



**PROSPEKT PODSTAWOWY
IV PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI
DEKPOL S.A.**



PROSPEKT DEKPOL S.A.

Niniejszy prospekt podstawowy („**Prospekt**”) został sporządzony przez Dekpol Spółkę Akcyjną z siedzibą w Pinczynie, ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979 („**Emitent**”, „**Spółka**”). Prospekt został sporządzony w związku z publiczną ofertą i ubieganiem się o dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym Catalyst, prowadzonym przez Giełdę Papierów wartościowych w Warszawie S.A. („**GPW**”), obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równoważność tej kwoty wyrażona w EUR („**Obligacje**”). Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji w okresie 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia Prospektu oraz oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w niniejszym Prospekcie oraz warunkach emisji danej serii Obligacji („**Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii**”). Obligacje nie będą miały formy dokumentu.

Prospekt został sporządzony w formie jednolitego dokumentu w rozumieniu art. 6 ust. 3 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („**Rozporządzenie Prospektowe**”) i Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („**Ustawa o Ofercie**”). Niniejszy dokument stanowi prospekt podstawowy, sporządzony zgodnie z art. 8 Rozporządzenia Prospektowego oraz art. 25 i 26 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzenia prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylającego rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004 („**Rozporządzenie Delegowane**”) oraz na podstawie załączników nr 6, nr 14 i 21 do Rozporządzenia Delegowanego.

Emitent informuje, iż inwestowanie w papiery wartościowe objęte niniejszym Prospektem łączy się z ryzykiem właściwym dla instrumentów rynku kapitałowego o charakterze nieudziółowym oraz ryzykiem związanym z działalnością Emitenta, Grupy Emitenta oraz z otoczeniem, w jakim Emitent i Podmioty z Grupy Emitenta prowadzą działalność. W szczególności zwraca się uwagę Inwestorów, iż Obligacje nie są depozytami (lokata) bankowymi i nie są objęte systemem gwarantowania depozytów, jak również, iż w razie niewypłacalności Emitenta spowodowanej pogorszeniem się jego sytuacji finansowej, w tym utratą płynności przez Emitenta lub zmieniającą się sytuacją na rynku kapitałowym, część lub całość zainwestowanego kapitału może zostać utracona, jak również Inwestorzy mogą nie otrzymać Odsetek przewidzianych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Zwraca się również uwagę Inwestorów, iż wycofanie się z inwestycji przed upływem okresu, na jaki Obligacje będą wyemitowane (tj. przed Dniem Wykupu) może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności obligacji (czyli możliwości odsprzedaży Obligacji), a cena za zbywane Obligacje może odbiegać od ich wartości nominalnej lub ceny nabycia.

Ponadto zwraca się uwagę Inwestorów na potrzebę dywersyfikacji inwestycji (podziału posiadanych środków na poszczególne rodzaje inwestycji i emitentów) oraz wskazuje się, że inwestycja wszystkich posiadanych środków w Obligacje zwiększa ryzyko Inwestora. Poszczególne ryzyka związane z inwestowaniem w Obligacje zostały przedstawione w części II Prospektu - „Czynniki ryzyka”.

Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 15 kwietnia 2026 r. („Data Prospektu”, „Dzień Prospektu”). Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem, że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Komisja zatwierdzając Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym. Zatwierdzenie Prospektu przez Komisję nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta ani jakości Obligacji, które są przedmiotem Prospektu. Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje. Zatwierdzając Prospekt, Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego Emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania. W postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega ścisłość ani prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem oferowanych papierów wartościowych.

Prospekt został sporządzony zgodnie z najlepszą wiedzą Emitenta, w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie. Każdy nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnoszące się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji i które wystąpią lub zostaną zauważone w okresie między zatwierdzeniem Prospektu a zakończeniem okresu oferowania lub rozpoczęciem obrotu na rynku regulowanym, w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później, zostaną niezwłocznie wskazane w suplementie do Prospektu. Obowiązek publikacji suplementu w przypadku nowych znaczących czynników, istotnych błędów lub istotnych niedokładności nie ma zastosowania po utracie ważności Prospektu.

OFERTA PUBLICZNA JEST PRZEPROWADZANA WYŁĄCZNIE NA TERYTORIUM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ. POZA GRANICAMI POLSKI NINIEJSZY PROSPEKT NIE MOŻE BYĆ TRAKTOWANY JAKO PROPOZYCJA LUB OFERTA NABYCIA. PROSPEKT ANI OBLIGACJE NIE BYŁY PRZEDMIOTEM REJESTRACJI, ZATWIERDZENIA LUB NOTYFIKACJI W JAKIKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZĄPOSPOLITĄ POLSKĄ, W SZCZEGÓLNOŚCI ZGODNIE Z PRZEPISAMI ROZPORZĄDZENIA PROSPEKTOWEGO LUB AMERYKAŃSKIEJ USTAWY O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH Z 1933 R. (THE UNITED STATES SECURITIES ACT OF 1933). OBLIGACJE OBJĘTE NINIEJSZYM PROSPEKTEM NIE BĘDĄ OFEROWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ (W TYM NA TERENIE INNYCH PAŃSTW UNII EUROPEJSKIEJ ORAZ STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ).

OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI, LUB JAKICHKOLWIEK OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ W ROSJI, PRZY CZYM OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO, PAŃSTWA BĘDĄCEGO CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB SZWAJCARII ANI DO OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM, W PAŃSTWIE BĘDĄCYM CZŁONKIEM EUROPEJSKIEGO OBSZARU GOSPODARCZEGO LUB W SZWAJCARII. OFERTA PUBLICZNA OBLIGACJI NIE JEST KIEROWANA DO JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI, LUB DOWOLNYCH OSÓB PRAWNYCH, PODMIOTÓW LUB ORGANÓW Z SIEDZIBĄ NA BIAŁORUSI, PRZY CZYM OGRANICZENIE NIE MA ZASTOSOWANIA DO OBYWATELI PAŃSTWA CZŁONKOWSKIEGO LUB OSÓB FIZYCZNYCH POSIADAJĄCYCH ZEZWOLENIE NA POBYT CZASOWY LUB STAŁY W PAŃSTWIE CZŁONKOWSKIM.

Firma inwestycyjna

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLERSKI

ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa

Doradca prawny



PRZEMYSŁAW BUDZYŃSKI
KANCELARIA RADCY PRAWNEGO

ul. Drzewieckiego 11a/2, 80-464 Gdańsk



SPIS TREŚCI

CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO	7
CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA	12
1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ	13
1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z PROCESEM BUDOWLANYM	13
1.2. RYZYKO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH	14
1.3. RYZYKO ZMIANY CEN ORAZ DOSTĘPNOŚCI MATERIAŁÓW, SUROWCÓW I TOWARÓW	15
1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU LOKALNYM	16
1.5. RYZYKO SPADKU CEN MIESZKAŃ	17
1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH	17
1.7. RYZYKO NARUSZENIA ZOBOWIĄZAŃ PRZEWIDZIANYCH W UMOWACH KREDYTOWYCH ORAZ WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI	18
1.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWYM ZWIĘKSZENIEM POZIOMU ZADŁUŻENIA EMITENTA W KOLEJNYCH OKRESACH	19
1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAPRZESTANIA FINANSOWANIA POPRZECZ EMISJĄ OBLIGACJI	19
1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI GENERALNEGO WYKONAWSTWA NA PROJEKTACH RYNKU MAGAZYNOWEGO	20
1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z PODWYKONAWCAMI	21
1.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEZAPŁACENIEM NALEŻNOŚCI PRZEZ ZLECENIODAWCÓW	21
1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYSOKIM SALDEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH EMITENTA	22
1.14. RYZYKO ZWIĄZANE Z LUKĄ PŁYNNOŚCI	23
2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI	24
2.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z ROZPORZĄDZENIEM O WSKAŹNIKACH REFERENCYJNYCH I SPOSOBEM OBLICZANIA STOPY BAZOWEJ OBLIGACJI	24
2.2. RYZYKO OPÓŹNIENIA, NIEWYKONANIA W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI	26
2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ TZW. „ROLOWANIA OBLIGACJI”	27
2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI	27
2.5. RYZYKO NIEPRZYDZIELENIA OBLIGACJI	28
2.6. RYZYKO ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ	29
2.7. RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI	29
2.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z REJESTRACJĄ OBLIGACJI W KDPW	30
2.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NIESPEŁNIENIA WARUNKÓW DOPUSZCZENIA LUB WPROWADZENIA OBLIGACJI DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM CATALYST	31
CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY	33
1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	33
1.1. WSKAZANIE ORAZ OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W PROSPEKCIE INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI	33
1.2. INFORMACJE OD OSÓB TRZECICH	36
1.3. OŚWIADCZENIA EMITENTA	36
2. BIEGLI REWIDENCI	37
2.1. IMIONA I NAZWISKA (NAZWY) ORAZ ADRESY BIEGŁYCH REWIDENTÓW EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI (WRAZ Z INFORMACJAMI O ICH PRZYNALEŻNOŚCI DO ORGANIZACJI ZAWODOWYCH).	37
3. CZYNNIKI RYZYKA	37
4. INFORMACJE O EMITENCIE	37
4.1. DANE EMITENTA	37
4.2. MIEJSCE REJESTRACJI EMITENTA, JEGO NUMER REJESTRACYJNY ORAZ IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO ("LEI").	38
4.3. DATA ZAŁOŻENIA I OKRES ISTNIENIA EMITENTA.	38
4.4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA	39



PROSPEKT DEKPOL S.A.

4.5.	SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSZELKICH ZDARZEŃ Z OSTATNIEGO OKRESU ODNOŚCĄCYCH SIĘ DO EMITENTA, KTÓRE MAJĄ ISTOTNE ZNACZENIE DLA OCENY WYPŁACALNOŚCI EMITENTA.	40
4.6.	RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRYZNANO EMITENTOWI NA JEGO WNIOSEK LUB PRZY PRYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRIEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRYZNAJĄCY RATING.	41
4.7.	INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO.	41
4.8.	OPIS PRZEWIDYWANEGO FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA	46
5.	OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI	47
5.1.	DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA	47
5.2.	OTOCZENIE RYNKOWE	65
5.3.	PODSTAWY WSZELKICH OŚWIADCZEŃ EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ	76
6.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA	77
6.1.	GRUPA EMITENTA	77
6.2.	JEŻELI EMITENT JEST ZALEŻNY OD INNYCH JEDNOSTEK W RAMACH GRUPY, NALEŻY TO WYRAŹNIE WSKAZAĆ, WRAZ Z WYJAŚNIENIEM TEJ ZALEŻNOŚCI	81
6.3.	INNE PODMIOTY W KTÓRYCH UCZESTNICZĄ PODMIOTY Z GRUPY EMITENTA	81
7.	INFORMACJE O TENDENCJACH	83
7.1.	INFORMACJE O TENDENCJACH	83
7.2.	INFORMACJE NA TEMAT JAKICHKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻĄDAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIENSTWA MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO R. OBROTOWEGO.	84
8.	PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW	87
9.	ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE	89
9.1.	ZARZĄD EMITENTA	89
9.2.	RADA NADZORCZA	93
9.3.	ŁĄD KORPORACYJNY	99
9.4.	KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH	100
10.	GŁÓWNI AKCJONARIUSZE	101
11.	INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT	102
11.1.	HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE	102
11.2.	ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE	103
11.3.	BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH ORAZ PRZEGLĄD ŚRÓDROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH	103
11.4.	PRZYSZE INFORMACJE FINANSOWE	104
11.5.	POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE	105
11.6.	ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA	107
12.	DODATKOWE INFORMACJE	108
12.1.	KAPITAŁ ZAKŁADOWY	108
12.2.	STATUT I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI	108
13.	ISTOTNE UMOWY	109
13.1.	PODSUMOWANIE ISTOTNYCH UMÓW, KTÓRYCH STRONĄ JEST EMITENT	109
13.2.	PODSUMOWANIE ISTOTNYCH UMÓW, KTÓRYCH STRONĄ JEST PODMIOT Z GRUPY EMITENTA	112
14.	DOSTĘPNE DOKUMENTY	118
14.1.	OŚWIADCZENIE EMITENTA	118
CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY		119



PROSPEKT DEKPOL S.A.

1.	OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN	119
2.	CZYNNIKI RYZYKA	119
3.	PODSTAWOWE INFORMACJE	119
3.1.	INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ	119
3.2.	POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOŚÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	120
4.	INFORMACJE O OBLIGACJACH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY DOPUSZCZENIA DO OBROTU	121
4.1.	POPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU	121
4.2.	PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE	122
4.3.	FORMA OBLIGACJI	122
4.4.	CAŁKOWITA KWOTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OFERCIE PUBLICZNEJ/DOPUSZCZONYCH DO OBROTU	122
4.5.	WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.	123
4.6.	WZGLĘDNE UPrzywilejowanie PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ - W STOSOWNYCH PRZYPADKACH - INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYJĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59/UE.	123
4.7.	OPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSZELKICH OGRANICZEŃ TYCH PRAW, ORAZ PROCEDURA WYKONYWANIA TYCH PRAW.	124
4.8.	NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I ZASADY DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK	126
4.9.	TERMIN ZAPADALNOŚCI	127
4.10.	WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI	133
4.11.	SPOŚÓB REPREZENTACJI POSIADACZY OBLIGACJI WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓŁ ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI	134
4.12.	PODSTAWA PRAWNA EMISJI	134
4.13.	PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI	134
4.14.	OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	134
4.15.	INFORMACJA O OPODATKOWANIU OBLIGACJI	135
4.16.	TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO	146
5.	WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI	147
5.1.	WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW	147
5.2.	PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU.	156
5.3.	CENA	157
5.4.	PLASOWANIE I GWARANTOWANIE	158
6.	DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU	160
6.1.	WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA	160
6.2.	WSKAZANIE NAJWCZEŚNIEJSZYCH MOŻLIWYCH TERMINÓW DOPUSZCZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU, O ILE SĄ ZNANE	160
6.3.	WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU	161
6.4.	W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM - NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICY W OBROcie NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIĄJĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ	161
6.5.	CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH	161
7.	DODATKOWE INFORMACJE	162



PROSPEKT DEKPOL S.A.

7.1.	DORADCY	162
7.2.	WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGLĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE	162
7.3.	RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRZYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPRZEDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRZYZNAJĄCY RATING	162
	WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW	163
	WYKAZ ODESŁAŃ	173
	ZAŁĄCZNIKI	175
1.	STATUT EMITENTA	175
2.	UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE IV PROGRAMU EMISJI	183
3.	UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ	184
4.	PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI	185
5.	WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII	206

CZĘŚĆ I – OGÓLNY OPIS PROGRAMU OFERTOWEGO

Niniejszy opis IV Programu Emisji Obligacji („**Program**”) stanowi ogólny opis programu ofertowego w rozumieniu art. 25 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Delegowanego. Opis zawiera podsumowanie podstawowych parametrów Programu i jest oparty na treści Prospektu, uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie ustalenia IV Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR oraz powinien być czytany z pozostałymi częściami Prospektu oraz wszelkimi suplementami do niego, jak również z odpowiednimi Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent	Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie
Identyfikator prawnego (LEI)	259400GG96T088V4UG60
Strona Internetowa	www[.]dekp[.]pl
Opis Programu	IV Program Emisji Obligacji na okaziciela ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie ustalenia Programu Emisji Obligacji
Wielkość Programu	W ramach IV Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 złotych (dwieście pięćdziesiąt milionów złotych) lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie
Sposób sprzedaży	Obligacje będą oferowane w ramach ofert publicznych. Obligacje będą emitowane w seriach w ramach powtarzających się emisji. Informacja o szczegółowych parametrach Obligacji oferowanych do objęcia w poszczególnych transzach zostanie podana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.
Informacja o rodzajach inwestorów, do których kierowana jest Oferta	Oferta będzie skierowana do: Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych.
Cena Emisyjna	Cena emisyjna jednej Obligacji emitowanej w ramach Programu ustalana będzie przez Emitenta odrębnie dla każdej serii Obligacji i zostanie przedstawiona w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Ostateczna Cena Emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności Inwestora z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez Inwestora obligacji Emitenta.

Waluta

Walutą emitowanych Obligacji będzie złoty polski (zł, PLN) lub euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Na potrzeby ustalenia stopnia realizacji Programu wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według kursu średniego ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia uchwały o emisji Obligacji danej serii.

Forma Obligacji

Obligacje będą papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane. Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW oraz zostanie im nadany kod ISIN. Prawa z Obligacji powstaną w chwili zapisu Obligacji na rachunkach papierów wartościowych lub na rachunkach zbiorczych albo w dniu zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie.

Zabezpieczenie Obligacji

Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.

Świadczenie z Obligacji

Spełnienie przez Emitenta świadczeń z tytułu odsetek będzie następowało w datach płatności odsetek (Dniach Płatności Odsetek), określonych oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres odsetkowy to okres, za który naliczane są odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Po upływie ostatniego okresu odsetkowego Obligacje nie będą oprocentowane.

Oprocentowanie Obligacji

Oprocentowanie Obligacji zostanie określone oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Oprocentowanie może zostać ustalone jako stałe lub jako zmienne w oparciu o wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR lub inny wskaźnik, ustalony zgodnie z pkt. 15.4.6– 15.4.10 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. Informacja o nominalnej stopie procentowej zostanie przedstawiona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Wykup Obligacji		Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji. Okres zapadalności dla każdej serii Obligacji podany zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę kwoty pieniężnej w wysokości wartości nominalnej Obligacji.
Wcześniejszy Obligacji	wykup	<p>Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu – Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji, w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego.</p> <p>W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.</p> <p>Natychmiastowy Wykup Obligacji – Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:</p> <ul style="list-style-type: none"> • likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji; • połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. • Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. • Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi. • Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi. <p>W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych w pkt. 12.5 Podstawowych Warunków Emisji (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz</p>

może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 17.2 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji.

Status Obligacji

Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Podstawowych Warunkach Emisji oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, w sposób i terminach tam określonych.

Opodatkowanie Obligacji

Inwestorzy powinni zwrócić uwagę na to, że przepisy podatkowe Rzeczypospolitej Polskiej, a także państw, w których inwestorzy są rezydentami podatkowymi, mogą nakładać podatki na przychody osiągane przez inwestorów z tytułu posiadania Obligacji lub nakładać na inwestorów obowiązki informacyjne związane z posiadaniem Obligacji. Konieczność zapłacenia podatku od przychodów z Obligacji osiąganych przez inwestora może spowodować, że zysk inwestora z inwestycji w Obligacje będzie niższy niż zakładany. Ponadto, niewykonanie obowiązków informacyjnych nakładanych na inwestora przez właściwe przepisy prawa, może spowodować nałożenie na inwestora sankcji przewidzianej przez te przepisy.

Notowanie i dopuszczenie do obrotu

Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalist każdej serii Obligacji lub (w przypadku niespełnienia kryteriów dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na rynku regulowanym) wprowadzenie Obligacji do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalist.

Ograniczenia oferowania

Papiery wartościowe objęte Prospektem nie będą oferowane poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej. Prospekt ani papiery wartościowe nim objęte nie były przedmiotem rejestracji, zatwierdzenia lub notyfikacji w jakimkolwiek państwie poza Rzeczpospolitą Polską. Każdy inwestor zamieszkały bądź mający siedzibę poza granicami

Rzeczypospolitej Polskiej powinien zapoznać się z przepisami prawa polskiego oraz przepisami praw innych państw, które mogą się do niego stosować.

Oferta publiczna obligacji nie jest kierowana do jakichkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji, lub jakichkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji, przy czym ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii. Oferta publiczna obligacji nie jest kierowana do jakichkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi, lub dowolnych osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi, przy czym ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

CZĘŚĆ II – CZYNNIKI RYZYKA

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

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

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

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego, ryzyka przedstawione w Prospekcie Podstawowym ograniczają się do ryzyk właściwych dla Emitenta lub dla danych papierów wartościowych. W związku z tym opisane poniżej ryzyka są specyficzne dla działalności Emitenta lub jego Grupy oraz Obligacji. Nie zostały natomiast przedstawione ryzyka, na które jest (lub może być) narażony każdy podmiot prowadzący działalność, a które mogą zmaterializować się u Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

Emitent oświadcza, że zamieszczone w Historycznych i Śródrocznych Informacjach Finansowych Emitenta czynniki ryzyka nie uwzględniają wymogów art. 16 Rozporządzenia 2017/1129 i nie zostały zamieszczone w prospekcie w punkcie „Czynniki ryzyka”.

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

1. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ EMITENTA I JEGO GRUPY ORAZ OTOCZENIEM, W JAKIM EMITENT I GRUPA PROWADZĄ DZIAŁALNOŚĆ

1.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z PROCESEM BUDOWLANYM

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

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

Na Dzień Prospektu Emitent realizuje ok. 20 projektów zewnętrznych w formule generalnego wykonawstwa. W części z nich, po podpisaniu aneksu do umowy, zmienił się termin zakończenia realizacji. Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Emitenta oraz zakłócenia równowagi finansowej, a to z kolei może mieć wpływ na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Powyższe ryzyko zmaterializowało się w przeszłości - Emitent wskutek przesunięcia płatności w prowadzonych projektach musiał aktywnie zarządzać płynnością Grupy, ale nie spowodowało to braku wywiązywania się Emitenta z jego zobowiązań.

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

Zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na Dzień Prospektu główny udział w portfelu zamówień stanowią inwestycje krótkoterminowe. Jeżeli mowa o inwestycjach długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla spółek celowych, zależnych od Dekpol Deweloper Sp. z o.o., to wzrost kosztów odbija się też we wzroście ceny sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów.

Oferty sporządzane przez Grupę podlegają aktualizacji, gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje rozmowy z wybranymi inwestorami w kwestii partycypowania we wzroście kosztów realizacji. Efekty rozmów powodują częściową partycypację Zamawiających w kosztach budowy. Ryzyko związane z błędami w zarządzaniu procesem budowlanym zmaterializowało się w przeszłości. Emitent wyciągnął wnioski i dokonał niezbędnych zmian w procesie budowlanym. Na Dzień Prospektu niniejsze

ryzyko można uznać, że jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia harmonogramu budowy jak i ujednoczenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym.

Ryzyko związane z błędami jakie miały miejsce w przeszłości dotyczyło zastosowanych rozwiązań technicznych i technologicznych. Wynikały one przede wszystkim z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Grupa uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi (np. kary umowne) ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

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

1.2. RYZYKO ZMNIEJSZENIA DOSTĘPNOŚCI KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi.

Niekorzystne zmiany sytuacji na rynku bankowym, pogorszenie parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy Emitenta czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy Emitenta. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów Grupy do finansowania kredytowego, ma również, bezpośrednio i pośrednio, wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" wydanych przez KNF dla banków i instytucji finansowych, dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym negatywnie wpływają wciąż wysokie stopy procentowe. Wysokość stawek WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wynosi obecnie ok. 4% wobec historycznie najniższych 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że spora część projektów deweloperskich Grupy stanowią projekty segmentu premium (np. Sol Marina), które charakteryzują się większym udziałem klientów gotówkowych niż projekty segmentu popularnego, stąd Grupa miała historycznie większy udział klientów gotówkowych niż pozostałe podmioty z branży.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym

zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

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

1.3. RYZYKO ZMIANY CEN ORAZ DOSTĘPNOŚCI MATERIAŁÓW, SUROWCÓW I TOWARÓW

W przypadku prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego oraz budowlanego znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie, trwającym od 2022 r. W wyniku załamania stosunków gospodarczych z Rosją i Białorusią nastąpiły krótkoterminowe ograniczenia w dostępności produktów i/lub nastąpił gwałtowny wzrost cen dóbr wykorzystywanych w działalności produkcyjnej Grupy, jak też w branży budownictwa, w tym mieszkaniowego, co miało wpływ na wzrost kosztów wykonawstwa inwestycji Grupy Emitenta począwszy od 2022 r. (wzrosty na poziomie ok. 1000-1500 zł /m²). Wzrosty cen stali, stanowiącej główny surowiec w segmencie produkcji osprzętu do maszyn, miały wpływ na spadek marży operacyjnej z 10,5% w 2021 r. do 6,2% i 2,1% w latach 2022-2023.

Pod koniec lutego 2026 r. wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Eskalacja konfliktu zbrojnego lub napięć geopolitycznych między Iranem, Stanami Zjednoczonymi a Izraelem lub innymi krajami, które dotychczas się do konfliktu (w tym ataki na instalacje naftowe, gazowe, blokada cieśnin lub sankcje) może mieć pośredni negatywny wpływ na działalność Grupy poprzez:

- Wzrost cen nośników energii i poziomu inflacji, co może przełożyć się na wzrost kosztów budowy i zakłócenia łańcuchów dostaw towarów;
- Zahamowanie procesu spadku stóp procentowych w Polsce, a w skrajnie negatywnym scenariuszu ich wzrost, co wpłynie na wzrost kosztów finansowania Grupy i wzrost kosztu kredytu hipotecznego;
- Pogorszenie nastrojów społecznych i otoczenia gospodarczego, co może wpływać na decyzje firm o nowych projektach inwestycyjnych oraz spadek popytu na nieruchomości mieszkaniowe.

Na Datę Prospektu długotrwałe skutki konfliktu są trudne do oszacowania i będą zależą od czasu trwania tego konfliktu i ewentualnego jego rozszerzenia na inne kraje.

Podobne zdarzenie jak wybuchy konfliktów zbrojnych powodujących ograniczenie dostępności materiałów i surowców, wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy oraz jej perspektywę rozwoju. Grupa prowadzi działania mające na celu minimalizację tego typu

ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami oraz dywersyfikację dostaw, w tym również z rynków zagranicznych. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Grupy.

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

1.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU LOKALNYM

Większość inwestycji wprowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. W ramach segmentu generalnego wykonawstwa i produkcji osprzętu do maszyn budowlanych ta koncentracja co do zasady nie występuje. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Grupy Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta w ramach segmentu deweloperskiego. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w ramach segmentu deweloperskiego w przyszłości, a także, w konsekwencji, na zdolność do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Dla zniwelowania tego ryzyka Emitent aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. W segmencie produkcji Grupa posiada spółkę Reschke Anbaugeräte GmbH, której przedmiotem działalności jest sprzedaż na rynku niemieckim osprzętów do maszyn i urządzeń oraz wyrobów stalowych. Podmioty z Grupy posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (m.in. Warszawa, Wrocław, Kamesznica), na których realizują bądź zamierzają zrealizować projekty hotelowe/mieszkaniowe.

Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmocnieniu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

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

1.5. RYZYKO SPADKU CEN MIESZKAŃ

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

1.6. RYZYKO ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTÓW DEWELOPERSKICH

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

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

- konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- konieczność uzyskania dodatkowych decyzji, w tym w szczególności wynikających z przepisów o ochronie środowiska;
- zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;

- opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność, wydawanej przez organy administracyjne.

Do Dnia Prospektu najczęściej pojawiały się wady lub usterki budynków/lokali, które były drobne i były usuwane na bieżąco oraz niewielkie przesunięcia harmonogramów niektórych projektów. Nie miało to istotnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta.

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

1.7. RYZYKO NARUSZENIA ZOBOWIĄZAŃ PRZEWIDZIANYCH W UMOWACH KREDYTOWYCH ORAZ WARUNKACH EMISJI OBLIGACJI

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

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej Podmiotów z Grupy Emitenta. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy, a w konsekwencji, na zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

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

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, niemniej jednak jego istotność Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta

mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

1.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWYM ZWIĘKSZENIEM POZIOMU ZADŁUŻENIA EMITENTA W KOLEJNYCH OKRESACH

Zgodnie z informacjami przedstawionymi w poz. 4.7 Prospektu, zadłużenie finansowe netto Grupy Emitenta na dzień 30 września 2025 r. wyniosło 22,9 mln zł, co oznacza spadek o 160,8 mln zł w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. (183,8 mln zł). Spadek zadłużenia netto był związany ze zmniejszeniem salda zadłużenia finansowego Grupy oraz dodatnimi przepływami operacyjnymi. Poziom zadłużenia netto w relacji do kapitałów własnych wynosił 0,03x na koniec września 2025 r., co jest istotnie niższym poziomem w porównaniu do 1,1x określonego w warunkach emisji obligacji. Historycznie, fluktuacja poziomu zadłużenia była obserwowana w przypadku Grupy Emitenta i zależy od cyklu gospodarczego i inwestycyjnego w Grupie Emitenta. Od 2026 r. spodziewany jest wzrost zadłużenia Grupy m.in. dzięki dokonanej emisji obligacji w 1Q 2026 r.

W przyszłości należy spodziewać się wzrostu poziomu zadłużenia Grupy Emitenta. Wzrost zadłużenia może być związany ze strategią rozwoju Grupy Emitenta w każdym z segmentów działalności. Zmienność poziomu zadłużenia jest charakterystyczna dla działalności gospodarczej Grupy Emitenta.

Emitent informuje, że w kontekście kolejnych planowanych emisji obligacji czy nowych umów kredytów Emitent każdorazowo analizuje wpływ finansowania na kształtowanie się ogólnego poziomu zadłużenia Grupy i wskaźników finansowych, uwzględniając zapadalność obecnego zadłużenia, a także obecną sytuację finansową.

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

1.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAPRZESTANIA FINANSOWANIA POPRZEZ EMISJĘ OBLIGACJI

Emitent finansuje swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 30.09.2025 r. udział finansowania własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 36,6% (684 014 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 63,4% (1 185 874 tys. zł).

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

co będzie się wiązać z koniecznością skupienia się na finansowaniu dłużnym, kredytowym, lub w przypadku zewnętrznych czynników powodujących brak takiej możliwości, zmniejszeniem skali prowadzonej działalności operacyjnej.

Emitent korzysta z finansowania z emisji obligacji od 2012 r. i na Datę Prospektu nie zamierza z niego zrezygnować.

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

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

1.10. RYZYKO ZWIĄZANE Z KONCENTRACJĄ DZIAŁALNOŚCI GENERALNEGO WYKONAWSTWA NA PROJEKTACH RYNKU MAGAZYNOWEGO

Od kilku lat w portfelu zamówień Grupy Emitenta istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Grupa kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Na koniec września 2025 r. udział projektów magazynowych wyniósł ok. 77%. Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Spółka może odnotować mniejszą ilość kontraktów, co może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Emitenta.

Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Grupa Emitenta od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce¹, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się dobrze w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8-12 miesięcy).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

¹ Stwierdzenie opiera się na wiedzy Zarządu Emitenta, wynikającej z dostępnych Zarządowi analiz branżowych dot. podmiotów generalnego wykonawstwa działających na rynku polskim

1.11. RYZYKO ZWIĄZANE Z PODWYKONAWCAMI

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Emitenta w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy oraz w konsekwencji zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, Grupa konstruuje umowy z podwykonawcami określając warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, mitygując to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę. Historycznie, niektóre z ryzyk zmaterializowały się w przeszłości (np. nienależyte wykonanie zobowiązań lub nieterminowe wykonanie przedmiotu umowy przez podwykonawców), ale nie miało to istotnego wpływu na sytuację finansową Grupy.

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

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

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

1.12. RYZYKO ZWIĄZANE Z NIEZAPŁACENIEM NALEŻNOŚCI PRZEZ ZLECENIODAWCÓW

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

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

Ryzyko w przeszłości nie zmaterializowało się w sposób istotny dla działalności Emitenta; w przeszłości zdarzały się przesunięcia w zapłacie należności, aczkolwiek były one ustalane przez zamawiających z Emitentem i ostatecznie zapłata następowała.

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

1.13. RYZYKO ZWIĄZANE Z WYSOKIM SALDEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH EMITENTA

Saldo zobowiązań przeterminowanych Grupy Emitenta wobec jednostek niepowiązanych na 30.09.2025 r. wynosiło 34 685 tys. zł. r. Na 28.11.2025 r. uregulowano zdecydowaną większość zobowiązań przeterminowanych Grupy Emitenta – spłacono 34 338 tys. zł co stanowi około 99 % zobowiązań przeterminowanych na 30.09.2025 roku.

Powyższe saldo wynika ze specyfiki działalności grupy Emitenta, tj. prowadzenie w dużej skali działalności w segmencie generalnego wykonawstwa (ok. 913 404 tys. zł przychodów tego segmentu na 30.09.2025 r.). Główną grupą wierzycieli byli podwykonawcy świadczonych przez Emitenta usługi w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań spłacanych po terminie wymagalności powstaje co do zasady na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Grupie Emitenta możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę. Poniżej przedstawiono strukturę przeterminowania wyżej wskazanego salda zobowiązań wobec jednostek niepowiązanych (dane w zł) na 30.09.2025 roku:

Dane w zł	Suma	< 90 dni	91-180dni	181-365 dni	>365 dni
Saldo zobowiązań przeterminowanych	34 685 276	33 495 076	807 617	1 432	381 151
Udział w %	100%	96,56%	2,33%	0,01%	1,10%

Źródło: Emitent

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

1.14. RYZYKO ZWIĄZANE Z LUKĄ PŁYNNOŚCI

Grupa Emitenta jest narażona na ryzyko płynności w wyniku niedopasowania terminów zapadalności aktywów i pasywów. Poniższa tabela prezentuje zestawienie terminów zapadalności / wymagalności aktywów i pasywów Grupy według stanu na dzień 30 września 2025 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2025 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek (w tym faktoring)	93 180	13 307	24 007	24 007	34 432	54 975	-	243 907
Zobowiązania z tytułu obligacji	1 048	-	75 000	100 446	-	-	-	176 494
Zobowiązania z tytułu leasingu (w tym użytkowanie wieczyste)	9 908	8 031	5 193	3 971	1 307	26 019	-	54 428
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	635 892	11 926	9 022	9 476	5 998	9 576	29 155	711 045
Zobowiązania razem	740 029	33 263	113 221	137 899	41 736	90 570	29 155	1 185 874
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 30.09.2025 r. (w tys. zł)	do 1 roku	do 2 lat	do 3 lat	do 4 lat	do 5 lat	powyżej 5 lat	Nieokreślone	Razem
Aktywa razem	1 185 681	70 613	32 884	53 585	51 738	68 591	406 795	1 869 888
Luka płynności netto	445 653	37 351	- 80 337	- 84 313	10 001	- 21 980	377 640	684 014
Skumulowana luka płynności netto	445 653	483 003	402 667	318 353	328 354	306 375	684 014	684 014

Źródło: Emitent

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, iż skumulowana luka płynności jest w każdym roku dodatnia, stąd nie ma przesłanek braku płynności Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie. Powyższy czynnik ryzyka nie zmaterializował się w sposób istotny dla Emitenta w przeszłości.

2. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI

2.1. RYZYKO ZWIĄZANE Z ROZPORZĄDZENIEM O WSKAŹNIKACH REFERENCYJNYCH I SPOSOBEM OBLICZANIA STOPY BAZOWEJ OBLIGACJI

W dniu 1 stycznia 2018 r. weszło w życie Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych, które ustanawia nowe zasady dla opracowywania, udostępniania oraz stosowania wskaźników referencyjnych na terenie Unii Europejskiej. Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych, wskaźnikiem referencyjnym jest, między innymi, dowolny indeks stanowiący odniesienie do określenia kwoty przypadającej do zapłaty z tytułu instrumentu finansowego. W ramach Oferty Emitent może oferować Obligacje oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej. Stopą bazową stanowiącą podstawę do wyznaczenia oprocentowania zmiennego Obligacji będzie wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR (Warsaw Interbank Offer Rate), który jest ustalany przez GPW Benchmark S.A.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych nakłada na osoby zamierzające działać jako administratorzy wskaźników referencyjnych obowiązek uzyskania odpowiedniego zezwolenia lub rejestracji. Na Datę Prospektu GPW Benchmark S.A. jest wpisany w rejestrze uprawnionych administratorów oraz wskaźników referencyjnych prowadzonym przez Europejski Urząd Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (European Securities and Market Authority), o którym mowa w art. 36 Rozporządzenia o Stawkach Referencyjnych.

W dniu 16 grudnia 2020 r. KNF wydał zezwolenie na prowadzenie przez GPW Benchmark S.A. działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych, w tym kluczowych wskaźników referencyjnych.

Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych może mieć istotny wpływ na instrumenty finansowe o zmiennej stopie procentowej, dla których stopa procentowa jest ustalana poprzez odniesienie do wskaźników referencyjnych takich jak WIBOR, w szczególności, jeśli metodologia obliczania tego wskaźnika lub inne zasady dotyczące opracowywania takiego wskaźnika referencyjnego ulegną zmianie albo wskaźnik referencyjny stopy procentowej j WIBOR przestanie być publikowana. Zmiany te mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu wskaźnika referencyjnego, który stanowi podstawę do ustalenia Stopy Bazowej Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. Obniżenie Stopy Bazowej Obligacji, może w konsekwencji wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji.

Zgodnie z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych oraz Ustawą o Nadzorze Makroostrożnościowym, Minister właściwy do spraw instytucji finansowych jest władny do określenia, w drodze rozporządzenia, zamiennika lub zamienników kluczowego wskaźnika referencyjnego w przypadku wystąpienia określonych w rozporządzeniu o Wskaźnikach Referencyjnych, zdarzeń związanych z zaprzestaniem lub prowadzących do zaprzestania publikowania kluczowego wskaźnika referencyjnego przez jego administratora, takich jak (i) wydanie przez KNF publicznego oświadczenia lub opublikowanie przez KNF informacji, że dany kluczowy wskaźnik referencyjny nie odzwierciedla już danego rynku lub realiów gospodarczych lub (ii) wycofanie lub zawieszenie zezwolenia na prowadzenie przez dany podmiot działalności jako administrator wskaźników referencyjnych stóp procentowych.

Minister właściwy do spraw instytucji finansowych określa zamiennik kluczowego wskaźnika referencyjnego uwzględniając rekomendację Komitetu Stabilności Finansowej wydawaną w oparciu o stanowisko KNF. W przypadku zaprzestania publikowania przez GPW Benchmark S.A. wskaźnika referencyjnego WIBOR, oprocentowanie Obligacji będzie zatem ustalane w oparciu o zamiennik tego wskaźnika referencyjnego określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych.

Na Dzień Prospektu, Komitet Stabilności Finansowej Grupy Roboczej powołanej w związku z planowaną reformą wskaźników referencyjnych („KSF”) w dniach 25 sierpnia 2022 r. oraz 1 września 2022 r. przeprowadził na posiedzeniach dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze indeksu WIRD jako alternatywnego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, którego danymi wejściowymi są informacje reprezentujące transakcje ON (overnight). Administratorem WIRD w rozumieniu Rozporządzenia o Wskaźnikach Referencyjnych jest GPW Benchmark S.A., wpisana do rejestru Europejskiego Urzędu Nadzoru Giełd i Papierów Wartościowych (ESMA).

Następnie, Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych zaakceptował Mapę Drogową procesu zastąpienia wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID przez indeks WIRON. Z uwagi na fakt, że na reformę wskaźników referencyjnych składa się bardzo wiele wzajemnie powiązanych elementów, proces ten będzie rozłożony w czasie. W październiku 2023 r. KSF podjął decyzję o zmianie maksymalnych terminów realizacji Mapy Drogowej. Narodowa Grupa Robocza określiła w zaktualizowanej Mapie Drogowej, że przy efektywnej współpracy wszystkich zaangażowanych stron, reforma wskaźników referencyjnych w Polsce zostanie zrealizowana w całości do końca 2027 roku. Założenia nowej Mapy Drogowej opracowanej w ramach Narodowej Grupy Roboczej wskazują na gotowość do zaprzestania opracowywania i publikowania wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID od początku 2028 roku. Jednocześnie, w październiku 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych poinformował o uruchomieniu dodatkowej rundy konsultacji publicznych. Mając na uwadze dążenie do dotrzymania, określonego na koniec 2027 roku, finalnego momentu konwersji wskaźników referencyjnych w Polsce, zdecydowano się ująć w dodatkowej rundzie konsultacji publicznych cztery indeksy i propozycje indeksów z rodziny indeksów WIRF (WIRF, WIRF+, WIRF-, WIRF+/-). W dodatkowej rundzie uczestnicy konsultacji w przeważającej części wybrali indeks WIRF-. Następnie w dniu 6 grudnia 2024 roku Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. reformy wskaźników referencyjnych przeprowadził dyskusję oraz podjął decyzję o wyborze propozycji indeksu o technicznej nazwie WIRF- bazującego na depozytach niezabezpieczonych Instytucji Kredytowych i Instytucji Finansowych, jako docelowego wskaźnika referencyjnego stopy procentowej, który miałby zastąpić wskaźnik referencyjny WIBOR. Po zapoznaniu się z opiniami dotyczącymi aspektów prawnych, rynkowych i marketingowych, KS NGR podjął 24 stycznia 2025 roku decyzję, o wyborze docelowej nazwy POLSTR (Polish Short Term Rate) dla propozycji indeksu. Zmiany wskaźnika referencyjnego WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stanowiącego stopę bazową Obligacji mogą wpłynąć na obniżenie lub wzrost poziomu oprocentowania Obligacji o zmiennym oprocentowaniu. W przypadku obniżenia stopy bazowej Obligacji, sytuacja ta będzie miała istotne znaczenie dla Inwestora z uwagi na obniżenie rentowności Obligacji, a co za tym idzie nie osiągnięcie przez Inwestora zakładanych zysków z Obligacji. Natomiast obniżenia stopy bazowej Obligacji dla Emitenta oznacza niższe koszty finansowania dłużnego pozyskiwanego w drodze emisji Obligacji. W odwrotnej sytuacji, gdy nowy wskaźnik referencyjny zastępujący WIBOR będzie wyższy niż sam WIBOR, dla Inwestora oznaczać będzie to większą rentowność Obligacji, a dla Emitenta wyższe koszty finansowania dłużnego.

Informacja o zastąpieniu wskaźnika referencyjnego WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym zostanie przekazana w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent identyfikuje to ryzyko pomimo tego, że zgodnie z punktem 15.4.8 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji będzie stosował zdefiniowaną tamże Korektę mającą na celu ograniczenie lub całkowite zniwelowanie skutków ekonomicznych powstałych w związku z zastąpieniem wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysoką, a prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka określa jako wysokie.

2.2. RYZYKO OPÓŹNIENIA, NIEWYKONANIA W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z OBLIGACJI

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

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

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

wierzytelności z Obligacji będą zaspokajane po zaspokojeniu m.in. kosztów postępowania upadłościowego, należności pracowników powstałych przed ogłoszeniem upadłości, składek na ubezpieczenie społeczne za trzy ostatnie lata przed ogłoszeniem upadłości.

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

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

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

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Emitenta, nie występowały w przeszłości opóźnienia w spłacie zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji przez Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta.

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

2.3. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ TZW. „ROLOWANIA OBLIGACJI”

Emitent nie wyklucza możliwości rozliczenia w części lub w całości istniejących zobowiązań z tytułu Obligacji ze środków pozyskanych z nowych emisji obligacji (rolowanie obligacji) w ramach Programu. Istnieje ryzyko, że obligacje nowej serii w ramach Programu nie zostaną objęte, co może powodować konieczność wykupu istniejących Obligacji poprzez zapłatę kwoty wykupu na rzecz Obligatariuszy. Brak możliwości refinansowania zadłużenia na korzystnych warunkach w terminie zapadalności zobowiązań może mieć negatywny wpływ na działalność i sytuację finansową Emitenta i zdolność Emitenta do wykonywania zobowiązań z Obligacji.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako średnie. Historycznie, Emitent przeprowadzał emisje w celu refinansowania innych zobowiązań z tytułu obligacji, natomiast emisje te kończyły się powodzeniem i nie było negatywnego wpływu na sytuację Emitenta.

2.4. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM ZABEZPIECZENIA OBLIGACJI

Obligacje mogą być emitowane zarówno jako zabezpieczone jak i niezabezpieczone w rozumieniu Ustawy o Obligacjach. W przypadku emisji obligacji niezabezpieczonych, oznaczać to będzie, że ani Emitent ani żaden inny podmiot nie ustanowił zabezpieczenia na rzecz Obligatariuszy. Spółka w poszczególnych seriach może postanowić, że nie planuje

ustanawiać zabezpieczenia Obligacji w przyszłości. W związku z tym potencjalny Obligatariusz powinien brać pod uwagę, że ewentualnie dochodzenie roszczeń od Spółki będzie mogło być prowadzone tylko na zasadach ogólnych, tj. w sposób przewidziany w przepisach Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Istnieje ryzyko, że aktywa Spółki mogą okazać się niewystarczające do zaspokojenia roszczeń finansowych Obligatariuszy.

W przypadku emisji obligacji zabezpieczonych, informacja o zabezpieczeniu danej serii Obligacji wraz z dodatkowymi czynnikami ryzyka związanymi z zabezpieczeniem zostanie przekazana w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]obligacje\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]obligacje[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Na Datę Prospektu Grupa historycznie wyemitowała 38 serii obligacji, z czego 20 było zabezpieczonych hipotecznie (serie A, C1-C5, D, DA, DB, E1-E4, F1-F4, I wyemitowane przez Dekpol S.A. oraz A i B wyemitowane przez Dekpol Budownictwo sp. z o.o.), a 3 były zabezpieczone poręczeniem (emisje serii A-C Dekpol Deweloper sp. z o.o. z poręczeniem Dekpol S.A.). Z uwagi na fakt, iż część dotychczasowych emisji obligacji była niezabezpieczona Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako średnie.

Na Dzień Prospektu Emitent ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka w okresie ważności Prospektu oraz jego istotność jako niskie.

2.5. RYZYKO NIEPRZYDZIELENIA OBLIGACJI

Emisja Obligacji w ramach IV Programu Emisji Obligacji poszczególnej ich serii może nie dojść do skutku w przypadku, gdy do dnia zakończenia terminu przyjmowania zapisów nie zostanie poprawnie złożony i prawidłowo opłacony co najmniej jeden zapis na liczbę obligacji odpowiadającą co najmniej progowi dojścia emisji do skutku. Wszelkie konsekwencje wynikające z niewłaściwego wypełnienia formularza zapisu na Obligacje ponosi Inwestor. Zapis, który pomija jakikolwiek z wymaganych elementów, może zostać uznany za nieważny. Brak wpłat na Obligacje danej serii w określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu i brak podstawy do przydzielenia Inwestorowi Obligacji danej serii.

Dodatkowo zapisy na Obligacje danej serii mogą podlegać redukcji w przypadkach i na zasadach opisanych w Prospekcie i Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Istnieje ryzyko, iż w szczególnych okolicznościach, jak przykładowo duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, Inwestorowi nie zostanie przydzielona ani jedna Obligacja.

Ponadto, w przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji Marża będzie ustalana przez Emitenta w oparciu o wskazaną przez Inwestorów w formularzach zapisu minimalną wysokość Marży po jakiej mogliby objąć Obligacje danej serii, Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.

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

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

2.6. RYZYKO ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ

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

Na Dzień Prospektu Emitent nie jest w stanie przewidzieć w jaki sposób zmiana wartości wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR lub zmiana wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR na jego zamiennik określony przez Ministra właściwego do spraw instytucji finansowych wpłynie na zmianę stopy procentowej emitowanych Obligacji. W przypadku, gdy wartość wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR lub nowego wskaźnika będzie wyższa, rentowność Obligacji dla Inwestorów będzie wyższa, co z kolei będzie mieć negatywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta. Natomiast gdy wartość wskaźnika referencyjnego stopy procentowej WIBOR lub nowego wskaźnika będzie niższa, może to wpłynąć na obniżenie rentowności Obligacji dla Inwestorów, co z kolei będzie mieć pozytywny wpływ na koszty odsetkowe Emitenta.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

2.7. RYZYKO WCZEŚNIEJSZEGO WYKUPU OBLIGACJI

Spółka może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość wcześniejszego wykupu Obligacji danej serii na żądanie Spółki. W takim wypadku, Obligacje będą podlegać wykupowi przed Dniem Wykupu wskazanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, a inwestor nie będzie mógł uzyskać przychodów z Odsetek w założonym przez inwestora horyzoncie inwestycyjnym.

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

Dodatkowo Podstawowe Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul (kovenanty), których naruszenie daje prawo Obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Emitenta. Należy podkreślić, że niektóre spośród ww. kovenantów zostały skonstruowane z wykorzystaniem klauzul generalnych (np. określony w pkt. 12.5.10 Podstawowych Warunków Emisji Obligacji „Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym”), w związku z czym mają one charakter niejednoznaczny i ocenny. Istnieje

zatem ryzyko odmiennej interpretacji przedmiotowych kowenantów przez Emitenta i Obligatariuszy, a tym samym ryzyko sporu Emitenta i Obligatariuszy co do uznania określonego zdarzenia za stanowiące Podstawę Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Podstawowych Warunków Emisji Obligacji. W przypadku uznania przez Obligatariuszy, że dane zdarzenie stanowi Podstawę Wcześniejszego Wykupu w rozumieniu Podstawowych Warunków Emisji Obligacji, przy jednoczesnym odmiennym stanowisku Emitenta, przeprowadzenie wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariuszy może wymagać wcześniejszego dochodzenia przez Obligatariuszy przedmiotowego roszczenia w postępowaniu sądowym.

Istnieje także ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Obligatariuszy, Emitent nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Historycznie takie zdarzenia nie wystąpiły.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

2.8. RYZYKO ZWIĄZANE Z REJESTRACJĄ OBLIGACJI W KDPW

Obligacje emitowane w ramach Programu będą papierami wartościowymi na okaziciela oraz nie będą miały formy dokumentu. Obligacje będą zdematerializowane, co oznacza konieczność zawarcia przez Emitenta z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych umowy, której przedmiotem jest rejestracja Obligacji w depozycie papierów wartościowych. KDPW będzie podmiotem prowadzącym depozyt, w którym zarejestrowane zostaną obligacje.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku, Emitent złoży do KDPW wniosek o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich dopuszczenia do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o odpowiednio dopuszczenie takich Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

Prawa z Obligacji powstają z chwilą zapisania ich po raz pierwszy na rachunku papierów wartościowych co nastąpi po ich rejestracji w ewidencji KDPW. Rejestracja obligacji w KDPW może ulec opóźnieniu, w przypadku, gdy złożony przez Emitenta wniosek o rejestrację Obligacji lub załączone do niego nie spełnią warunków formalnych określonych w przepisach obowiązujących w KDPW, a w szczególności Regulaminie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych oraz Szczegółowych Zasadach Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i będą wymagały uzupełnienia lub poprawienia.

Odmowa dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku. W powyższym przypadku może nastąpić zamrożenie środków finansowych na pewien czas i utrata potencjalnych korzyści przez Inwestorów, ponieważ wpłacone kwoty tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną zwrócone im bez żadnych odsetek i odszkodowań.

W przypadku rejestracji Obligacji w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie, prawa z Obligacji powstają z chwilą ich zapisania w ewidencji osób uprawnionych z Obligacji,

o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie. Następnie Obligacje zostaną zarejestrowane w KDPW na podstawie wniosku składanego za pośrednictwem Agenta Emisji poprzez dedykowaną aplikację KDPW. W przypadku niespełnienia przez Emitenta warunków niezbędnych do dokonania rejestracji lub wystąpienia wniosku przez Agenta Emisji zawierającego błędne informacje o emisji Obligacji, może nie dojść do zarejestrowania Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW lub rejestracja Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW może nastąpić z opóźnieniem.

Ponieważ przy wszystkich dotychczasowych emisjach obligacji Emitenta rejestracja tych papierów wartościowych w KDPW przebiegała bezproblemowo, Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia powyższego ryzyka jako niskie. Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie.

2.9. RYZYKO ZWIĄZANE Z MOŻLIWOŚCIĄ NIESPEŁNIENIA WARUNKÓW DOPUSZCZENIA LUB WPROWADZENIA OBLIGACJI DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM CATALYST

Emitent będzie się ubiegał o wprowadzenie Obligacji na rynek regulowany Catalystr.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku, Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich dopuszczenia do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o odpowiednio dopuszczenie takich Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji, rejestracja tych Obligacji następować będzie z udziałem Agenta Emisji, niezwłocznie po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o dopuszczenie tych Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu.

Istnieje ryzyko, że organizator rynku odmówi wprowadzenia Obligacji na rynek regulowany Catalystr.

W przypadku odmowy wprowadzenia Obligacji na rynek regulowany Catalystr, Emitent będzie starał się o wprowadzenie Obligacji w alternatywnym systemie obrotu Catalystr.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji danej serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku, odmowa dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone.

W przypadku, gdy po zarejestrowaniu Obligacji danej serii w KDPW z udziałem Agenta Emisji, Zarząd GPW odmówi dopuszczenia tych Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia okoliczności uniemożliwiających odpowiednio dopuszczenie Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a następnie ponownie wystąpi do GPW ze stosownym wnioskiem. Niemniej, w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji istnieje ryzyko, że wyemitowane Obligacje danej serii nie zostaną następnie odpowiednio dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzone do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu – w takim przypadku Obligatariusze posiadać będą Obligacje, których nie będą mogli zbyć w obrocie zorganizowanym.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że historycznie nie miał problemów z dopuszczeniem obligacji do obrotu na rynku regulowanym oraz wprowadzeniem obligacji do alternatywnego systemu obrotu Catalyst. Wszystkie serie obligacji, które miały być notowane na Catalyst i gdzie został złożony wniosek o wprowadzenie/dopuszczenie, były notowane na rynku.

Mimo najlepszych starań Emitenta w przedmiocie wprowadzenia do obrotu Obligacji, nabywca Obligacji przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnej powinien uwzględnić ryzyko braku możliwości notowania Obligacji na Catalyst.

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

CZĘŚĆ III – DOKUMENT REJESTRACYJNY

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

1.1. WSKAZANIE ORAZ OŚWIADCZENIA OSÓB ODPOWIEDZIALNYCH ZA PRZEKAZANE W PROSPEKCIE INFORMACJE LUB ICH CZĘŚCI

1.1.1. Emitent

Nazwa (firma):	Dekpol Spółka Akcyjna
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Telefon:	+48 58 560 10 60
Adres strony internetowej:	www[.]dekpol[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol[.]pl

Emitent jest odpowiedzialny za wszystkie informacje zawarte w Prospekcie.

Osobami działającymi w imieniu Emitenta są:

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

Oświadczenie odpowiedzialności osób działających w imieniu Emitenta

Niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w Prospekcie są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w Prospekcie nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Prezes Zarządu
Mariusz Tuchlin

Wiceprezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc

1.1.2. Firma Inwestycyjna

Nazwa (firma):	Michael / Ström Dom Maklerski S.A.
Siedziba:	Warszawa
Adres:	ul. Pańska 97, 00-834 Warszawa
Telefon:	+48 22 128 59 00
Adres strony internetowej:	www[.]michaelstrom[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	kontakt@michaelstrom[.]pl

Firma Inwestycyjna jest odpowiedzialna za informacje zawarte w następujących częściach Prospektu:

- Część II – „Czynniki ryzyka”: Pozycje 1.1 – 1.6, 1.8-1.11, 1.13-1.14, 2.1 – 2.9.
- Część III – „Dokument rejestracyjny”: Pozycje 4.5-4.8; 5; 7; 8; 11.1-11.4; 11.6.
- Część IV – „Dokument ofertowy”: Pozycje 3; 4.8-4.11; 4.13; 4.16; 5; 6; 7.

Osobami działającymi w imieniu Firmy Inwestycyjnej są:

- Wiceprezes Zarządu Piotr Jankowski
- Prokurent Radosław Krzyżak

Oświadczenie odpowiedzialności osób działających w imieniu Firmy Inwestycyjnej

Niniejszym oświadczamy, że zgodnie z naszą najlepszą wiedzą informacje zawarte w wyżej określonych częściach Prospektu za które odpowiada Michael / Ström Dom Maklerski S.A. są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

Wiceprezes Zarządu
Piotr Jankowski

Prokurent
Radosław Krzyżak

1.1.3. Doradca Prawny

Nazwa (firma):	Kancelaria Radcy Prawnego Przemysław Budzyński
Siedziba:	Gdańsk
Adres:	ul. Drzewieckiego 11a/2, 80-464 Gdańsk
Telefon:	+48 58 782 49 62
Adres strony internetowej:	www[.]krpbudzynski[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	k.woznica@krpbudzynski[.]pl

Doradca Prawny jest odpowiedzialny za informacje zawarte w następujących częściach Prospektu:

- Część II – Czynniki ryzyka: Pozycje 1.7, 1.12.
- Część III – Dokument rejestracyjny: Pozycje 4.1-4.4; 6; 9; 10; 11.5; 12; 13; 14.
- Część IV – Dokument ofertowy: Pozycje 3.1; 4.1-4.7; 4.12; 4.14-4.15.

Osobą działającą w imieniu Doradcy Prawnego jest:

- radca prawny Krzysztof Woźnica

Oświadczenie odpowiedzialności osoby działającej w imieniu Doradcy Prawnego

Niniejszym oświadczam, że zgodnie z moją najlepszą wiedzą informacje zawarte w wyżej określonych częściach Prospektu za które odpowiada Doradca Prawny są zgodne ze stanem faktycznym oraz, że w tych częściach Prospektu nie pominięto niczego, co mogłoby wpływać na jego znaczenie.

radca prawny
Krzysztof Woźnica

1.2. INFORMACJE OD OSÓB TRZECICH

W Prospekcie Emitent zawarł informacje uzyskane od osób trzecich. Źródłami informacji od osób trzecich są:

- Raporty GUS – w zakresie danych makroekonomicznych i w zakresie danych o rynku budownictwa;
- Raport AXI IMMO „Rynek Magazynowy w Polsce I-III kw. 2025 r.” w zakresie informacji o rynku magazynowym w Polsce;
- Raporty NBP – Cykliczne materiały analityczne NBP – w zakresie cen transakcyjnych mieszkań oraz danych makroekonomicznych ([www\[.\]nbp\[.\]pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index_pre.html](http://www[.]nbp[.]pl/home.aspx?f=/publikacje/rynek_nieruchomosci/index_pre.html));
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” – w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;

Emitent potwierdza, że powyższe informacje zostały dokładnie powtórzone oraz że w stopniu, w jakim jest tego świadomy i w jakim może to ocenić na podstawie informacji opublikowanych w przez osoby trzecie, nie zostały pominięte żadne fakty, które sprawiłyby, że powtórzone informacje byłyby niedokładne lub wprowadzałyby w błąd.

1.3. OŚWIADCZENIA EMITENTA

Emitent oświadcza, że:

- Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego będącego właściwym organem zgodnie z Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129);
- Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza niniejszy Prospekt wyłącznie jako spełniający standardy kompletności, zrozumiałości i spójności nałożone Rozporządzeniem Prospektowym (Rozporządzenie UE 2017/1129); w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia Prospektu ocenie nie podlega ścisłość ani prawdziwość zawartych w Prospekcie informacji ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez Emitenta działalnością, ani ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem oferowanych papierów wartościowych;
- Zatwierdzenie nie powinno być uznawane za zatwierdzenie Emitenta, jak również za zatwierdzenie jakości papierów wartościowych które są przedmiotem tego Prospektu.

Emitent oświadcza oraz zwraca uwagę, iż Inwestorzy powinni dokonać własnej oceny adekwatności inwestowania w Obligacje Emitenta.

2. BIEGLI REWIDENCI

2.1. IMIONA I NAZWISKA (NAZWY) ORAZ ADRESY BIEGŁYCH REWIDENTÓW EMITENTA W OKRESIE OBJĘTYM HISTORYCZNYMI INFORMACJAMI FINANSOWYMI (WRAZ Z INFORMACJAMI O ICH PRZYNALEŻNOŚCI DO ORGANIZACJI ZAWODOWYCH).

Firmą audytorską do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za lata 2023-2024 oraz przeglądu półrocznego sprawozdania finansowego za 1 półrocze 2025 r. była i w dalszym ciągu pozostaje UHY ECA Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie przy ul. Połczyńskiej 31A, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przez Sąd Rejonowy Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000487588 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 3886. Bieglym Rewidentem przeprowadzającym badanie był Piotr Woźniak, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 11625. Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza, w wyniku postępowania określonego Procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu.

3. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka związane z działalnością Emitenta i Grupy Emitenta oraz otoczeniem, w jakim Grupa Emitenta prowadzi działalność zostały przedstawione w części II Prospektu – „Czynniki ryzyka”.

4. INFORMACJE O EMITENCIE

4.1. DANE EMITENTA

Nazwa (firma):	Dekpol Spółka Akcyjna
Forma prawna	Spółka akcyjna
Kraj założenia:	Polska
Siedziba:	Pinczyn
Adres:	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Numer NIP:	5922137980
Numer REGON:	220341682
Telefon:	+48 58 560 10 60
Adres strony internetowej:	www[.]dekpol[.]pl
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol[.]pl

Emitent informuje, iż informacje zamieszczone na Stronie Internetowej nie stanowią części Prospektu i nie zostały zweryfikowane ani zatwierdzone przez organ nadzoru (Komisję).

Prawo, na mocy którego działa Emitent

Emitent działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz innych przepisów dotyczących prawa spółek, Statutu i przepisów wewnętrznych.

Począwszy od 2015 r. akcje Emitenta są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym GPW, a w konsekwencji zastosowanie do Emitenta znajdują przepisy o spółkach publicznych, w tym przepisy Ustawy o Ofercie.

4.2. MIEJSCE REJESTRACJI EMITENTA, JEGO NUMER REJESTRACYJNY ORAZ IDENTYFIKATOR PODMIOTU PRAWNEGO ("LEI").

Emitent został wpisany do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Emitent został zarejestrowany w dniu 11 kwietnia 2014 r.

Identyfikator podmiotu prawnego („LEI”) Emitenta to 259400GG96T088V4UG60.

4.3. DATA ZAŁOŻENIA I OKRES ISTNIENIA EMITENTA.

Emitent kontynuuje działalność Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – spółki przekształconej w Dekpol Spółkę Akcyjną. Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością została zawiązana w dniu 18 grudnia 2006 r. i wpisana do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod 16 stycznia 2007 r. pod nr KRS 0000271884.

Przekształcenie Emitenta w spółkę akcyjną nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 1 kwietnia 2014 r., zaprotokołowanej aktem notarialnym notariusz Janiny Ciechanowskiego, repertorium A nr 3829/2014.

W dniu 11 kwietnia 2014 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy KRS dokonał wpisu Emitenta do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000505979 jako spółki akcyjnej.

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

4.4. HISTORIA I ROZWÓJ EMITENTA

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

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

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

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

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

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

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

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

W związku z dynamicznym rozwojem działalności doszło wówczas także do pierwszej akwizycji przez Emitenta innego podmiotu. W listopadzie 2017 r. Emitent nabył większościowy pakiet udziałów Smartex Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, posiadającej atrakcyjną nieruchomość we Wrocławiu (poruszono w pkt 6.1.3 niniejszej Części Prospektu). Natomiast w roku 2018 Emitent nabył, w drodze dwóch transakcji, wszystkie udziały Nordic Milan Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, realizującej przedsięwzięcie deweloperskie w Milanówku.

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

W latach 2021 i 2022 dokonano pierwszych akwizycji niezwiązanych z działalnością deweloperską Grupy. W 2021 r. Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce „Intek” Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie. Nabycie umożliwiło istotne zwiększenie możliwości produkcyjnych poprzez pozyskanie wykwalifikowanej i doświadczonej kadry pracowników oraz nieruchomości o powierzchni produkcyjnej dwukrotnie wyższej niż w zakładzie w Pinczynie.

W 2022 r. Emitent sfinalizował transakcję zakupu 100% udziałów spółki "Kombet Działdowo" Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach. Celem akwizycji było zwiększenie skali działalności segmentu produkcji prefabrykatów. Nabywając udziały ww. spółki, Grupa pozyskała zakład produkcyjny (wraz z gruntami o dużym potencjale rozbudowy) wraz z wykwalifikowaną kadrą pracowników.

W kolejnych latach Emitent i Podmioty z Grupy prowadziły działalność przedstawioną w prospekcie, osiągając opisane wyniki, umacniając swoją pozycję na rynku krajowym oraz poszukując możliwości rozwoju na rynkach zagranicznych.

W 2025 r. podejmowane działania doprowadziły do nabycia przez Dekpol Steel Sp. z o.o. 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą w Maintal, Niemcy (aktualnie Reschke Anbaugeräte GmbH) oraz praw do znaku słowno-graficzny „Reschke”. Zamiarem Grupy Dekpol jest, aby Reschke Anbaugeräte GmbH pełniła funkcje handlowe i organizowała sprzedaż na rynku niemieckim osprzętów do maszyn i urządzeń oraz wyrobów stalowych.

4.5. SZCZEGÓŁOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE WSZELKICH ZDARZEŃ Z OSTATNIEGO OKRESU ODNOSZĄCYCH SIĘ DO EMITENTA, KTÓRE MAJĄ ISTOTNE ZNACZENIE DLA OCENY WYPŁACALNOŚCI EMITENTA.

W ostatnim czasie nie wystąpiły zdarzenia odnoszące się do Emitenta, które mają istotny wpływ dla oceny wypłacalności Emitenta.

4.6. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO EMITENTOWI NA JEGO WNIOSEK LUB PRZY PRZYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPREDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRZYZNAJĄCY RATING.

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

4.7. INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO ROKU OBROTOWEGO.

Grupa Emitenta finansuje swoją działalność za pomocą kapitałów własnych, środków pozyskanych z emisji obligacji, kredytów, pożyczek, leasingu, faktoringu oraz wpłat klientów na mieszkania.

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r., 31 grudnia 2024 r. oraz 30 września 2025 r.

Bilans (w tys. zł)	31.12.2023	struktura	31.12.2024	struktura	30.09.2025	struktura
Kapitał Własny	577 863	37,5%	639 267	38,1%	684 014	36,6%
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	292 859	19,0%	472 287	28,1%	465 878	24,9%
Kredyty i pożyczki	32 801	2,1%	14 127	0,8%	170 760	9,1%
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	170 433	11,0%	323 667	19,3%	175 446	9,4%
Z tytułu leasingu	23 843	1,5%	54 135	3,2%	44 520	2,4%
Pozostałe finansowe	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	672 075	43,6%	566 560	33,8%	719 995	38,5%
Kredyty i pożyczki	54 390	3,5%	50 622	3,0%	72 884	3,9%
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	59 586	3,9%	60 001	3,6%	1 048	0,1%
Z tytułu leasingu	7 228	0,5%	9 479	0,6%	9 908	0,5%
Pozostałe finansowe	1 112	0,1%	78	0,0%	263	0,0%
Handlowe oraz pozostałe, w tym:	382 786	24,8%	314 357	18,7%	456 799	24,4%
przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	69 659	4,5%	100 942	6,0%	148 969	8,0%
Pasywa razem	1 542 797	100,0%	1 678 114	100,0%	1 869 888	100,0%
Dług netto	56 576		183 780		22 948	
Dług netto/Kapitał Własny	0,10		0,29		0,03	
Dług netto/EBITDA LTM	0,43		1,34		0,13	

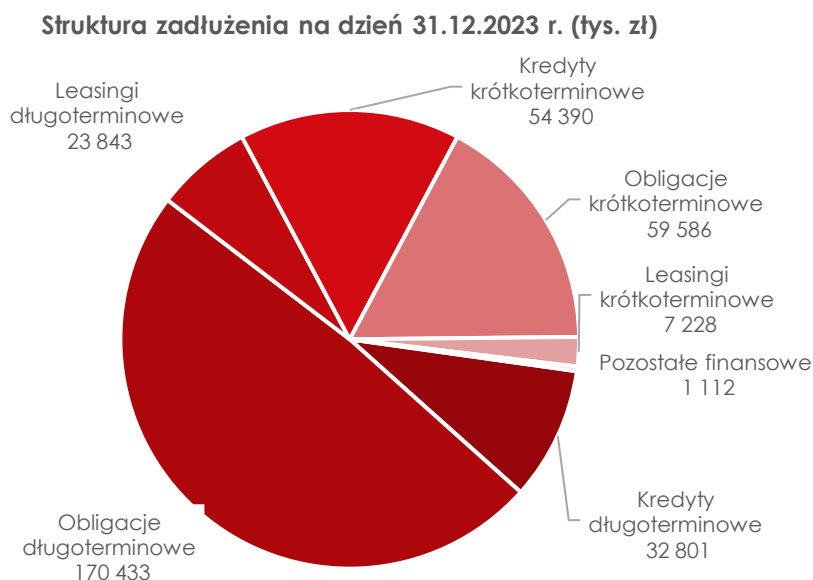
Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2023 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 37,5%.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2023 r. istniało 11 serii obligacji Grupy o łącznej wartości nominalnej ok. 229,2 mln zł (w tym 2 serie w walucie euro o wartości 6,2 mln EUR). Obligacje zostały wyemitowane przez Dekpol S.A. oraz Podmioty z Grupy Emitenta – Dekpol Deweloper Sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Grupa finansowała się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. PKO BP, mBank, Santander, BNP Paribas, SGB,), których łączne saldo na dzień 31.12.2023 r. wynosiło 87,9 mln zł.

Ponadto, Grupa finansowała się za pomocą leasingu (31,1 mln zł na dzień 31.12.2023 r.) oraz zobowiązań pochodnych (1,1 mln zł). Na koniec grudnia 2023 r. Grupa miała 69,7 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.



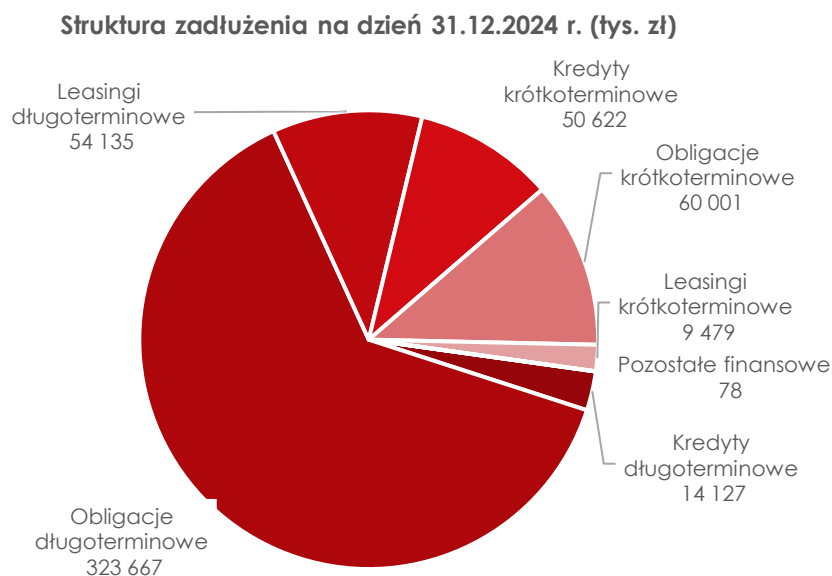
Źródło: Emitent

Na dzień 31 grudnia 2024 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 38,1% i był wyższy o 0,6 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2023 r. Wyjaśnieniem wzrostu udziału kapitału własnego w strukturze finansowania działalności Emitenta jest wzrost kapitałów własnych o 61,4 mln zł w wyniku osiągniętego zysku netto (pomimo wypłaty dywidendy).

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2024 r. istniało 5 serii obligacji Grupy o łącznej wartości nominalnej ok. 386 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane przez Dekpol S.A. oraz Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Grupa finansuje się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. PKO BP, mBank, Santander, BNP Paribas, SGB, BGK), których łączne saldo na dzień 31.12.2024 r. wynosiło 64,7 mln zł.

Ponadto, Grupa finansuje się za pomocą leasingu (63,6 mln zł na dzień 31.12.2024 r.). Na koniec grudnia 2024 r. Grupa miała 100,9 mln zł przedpłać na mieszkania od klientów.



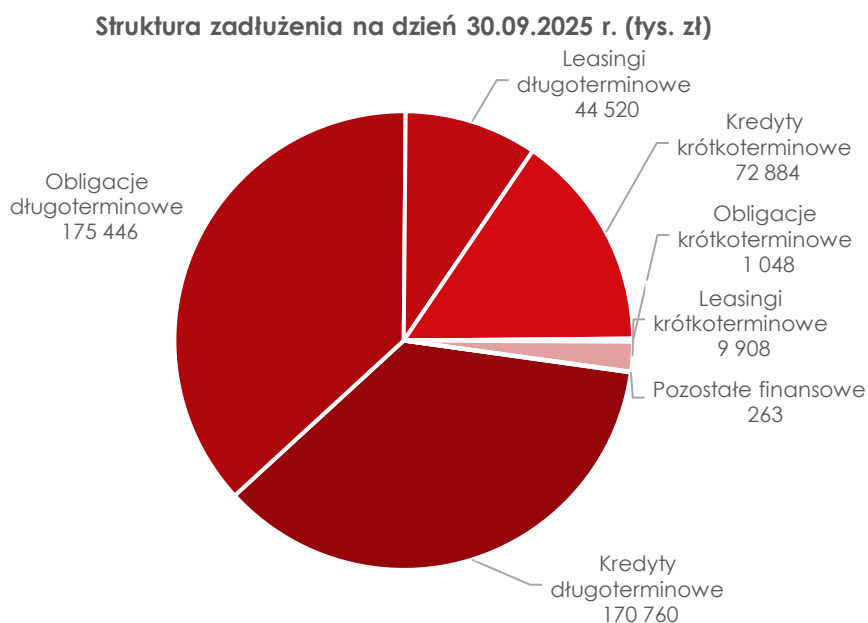
Źródło: Emitent

Na dzień 30 września 2025 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Emitenta wyniósł 36,6% i był niższy o 1,5 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2024 r. Wyjaśnieniem spadku udziału kapitału własnego w strukturze finansowania działalności Emitenta jest większy wzrost zobowiązań, pomimo wzrostu kapitałów własnych o 44,7 mln zł w wyniku osiągniętego zysku netto (pomimo wypłaty dywidendy).

Na dzień bilansowy 30 września 2025 r. istniały 2 serie obligacji Grupy o łącznej wartości nominalnej ok. 177,6 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane przez Dekpol S.A. W ciągu 1-3Q 2025 r. Emitent spłacił 3 serie zgodnie z harmonogramem oraz częściowo spłacił serię M w kwocie 150 mln zł.

Grupa finansuje się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. PKO BP, mBank, Santander, BNP Paribas, SGB, BGK), których łączne saldo na dzień 30.09.2025 r. wynosiło 243,6 mln zł. W 2025 r. Emitent pozyskał 7-letni kredyt inwestycyjny z PKO BP o wartości 150 mln zł, dzięki czemu refinansował częściowo obligacje serii M w tej kwocie.

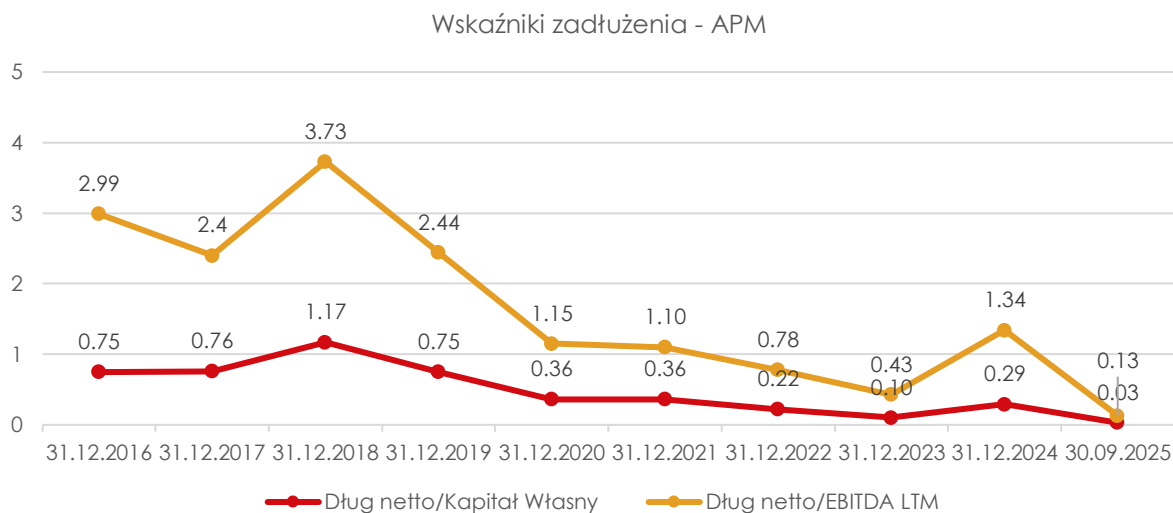
Ponadto, Grupa finansuje się za pomocą leasingu (54,4 mln zł na dzień 30.09.2025 r.). Na koniec września 2025 r. Grupa miała 149 mln zł przedpłać na mieszkania od klientów.



Źródło: Emitent

Dług netto w wartości bezwzględnej wyniósł 22,9 mln zł na dzień 30.09.2025 r. W związku z wyższym poziomem długu netto wskaźniki zadłużenia uległy zmniejszeniu:

- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny na dzień 30.09.2025 r. wyniósł 0,03;
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM na dzień 30.09.2025 r. wyniósł 0,13.



Źródło: Emitent; dane za lata 2016-2022 zostały przedstawione poglądowo i nie stanowią Historycznych Informacji Finansowych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego

Według szacunkowych danych za rok 2025 Grupa osiągnęła wskaźnik Dług netto / EBITDA na poziomie 0,01.

Grupa ma określone w umowach kredytowych oraz obligacyjnych kowenanty dla wskaźników na poziomie skonsolidowanym wynoszące:

- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny – 1,1-1,3;

- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM –4,0-4,5.

Przekroczenie tych poziomów wskaźników może skutkować wypowiedzeniem umowy kredytowej bądź żądaniem przedterminowego wykupu przez obligatariusza. Na dzień 30.09.2025 r. wskaźniki znajdowały się poziomie znacząco niższym od kowenantów. W przyszłości Grupa należy założyć wzrost tych wskaźników w wyniku zapotrzebowania na wyższy poziom kapitału obrotowego. Poziom na koniec września 2025 r. jest jednym z najniższych w historii Grupy Emitenta.

Po dniu bilansowym 30.09.2025 r., Emitent przeprowadził emisję obligacji serii O o wartości 250 mln zł i 4 letnim terminie wykupu (z amortyzacją 30% po 3,5 roku) oraz dokonał przedterminowego wykupu serii N (102,6 mln zł) w dniu 9 marca 2026 r.

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

- dług netto / kapitał własny – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do kapitału własnego,
- dług netto / EBITDA LTM – relacja długu netto (zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w ostatnich dwunastu miesiącach (LTM),
- EBIT – wynik operacyjny / wynik z działalności operacyjnej wykazany w sprawozdaniu finansowym,
- Marża EBIT (marża operacyjna) – relacja wyniku operacyjnego do przychodów ze sprzedaży,
- Marża brutto na sprzedaży – relacja wyniku brutto ze sprzedaży wykazanego w sprawozdaniu finansowym do przychodów ze sprzedaży;

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

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

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

Poniżej szczegółowa informacja na temat wyemitowanych obligacji przez Grupę Emitenta na Dzień Prospektu:

Seria	Wartość nominalna	Rodzaj oferty	Liczba inwestorów	Data emisji	Data zapadalności	Oprocentowanie	Rynek notowań	Wykupione	Zabezpieczenie hipoteczne
M	75 000 000 zł	publiczna	do 149	06.06.2024	25.07.2025 (150 mln zł) 06.06.2027 (56,25 mln zł) 06.12.2027 (18,75 mln zł)	WIBOR 6M + marża	Catalyst	150 000 000 zł	NIE
O	250 000 000 zł	publiczna	Do 149	23.02.2026	23.08.2029 (75 mln zł) 23.02.2030 (150 mln zł)	WIBOR 6M + marża	Catalyst	0 zł	NIE

Źródło: Emitent;

Powyższe emisje zostały wyemitowane przez Dekpol S.A.

Emisja obligacji serii M oraz O były przeprowadzane w trybie oferty publicznej w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego, przy czym zgodnie art. 1 ust. 4 lit. b tego rozporządzenia nie wymagała sporządzenia prospektu ani memorandum informacyjnego. Przedterminowy wykup 150 mln zł z pierwotnie wyemitowanych 225 mln zł serii M był przeprowadzony w lipcu 2025 r.

4.8. OPIS PRZEWIDYWANEGO FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI EMITENTA

Emitent na bieżąco monitoruje rynek finansowy i kapitałowy. Emitent zamierza finansować swoją działalność za pomocą różnych źródeł finansowania dłużnego oraz kapitałów własnych. Emitent podejmie decyzję o wyborze konkretnego produktu finansowego w oparciu o istniejące w danej chwili potrzeby finansowe Emitenta i oferowane parametry różnych źródeł finansowania.

Emitent na dzień sporządzenia Prospektu, nie zamierza zmieniać źródeł finansowania działalności w porównaniu z sytuacją przedstawioną w poz. 4.7 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny". Struktura rodzajowa zadłużenia nie powinna ulegać istotnym zmianom w porównaniu do stanu przedstawionego w poz. 4.7 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Na bazie Prospektu Emitent będzie mógł wyemitować Obligacje do kwoty 250 mln zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro. Tempo pozyskiwania środków z emisji obligacji będzie zależać od bieżących potrzeb finansowych Spółki.

5. OGÓLNY ZARYS DZIAŁALNOŚCI

5.1. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

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

5.1.1. Segment generalnego wykonawstwa

Podstawową działalnością Emitenta jest generalne wykonawstwo w zakresie budownictwa kubaturowego - obiektów przemysłowych, logistyczno-magazynowych, handlowych, usługowych wraz z infrastrukturą zewnętrzną. Od dnia 01.01.2021 r. wydzielono segment działalności generalnego wykonawstwa do spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.



W ramach generalnego wykonawstwa realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe oraz mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi). Większość projektów jest realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych, Grupa realizuje też wybrane projekty publiczne Grupa. Większość kontraktów ma charakter krótkoterminowy (czas realizacji robót podstawowych to 8-12 miesięcy). Marża na kontraktach z generalnego wykonawstwa kształtuje się średnio w przedziale 6%- 8%.

Historycznie Emitent współpracował m.in. z takimi podmiotami jak: IKEA, 7R LOGISTIC, Panattoni Europe, Iglotex, Dovista, Danfoss, Michelin, Trefl, Leroy Merlin, Carrefour, Atrium, Jula, Paktainer, Synektik, Oceanic, Graal, LPP, Press Glass, Żabka.

Strategia w segmencie generalnego wykonawstwa

Krótkoterminowa strategia Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zakłada organiczny rozwój przedsiębiorstwa, z założeniem jego odzwierciedlenia we wzroście wyników finansowych. Jednym z priorytetów jest oparcie rozwoju podstawowej działalności o pozyskiwanie nowych rynków zbytu, dobór portfela zamówień i zachowanie dyscypliny kosztowej. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. koncentruje się na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji co do zasady nie przekracza 12 miesięcy. Przy realizacji tego typu kontraktów ryzyko niekorzystnej zmiany cen materiałów i robocizny jest ograniczone. Spółka stawia na pierwszym miejscu relacje z klientami oraz rozwój kadr. Dodatkowo, ubiegając się o tego typu kontrakty, Podmiot z Grupy konkuruje z ograniczoną liczbą podmiotów wyspecjalizowanych w budownictwie przemysłowo – logistycznym, doświadczając również ograniczoną konkurencję ze strony największych generalnych, którzy koncentrują się na dużych, długoterminowych realizacjach robót budowlanych, w tym w dużej mierze realizacjach publicznych.

Obowiązujące w spółce Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zasady zarządzania polegające na koncentracji na krótkoterminowych projektach, szybkiej kontraktacji wykonawców, jak również dostępności własnych wyrobów prefabrykowanych w spółce Betpref Sp. z o.o., sprzętu do robót drogowych, blokowaniu cen zaliczkami, importowaniu zamienników dla polskich materiałów, ścisłej, częstej kontroli marż, pracy nad kompetencjami zespołu, pozwalają spółce realizować dynamiczny plan rozwoju przy zachowaniu bezpiecznego poziomu wyników finansowych.

Silną stroną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest umiejętność dostosowania oferty do aktualnej sytuacji rynkowej, dzięki szerokiemu spektrum zróżnicowanych realizacji poczynszy od obiektów logistyczno – przemysłowych, poprzez salony samochodowe, galerie handlowe, retail parki, miejsca obsługi pasażerów przy obiektach drogowych, hotele, obiekty mieszkaniowe, biurowce, a skończywszy na obiektach hydrotechnicznych, dokowych, kolejowych i drogowych.

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. działa na obszarze całego kraju, pozyskując projekty realizowane m. in. w województwach: pomorskim, lubelskim, podkarpackim, dolnośląskim, mazowieckim, zachodnio-pomorskim, warmińsko-mazurskim. Spółka posiada na terenie całego kraju lokalne przedstawicielstwa wspierane przez zespoły realizacyjne. Spółka podpisała też pierwsze zlecenie (od międzynarodowego dewelopera) na realizację prac projektowo-przygotowawczych dla inwestycji logistycznej w Rumunii (Bukareszt).

Wartość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie średnio wynosi ona ponad 100 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. W ciągu jednego roku Spółka realizuje średnio ok. 30-40 kontraktów.

Spółka zamierza dalej rozwijać swoją obecność w tym segmencie rynku, kierując swoją uwagę w stronę nowych rynków w ujęciu geograficznym oraz kolejnych deweloperów powierzchni magazynowych. Akwizycja nowych projektów jest również silnie ukierunkowana na inwestorów industrialnych realizujących nowe projekty bezpośrednio oraz przez deweloperów w systemie BTS/BTO.

Grupa Emitenta współpracuje z grupą inwestorów, dla których realizuje kolejne projekty. Kontrahenci decydują się na współpracę ze Spółką Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. kierując się zaufaniem do tego wykonawcy oraz biorąc pod uwagę jego profesjonalizm i terminowość w realizacji powierzonego zadania.

Obecne realizacje

Wybrane kontrakty realizowane przez Grupę Emitenta na dzień 31.12.2025 r. w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
INSTYTUT BIOCHEMII I BIOFIZYKI POLSKIEJ AKADEMII NAUK	Dostawa i montaż konstrukcji budynku na Polskiej Stacji Arktycznej im. H. Arctowskiego
MEDPHARMA	Rozbudowa Centrum Rehabilitacyjno-Leczniczego w Nowej Wsi Rzecznej
LPP	Budowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku biurowo-socjalnego oraz pomieszczeń biurowych w miejscowości Tuchom
AS-PL	Budowa budynku o funkcji biurowej i magazynowej w Gdańsku
MARS Polska	Rozbudowa zakładu produkcyjnego
ŻABKA BS sp. z o.o.	Budowa centrum logistycznego w centralnej Polsce
TEATR MUZYCZNY W POZNANIU	Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu

Źródło: Emitent

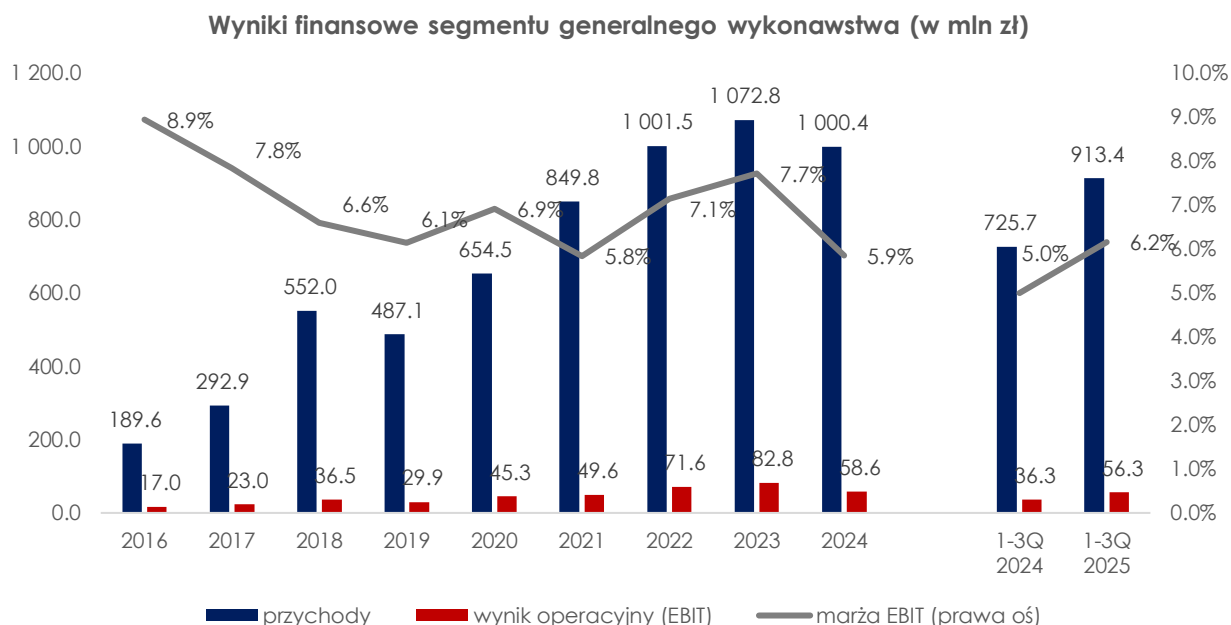
Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa posiadała w swoim portfolio 7 kontraktów o wartości powyżej 100 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 70%-80%. Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ponad 78%.

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

Wyniki finansowe segmentu oraz komentarz do wyników

Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu generalnego wykonawstwa na przestrzeni lat 2016 – 1-3Q 2025.



Źródło: Emitent

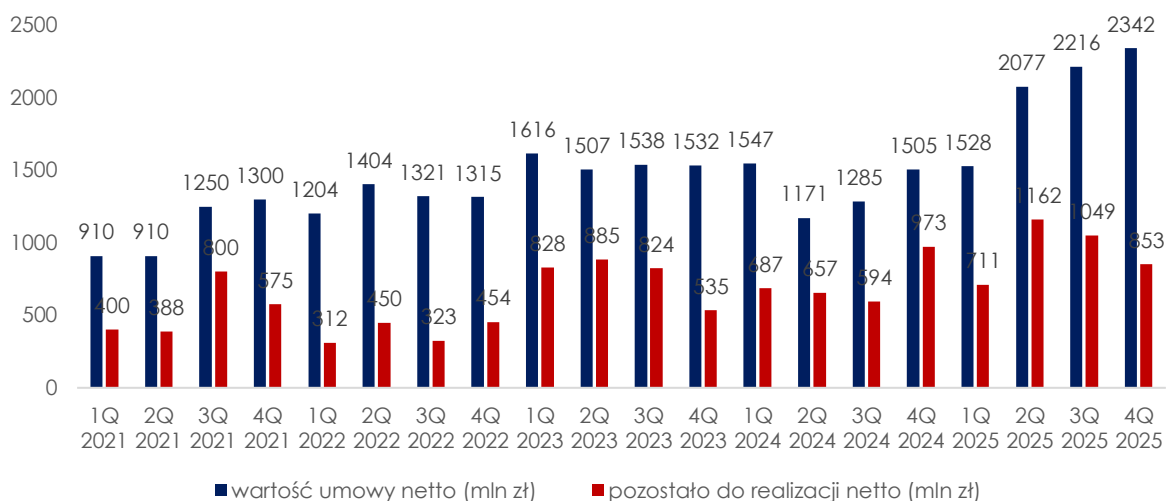
Na przestrzeni ostatnich lat odnotowano istotny wzrost rozwoju działalności Grupy w segmencie generalnego wykonawstwa. Wartość przychodów ze sprzedaży tego segmentu w 2016 r. wyniosła 190 mln zł, by w 2024 r. wzrosnąć do ponad 1 000 mln zł (-6,7% r/r). Wynik operacyjny tego segmentu w 2024 r. wyniósł blisko 58,6 mln zł (-29,2% r/r), co dawało marżę EBIT na poziomie 5,9% (-1,7 p.p. r/r). W tym segmencie widoczna jest kompresja marż i wiąże się ze wzrostem skali działalności, zmianą w charakterystyce realizowanych projektów (które są zdecydowanie wyższej wartości), zwiększoną konkurencją w branży oraz chęcią Emitenta do pozyskania nowych przyszłościowych kontrahentów.

Po 1-3Q 2025 r. Grupa osiągnęła 913,4 mln zł przychodów w segmencie generalnego wykonawstwa (+26% r/r), uzyskując 56,3 mln zł wyniku operacyjnego (+55% r/r).

Na koniec września 2025 r. Grupa realizowała kontrakty o łącznej wartości ponad 2 216 mln zł netto, z czego do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o wartości około 1 049 mln zł netto (na koniec 2024 roku było to odpowiednio 1 528 mln zł oraz 973 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na koniec września 2025 roku posiadała kontrakty o wartości ponad 242 mln zł netto (wobec 323 mln zł na koniec 2024 roku), z czego do realizacji pozostawało około 84 mln zł netto (na koniec 2024 roku 193 mln zł).

Wartość portfela zleceń - segment generalnego wykonawstwa (w mln zł)



Źródło: Emitent

Według wstępnych danych Grupy, szacuje się, iż na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa Dekpol posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 2.342 mln zł netto (na koniec 2024 roku: ponad 1.505 mln zł), z czego po dniu bilansowym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 853 mln zł netto (na koniec 2024 roku około: 973 mln zł). Ponadto, szacowana na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość kontraktów segmentu generalnego wykonawstwa realizowanych w ramach wewnątrzgrupowych działań na rzecz segmentu deweloperskiego wynosiła według wartości umownej łącznie ponad 187 mln zł netto (na koniec 2024 roku: ponad 323 mln zł), z czego po dniu bilansowym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 54 mln zł (na koniec 2024 roku: około 162 mln zł netto).

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. kontynuuje rozwój w kierunku uzyskania zaawansowanej specjalizacji w wykonywaniu projektów kubaturowych o podwyższonym stopniu skomplikowania, o czym świadczą kolejne pozyskane do realizacji projekty dla wiodących inwestorów działających na tym rynku.



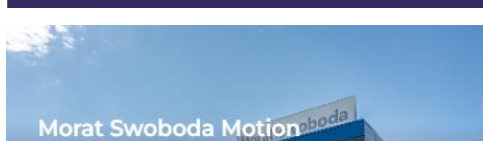
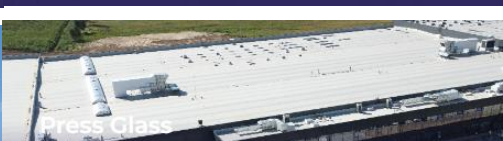
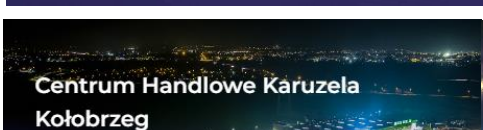
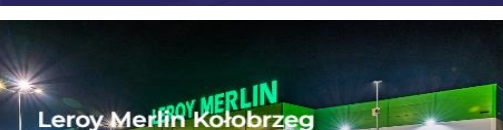
Działalność segmentu w 2023 i 2024 roku przebiegała w bardziej ustabilizowanym otoczeniu rynkowym względem roku 2022. Należy podkreślić, iż okres ten był relatywnie wolny od – istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności – wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych.


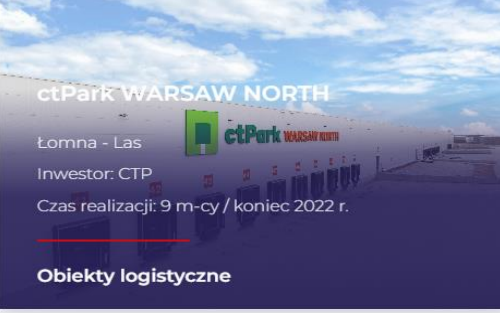

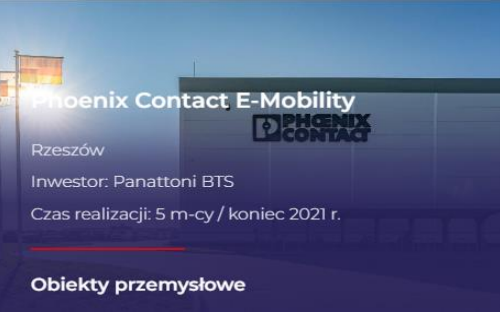
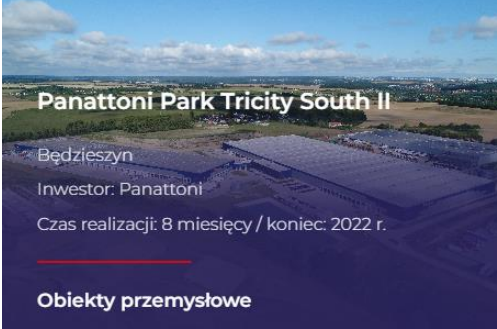


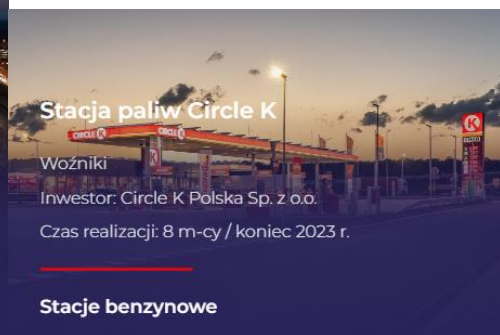


W 2025 r. otoczenie rynkowe cechuje spadek zapotrzebowania na usługi budowlane, co przekłada się na silną konkurencję w procesach przetargowych, tym samym negatywnie przekłada się to na marżę w ofertowanych projektach. Niepokojąca pozostaje niska skłonność firm do wydatków rozwojowych, a ocena ogólnej sytuacji gospodarczej pozostaje pesymistyczna. Powyższe przejawia się w problemach z płynnością, które zaczynają dotyczyć część średnich i małych podmiotów funkcjonujących na tym rynku.

Wysoki backlog (portfel zamówień) kontraktów, z którym Grupa Dekpol wchodziła w 2025 rok, nowe projekty pozyskane do końca 2025 roku (0,9 mld zł) oraz poprawa procesów

związanych z kontrolą kosztów zapewniły w segmencie generalnego wykonawstwa utrzymanie wyników finansowych na satysfakcjonującym poziomie. Obecna sytuacja oraz portfel zleceń pozwalają oczekiwać dobrego wyniku za cały rok 2025. Spółka intensywnie buduje kompetencje techniczne w obszarach budownictwa, w których nie była dotychczas obecna. Należy zakładać, że powyższe pozwoli znacząco zdywersyfikować przychody segmentu generalnego wykonawstwa w 2026 roku. Struktura portfela zamówień nie uległa znaczącej zmianie, w kolejnych miesiącach przewagę stanowią projekty z zakresu budownictwa przemysłowo-logistycznego. Pozostałe zlecenia obejmują głównie budownictwo ogólne, w tym realizację dla sektora publicznego.

Wybrane realizacje

 <p>Fresh Logistic Polska</p> <p>Robakowo</p> <p>Inwestor: Raben Real Estate</p> <p>Czas realizacji: 9 m-cy / koniec 2023 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>	 <p>Flex</p> <p>Tczew</p> <p>Inwestor: Panattoni</p> <p>Czas realizacji: 7 miesięcy / koniec: 2023 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>
 <p>Morat Swoboda Motion</p> <p>Nowa Ruda</p> <p>Inwestor: Morat Swoboda Motion</p> <p>Czas realizacji: 2 etapy / koniec 2023 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>	 <p>Press Glass</p> <p>Kowno, Litwa</p> <p>Inwestor: PRESS GLASS UAB</p> <p>Czas realizacji: 12 m-cy / koniec 2022 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>
 <p>Centrum Handlowe Karuzela Kołobrzeg</p> <p>Budzistowo</p> <p>Inwestor: Karuzela Holding</p> <p>Czas realizacji: 19 m-cy / koniec 2022 r.</p> <hr/> <p>Obiekty handlowe</p>	 <p>Leroy Merlin Kołobrzeg</p> <p>Budzistowo</p> <p>Inwestor: Karuzela Holding</p> <p>Czas realizacji: 9 m-cy / koniec 2022 r.</p> <hr/> <p>Obiekty handlowe</p>

 <p>Danfoss Poland Grodzisk Mazowiecki Inwestor: Panattoni BTS Czas realizacji: 14 m-cy / koniec 2021 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>	 <p>ctPark WARSAW NORTH Łomna - Las Inwestor: CTP Czas realizacji: 9 m-cy / koniec 2022 r.</p> <hr/> <p>Obiekty logistyczne</p>
 <p>7R Park Tczew Swarzędz Inwestor: 7R Czas realizacji: Inwestycja etapowana / koniec 2022 r.</p> <hr/> <p>Obiekty logistyczne</p>	 <p>Phoenix Contact E-Mobility Rzeszów Inwestor: Panattoni BTS Czas realizacji: 5 m-cy / koniec 2021 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>
 <p>Panattoni Park Tricity South II Będzieszyn Inwestor: Panattoni Czas realizacji: 8 miesięcy / koniec: 2022 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>	 <p>Dobra Novina Elbląg Inwestor: Delta Czas realizacji: 7 m-cy / koniec 2024 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>
 <p>Maxcess Europe Łubowo Inwestor: Panattoni Czas realizacji: 7 m-cy / koniec 2024 r.</p> <hr/> <p>Obiekty przemysłowe</p>	 <p>Stacja paliw Circle K Woźniki Inwestor: Circle K Polska Sp. z o.o. Czas realizacji: 8 m-cy / koniec 2023 r.</p> <hr/> <p>Stacje benzynowe</p>
 <p>Salon MB Motors Mercedes-Benz Falenty Inwestor: Emil Frey Polska Czas realizacji: 13 m-cy / koniec 2022 r.</p> <hr/> <p>Salony samochodowe</p>	 <p>AS-PL Gdańsk Inwestor: AS-PL Czas realizacji: 12 m-cy / ukończony: 2025 r.</p> <hr/> <p>Obiekty logistyczne</p>

5.1.2. Segment deweloperski

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



Dotychczas Grupa wybudowała ponad 45 inwestycji składających się z ponad 5 tys. lokali. Na dzień 31.12.2025 r. Grupa była w trakcie budowy 4 inwestycji deweloperskich liczących 700 lokali w aglomeracji trójmiejskiej oraz w Warszawie. Ponadto Grupa posiada grunty pod nowe inwestycje w Gdańsku i okolicach Gdańska, w Warszawie oraz w Kamesznicy (województwo śląskie). W 2026 r. Grupa podpisała umowę przedwstępną nabycia gruntu pod pierwszy projekt na rynku włoskim, w miejscowości Toscolano-Maderno nad Jeziorem Garda.

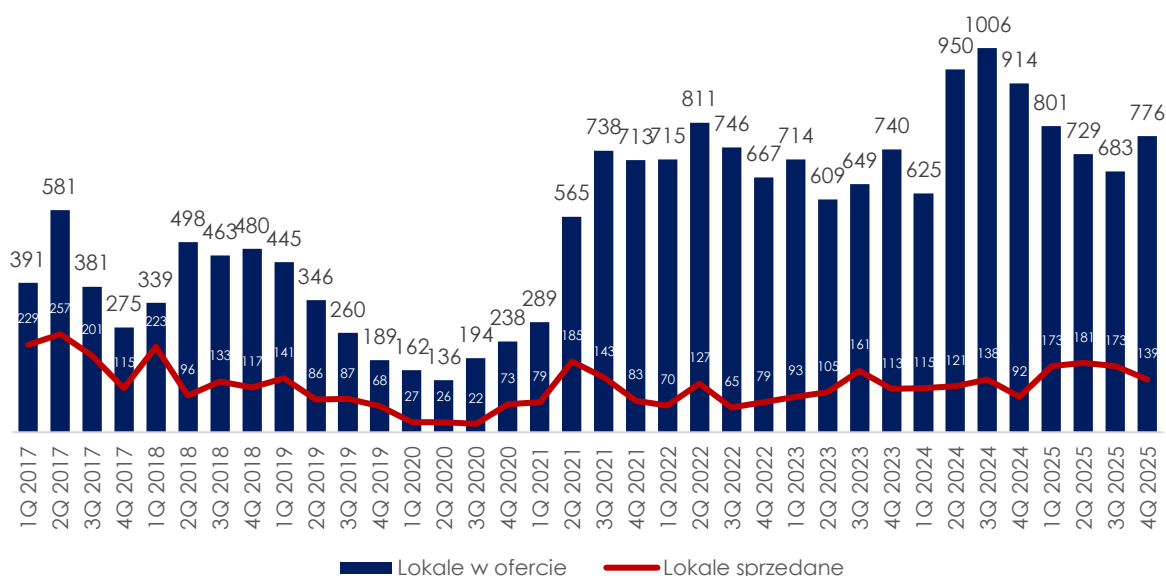
Spółka oprócz standardowych lokali mieszkalnych w popularnych lokalizacjach (m.in. Osiedle Pastelowe czy Neo Jasień w Gdańsku) realizuje także projekty o podwyższonym standardzie w Wiślince oraz na wyspie Sobieszewskiej w aglomeracji trójmiejskiej.

Ofertę lokali mieszkalnych uzupełniają apartamenty hotelowe, co pozwala dotrzeć do innej grupy klientów, traktujących nieruchomość jak produkt inwestycyjny. Na koniec grudnia 2025 r. Grupa posiada w ofercie lokale w ramach Grano Marina Hotel.

Emitent ma zabezpieczony bank gruntów o łącznej powierzchni użytkowej ponad 218 tys. m² (ok. 5 tys. lokali), z czego ok. 64 tys. m² to powierzchnia użytkowa w projektach premium. Ok. 71 % banku ziemi zostało już opłacone.

Kontraktacja oraz oferta

Kwartalna kontraktacja i oferta



Źródło: Emitent

Wyniki sprzedażowe Grupy są pochodną wielkości oferty oraz wprowadzeń nowych projektów do sprzedaży. Historycznie najlepszym sprzedażowo rokiem był rok 2017, w którym Grupa sprzedała 802 lokale. Ten rok był także najlepszym sprzedażowo rokiem w historii polskiego rynku deweloperskiego. W 2018 roku Grupa odnotowała sprzedaż 569 jednostek. Kolejne kwartały 2019 r. charakteryzowały się kurczącą się ofertą Grupy, której powodem był brak istotnych wprowadzeń nowych projektów do sprzedaży. Całkowita sprzedaż w 2019 r. wyniosła 382 jednostki. W 2020 roku Grupa zrealizowała sprzedaż na poziomie 148 lokali. Negatywny wpływ na poziom sprzedaży w 2020 r. miała ograniczona oferta, a także wybuch pandemii COVID-19. W 2021 r. nastąpiła istotna poprawa wielkości oferty, co wraz ze sprzyjającym otoczeniem rynkowym w postaci niskich stóp procentowych przełożyło się na wzrost sprzedaży lokali na poziomie 490 jednostek. Rok 2022 r. był naznaczony przez sytuację geopolityczną, rosnącą inflację, wojnę w Ukrainie oraz wysokimi stopami procentowymi. Istotnym czynnikiem była również sytuacja na rynku kredytowym, objawiająca się rosnącymi stopami procentowymi oraz bardziej restrykcyjnym sposobem obliczania przez banki zdolności kredytowej klientów. W wyniku tych czynników sprzedaż spadła do 341 lokali. Rok 2023 przyniósł poprawę nastrojów konsumenckich, zwiększenie dostępności finansowania hipotecznego, w tym wprowadzenie do ofert banków kredytów z dopłatami do spłacanych rat (Bezpieczny kredyt 2%), co w połączeniu z szeroką ofertą Emitenta zaowocowało sprzedażą 472 lokali. W 2024 r. Spółka sprzedała 466 lokali, co stanowi wynik nieznacznie słabszy niż w poprzednim roku, pomimo utrzymujących się wysokich stóp procentowych. W 2025 nastąpiła wyraźna poprawa dynamiki kontraktacji: 666 lokali (+43%) o wartości ok. 340 mln zł.

Planowany cel na rok 2026 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wynosi 670 lokali.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wyniosła 776 lokali.

Lokalizacja projektów deweloperskich

Poniżej przedstawiono lokalizację projektów deweloperskich w trakcie realizacji oraz planowanych do realizacji według stanu na dzień 31.12.2025 r.:



Źródło: Emitent

Zdecydowana większość projektów zlokalizowana jest na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Osiedle Pastelowe, Neo Jasień oraz Granaria zlokalizowane są na terenie Gdańska, inwestycja Osiedle Kociewskie w Rokitykach k/ Tczewa, Sol Marina w Wiślinku, a inwestycja Trimare w Sztutowie. Grupa realizuje oraz planuje rozpocząć realizację kilku projektów na terenie Wyspy Sobieszewskiej oraz posiada grunty pod inwestycje w Sopocie, Pucku, Starogardzie Gdańskim, w Warszawie oraz w Kamesznicy (woj. Śląskie).

Obiekty hotelowe

Grupa Emitenta w swojej historii zrealizowała budowę kilku hoteli pełniąc funkcję generalnego wykonawcy, a w trzech przypadkach będąc także ich deweloperem. W 2016 r. Grupa ukończyła budowę własnego hotelu o nazwie Hotel Almond (obecnie pod nazwą Grano Hotel Gdańsk Riverside) położonego w Gdańsku blisko Starego Miasta i Wyspy Spichrzów. Obiekt w dalszym ciągu jest własnością Grupy.

W kolejnych latach Grupa zrealizowała trzy inwestycje (Hotel Number One (obecnie pod nazwą Grano Life), Hotel Grano oraz Grano Marina Hotel) pełniąc funkcję dewelopera i sprzedając klientom pokoje hotelowe (prawo własności lokali). Dwa obiekty zlokalizowane są na Wyspie Spichrzów w Gdańsku, a jeden w Wiślinku.

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

Grano Hotel Gdańsk Riverside:

Własność Grupy Dekpol
Ukończenie budowy: 2016 r.
Lokalizacja: ul. Toruńska 12
Liczba pokoi: 109



Grano Life:

Projekt sprzedany w systemie condo
Ukończenie budowy: 2017 r.
Lokalizacja: ul. Jagłana 4
(Wyspa Spichrzów)
Liczba pokoi: 172



Hotel Grano:

Projekt sprzedany w systemie condo
Ukończenie budowy: 1H 2020 r.
Lokalizacja: ul. Pszenna 3
(Wyspa Spichrzów)
Liczba pokoi: 138



Grano Marina Hotel:

Projekt sprzedany w systemie condo
Ukończenie budowy: 2H 2023 r.
Lokalizacja: Wiślanka
Liczba pokoi: 130



Wybrane projekty w realizacji / w sprzedaży



Osiedle Chabrowe
Starogard Gdański

nowa inwestycja przy ul. Sosabowskiego



OVAL SKY
Warszawa, ul. Prądyńskiego

nowa inwestycja



Sol Marina
Wiślinka, ul. Łąkowa

apartamenty gotowe do odbioru



Grano Hotel Solmarina
Wiślinka, ul. Łąkowa

gotowe apartamenty hotelowe



Pino Resort
Gdańsk, ul. Turystyczna

apartamenty gotowe do odbioru



Trimare
Sztutowo, ul. Mierzeja Park

mieszkania gotowe do odbioru



Granaria
Gdańsk, ul. Chmielna

apartamenty w ścisłym centrum Gdańska



Osiedle Kociewskie
Rokitki, k. Tczewa

nowy etap w sprzedaży

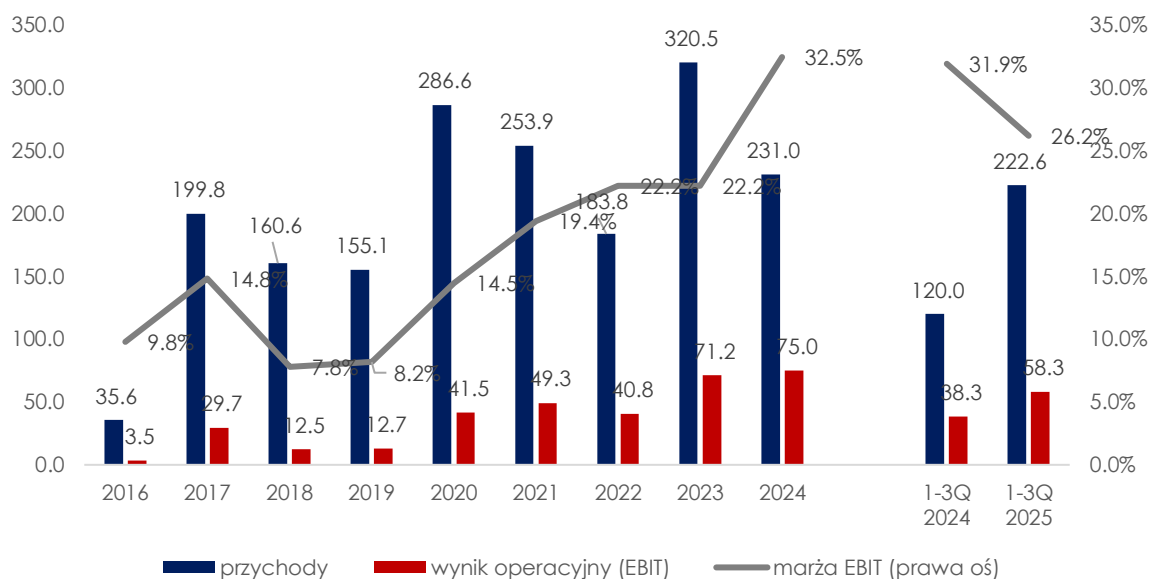


Osiedle Pastelowe
Gdańsk, ul. Pastelowa

kolejny etap w sprzedaży

Wyniki finansowe segmentu

Wyniki finansowe segmentu deweloperskiego (w mln zł)



Źródło: Emitent

W wyniku finansowym 2023 roku Grupa Dekpol z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 478 lokali oraz częściowy przychód z inwestycji we Wrocławiu (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym. W rezultacie przychody segmentu w 2023 roku wyniosły ponad 320 mln zł, co przy 22,2% marży operacyjnej przełożyło się na 71,2 mln zł zysku operacyjnego. Na rozpoznane w 2023 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: II etap prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz część condohotelowa tego projektu realizowana pod nazwą Grano Hotel Sol Marina, inwestycje o podwyższonym standardzie Baltic Porto i Baltic Line oraz popularne osiedla mieszkaniowe Osiedle Kociewskie etap II, Osiedle Pastelowe etap IIa i Neo Jasień etap I.

W wyniku finansowym 2024 roku Grupa Dekpol z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 342 lokali oraz częściowy przychód z inwestycji we Wrocławiu (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym. W rezultacie przychody segmentu w 2024 roku wyniosły ponad 230 mln zł, co przy 32,5% marży operacyjnej przełożyło się na 75 mln zł zysku operacyjnego. Na rozpoznane w 2024 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: Osiedle Pastelowe etap IIb, III etap prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina, Granaria na Wyspie Spichrzów, Pino Resort etap I, Osiedle Kociewskie etap III.

Po 1-3Q 2025 r. Grupa Dekpol w przychodach ze sprzedaży rozpoznała ostatecznie 385 lokali. Dla porównania w 1-3Q 2024 roku było to 196 lokali. Przychody wyniosły 222,6 mln zł (+86% r/r), co przy marży operacyjnej 26,2% przełożyło się na wzrost wyniku operacyjnego do 58,2 mln zł (+52% r/r). W 1-3Q 2025 r. Grupa zakończyła budowę Inwestycji: Neo Jasień 2, Osiedle Pastelowe 3.

Wg wstępnych danych za 2025 r., szacunkowa wartość sprzedaży lokali, która zostanie rozpoznana w wyniku finansowym Grupy wyniesie około 360 mln zł (liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 665 sztuk).

Zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2026 roku przychodów ze sprzedaży na poziomie około 350 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 550 lokali rozpoznana w wyniku finansowym.

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

5.1.3. Produkcja osprzętu do maszyn

Dekpol Steel jest producentem łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn wykorzystywanych w pracach budowlanych, ziemnych, wykończeniowych i rolniczych.

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



Łyżki do koparek



Łyżki do ładowarek kołowych

Ponad 95% produkcji Dekpol Steel eksportowana jest do ponad 20 krajów na świecie m.in. do Norwegii, Szwecji, Niemiec i Wielkiej Brytanii, a nawet do Korei Południowej i Australii. Dekpol Steel współpracuje z największymi na świecie producentami maszyn budowlanych: Komatsu, Volvo, Liugong, Dressa Machinery, Caterpillar oraz Doosan Group – Bobcat. Dzięki wieloletniemu doświadczeniu spółka jest w stanie wyprodukować dowolny rodzaj łyżki i dostosować się do wymagań każdego klienta.

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

W drugiej połowie 2021 r. Dekpol Steel Sp. z o.o. pośrednio nabyła zakład produkcyjny mieszczący się w Lubawie - Spółka zawarła z osobami fizycznymi umowę zakupu 100% udziałów w spółce „Intek” Sp. z o.o. Decyzja ta podyktowana była przede wszystkim

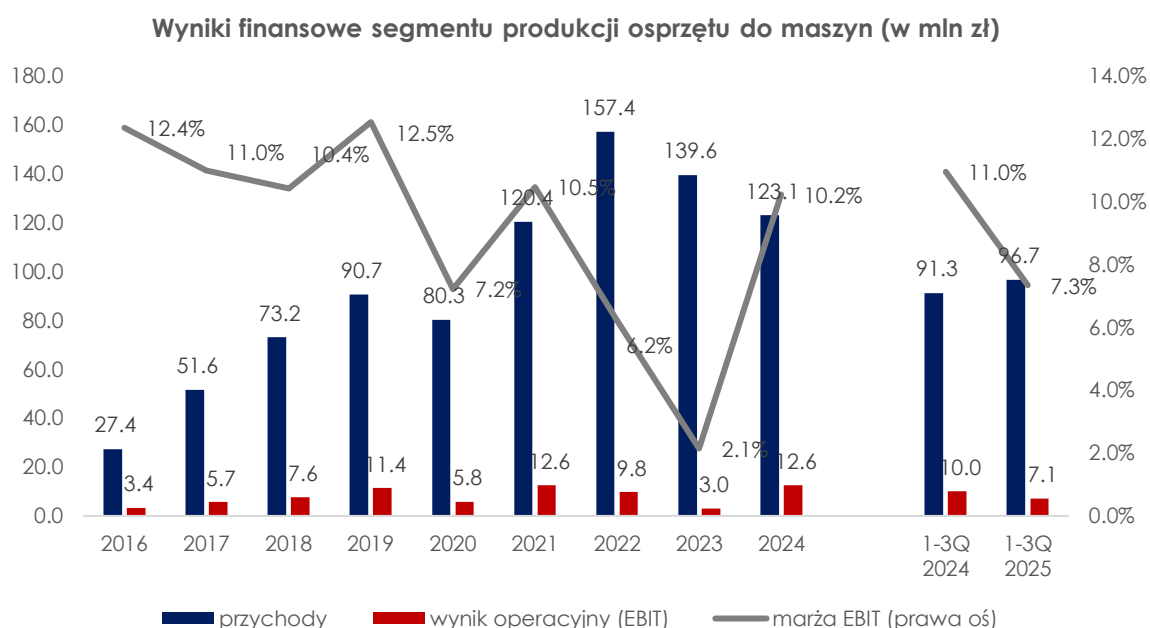
możliwością pozyskania około 200 osób wykwalifikowanej i doświadczonej kadry pracowników, o zbliżonych kwalifikacjach zawodowych, co stanowiło niezbędny obszar dla dalszego rozwoju segmentu. Dodatkowo, zakupiona spółka, oprócz dwa razy większej powierzchni produkcyjnej w porównaniu do tej, która mieści się w Pinczynie, posiada bogate doświadczenie między innymi w branży offshore. Finalizacja tej transakcji miała miejsce w czwartym kwartale 2021 r. Biznesowo przejęcie to miało na celu również umocnienie pozycji Dekpol Steel Sp. z o.o. na rynku producentów osprzętów do maszyn budowlanych. Fabryka „Intek” w Lubawie, ma ponad 40 letnią tradycję w produkcji elementów stalowych jak również w wytwarzaniu istotnych elementów na rynek offshore. Dzięki synergii obu zakładów (w Pinczynie i Lubawie), do „Intek” Sp. z o.o. w krótkim czasie została przeniesiona produkcja łyżek i osprzętów dla jednego z największych odbiorców aftermarket jakim jest Gjerstad i inni klienci z rynku skandynawskiego.

Od 2022 roku, wykorzystując doświadczenie i referencje „Intek” Sp. z o.o. postępuje także dywersyfikacja produkcji. Nadal „core” biznesem Dekpol Steel Sp. z o.o. wraz z „Intek” Sp. z o.o. jest produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych. Dodatkowym uzupełniającym ofertę obszarem działania, stały się natomiast konstrukcje stalowe oraz produkty dla offshore.

Dekpol Steel Sp. z o.o. jak również „Intek” Sp. z o.o. są spółkami posiadającymi szeroki zakres technologii, doświadczenia i wiedzy we wszystkich obszarach obróbki stali. Dzięki tym synergiom obie Spółki mogą realizować szeroki wachlarz kontraktów. Dywersyfikacja działań pozwala na pozyskiwanie kontraktów w wielu obszarach. Przy zmiennej koniunkturze, będącej wypadkową globalnej sytuacji gospodarczej, podjęte działania, pozwolą na szybsze zwiększanie produkcji z jednej strony, a z drugiej - dadzą możliwość mitygowania ryzyka poprzez posiadanie kilku podsegmentów w ramach segmentu produkcyjnego.

W 2025 r. Grupa nabyła niemiecką spółkę, obecnie pod firmą Reschke Anbaugeräte GmbH i przejęła znak towarowy Reschke. Reschke jest marką rozpoznawalną w głównej mierze na rynku niemieckim. Celem przejęcia było wzmocnienie możliwości bezpośredniej sprzedaży osprzętów na rynku DACH oraz możliwość bezpośredniego dostępu do bazy klientów poprzez wyspecjalizowany zespół sprzedaży zlokalizowany w Niemczech. Historycznie w fabryce w Maintal koło Frankfurtu w Niemczech, rocznie produkowało 6 tys. sztuk osprzętu do maszyn budowlanych.

Wyniki finansowe segmentu oraz komentarz do wyników



Źródło: Emitent

Segment produkcji osprzętu maszyn budowlanych w 2023 roku mierzył się ze sporymi wyzwaniem wynikającymi ze spadku zamówień oraz sytuacji ekonomicznej na polskim oraz zagranicznych rynkach, co jest efektem wpływu pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie. Realizacja założeń na rok 2023 została więc zweryfikowana przez sytuację rynkową na rynku krajowym jak i na rynkach eksportowych. Czynniki wpływające na poziom sprzedaży oraz zyskowności firmy to głównie wyzwania wynikające z inflacji, wciąż toczącej się wojny w Ukrainie, braku stabilizacji cenowej na rynku stali, energii oraz innych komponentów – wszystko to, było odczuwalne dla firmy i miało negatywny wpływ na końcową marżę. W rezultacie w 2023 r., Grupa zanotowała spadek przychodów tego segmentu do 139,6 mln zł. Zysk operacyjny wyniósł 3,0 mln zł, a marża spadła do 2,1%.

Rok 2024 był dla Dekpol Steel Sp. z o.o. i Intek Sp. z o.o. okresem dalszego intensywnego działania mającego na celu poprawę efektywności swojego dotychczasowego profilu produkcyjnego. Spółki skupiały się na działaniach związanych z optymalizacją portfolio klientów, którzy dostrzegają jakość i terminowość produkcji, a innowacje i inicjatywy z obszaru ESG nie pozostają również bez znaczenia dla podejmowanych przez nich decyzji zakupowych. Ponadto optymalizacja obszaru operacyjnego przełożyła się na poprawę wyniku. Przychody w 2024 r. sięgnęły 123 mln zł, a zysk operacyjny wyniósł 12,6 mln zł, co stanowi czterokrotny wzrost w ujęciu rok do roku.

Przychody w 1-3Q 2025 r. sięgnęły 96,7 mln zł (wobec 91,3 mln zł przed rokiem), a zysk operacyjny wyniósł 7,1 mln zł, przy marży operacyjnej na poziomie 7,3%. Pierwsze trzy kwartały 2025 roku były dla segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz konstrukcji stalowych okresem intensywnych wyzwań, związanych głównie z dynamicznie zmieniającą się sytuacją gospodarczą, zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. Obecnie odczuwalną jest stabilizacja popytu na osprzęt budowlany w całej Europie, również w Polsce, na relatywnie niskim poziomie. W segmencie konstrukcji stalowych dla przemysłu ciężkiego i

branży offshore widoczna jest stagnacja rynku, spowodowana głównie sytuacją geopolityczną i związaną z nią niestabilną polityką gospodarczą na świecie.

W dobie dużej konkurencji na rynku priorytetem segmentu w pierwszych III kwartałach 2025 roku była optymalizacja zużycia materiałów oraz robocizny. Prowadzone działania obejmowały między innymi redukcję poziomu zapasów magazynowych, co pozwoliło uwolnić środki finansowe oraz poprawić płynność operacyjną segmentu. Znaczącą rolę odegrały również inicjatywy mające na celu obniżenie kosztów stałych i zmiennych – zarówno poprzez renegotjacje warunków zakupowych u dostawców, jak i ograniczenie kosztów ogólnozakładowych. Wszystkie te działania przełożyły się na wzrost rentowności w segmencie, co stanowiło pozytywną kontynuację tendencji z roku 2024.

Równolegle prowadzono aktywne działania sprzedażowe poprzez wzmocnienie działu handlowego, poszerzenie bazy klientów i zmniejszenie uzależnień od wahań w jednym regionie czy branży, poprzez większą dywersyfikację terytorialną posiadanego portfolio. Jednocześnie przyjęto strategię optymalizacji cen i weryfikacji portfolio produktowego z perspektywy osiągniętych marż.


W sierpniu 2025 roku rozpoczęto produkcję osprzętu do maszyn budowlanych dla nowo nabytej spółki: Reschke Anbaugeräte GmbH.

Segment koncentrował się również na rozwijaniu elastyczności produkcyjnej, umożliwiającej szybsze dostosowanie się do zmieniających się wymagań klientów, zarówno pod względem specyfikacji technicznej, jak i harmonogramów realizacji. Usprawniono wewnętrzne procesy zarządzania jakością i wdrożono nowe rozwiązania w zakresie digitalizacji wybranych etapów produkcji oraz logistyki.

Trudne otoczenie rynkowe w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku nie pozwoliły zrealizować założonych przychodów, jednakże pozwoliły zachować rentowność na zakładanym dotychczas poziomie.

5.1.4. Pozostałe obszary działalności

Produkcja konstrukcji stalowych i betonowych prefabrykatów

Grupa Dekpol za pośrednictwem spółki zależnej Betpref Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie produkcji konstrukcji stalowych i prefabrykatów betonowych  głównie na potrzeby generalnego wykonawstwa. Dzięki takiemu asortymentowi generalne wykonawstwo przy pomocy Betpref Sp. z o.o. jest w stanie dostarczyć pełen szkielet konstrukcji wraz z konstrukcją dachową.

Spółka Betpref Sp. z o.o. wchodzi w skład Grupy Kapitałowej Dekpol od 2018 r.

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

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



Spółka dostarcza swoje wyroby zarówno na rynek krajowy, jak i Unii Europejskiej. Głównymi atutami stosowania gotowych wyrobów prefabrykowanych jest szybkość realizacji prac budowlanych, niezależnie od warunków pogodowych, przy zachowaniu wymaganej jakości. Spółka posiada kilkunastoletni know-how w zakresie produkcyjnym oraz ponad 100 wykwalifikowanych pracowników.

W dniu 5 sierpnia 2022 roku Dekpol S.A. zawarła z osobami fizycznymi umowę przeniesienia własności 100% udziałów w spółce Kombet Działdowo sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach (Kombet). Przedmiotem działalności Kombet jest produkcja prefabrykatów betonowych dla budownictwa przemysłowego, infrastrukturalnego i mieszkaniowego. W wyniku transakcji Grupa pozyskała zakład produkcyjny wraz z gruntami umożliwiającymi w przyszłości rozbudowę, stosowną do potrzeb. Kombet jest także zakładem pracy zatrudniającym ponad 70 wykwalifikowanych i doświadczonych pracowników. Transakcja nabycia udziałów w Kombet miała na celu zwiększenie skali działalności segmentu w zakresie produkcji prefabrykatów realizowanych w Grupie w ramach Betpref w Toruniu i w Pinczynie. Zarząd Emitenta uważa, iż budownictwo przemysłowe, logistyczne jak i deweloperskie w kolejnych latach będzie wymagało optymalizacji za sprawą rosnących kosztów materiałów i siły roboczej.

5.2. OTOCZENIE RYNKOWE

5.2.1. Rynek budowlany w Polsce

Dynamika produkcji budowlano-montażowej

Według danych wstępnych, produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych) zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób we wrześniu 2025 r. była niższa o 2,2% w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku oraz wyższa o 2,6% w stosunku do sierpnia 2025 r.

Dynamika produkcji budowlano-montażowej (w cenach stałych)

Wyszczególnienie	09 2025		01-09 2025
	08 2025=100	09 2024=100	01-09 2024=100
BUDOWNICTWO	120,6	100,2	99,2
Budowa budynków	107,7	96,2	92,9
Budowa obiektów inżynierii lądowej i wodnej	128,9	97,0	98,3
Roboty budowlane specjalistyczne	123,7	110,7	108,4

Źródło: GUS

We wrześniu 2025 r. odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej w skali roku w przypadku przedsiębiorstw wykonujących roboty budowlane specjalistyczne - o 10,7%, natomiast spadek dla jednostek zajmujących się wznoszeniem budynków oraz obiektów inżynierii lądowej i wodnej - odpowiednio o 3,8% oraz 3,0%.

W porównaniu z miesiącem poprzednim, we wrześniu 2025 r. produkcja budowlano-montażowa zwiększyła się w przedsiębiorstwach budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 28,9%), realizujących roboty budowlane specjalistyczne (o 23,7%) oraz w jednostkach zajmujących się wznoszeniem budynków (o 7,7%).

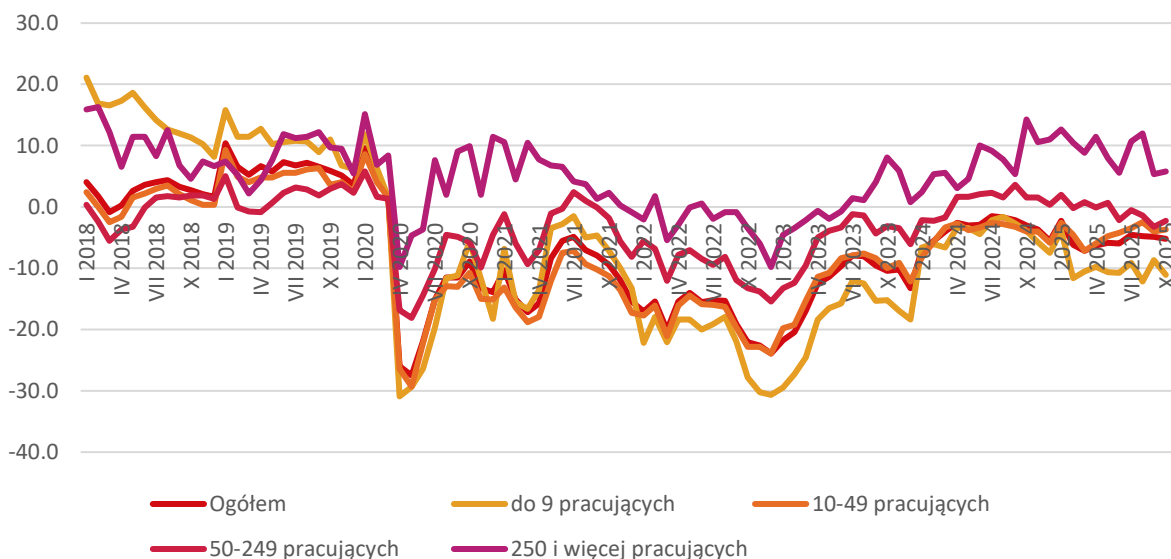
W okresie styczeń-wrzesień 2025 r. produkcja budowlano-montażowa zmniejszyła się w porównaniu z analogicznym okresem 2024 roku o 0,8%. Niższa była produkcja w przedsiębiorstwach zajmujących się wznoszeniem budynków (o 7,1%) oraz budujących obiekty inżynierii lądowej i wodnej (o 1,7%). Wzrost zaobserwowano w jednostkach realizujących roboty budowlane specjalistyczne (o 8,4%).

Biorąc pod uwagę charakter robót budowlanych (prace inwestycyjne i remontowe), we wrześniu 2025 r. produkcja budowlano-montażowa zanotowała:

- wzrost w skali roku dla prac inwestycyjnych - o 2,4% oraz spadek robót remontowych - o 4,6% (wobec spadku prac inwestycyjnych przed rokiem o 12,2% oraz remontowych o 1,1%),
- wzrost w porównaniu z sierpniem 2025 r. dla prac inwestycyjnych - o 23,6% oraz dla prac remontowych - o 14,1%.

W okresie styczeń-wrzesień 2025 r. w stosunku do analogicznego okresu ub. roku, produkcja budowlano-montażowa obniżyła się o 1,5% dla prac inwestycyjnych oraz zwiększyła się o

0,8% dla prac o charakterze remontowym (przed rokiem notowano spadek dla prac inwestycyjnych o 7,7% oraz dla prac remontowych o 5,4%).

Koniunktura w budownictwie**Wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury w budownictwie**

Źródło: GUS

W październiku 2025 r. wskaźnik ogólnego klimatu koniunktury kształtuje się na poziomie minus 7,3 (przed miesiącem minus 5,3). Poprawę koniunktury sygnalizuje 7,8% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 15,0% (przed miesiącem odpowiednio 8,5% i 13,9%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Diagnozy w zakresie portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej oraz sytuacji finansowej przedsiębiorstw pozostają na podobnie niekorzystnym poziomie jak w ubiegłym miesiącu. Odpowiednie prognozy są bardziej pesymistyczne od sformułowanych we wrześniu 2025. Dyrektorzy firm budowlanych prognozują ograniczenie zatrudnienia, podobne jak przed miesiącem. Przewidywany jest wzrost cen robót budowlano-montażowych, na poziomie zbliżonym do sygnalizowanego we wrześniu.

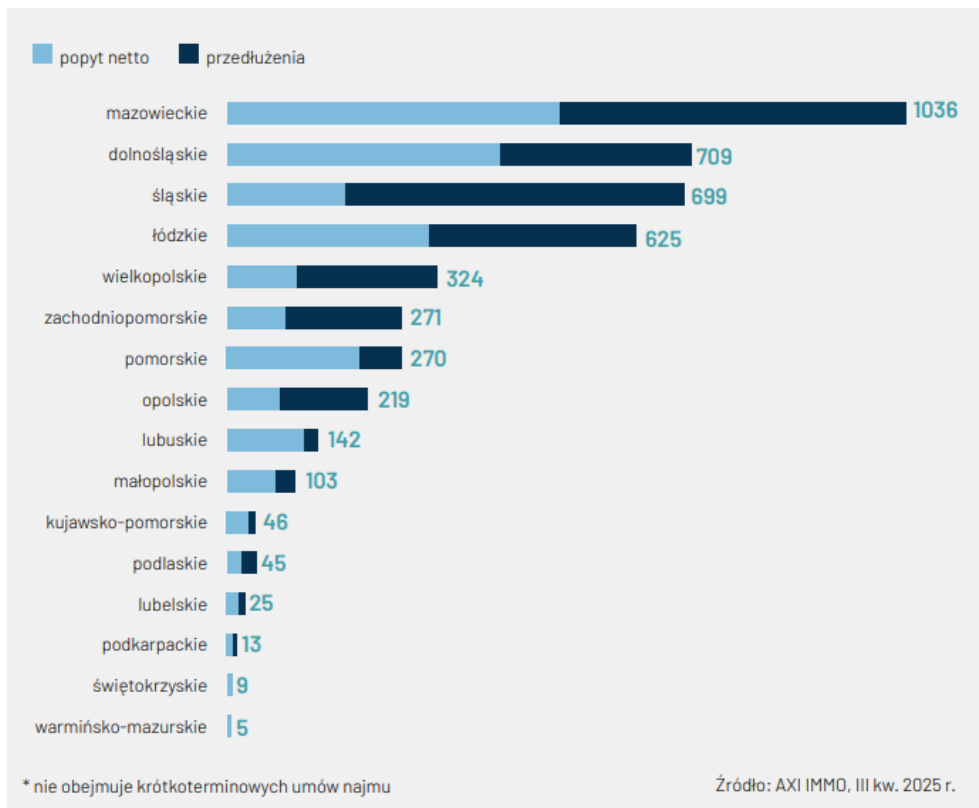
Rynek magazynowy w Polsce

Według ekspertów AXI IMMO polski rynek przemysłowo-logistyczny charakteryzuje się obecnie stabilną równowagą między popytem, podażą i aktywnością inwestorów.

Wynajęte 4,54 mln m² powierzchni (+20% r/r) oraz wysoki udział renegocjacji (52%) wskazują, że ogólny popyt pozostaje wysoki, a najemcy w coraz większym stopniu koncentrują się na optymalizacji i długoterminowym zarządzaniu kosztami. Wśród województw z największą aktywnością najemców znalazły się kolejno mazowieckie (1 036 tys. m²), dolnośląskie (709 tys. m²), śląskie (699 tys. m²) i łódzkie (625 tys. m²). Popyt netto obejmujący nowe umowy i ekspansje wyniósł w analogicznym okresie 2,19 mln m² i był nieznacznie niższy o 6% względem poprzedniego roku.

Strukturę popytu brutto w 1-3Q 2025 r oraz popyt brutto według regionów i rodzaju umowy przedstawiono poniżej:

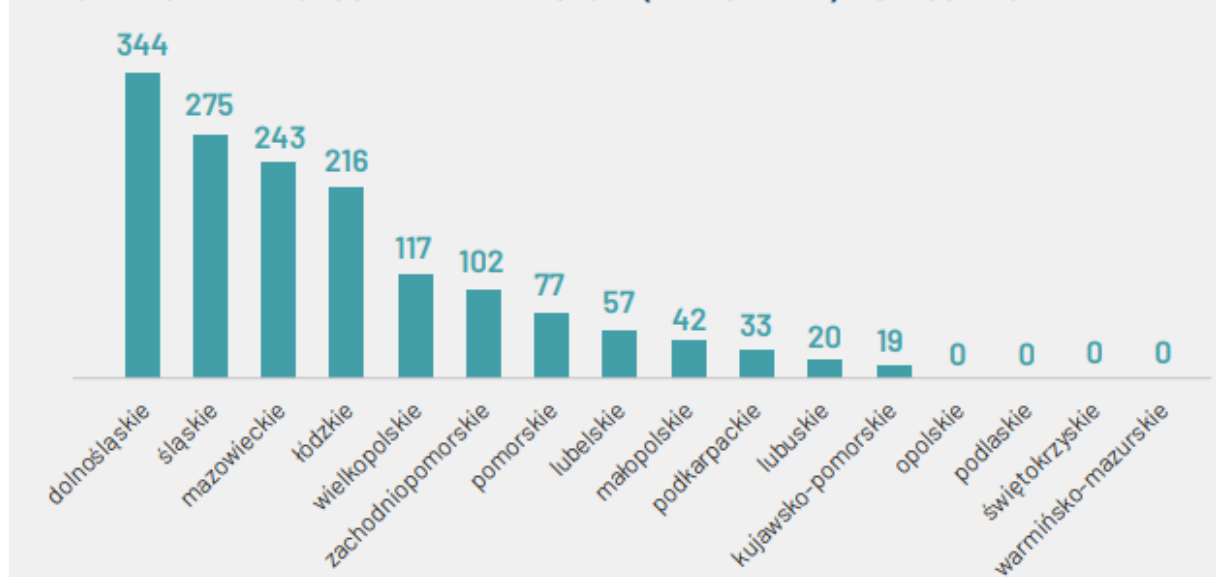
POPYT BRUTTO* W POLSCE W I-III KW. 2025 R. (W TYS. MKW.) WG WOJEWÓDZTW



Źródło: AXI IMMO - Rynek Magazynowy w Polsce I-III kw. 2025 r.

Całkowite zasoby nowoczesnej powierzchni na koniec września 2025 r. wyniosły w Polsce blisko 36,5 mln m², rosnąc o 7% r/r. W przeciągu 9 miesięcy 2025 r. na rynek dostarczono ponad 1,55 mln m² powierzchni. Najwięcej powierzchni pojawiło się w woj. dolnośląskim (344 tys. m²) i w woj. śląskim (275 tys. m²).

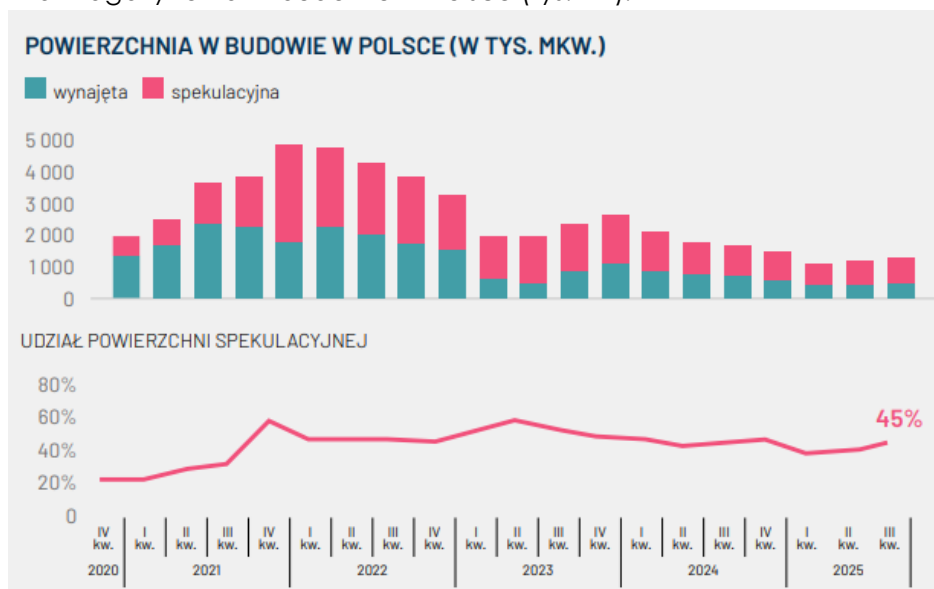
NOWA PODAŻ W POLSCE W I-III KW. 2025 R. (W TYS. MKW.) WG WOJEWÓDZTW



Źródło: AXI IMMO - Rynek Magazynowy w Polsce I-III kw. 2025 r.

Na koniec 3Q 2025 r. w budowie pozostawało kolejne 1,56 mln m² powierzchni, co oznaczało 20% spadek w ciągu roku. Najwięcej powierzchni w budowie było w woj. mazowieckim (553 tys. m²) oraz pomorskim (221 tys. m²). Zdaniem AXI Immo, powierzchnia budowana spekulacyjnie to obecnie 705 tys. m² (-22% r/r). Deweloperzy wykazują większą ostrożność, ograniczając inwestycje spekulacyjne i skupiając się na projektach z zabezpieczonym przednajmem (minimum 40–50%) oraz inwestycjach typu BTS.

Powierzchnia magazynowa w budowie w Polsce (tys. m²):



Źródło: AXI IMMO - Rynek Magazynowy w Polsce I-III kw. 2025 r.

Na koniec września 2025 r. wskaźnik pustostanów wyniósł 8,2%. Wskaźnik pustostanów utrzymuje się w stabilnym przedziale 7,4–8,4% od 3Q 2023 r. Przy dość stabilnym popycie i spadku aktywności deweloperskiej, wskaźnik ten utrzymuje się na bezpiecznym dla rynku poziomie. Największą procentowo dostępność odnotowano w woj. lubuskim i świętokrzyskim (17,2%), natomiast najmniejsze wskaźniki to opolskie, podlaskie (0%) oraz zachodniopomorskie (2,1%).

Stawki czynszów utrzymywały się na poziomie stabilnym w przedziale 3,6 a 6 EUR/m²/msc w przypadku obiektów typu big-box. Stawki efektywne uwzględniające zachęty od deweloperów są nawet o 20% niższe w zależności od poziomu pustostanów, długości umowy najmu i wielkości modułu.

Na rynku inwestycyjnym projekty w segmencie magazynowym w Polsce osiągnęły wartość 870 mln EUR, co stanowiło wynik wyższy o 18% w porównaniu do 1-3Q 2024 r. Nieruchomości magazynowe odpowiadały za 35% wartości transakcji na rynku nieruchomości komercyjnych w 2025 r.

Według ekspertów AXI IMMO w całym 2025 roku oczekiwany jest wzrost całkowitego popytu na rynku magazynowym oraz utrzymanie stabilnego poziomu w kolejnych kwartałach. Podaż deweloperska ma ustabilizować się na poziomach niższych niż w poprzednich kilku latach.

5.2.2. Rynek mieszkaniowy w Polsce

W 2024 r. deweloperzy mieszkaniowi z GPW oraz najwięksi deweloperzy z rynku Catalyst zaraportowali sprzedaż ok. 21,7 tys. lokali w porównaniu do 24,4 tys. lokali sprzedanych w 2023 r., co oznacza spadek liczby transakcji o 11%.

	1-3Q 2025	1-3Q 2024	Zmiana	2024	2023	Zmiana
Dom Development	3216	3110	3%	4269	3906	9%
Develia	2500	2700	-7%	3197	2674	20%
Murapol	2137	2130	0%	2914	2889	1%
Robyg	1730	1500	15%	1900	2808	-32%
Archicom	1522	1166	31%	1753	1401	25%
Atal	1161	1623	-28%	2460	2833	-13%
Victoria Dom	924	862	7%	1014	2020	-50%
Cavatina	620	690	-10%	871	561	55%
Dekpol	527	374	41%	466	472	-1%
Inpro	460	474	-3%	587	863	-32%
Ronson	350	388	-10%	514	1006	-49%
Marvipol	266	363	-27%	430	661	-35%
Echo Investment	259	305	-15%	443	435	2%
JHM Development	242	251	-4%	321	454	-29%
Unidevelopment	202	171	18%	231	423	-45%
Wikana	158	104	52%	169	255	-34%
Lokum Deweloper	85	124	-31%	159	706	-77%
SUMA	16359	16335	0%	21698	24367	-11%

Źródło: raporty bieżące i okresowe największych spółek deweloperskich notowanych na GPW/Catalyst

Sprzedaż po 9 miesiącach 2025 r. deweloperów giełdowych wyniosła 16,4 tys. jednostek, co oznacza poziom podobny jak przed rokiem. W samym 3Q 2025 r. sprzedaż mieszkań przyspieszyła do poziomu 5,9 tys. lokali, co oznacza wzrost 22% r/r. Grupa Emitenta ma jedne z największych pozytywnych dynamik sprzedaży w 2025 r. wśród deweloperów.

Dane raportowane przez JLL wskazują, że na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce (Warszawa, Kraków, Wrocław, Trójmiasto, Łódź, Poznań), liczba mieszkań sprzedanych w 2024 r. wyniosła 39,6 tys. (-31,3% r/r). W okresie 1-3Q 2025 liczba sprzedanych mieszkań wg raportów JLL wyniosła 29,8 tys., co oznacza spadek o 0,7% w stosunku do analogicznego okresu w roku poprzednim.

Liczba mieszkań sprzedanych kwartalnie na 6 największych rynkach

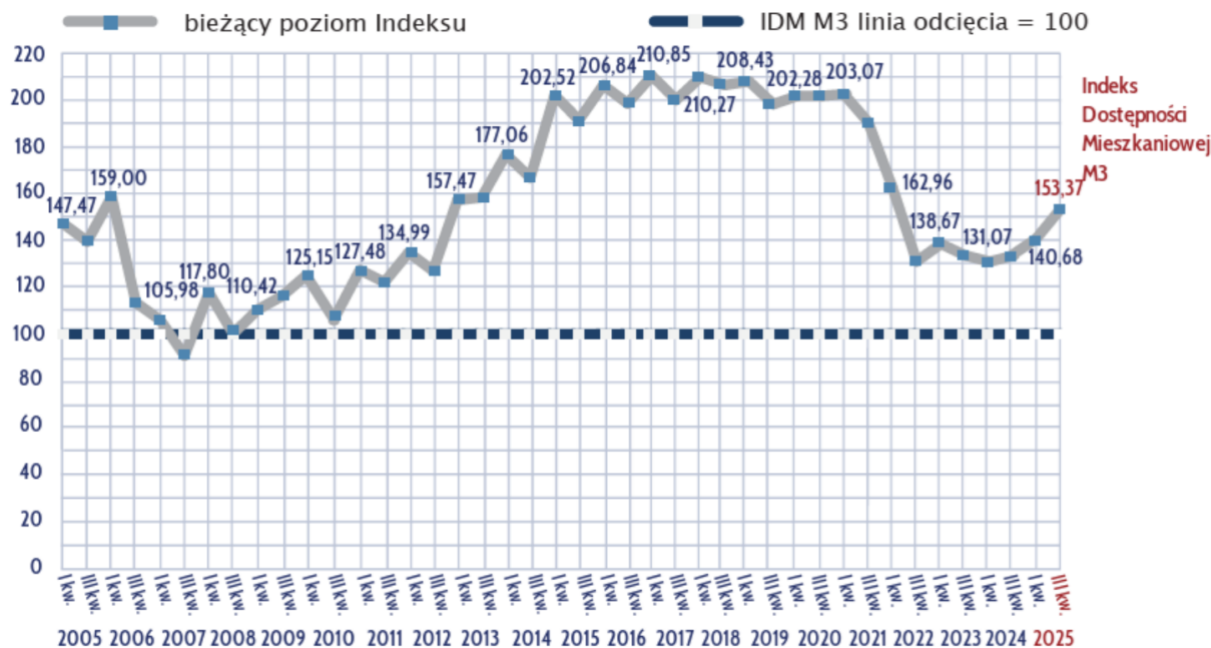


Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

Popyt w 2024 roku znajdował się pod dużym wpływem niepewności regulacyjnej związanej z programami wsparcia mieszkalnictwa. Sprzeczne sygnały płynące z koalicji rządowej dot. kontynuacji programu „Bezpieczny Kredyt 2%” lub wprowadzenia nowej formy wsparcia kredytobiorców sprawiły, że część kupujących wstrzymywała się z decyzją o zakupie mieszkania.

Pomimo dynamicznego wzrostu oferty, średnie ceny ofertowe mieszkań kontynuowały trend wzrostowy, jednak znacząco spadła jego dynamika - w największych aglomeracjach w 2024 roku ceny wzrastały w zależności od rynku o 5-12%, w 2023 roku było to 14-22%. Dotychczas, w 2025 poziom cen ofertowych stabilizował się.

Poziom stóp procentowych wciąż pozostaje na wysokim poziomie w porównaniu do wcześniejszych lat, choć należy zauważyć jego obniżkę w 2025 r. z 5,75% do obecnie 4,00%. W efekcie zdolność kredytowa kupujących jest wciąż ograniczona, co tłumi popyt na nieruchomości mieszkaniowe. Indeks Dostępności Mieszkaniowej M3, publikowany w raporcie AMRON-SARFIN, uwzględniający zmiany dochodu rozporządzalnego oraz cen mieszkań, spadł z poziomu 202,3 na koniec 1Q 2021 do 134,74 na koniec 3Q 2022 r. i od tego czasu pozostawał na podobnym poziomie. W 3Q 2025 r. zaobserwowano znaczące odbicie indeksu, co wiąże się ze wspomnianym spadkiem stóp procentowych oraz stagnacją cen w obliczu realnego wzrostu wynagrodzeń.



Źródło: Raport AMRON-SARFiN 3/2025

W 2024 nastąpiło znaczące spowolnienie sprzedaży. W 2025 r. widać pozytywną dynamikę kwartalną, którą można wiązać z redukcją stopy referencyjnej NBP. Biorąc pod uwagę wysoki poziom oferty, w najbliższych kwartałach prawdopodobna jest dalsza stabilizacja cen ofertowych.

Wg danych JLL, w całym 2024 r. łącznie na sześciu rynkach wprowadzono do sprzedaży 56,5 tys. mieszkań wobec 43,1 tys. mieszkań w 2023 r. oraz 46,5 tys. mieszkań w 2022 r. Przez większość 2022 r. deweloperzy musieli mierzyć się z niekorzystnymi czynnikami mającymi wpływ na zarządzanie wielkością oferty. Po wybuchu wojny w Ukrainie, w związku z obawami o brak dostępności materiałów i siły roboczej, bardzo gwałtownie wzrosły koszty budowy, a generalni wykonawcy w ramach negocjacji próbowali podnosić już wcześniej ustalone stawki. Począwszy od 2Q 2022 bardzo wyraźnie spadł popyt na mieszkania. W związku z tym deweloperzy zaczęli zastanawiać się nad skalą nowych projektów oraz sensownością rozpoczynania budów i wprowadzania ich do sprzedaży.

Istotny wzrost popytu w 2023 r. spowodował systematyczne kurczenie się oferty, głównie w segmencie popularnym oraz mieszkań kwalifikujących się do programu „Bezpieczny Kredyt 2%”. Deweloperzy początkowo ostrożnie podchodzili do zwiększania podaży, liczba lokali wprowadzonych w 1Q 2023 r. wyniosła 6,9 tys. jednostek by w 4Q 2023 r. wzrosnąć do 16 tys. W całym 2023 r. do oferty wprowadzono 43,1 tys. lokali, co było najniższym wynikiem od dziesięciu lat.

Wg danych JLL, oferta na 6 największych rynkach mieszkaniowych w Polsce spadła do 36,2 tys. na koniec 4Q 2023, a swoje minimum osiągnęła kwartał wcześniej (34,3 tys. lokali).

Rok 2024 stał pod znakiem odbudowywania oferty – łącznie na 6 największych rynkach oferta zwiększyła się o 18,2 tys. mieszkań (wzrost o 50%). Począwszy od 4Q23, w każdym kwartale liczba ofert wprowadzanych do oferty była większa od sprzedaży. W efekcie, na koniec grudnia 2024 r. oferta wzrosła do 54,4 tys. jednostek. W 2025 obserwowana jest kontynuacja wzrostu oferty. Na koniec 3Q 2025 oferta wynosi już 60,3 tys. mieszkań.

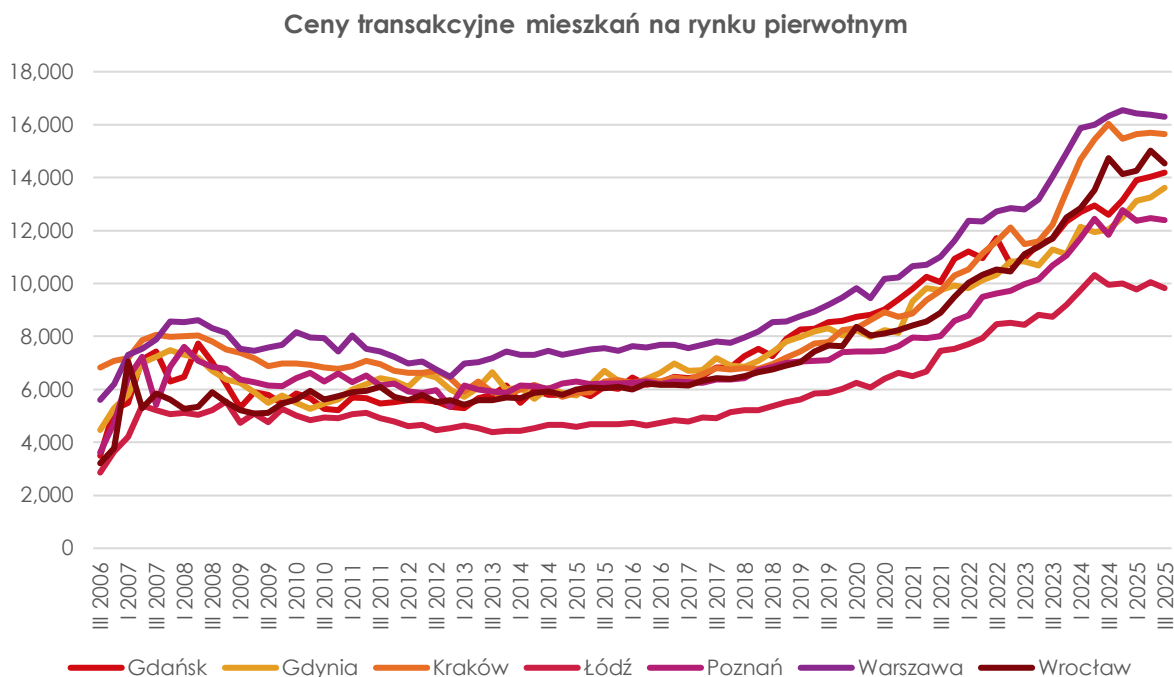


Źródło: Raporty kwartalne JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce”

Wg raportu JLL, 3Q 2025 był pierwszym kwartałem od 3Q 2023, w którym sprzedaż przekroczyła nowe wprowadzenia. Trend zmniejszania oferty może przybierać na sile wraz ze wzrostem sprzedaży w kolejnych kwartałach.

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

Istotnie inną charakterystykę miała hossa ostatnich lat. Łącznie w trakcie 13-letniego okresu wzrostu, trwającego od końca 2012 r., ceny urosły o blisko 140%. W tym okresie ceny najmocniej wzrosły w Gdańsku (o 162%), Wrocławiu (+160%) i w Warszawie (o 152%), a najmniej w Łodzi (o 117%).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna”

Na rynkach, na których Emitent prowadzi działalność (lub zamierza prowadzić na bazie posiadanego banku ziemi) przez ostatnie 12 miesięcy (3Q 2024 – 3Q 2025) ceny transakcyjne, zgodnie z danymi NBP, zanotowały 13% wzrost w Gdańsku oraz nie zmieniły się w Warszawie. Średnia cena transakcyjna wg stanu na 3Q 2025 r. najwyższa była w Warszawie i wyniosła 16 294 zł, a w Gdańsku wyniosła 14 190 zł.

5.2.3. Rynek osprzętu do maszyn

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

Polski rynek osprzętu do maszyn wyróżnia się klientami, dla których kluczowym kryterium wyboru produktu jest jego cena. Dekpol Steel sp. z o.o. konsekwentnie buduje świadomość, że wartość produktu to nie tylko cena, lecz przede wszystkim dobrze dobrany osprzęt, wysoka jakość wykonania oraz starannie dobrane materiały. Spółka zdobyła zaufanie czołowych firm z branży i produkuje osprzęt do największych dilerów maszyn takich jak Volvo, CAT czy Komatsu. Dzięki temu utrzymuje silną pozycję rynkową i pozostaje liderem na polskim rynku. Szacunkowy udział w rynku to: 40% udziału w ramach OEM, 40% aftermarket oraz 20% udziału u Klienta indywidualnego.

Z kolei w zakresie rynku zagranicznego Dekpol Steel sp. z o.o. koncentruje swoją działalność głównie w segmencie aftermarket, dostarczając osprzęt firmom posiadającym ugruntowaną markę i historię, które zrezygnowały z własnej produkcji na rzecz dystrybucji gotowych wyrobów. Od 2020 roku spółka prowadzi konsekwentną politykę zwiększania rozpoznawalności swojej marki na rynkach europejskich, co przełożyło się na trwały wzrost przychodów z eksportu (udział w rynku zagranicznym szacowany jest na około 5%). Dodatkowo spółka rozwija współpracę z producentami OEM, dostarczając osprzęt bezpośrednio na pierwszy montaż do fabryk (na Datę Prospektu spółka obsługuje 8 międzynarodowych marek OEM). Dodatkowo spółka Dekpol Steel sp. z o.o. w pierwszej

połowie 2025 roku nabyła 100% udziałów w zagranicznej spółce Reschke Anbaugeräte, której przedmiotem działalności jest sprzedaż na rynku niemieckim osprzętów do maszyn i urządzeń oraz wyrobów stalowych. Dzięki temu jest to wzmocnienie możliwości bezpośredniej sprzedaży osprzętów na rynku DACH.

Po trudnych latach 2022-2023, kiedy sektor budowlany mierzył się ze skutkami wojny w Ukrainie, rosnącą inflacją kosztową oraz znacznymi wahaniami cen surowców rok 2025 przynosi wyraźną stabilizację w sektorze budowlanym. Wartość polskiego rynku budowlanego wciąż rośnie nominalnie i według prognoz w 2026 r. powinna przekroczyć 400 mld PLN. Utrzymująca się wysoka aktywność w segmencie budownictwa logistycznego, energetycznego i transportowego generuje stabilny popyt na maszyny budowlane oraz osprzęt. Po stronie kosztowej sektor nadal odczuwa efekty wysokich cen energii, materiałów hutniczych i komponentów, a także presji płacowej. Wahania cen stali – kluczowego surowca w produkcji osprzętu – oraz rosnące koszty logistyki i usług zewnętrznych wciąż obciążają marże producentów. Mimo tych wyzwań perspektywy na drugą połowę 2025 r. pozostają umiarkowanie optymistyczne: oczekuje się utrzymania stabilnego popytu oraz stopniowej odbudowy rentowności w branży.

Globalny rynek osprzętu i części zamiennych do maszyn budowlanych w 2025 r. stopniowo odzyskuje dynamikę po okresie spowolnienia wywołanym pandemią oraz napięciami geopolitycznymi. Rosnące inwestycje infrastrukturalne w Europie Zachodniej i krajach skandynawskich zwiększają zapotrzebowanie na wysokiej jakości komponenty, co otwiera przed Dekpol Steel sp. z o.o. nowe możliwości ekspansji eksportowej. Jednocześnie silna presja cenowa ze strony producentów z Azji oraz zmienność kursów walut nadal stanowią istotne czynniki ryzyka.

W kolejnych miesiącach przewiduje się utrzymanie umiarkowanego wzrostu popytu na osprzęt do maszyn budowlanych, szacowanego na 2–5% rok do roku. Segment aftermarket powinien rozwijać się nieco szybciej, napędzany rosnącym zapotrzebowaniem na części zamienne, modernizacje oraz usługi serwisowe. W obszarze OEM możliwe jest zwiększenie liczby zamówień, zwłaszcza ze strony producentów zaangażowanych w projekty infrastrukturalne i energetyczne, choć utrzymująca się presja kosztowa może ograniczać osiągnięte marże. Rynki zagraniczne powinny pozostać stabilne, a Spółka ma szansę na dalsze zwiększanie udziałów w krajach UE dzięki rosnącej rozpoznawalności marki i reputacji wysokiej jakości.

W nadchodzących miesiącach kluczowe dla Spółki będzie utrzymanie wysokich standardów jakości, dywersyfikacja źródeł surowców oraz skuteczne zarządzanie kosztami. Kontynuacja rozwoju sprzedaży eksportowej i kanałów detalicznych może stanowić naturalne zabezpieczenie przed ewentualnymi wahaniami popytu na rynku krajowym.

5.3. PODSTAWY WSZELKICH OŚWIADCZEŃ EMITENTA DOTYCZĄCYCH JEGO POZYCJI KONKURENCYJNEJ

Emitent nie przeprowadzał badań mających na celu określenie jego pozycji konkurencyjnej na rynku krajowym. Emitent oceniając swoją pozycję konkurencyjną i rynki, na których prowadzi działalność, opiera się na następujących artykułach / źródłach:

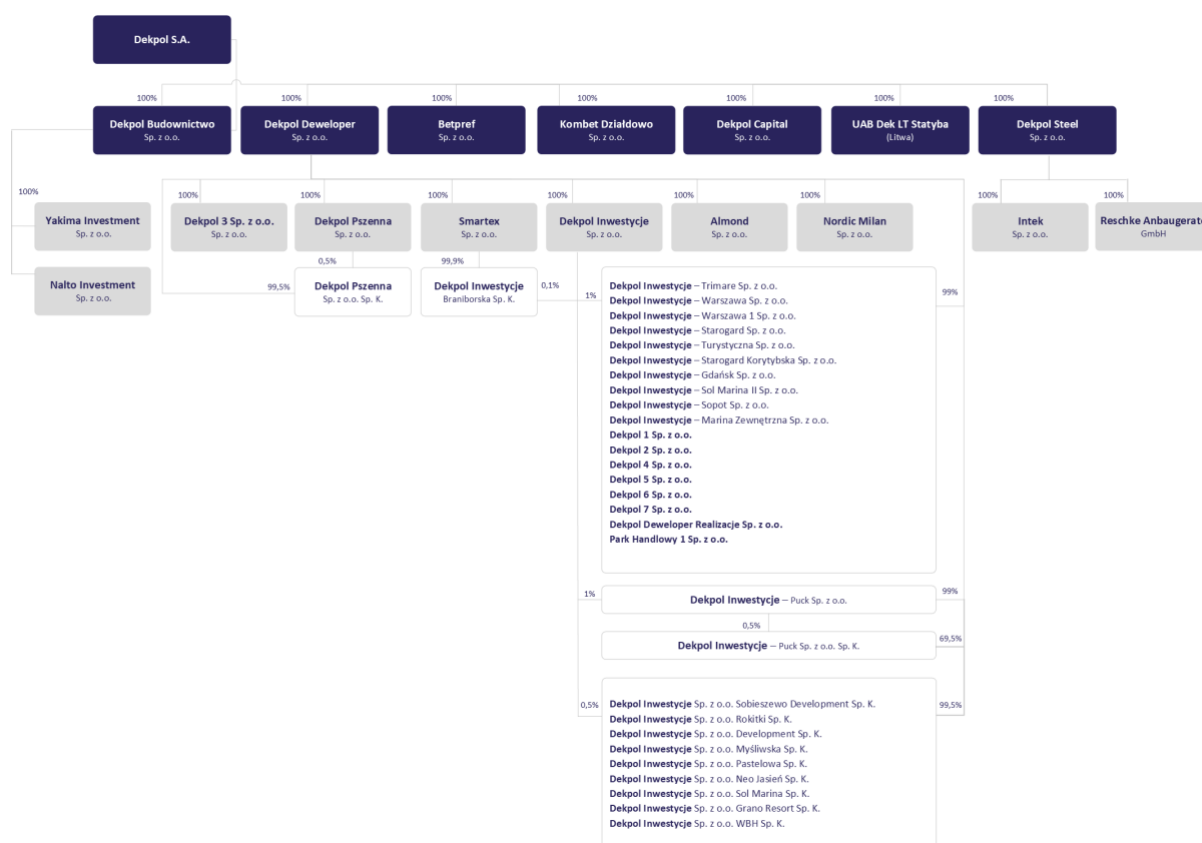
- Informacje statystyczne i raporty GUS „Koniunktura w przetwórstwie przemysłowym, budownictwie, handlu i usługach” oraz „Produkcja budowlano-montażowa” – w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym;
- Raport AXI IMMO „Rynek Magazynowy w Polsce I-III kw. 2025 r.” w zakresie informacji o rynku magazynowym w Polsce;
- Raporty JLL „Rynek mieszkaniowy w Polsce” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowy w Polsce;
- Raporty NBP „Rynek nieruchomości - Informacja kwartalna” w zakresie informacji o rynku mieszkaniowym w Polsce;
- Raporty bieżące oraz okresowe giełdowych spółek deweloperskich w zakresie danych sprzedażowych mieszkań.

6. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

6.1. GRUPA EMITENTA

Według stanu na Dzień Prospektu w skład Grupy Kapitałowej Emitenta wchodził Emitent jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Emitenta. Wszystkie spółki wymienione poniżej podlegają konsolidacji metodą pełną.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Emitenta przedstawiono na poniższym schemacie:



* Wysokość udziału w zyskach i stratach spółki

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

6.1.1. Działalność Emitenta

Emitent pełni rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz Podmiotów z Grupy Emitenta.

Dotychczasowe poszczególne obszary działalności Spółki (działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna) w ramach zakończonej w poprzednich latach reorganizacji zostały przeniesione z jednostki dominującej do nowo utworzonych spółek zależnych. Z uwagi na okoliczność prowadzenia działalności operacyjnej w zakresie generalnego wykonawstwa do dnia 31 grudnia 2020 roku, Emitent pozostaje odpowiedzialny za zobowiązania z tytułu zawartych umów, w zakresie w jakim nie uzyskano zgody kontrahentów na przejście tychże zobowiązań przez spółkę zależną Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

6.1.2. Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa począwszy od dnia 1 stycznia 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (Emitent posiada 100% udziałów spółki zależnej).

Uprzednio działalność ta była prowadzona przez Emitenta. Ze skutkiem na 1 stycznia 2021 roku nastąpiło przeniesienie tej działalności do spółki zależnej w drodze aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej działalność dotychczasowego Departamentu Generalnego Wykonawstwa.

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest właścicielem:

- 1) 100 % udziałów spółki Yakima Investment Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie nabytych w dniu 23 października 2025 roku - Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych,
- 2) 100 % udziałów spółki Nalto Investment Sp. z o.o., z siedzibą w Warszawie nabytych w dniu 19 lutego 2026 roku - Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych.

6.1.3. Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (Emitent posiada 100% udziałów spółki) oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. koordynuje zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

Działalność ta (upřednio prowadzona przez Emitenta) została przeniesiona w formie aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa do wskazanej spółki zależnej ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2019 r. Wskazana część przedsiębiorstwa funkcjonowała jako Departament Deweloperski.

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

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa zrealizowała inwestycje deweloperskie m.in. w Juracie i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;

- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. - spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej Trimare w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa dedykowana inwestycji deweloperskiej w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Emitenta; lokale z tej inwestycji zostały wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy;
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
- 21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince;
- 22) Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
- 23) Dekpol Inwestycje - Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
- 24) Dekpol 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 25) Dekpol 2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Sopocie;
- 26) Dekpol 3 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski;
- 27) Dekpol 4 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski;
- 28) Dekpol 5 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich,
- 29) Park Handlowy 1 Sp. z o.o. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji,
- 30) Dekpol 6 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich
- 31) Dekpol 7 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 27). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)

-17), 19)-25) i 27)-31) oraz Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 18) powyżej), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Wspólnikami Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (pkt 5) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%),
- Smartex Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 99,9%).

Wspólnikami Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sp. k. (pkt 18) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,5%),
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 69,5%),
- niepowiązana z Emitentem w inny sposób osoba prawna (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 30%).

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k;
- 2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17), 19)-25) i 27)-31) powyżej i Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
- 4) Almond Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Do grupy Dekpol Deweloper Sp. z o.o. należy także spółka Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o., która została wpisana do KRS z dniem 28.11.2025, którą powołano jako generalny wykonawca w segmencie deweloperskim.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. 1% udział w kapitale zakładowym Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o.

6.1.4. Działalność produkcyjna

Grupa prowadzi działalność produkcyjną w zakresie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych i elementów stalowych oraz prefabrykacji.

Produkcja i sprzedaż osprzętu do maszyn budowlanych jest realizowana przez Dekpol Steel Sp. z o.o. (100% udziałów tej spółki posiada Emitent) oraz jej podmioty zależne:

- 1) „Intek” Sp. z o.o.
- 2) Reschke Anbaugeräte GmbH z siedzibą w Maintal (Niemcy).

Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła w drodze aportu ze skutkiem na dzień 1 stycznia 2020 r. zorganizowaną część dotychczasowego przedsiębiorstwa Emitenta, uprzednio funkcjonującą pod nazwą "Departament Produkcji Łyżek".

Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów „Intek” Sp. z o.o. od osób fizycznych w listopadzie 2021 roku. Skutkiem dokonanej akwizycji było pozyskanie wykwalifikowanego i doświadczonego personelu oraz zakładu produkcyjnego w Lubawie, którego historia sięga lat 70. XX wieku.

W dniu 3 czerwca 2025 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą w Maintal, Niemcy, następnie firma spółki została zmieniona na Reschke Anbaugeräte GmbH. Przedmiotem działalności Reschke Anbaugeräte GmbH jest sprzedaż na rynku niemieckim osprzętów do maszyn i urządzeń oraz wyrobów stalowych.

W obszarze prefabrykacji Emitent działa poprzez Betpref Sp. z o.o. oraz „Kombet Działdowo” Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach. Emitent posiada 100% udziałów wskazanych spółek. Betpref Sp. z o.o. począwszy od 2018 roku prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych w Toruniu. Nabycie udziałów „Kombet Działdowo” Sp. z o.o. Emitent sfinalizował w sierpniu 2022 roku. Celem transakcji było zwiększenie zdolności produkcyjnych, w związku z nabyciem udziałów pozyskano wykwalifikowany personel, zakład produkcyjny w Komornikach k. Działdowa oraz grunty umożliwiające istotną rozbudowę zakładu w przyszłości.

6.1.5. Pozostałe Podmioty z Grupy Emitenta Kapitałowej

Emitent jest ponadto współnikiem:

- 1) Dekpol Capital Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (100% udziałów spółki posiada Emitent);
- 2) UAB DEK LT Statyba – podmiot powołany w celu wsparcia działalności budowlanej Emitenta na Litwie oraz w celu zarządzania ewentualnymi przyszłymi kontraktami realizowanymi na terytorium tego kraju (100% udziałów spółki posiada Emitent).

6.2. JEŻELI EMITENT JEST ZALEŻNY OD INNYCH JEDNOSTEK W RAMACH GRUPY, NALEŻY TO WYRAŹNIE WSKAZAĆ, WRAZ Z WYJAŚNIENIEM TEJ ZALEŻNOŚCI

Emitent nie jest zależny od innych jednostek w ramach Grupy Kapitałowej.

6.3. INNE PODMIOTY W KTÓRYCH UCZESTNICZĄ PODMIOTY Z GRUPY EMITENTA

Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą również w charakterze współników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Emitenta (spółki stowarzyszone):

- 1) Dekpol SPV 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany przez Emitenta w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu, OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością (poruszono w pkt 9.1.1.2 niniejszej Części Prospektu). Emitent posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych);
- 2) LM1 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu realizacji projektu deweloperskiego. Dekpol Capital Sp. z o.o. (Podmiot z Grupy

- Emitenta) posiada 24 spośród 124 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 6.200 złotych);
- 3) LM2 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu realizacji projektu deweloperskiego. Dekpol Capital Sp. z o.o. (Podmiot z Grupy Emitenta) posiada 24 spośród 124 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 6.200 złotych).
 - 4) LM3 SPV Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością – podmiot powołany w celu realizacji projektu deweloperskiego. Dekpol Capital Sp. z o.o. (Podmiot z Grupy Emitenta) objął 12 spośród 62 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 6.200 złotych).

Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Fundacja Dekpol

W 2024 roku Dekpol S.A. ustanowił Fundację Dekpol z siedzibą w Pinczynie. Misją Fundacji Dekpol jest skupienie swojej działalności w zakresie niesienia pomocy potrzebującym, w tym w szczególności pomocy finansowej na rzecz pracowników i ich rodzin. Działalność Fundacji Dekpol opiera się na świadczeniu wsparcia i pomocy na terytorium RP, zwłaszcza na obszarach, w których Grupa Kapitałowa Dekpol skupia swoją działalność biznesową, tym samym wspierając lokalną społeczność.

7. INFORMACJE O TENDENCJACH

7.1. INFORMACJE O TENDENCJACH

Zarząd Emitenta oświadcza, że od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego, za który opublikowano zbadane przez biegłego rewidenta informacje finansowe, tj. 31 grudnia 2024 roku nie wystąpiły żadne istotne zmiany w perspektywach Emitenta.

Poniżej opisane zostały znaczące zmiany w wynikach finansowych od daty zakończenia ostatniego okresu sprawozdawczego 31 grudnia 2024 roku:

Bilans

Aktywa trwałe wzrosły o 17,4 mln zł (+5,4%) w porównaniu do końca 2024 r., ich wartość na 30.09.2025 r. wyniosła 339,8 mln zł. Największa zmiana dotyczyła wzrostu należności z tyt. dostaw i usług o 8,4 mln zł do 13,4 mln zł oraz aktywów z tyt. odroczonego podatku o 9 mln zł do 45,5 mln zł.

Aktywa obrotowe wzrosły o 174,4 mln zł (+12,9%) w porównaniu do końca 2024 r., ich wartość na 30.09.2025 r. wyniosła 1 530,1 mln zł. Największe zmiany dotyczą środków pieniężnych, które wzrosły o 123,6 mln zł, a ich saldo wyniosło na 30.09.2025 r. 451,9 mln zł oraz należności z tyt. dostaw i usług, których saldo wzrosło o 48,2 mln zł w porównaniu do końca 2024 r. i wyniosło 345,7 mln zł na dzień 30.09.2025 r.

Na dzień 30 września 2025 r. wartość kapitału własnego wyniosła 684 mln zł (wzrost kapitałów własnych o 44,7 mln zł w wyniku dodatniego zysku netto w 1-3Q 2025 r., pomimo wypłaconej dywidendy 28,9 mln zł).

Zobowiązania długoterminowe spadły nieznacznie do 465,9 mln zł na dzień 30 września 2025 r. (spadek o 6,4 mln zł), bez istotnych zmian w ich strukturze.

W zobowiązaniach krótkoterminowych największe zmiany dotyczyły pozycji zobowiązań handlowych, które wzrosły z 314,4 mln zł na koniec 2024 r. do 456,8 mln zł na dzień 30.09.2025 r., co oznacza wzrost o 142,4 mln zł (-45,3%). Wzrosły również zobowiązania z tyt. umów z klientami z 18,6 mln zł do 86,3 mln zł na koniec września 2025 r. (wzrost o 67,7 mln zł).

Rachunek zysków i strat

W 1-3Q 2025 r. Grupa wygenerowała ponad 1 265 mln zł przychodów (+29,7% r/r), a zysk operacyjny Grupy wyniósł 110,6 mln zł (+45,7% r/r). Grupa zakończyła pierwsze 9 miesięcy 2025 roku zyskiem netto na poziomie 76,8 mln zł, ponad 27% wyżej niż przed rokiem.

Głównym czynnikiem wzrostu przychodów Grupy była wyższa sprzedaż w segmencie generalnego wykonawstwa oraz deweloperskim, co było wynikiem większej liczby rozpoznanych w wyniku lokali. Segment generalnego wykonawstwa odnotował 913,4 mln zł przychodów i 56,3 mln zł zysku operacyjnego. W działalności segmentu deweloperskiego Grupa uzyskała poziom przychodów 222,6 mln zł i 58,3 mln zł zysku operacyjnego. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych jest poprawa przychodów, które wzrosły do 96,7 mln zł, a zysk spadł do 7,1 mln zł.

Rachunek przepływów pieniężnych

Przepływy z działalności operacyjnej w 1-3Q 2025 r. wyniosły 222,3 mln zł, co stanowi wynik znacząco wyższy niż 1-3Q 2024 r. (-86,5 mln zł), głównie z powodu zmiany stanu zobowiązań w wysokości 209 mln zł. Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły w 1-3Q 2025 -1,4 mln zł (-25,1 mln zł w 1-3Q 2024). Przepływy z działalności finansowej wyniosły -97,1 mln zł w 1-3Q

2025 r., głównie w wyniku spłaty zadłużenia i wypłaty dywidendy. W 1-3Q 2024 r. przepływy z działalności finansowej wyniosły 93,6 mln zł.

Po dniu bilansowym 30.09.2025 r., Emitent przeprowadził emisję obligacji serii O o wartości 250 mln zł i 4 letnim terminie wykupu (z amortyzacją 30% po 3,5 roku) oraz dokonał przedterminowego wykupu serii N (102,6 mln zł).

7.2. INFORMACJE NA TEMAT JAKICHKOLWIEK ZNANYCH TENDENCJI, NIEPEWNYCH ELEMENTÓW, ŻĄDAŃ, ZOBOWIĄZAŃ LUB ZDARZEŃ, KTÓRE WEDLE WSZELKIEGO PRAWDOPODOBIENSTWA MOGĄ MIEĆ ZNACZĄCY WPŁYW NA PERSPEKTYWY EMITENTA PRZYNAJMNIEJ W CIĄGU BIEŻĄCEGO R. OBROTOWEGO.

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

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 mają wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

Konflikt zbrojny w Ukrainie w dalszym ciągu wpływa na stabilność gospodarczą regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Utrzymujące się napięcia, okresowe przerwy w dostawach

surowców oraz niepewność dotycząca kierunku rozwoju sytuacji geopolitycznej skutkują podwyższonym poziomem ryzyka operacyjnego w sektorze produkcyjnym.

W 2026 roku obserwuje się dodatkowo wzrost niepewności w kontekście relacji handlowych Unii Europejskiej z partnerami spoza UE, w tym Chinami oraz krajami Bliskiego Wschodu. Skutkuje to zwiększoną zmiennością cen komponentów i kosztów logistycznych. Zarząd monitoruje rozwój sytuacji, dywersyfikuje źródła dostaw oraz podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka przerw w łańcuchach dostaw, przy jednoczesnym bieżącym uwzględnianiu ryzyka wzrostu cen w przygotowywanych kalkulacjach.

Pod koniec lutego 2026 r. wybuchł konflikt zbrojny na Bliskim Wschodzie. Eskalacja konfliktu zbrojnego lub napięć geopolitycznych między Iranem, Stanami Zjednoczonymi a Izraelem lub innymi krajami, które dotychczas się do konfliktu (w tym ataki na instalacje naftowe, gazowe, blokada cieśnin lub sankcje) może mieć pośredni negatywny wpływ na działalność Grupy poprzez m.in. wzrost cen nośników energii i poziomu inflacji, co może przełożyć się na wzrost kosztów budowy i zakłócenia łańcuchów dostaw towarów; zahamowanie procesu spadku stóp procentowych w Polsce, a w skrajnie negatywnym scenariuszu ich wzrost, co wpłynie na wzrost kosztów finansowania Grupy i wzrost kosztu kredytu hipotecznego; pogorszenie nastrojów społecznych i otoczenia gospodarczego, co może wpływać na decyzje firm o nowych projektach inwestycyjnych oraz spadek popytu na nieruchomości mieszkaniowe.

Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,75% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) w 2025 i 2026 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 3,75% na Datę Prospektu.

Polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski, a także analogiczne działania banków centralnych w Europie, skutkowały ograniczoną dostępnością finansowania oraz wysokim poziomem kosztów obsługi zadłużenia. Ograniczenia te zarówno w Polsce jak i w Europie nadal istnieją, choć są w trakcie łagodzenia. W efekcie wpływało to zarówno na poziom kosztów finansowych, jak i na decyzje inwestycyjne podejmowane przez partnerów biznesowych, klientów oraz inwestorów indywidualnych. Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczynia się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji. W perspektywie kolejnego roku, pomimo pierwszych sygnałów możliwego łagodzenia polityki monetarnej, Spółka przyjmuje założenie ostrożnego optymizmu. Utrzymująca się niepewność co do tempa i skali ewentualnych obniżek stóp procentowych w Polsce i Europie wymaga dalszego uważnego zarządzania strukturą finansowania, płynnością oraz zdolnością kredytową Spółki.

Koszty pracy oraz rynek pracy

W 2026 roku jednym z istotnych czynników kosztowych wpływających na działalność Grupy Kapitałowej będą rosnące koszty pracy, wynikające zarówno z regulacyjnego wzrostu wynagrodzeń minimalnych, jak i z rosnących oczekiwań płacowych na rynku. W warunkach utrzymującej się presji inflacyjnej oraz ograniczonej dostępności wykwalifikowanej siły roboczej, szczególnie w sektorach budownictwa, produkcji i usług specjalistycznych, Grupa mierzyła się z wyzwaniem zapewnienia ciągłości operacyjnej przy jednoczesnym utrzymaniu kontroli nad kosztami osobowymi.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na presję wynagrodzeń są kolejne wzrosty minimalnego wynagrodzenia, które to od 2026 roku wzrosło do 4 806 zł brutto. Efektem wzrostu minimalnego wynagrodzenia są nie tylko dodatkowe koszty po stronie pracodawcy, ale również większa presja na wynagrodzenia ze strony pozostałych pracowników. Ponadto coraz trudniejsze pozyskiwanie nowej, wyspecjalizowanej kadry pracowniczej jest kolejnym czynnikiem mającym wpływ na sytuację przedsiębiorstw.

W 2026 roku Grupa zakłada, że presja na rynku pracy utrzyma się, choć możliwe będzie jej częściowe ograniczenie w przypadku spowolnienia inwestycji w sektorze prywatnym oraz publicznym. Niemniej jednak, Grupa przyjmuje ostrożne założenia w zakresie dynamiki kosztów osobowych i kontynuuje działania mające na celu poprawę efektywności pracy, wdrażanie mechanizmów retencji pracowników, automatyzację wybranych procesów oraz optymalizację struktury zatrudnienia.

W długim horyzoncie czasowym utrzymanie konkurencyjności Grupy będzie uzależnione m.in. od zdolności do przyciągania i utrzymywania kluczowych kompetencji, co wymaga dalszych inwestycji w rozwój zespołów, kulturę organizacyjną oraz nowoczesne narzędzia pracy i zarządzania kapitałem ludzkim.

8. PROGNOZY LUB OSZACOWANIA ZYSKÓW

W wyniku wstępnej agregacji danych finansowych za rok 2025, poniżej zaprezentowano wybrane szacunkowe dane finansowe Grupy Emitenta za rok 2025:

- przychody ze sprzedaży: 1,840 mln zł,
- zysk netto: 104 mln zł,
- wskaźnik EBITDA (zysk operacyjny powiększony o amortyzację): 173 mln zł,
- wskaźnik dług netto/EBITDA na dzień 31.12.2025 r.: 0,01

W odniesieniu do segmentu deweloperskiego Grupy, Emitent wskazuje, że szacunkowa wartość lokali sprzedanych w 2025 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wynosi 340 mln zł (liczba sprzedanych lokali 666), natomiast szacunkowa wartość sprzedaży lokali, która zostanie rozpoznana w wyniku finansowym Grupy w 2025 roku wyniesie około 360 mln zł (liczba rozpoznanych lokali wyniosła 665).

W odniesieniu natomiast do segmentu generalnego wykonawstwa Grupy Dekpol, szacuje się, iż na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa Dekpol posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 2.342 mln zł netto (na koniec 2024 roku: ponad 1.505 mln zł), z czego po dniu bilansowym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 853 mln zł netto (na koniec 2024 roku około: 973 mln zł). Ponadto, szacowana na dzień 31 grudnia 2025 roku wartość kontraktów segmentu generalnego wykonawstwa realizowanych w ramach wewnątrzgrupowych działań na rzecz segmentu deweloperskiego wynosiła według wartości umownej łącznie ponad 187 mln zł netto (na koniec 2024 roku: ponad 323 mln zł), z czego po dniu bilansowym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 54 mln zł (na koniec 2024 roku: około 162 mln zł netto).

Zaprezentowane powyżej oszacowania wyników zostały sporządzone na podstawie danych z systemów rachunkowości zarządczej Emitenta za okres zakończony 31 grudnia 2025 r. Przy sporządzeniu powyższego oszacowania wyników przyjęto założenie, pozostające w zakresie wpływu Emitenta, że dane z systemów rachunkowości zarządczej poprawnie odzwierciedlają osiągnięte w tym okresie szacowane wyniki finansowe oraz że nie wystąpiły na Dzień Prospektu żadne jednorazowe zdarzenia, które wpływałyby na oszacowania oparte na danych pochodzących z systemów rachunkowości zarządczej za okres objęty szacunkami.

Ponieważ oszacowania wyników zostały sporządzone za okres historyczny, przy sporządzaniu powyższych oszacowań nie uwzględniono żadnych czynników, które znajdują się całkowicie poza obszarem wpływu Emitenta. Emitent zastrzega, że prezentowane powyżej wartości będą podlegać badaniu przez biegłego rewidenta, w związku z czym wartości te mogą ulec zmianie.

Z uwagi na źródło pochodzenia powyższych informacji, w ocenie Zarządu założenia na dzień niniejszego oświadczenia co do oszacowań zysków są realistyczne, konkretne i precyzyjne.

Emitent oświadcza, że oszacowania zysków przygotowano i sporządzono w sposób porównywalny z historycznymi informacjami finansowymi oraz w sposób zgodny z zasadami rachunkowości Emitenta.

Ostateczne wartości zostaną przedstawione w skonsolidowanym raporcie rocznym Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025, którego publikacja zaplanowana jest na dzień 20 kwietnia 2026 roku.

9. ORGANY ADMINISTRACYJNE, ZARZĄDZAJĄCE I NADZORCZE

9.1. ZARZĄD EMITENTA

Według stanu na Dzień Prospektu Zarząd Emitenta jest dwuosobowy, w osobach:

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

Miejscem wykonywania obowiązków przez członków Zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

9.1.1. Mariusz Tuchlin

Mariusz Tuchlin pełni funkcję Prezesa Zarządu Emitenta. Pierwsze powołanie Mariusza Grzegorza Tuchlina do Zarządu Emitenta nastąpiło z dniem 11 kwietnia 2014 r., to jest z dniem wpisu Emitenta od Krajowego Rejestru Sądowego.

Mariusz Tuchlin jest założycielem Emitenta. Od 1993 r. samodzielnie wykonywał działalność gospodarczą, a w grudniu 2007 r. dokonał aportu prowadzonego przedsiębiorstwa do Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i objął funkcję Prezesa Zarządu. Wraz z rozwojem działalności Emitenta Mariusz Tuchlin obejmował również funkcje w zarządach Podmiotów z Grupy Emitenta – Almond Sp. z o.o. (uprzednio Dekpol Infrastruktura Sp. z o.o.) i Dekpol 1 Sp. z o.o.

Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:

Prezes Zarządu Emitenta począwszy od 2015 r. prowadzi, poprzez spółki zależne, działalność w zakresie hotelarstwa i gastronomii, zarządzania i wynajmu nieruchomości oraz wynajmu pojazdów. W toku tej działalności Prezes Zarządu Emitenta wykonuje następujące zadania na rzecz Podmiotów z Grupy Emitenta, które mają dla nich istotne znaczenie operacyjne:

9.1.1.1. Dzierżawa obiektu hotelowego Hotel Almond w Gdańsku oraz generalne wykonawstwo inwestycji w Gdańsku

Podmiot pośrednio zależny od Prezesa Zarządu Emitenta - City Hotel Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie jest stroną umowy dzierżawy (dzierżawcą) obiektu Hotelu Almond w Gdańsku przy ul. Toruńskiej zawartej z jego właścicielem, Podmiotem z Grupy Emitenta – Almond Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. City Hotel Management Sp. z o.o. jest operatorem obiektu hotelowego w Gdańsku.

City Hotel Management Sp. z o.o. posiada 20% udziałów Flex Gdańsk BCL Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Flex Gdańsk BCL Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest stroną (zamawiającym) zawartej z Emitentem w lipcu 2019 roku umowy o generalne wykonawstwo obiektu w Gdańsku. Umowa o roboty budowlane została wykonana.

9.1.1.2. Przedsięwzięcie inwestycyjne

Emitent wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu – OMT Holding Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością zawiązał spółkę pod nazwą Dekpol SPV 1 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Aktualnie 27% udziałów tej spółki należy do Emitenta, a 73% udziałów do OMT Holding Sp. z o.o.

Spółkę zawiązano w celu nabycia nieruchomości w miejscowości Swarozyn i następnie realizacji inwestycji – obiektu usługowego.

9.1.1.3. Współpraca w komercjalizacji obiektu hotelowego Grano Marina w Wiślince k. Gdańska

Podmiot pośrednio zależny od Prezesa Zarządu Emitenta – City Apart Management Sol Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie pełni funkcję operatora obiektu hotelowego w Wiślince k. Gdańska, realizowanego w formule condohotelu przez Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sol Marina Spółkę komandytową.

City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o. współuczestniczy w komercjalizacji obiektu hotelowego; na podstawie umowy zawartej z Podmiotem z Grupy Emitenta zobowiązana jest do zawierania umów dzierżawy z klientami Podmiotu z Grupy Emitenta – nabywcami lokali usługowych (apartamentów hotelowych) powstających w ramach inwestycji, zgodnie z ustandaryzowanym wzorem umowy dzierżawy i na jednolitych dla wszystkich nabywców warunkach komercyjnych (m. in. przewidujących wypłatę czynszu proporcjonalnego, zależnego od przychodów z usług hotelarskich oraz ewentualnego czynszu dodatkowego, na wypadek gdyby wypłacony w danym roku kalendarzowym czynsz proporcjonalny nie osiągnął założonej wysokości, określonej w proporcji do ceny sprzedaży lokalu).

W zamian za świadczone usługi Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp. k. zapłaci City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o. wynagrodzenie, którego ostateczna wysokość zostanie ustalona po zakończeniu realizacji inwestycji, zależnie od zawartych umów dzierżawy.

9.1.1.4. Współpraca w komercjalizacji obiektu w Warszawie

Podmiot pośrednio zależny od Prezesa Zarządu Emitenta – CAM Warszawa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie pełnił będzie funkcję operatora lokali obiektu apartamentowego w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego, w części realizowanego w formule apartotelu przez Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością WBH Spółkę komandytową.

CAM Warszawa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością współuczestniczy w komercjalizacji części obiektu. Podmiot z Grupy Emitenta postanowił, iż część lokali w obiekcie oferowanych będzie w formule apartotelu – klienci będą mogli nabyć lokale i zawrzeć jednocześnie umowę, na podstawie której będą one w przyszłości oddane do odpłatnego użytkowania CAM Warszawa Sp. z o.o.

Na podstawie umowy zawartej z Podmiotem z Grupy Emitenta CAM Warszawa Sp. z o.o. zobowiązana jest do zawierania umów dzierżawy z klientami Podmiotu z Grupy Emitenta – nabywcami lokali usługowych (apartamentów hotelowych) powstających w ramach inwestycji, zgodnie z ustandaryzowanym wzorem umowy dzierżawy i na jednolitych dla wszystkich nabywców warunkach komercyjnych (m. in. przewidujących wypłatę czynszu w stałej wysokości oraz tożsamy okres obowiązywania umowy).

W zamian za świadczone usługi Podmiot z Grupy Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH sp. k. zapłaci CAM Warszawa Sp. z o.o. wynagrodzenie, którego ostateczna wysokość zostanie ustalona po zakończeniu realizacji inwestycji, zależnie od zawartych umów dzierżawy.

Prezes Zarządu Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta innych zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta.

Prezes Zarządu Emitenta nie prowadzi również działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

9.1.2. Katarzyna Szymczak-Dampc

Katarzyna Szymczak-Dampc menedżerka finansowa, od wielu lat związana z sektorem budowlanym i rynkiem nieruchomości. Obecnie pełni funkcję Wiceprezes Zarządu oraz Dyrektora Finansowej (CFO) Dekpol S.A., gdzie odpowiada za obszar finansów Grupy Kapitałowej, w tym strategię finansową, utrzymanie płynności, struktury finansowania projektów, relacje z instytucjami finansowymi i uczestnikami rynku kapitałowego oraz nadzór nad zadaniami księgowości, controllingu, raportowaniem zarządczym, oraz IT. W strukturach Emitenta pełni rolę zarówno na poziomie strategicznym, jak i operacyjnym.

Jest absolwentką Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego na kierunku Zarządzanie i marketing oraz ukończyła studia podyplomowe z Zarządzania nieruchomościami na Politechnice Gdańskiej. Dodatkowo ukończyła liczne kursy specjalistyczne z zakresu zarządzania przedsiębiorstwem, controllingu oraz prawa zamówień publicznych, konsekwentnie rozwijając kompetencje menedżerskie, finansowe i projektowe.

W strukturach Grupy Kapitałowej Dekpol pełni szereg funkcji zarządczych, odzwierciedlających jej udział w koordynacji nad projektami realizowanymi poprzez spółki specjalnego przeznaczenia. Jest Wiceprezesem Zarządu Dekpol Capital Sp. z o.o., a także Członkiem Zarządu w LM1 SPV Sp. z o.o. oraz LM2 SPV Sp. z o.o.

Wcześniejsze doświadczenie zawodowe obejmuje wieloletnią pracę w Grupie NDI, gdzie od 2005 roku obejmowała kolejne stanowiska – od analityka, przez samodzielną księgową i kierownika działu finansowego, aż po Dyrektora Działu Finansowego oraz Zastępcę Dyrektora Pionu Finansowego. Zdobyła tam praktyczne doświadczenie w zarządzaniu finansami dużych projektów infrastrukturalnych, hydrotechnicznych i deweloperskich oraz w pracy z partnerami zagranicznymi.

Posiada doświadczenie międzynarodowe. W latach 2009-2010 Katarzyna Szymczak-Dampc pełniła rolę Finance & Administration Managera i członka zarządu w spółce AI. Oboor for Dev. And Const. Emirates LLC z siedzibą w Zjednoczonych Emiratach Arabskich. Wcześniej pracowała jako Główny Księgowy w N.V.Besix S.A. Oddział w Polsce, będąc częścią jednej z największych grup budowlanych działających globalnie.

W sferze działalności branżowej jest aktywną członkinią środowiska controllerów – pełni funkcję Członka Zarządu Grupy Roboczej ICV Pomorze (International Controller Verein), co

podkreśla jej specjalistyczną kompetencje w zakresie controlingu, automatyzacji procesów finansowych oraz nowoczesnego raportowania zarządczego.

Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:

Wiceprezes Zarządu Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

Wiceprezes Zarządu Emitenta jest natomiast członkiem Zarządu spółek LM1 SPV Sp. z o.o. i LM2 SPV Sp. z o.o., w których Emitent pośrednio posiada udziały (por. 6.3).

9.1.3. Michał Skowron

Michał Skowron pełni funkcję Wiceprezesa Zarządu Emitenta. Michał Skowron rozpoczął pracę u Emitenta w listopadzie 2017 r. obejmując wyżej wspomniane stanowisko Dyrektora Departamentu Generalnego Wykonawstwa Emitenta.

Michał Skowron pierwotnie pełnił funkcję Wiceprezesa Zarządu Emitenta od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2020 r., kiedy to złożył rezygnację w związku z reorganizacją Grupy Emitenta i rozporządzeniem zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa Spółki, obejmującą przeniesienie działalności w zakresie generalnego wykonawstwa robót budowlanych do spółki zależnej od Dekpol S.A., tj. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Ponowne powołanie Michała Skowrona do Zarządu Emitenta nastąpiło z dniem 13 marca 2025 r.

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

Od 15 grudnia 2025 r. Michał Skowron pełni także funkcję Prezesa Zarządu Podmiotu z Grupy - Dekpol Deweloper Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie oraz spółek zależnych od Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:

Wiceprezes Zarządu Emitenta jest członkiem Rady Nadzorczej OMT Fundacji Rodzinnej, tj. akcjonariusza większościowego Emitenta

Wiceprezes Zarządu Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

9.2. RADA NADZORCZA

Przewodniczący Rady Nadzorczej	Roman Suszek
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej	Jacek Grzywacz
Członek Rady Nadzorczej	Jacek Kędziński
Członek Rady Nadzorczej	Grzegorz Wąsacz
Członek Rady Nadzorczej	Wojciech Sobczak

Miejszem wykonywania obowiązków przez członków Zarządu Emitenta jest siedziba Emitenta.

9.2.1. Roman Suszek

Roman Suszek pełni funkcję Przewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Romana Suszka do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 11 kwietnia 2014 r., to jest z dniem wpisu Emitenta od Krajowego Rejestru Sądowego.

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

Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:

Przewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

9.2.2. Jacek Grzywacz

Jacek Grzywacz pełni funkcję Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Jacka Grzywacza do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 11 kwietnia 2014 r., to jest z dniem wpisu Emitenta od Krajowego Rejestru Sądowego.

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

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

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

Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:

Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

9.2.3. Jacek Kędzierski

Jacek Kędzierski pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Jacka Kędzierskiego do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 30 czerwca 2014 r.

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

Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:

Członek Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

9.2.4. Grzegorz Wąsacz

Grzegorz Wąsacz pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Grzegorza Wąsacza do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 7 marca 2017 r.

Grzegorz Wąsacz ukończył Prawo na Uniwersytecie Rzeszowskim, a w ramach programu LLP-Erasmus studiował również na Universität Bielefeld. Członek Rady Nadzorczej jest także

absolwentem Studiów podyplomowych organizowanych przez Instytut Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w zakresie Wykonywania funkcji Administratora bezpieczeństwa informacji oraz Inspektora ochrony danych. W latach 2012-2017 Grzegorz Wąsacz pełnił rolę analityka i konsultanta w podmiotach świadczących usługi, finansowe prawne i consultingowe. Od 2016 r. świadczy usługi z zakresu ochrony danych osobowych w ramach spółki cywilnej prowadzonej wraz z Członkiem Rady Nadzorczej Jackiem Kędzierskim. Grzegorz Wąsacz jako Członek Rady Nadzorczej Emitenta pełni również funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu Emitenta.

Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:

Członek Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

9.2.5. Wojciech Sobczak

Wojciech Sobczak pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej Emitenta. Pierwsze powołanie Wojciecha Sobczaka do Rady Nadzorczej Emitenta nastąpiło z dniem 28 maja 2018 r.

Wojciech Sobczak jest absolwentem Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy, który ukończył z tytułem magistra nauk społecznych. Dotychczasowa kariera Członka Rady Nadzorczej związana była z sektorem usług finansowych oraz rynkiem kapitałowym. W latach 1990-2007 r. Wojciech Sobczak był zatrudniony w Bankowym Domu Maklerskim Powszechnej Kasy Oszczędności Banku Polskiego S.A., na stanowiskach od maklera papierów wartościowych do doradcy dyrektora. Wojciech Sobczak odpowiadał za strategię inwestycyjne, zarządzał i sprawował nadzór nad portfelami inwestycyjnymi, jak również przygotowywał spółki do procesu sprzedaży i ewentualnego procesu IPO.

Począwszy od 2007 r. Wojciech Sobczak pełnił funkcje w Zarządach spółek, w tym spółek publicznych. Od 2017 r. pełni funkcję Członka Zarządu Netwise S.A.

Wojciech Sobczak w ramach pełnionych funkcji odpowiadał za pionierzy finansowe działalności, w tym za zarządzanie płynnością finansową, przygotowanie i wdrożenie strategii krótko i długoterminowych, analizę finansową przedsięwzięć inwestycyjnych oraz restrukturyzację finansowania.

Wojciech Sobczak zasiadał również w Radach Nadzorczych i pełnił funkcję członka komitetów audytu, w tym spółek publicznych: członek EC Będzin S.A. (2017 – 2020), przewodniczący (2001 – 2012) Skotan S.A., przewodniczący (2010 - 2013) Makrum S.A. (Immobile S.A.), przewodniczący (2001-2007) Alchemia S.A., członek rady: Protektor SA (2010 - 2011 i 2017-2022), członek rady Braster S.A. (2014 - 2015), Sfinks S.A. (2015 - 2016), Origin Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. (2021 – obecnie) oraz Mex S.A. (2021 – 2025); PayPo sp z o.o. – wiceprzewodniczący rady nadzorczej (2025 – obecnie).

Zadania wykonywane poza przedsiębiorstwem Emitenta o istotnym znaczeniu dla Grupy Emitenta:

Członek Rady Nadzorczej Emitenta nie wykonuje poza przedsiębiorstwem Emitenta zadań mających istotne znaczenie dla Emitenta, jak również nie prowadzi działalności konkurencyjnej w stosunku do Emitenta.

9.2.6. Komitet Audytu Rady Nadzorczej oraz kontrola wewnętrzna w zakresie systemu sprawozdawczości finansowej

W ramach Rady Nadzorczej funkcjonuje Komitet Audytu, stanowiący komitet wewnętrzny Rady Nadzorczej utworzony na podstawie jej uchwały. W skład Komitetu Audytu wchodzi:

Przewodniczący Komitetu Audytu	Grzegorz Wąsacz
Członek Komitetu Audytu	Jacek Grzywacz
Członek Komitetu Audytu	Wojciech Sobczak

Członkowie Komitetu Audytu spełniają kryteria określone art. 129 ust. 1 oraz ust. 5 Ustawy o Biegłych Rewidentach. Członkowie Komitetu Audytu Jacek Grzywacz i Wojciech Sobczak posiadają wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych. Wszyscy Członkowie Komitetu Audytu w określonych zakresach posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branż, w których działa Emitent i Podmioty z Grupy Emitenta.

Członkowie Komitetu Audytu Wojciech Sobczak i Grzegorz Wąsacz spełniają kryteria członków niezależnych w rozumieniu Ustawy o Biegłych Rewidentach.

Komitet Audytu pełni funkcje określone w Ustawie o Biegłych Rewidentach, Rozporządzeniu Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) NR 537/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymogów dotyczących ustawowych badań sprawozdań finansowych jednostek interesu publicznego, uchylającym decyzję Komisji 2005/909/WE oraz w Regulaminie Komitetu Audytu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu pełni również funkcję komitetu audytu w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej oraz atestacji tych sprawozdawczości.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- 1) monitorowanie:
 - a. procesu:
 - i. sprawozdawczości finansowej,
 - ii. sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, w tym w zakresie ich sporządzania i znakowania zgodnie z art. 63zc Ustawy o Rachunkowości, oraz procesu identyfikacji przez jednostkę zainteresowania publicznego informacji przedstawianych zgodnie ze standardami sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w rozumieniu art. 63p pkt 2 Ustawy o Rachunkowości,
 - b. skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej oraz sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej,
 - c. wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego (wcześniej Komisji Nadzoru Audytowego) wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej;

- d. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Emitenta są świadczone przez firmę audytorską inne usługi niż badanie i atestacja sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju;
- 2) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania lub atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz wyjaśnianie, w jaki sposób to badanie lub ta atestacja przyczyniły się do rzetelności sprawozdawczości finansowej, sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju lub sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Emitenta, a także jaka była rola Komitetu Audytu odpowiednio w procesie badania lub atestacji;
- 3) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem na rzecz Emitenta;
- 4) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej Emitenta.

Komitet Audytu wykonuje swoje obowiązki w sposób regularny, poprzez bieżącą analizę danych Grupy. Podstawową formą działania i wykonywania obowiązków przez Komitet Audytu są posiedzenia (z udziałem stacjonarnym lub zdalnym), w tym również wyjazdowe do zakładów prowadzonych przez Podmioty z Grupy Emitenta. W posiedzeniach Komitetu Audytu uczestniczą, stosownie do zgłaszanego przez Komitet zapotrzebowania, członkowie personelu Podmiotów z Grupy Emitenta, którzy udzielają wymaganych informacji dotyczących funkcjonowania Grupy Emitenta.

Komitet Audytu dokonuje bieżącej oceny funkcjonowania Grupy Emitenta i zastosowanych metod i sposobów kontroli wewnętrznej, w razie potrzeby zgłaszając przy tym zastrzeżenia i przedstawiając własne obserwacje. Wszelkie kwestie budzące wątpliwości są następnie przedmiotem dalszych obserwacji, Komitet Audytu weryfikuje sposób wdrożenia uwag przez Zarząd Emitenta.

W ramach procesu monitorowania czynności rewizji finansowej Grupy Emitenta członkowie Komitetu Audytu uczestniczą w pracach związanych z badaniem i przeglądem sprawozdań finansowych Grupy, konsultując zagadnienia przedstawiane przez Zarząd oraz firmę audytorską przeprowadzającą badanie. Każdorazowo Komitet Audytu wysłuchuje opinii zapraszanych na posiedzenia biegłych rewidentów na temat przebiegu procesów sprawozdawczości i rewizji finansowej w Grupie Emitenta, w tym omawia ewentualne trudności napotkane przez biegłych rewidentów. Wyniki prac Komitetu Audytu stanowią następnie podstawę udzielanych Radzie Nadzorczej rekomendacji dotyczących sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych.

Komitet Audytu aktywnie uczestniczy w procesie wyboru firmy audytorskiej i biegłego rewidenta do przeprowadzenia ustawowego badania sprawozdań finansowych Emitenta oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Emitenta, jak również w procesie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Emitenta, poprzez:

- 1) opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Emitenta;
- 2) opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie lub atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej

dozwolonych usług niebędących badaniem lub atestacją sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju;

- 3) określanie procedury wyboru firmy audytorskiej przez Emitenta;
- 4) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji na potrzeby wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie ustawowe Emitenta, zgodnie z politykami i procedurą, o których mowa w pkt 1-3.

Komitet Audytu uchwalił:

- a) Politykę oraz procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz
 - b) Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych lub atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci, do której należy firma audytorska dozwolonych usług niebędących badaniem sprawozdań finansowych lub atestacją sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
- stanowiące akty wewnętrzne Emitenta.

System kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej

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

W 2022 roku doszło do ustanowienia funkcji Audytora Wewnętrznego, kierującego funkcją audytu wewnętrznego u Emitenta oraz w Grupie. Audytor Wewnętrzny organizacyjnie podlega Prezesowi Zarządu Spółki, a funkcjonalnie Przewodniczącemu Komitetu Audytu Rady Nadzorczej.

Audytor Wewnętrzny wykonuje obowiązki określone w karcie audytu wewnętrznego, zgodnie z ustaloną Procedurą audytu wewnętrznego w Grupie. W zakresie sprawozdawczości finansowej Audytor Wewnętrzny podejmuje działania m. in. mające na celu ustalenie czy funkcjonujące procesy zarządzania ryzykiem, kontroli oraz ładu korporacyjnego zapewniają, iż istotne informacje finansowe są dokładne, wiarygodne i dostarczane na czas.

W czynności z zakresu sprawozdawczości finansowej zaangażowany jest Pion Finansowy Emitenta, podległy Dyrektorowi Finansowemu. W ramach Pionu Finansowego wyodrębniono m. in. Dział Księgowości, odpowiedzialny zm. in. a rachunkowość, księgowość i sprawozdawczość.

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

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

Przebieg procesów sprawozdawczości finansowej został określony w zarządzeniu Pionu Finansowego, w ramach którego wskazano zadania, terminy ich wykonania oraz osoby za nie odpowiedzialne. Zarządzenie ma na celu uproszczenie procesów raportowania oraz

podniesienia ich efektywności poprzez usystematyzowanie i uwzględnia konieczność uzyskania danych dotyczących poszczególnych Podmiotów z Grupy i ich konsolidacji. Dzięki wyznaczeniu osób odpowiedzialnych możliwe jest ułatwienie komunikacji w procesie oraz utrzymanie jego dyscypliny, jak również weryfikacja kompletności oraz terminowości wykonania zadań.

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

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

9.3. ŁAD KORPORACYJNY

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

Ład korporacyjny Emitenta jest kształtowany przez obowiązujące przepisy prawa oraz przepisy o charakterze wewnętrznie obowiązującym, w tym w szczególności:

- a) Statut,
- b) Regulamin Zarządu
- c) Regulamin Rady Nadzorczej,
- d) Regulamin Walnego Zgromadzenia,
- e) Regulamin Komitetu Audytu,
- f) schematy organizacyjne, zakresy zadań i obowiązków.

Z uwagi na publiczny charakter Emitenta, wynikający z dopuszczenia jego akcji do obrotu na rynku regulowanym GPW, Emitent podlega ponadto zasadom ładu korporacyjnego określonym w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021, uchwalonych przez Radę Nadzorczą GPW uchwałą nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 r. i obowiązujących od dnia 1 lipca 2021 r.

Emitent respektuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, z zastrzeżeniem zasad nie mających zastosowania do Emitenta bądź niestosowanych z innych przyczyn, każdorazowo szczegółowo wyjaśnianych w rocznych sprawozdaniach Emitenta z działalności oraz w publikowanej na Stronie Informacji na temat stanu stosowania przez Emitenta zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 (Emitent przestrzega zasady „comply or explain”).

Zgodnie z oświadczeniem Emitenta z dnia 25 kwietnia 2024 r., Emitent aktualnie nie stosuje zasad: 1.3.1, 1.3.2, 1.4, 1.4.1, 1.4.2, 2.1, 2.2, 4.1, 4.3, 4.14. Oświadczenie opublikowano na Stronie Internetowej pod adresem:

https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2024/04/GPW