualny wpływ zostanie uwzględniony w kolejnych raportach okresowych.

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

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 w zakresie 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 przez Dekpol S.A. i Betpref Sp z o.o..



7. CZYNNIKI RYZYKA I ZAGROŻEŃ

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

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej

Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Grupę 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),
- ograniczona możliwość zatrudnienia wykwalifikowanej kadry pracowniczej,
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi.

Wszystko to może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Grupy oraz zakłócenia równowagi finansowej.

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Grupa Dekpol jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Grupa, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Grupa stara się planować



harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartalach roku.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

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

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

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

Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Grupy. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Grupa nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycjach. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciagające się w czasie usuwanie wad i



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

usterek może doprowadzić to niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Grupy, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Grupa Dekpol stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Grupie wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Grupy Dekpol takie istotne zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość prowadzonych przez Grupę Dekpol inwestycji w zakresie generalnego wykonawstwa jak i działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Koncentracja działań na rynku lokalnym powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym. W konsekwencji Grupa musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski oraz budowlany. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Grupy w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów w regionie, którzy mają zapotrzebowanie na usługi Grupy oraz od zapotrzebowania na rynku mieszkaniowym. Znaczne zmniejszenie poziomu lokalnych inwestycji, czy też dużo konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy. Przekłada się to w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywę rozwoju Grupy w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka poszukuje się nowych kontraktów na szerszym rynku, co pozwoli na większą niezależność od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Grupy Dekpol. Grupa koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Grupy. Ponadto przychody Grupy zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Grupa Dekpol poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd spółki dominującej w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Grupy Dekpol do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Grupa Dekpol stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalności

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

Ryzyko 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. Zasadniczy wpływ na realizowane w ramach działalności deweloperskiej wyniki



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

finansowe mogą mieć w szczególności takie czynniki jak: - konieczność poniesienia dodatkowych kosztów; - przesunięcie terminu zakończenia budowy; - opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; - opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży.

Ryzyko związane ze zmianą cen lokali w ramach działalności deweloperskiej

Rentowność działalności deweloperskiej jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które Grupa nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów a także wysokość stóp procentowych. W okresie obniżenia cen Grupa może znacząco zmniejszyć sprzedaż wybudowanych lokali, a w skrajnych warunkach wstrzymać realizację wybranych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy.

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

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

Ryzyko wypadków na terenie budowy

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

Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Dekpol w procesie realizacji



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od inwestorów ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z inwestorem i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narażić ją na utratę statusu solidnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy. Grupa Dekpol stara się ograniczać to ryzyko poprzez intensyfikację działań służących budowaniu własnej bazy wykwalifikowanych pracowników. Dodatkowo, Grupa konstruując umowy z podwykonawcami określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty. Ryzyko związane z niewłaściwym wykonaniem prac przez podwykonawców jest dodatkowo zmniejszane poprzez odpowiedni dobór podwykonawców, tzn. podwykonawców sprawdzonych, z którymi Grupa Dekpol współpracuje od wielu lat, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może również skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystanie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Grupy, która stara się ograniczyć wpływ tego zjawiska poprzez rozbudowę własnych sił wykonawczych. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku gdy Grupa korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko rozwiązania umowy. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647(1) Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą, inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa Dekpol mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od inwestorów lub wykonawców.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

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

Ryzyko związane z konkurencją

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

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

Ryzyko związane z pandemią wirusa (COVID-19)

Ryzykiem wywierającym coraz większy wpływ na globalną i polską gospodarkę jest rozprzestrzeniająca się na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 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 generalnego wykonawstwa oraz produkcji osprzętów do maszyn budowlanych są to przede wszystkim: ograniczona dostępność pracowników administracyjnych i produkcyjnych, 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 przez wystąpienie siły wyższej. W branży deweloperskiej można wskazać ryzyko czasowego zmniejszenia liczby podpisywanych fizycznie aktów prawnych przenoszących własność lokali na nowych nabywców. Przesunięcie w czasie momentu ich zawarcia w ocenie Grupy nie powinno mieć wpływu na wyniki Grupy w dłuższej perspektywie, a jedynie w perspektywie



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

najbliższych miesięcy. Możliwe są także opóźnienia w uzyskaniu pozwoleń na budowę i innych decyzji administracyjnych niezbędnych do rozpoczęcia lub kontynuacji procesu budowlanego.

Grupa zastrzega jednak, iż z uwagi na niespotykaną dotychczas skalę zjawiska i dynamikę zdarzeń, trudno jest na dzień publikacji niniejszego sprawozdania 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.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

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



Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

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

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Grupę w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo Budowlane (Dz.U. 2019 poz. 1186). Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Grupy w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI Kodeksu Cywilnego, w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Emitenta i Grupę Kapitałową wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną były lub są spółki z Grupy Dekpol, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

Ryzyka związane z instrumentami finansowymi

Ryzyko walutowe

Grupa Dekpol prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski. W zakresie działalności eksportowej, jak i prowadzonych w walucie kontraktów generalnego wykonawstwa, Grupa narażona jest na ryzyko wahań kursowych, które zabezpiecza poprzez zawieranie transakcji zabezpieczających w postaci kontraktów typu forward. Umacnianie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Grupy, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnane przez Grupę.

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

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



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi

W związku ze zobowiązaniami kredytowymi może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań banki mają podstawy do wypowiedzenia umów kredytowych i mogą przystąpić do egzekwowania ich spłaty lub skorzystać z możliwości zaspokojenia się z majątku będącego przedmiotem zabezpieczeń. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań banki - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Nie obsługiwane przez Grupę zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jej zadłużenie.



8. PORĘCZENIA I GWARANCJE

W I półroczu 2020 roku Spółka ani jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych podmiotów spoza Grupy Kapitałowej Dekpol. Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące wykonanych prac budowlanych, jednak łączna wartość istniejących poręczeń i gwarancji nie jest w ocenie Grupy znacząca w kontekście skali działalności Grupy Kapitałowej i osiągniętych przez nią wyników finansowych.

Pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązanymi w pierwszym półroczu 2020 roku dochodziło do wzajemnego udzielania poręczeń i gwarancji, w tym wymienionych poniżej poręczeń zobowiązań finansowych spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Beneficjent	Produkt finansowy	kwota w tys. zł	zadłużenie na dzień 30.06.2020 r. w tys. zł	rodzaj zabezpieczenia	termin spłaty
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	kredyt obrotowy w Alior Bank, umowa nr U0003400195815A	59 162	0	poręczenie Dekpol SA	2022-07-31
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k.	kredyt obrotowy w Alior Bank, umowa nr U0003400195815B	4 800	0	poręczenie Dekpol SA	2022-07-31
Dekpol Steel Sp. z o.o.	faktoring Santander, umowa nr 3673/54472019	21 600	10 319	poręczenie Dekpol SA	2021-06-30
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	obligacje serii A	30 000	30 000	poręczenie Dekpol SA	2022-06-19
Dekpol S.A.	faktoring BPS, umowa 377/377/2020	15 000	0	poręczenie Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2021-06-29

Na dzień 30 czerwca 2020 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez Grupę Kapitałową Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	51 188	28 180
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	25 780	35 581



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	76 968	63 762
Zobowiązania warunkowe	76 968	63 762
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	4 126	2 396
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	2 572	2 414
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	6 698	4 810
Aktywa warunkowe	6 698	4 810

Na dzień 30 czerwca 2020 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez Emitenta gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.06.2020	31.12.2019
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	51 188	28 180
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	25 780	35 581
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	76 968	63 762
Zobowiązania warunkowe	76 968	63 762



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	4 126	2 396
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	2 572	2 414
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	6 698	4 810
Aktywa warunkowe	6 698	4 810

9. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W I półroczu 2020 roku Spółka ani jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

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

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

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki, kiedy Emitent występuje w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej.



11. INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ

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

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

12. WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 czerwca 2020 roku: 1,19.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 czerwca 2020 roku: 0,43.



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2020 roku

13. DANE KONTAKTOWE

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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu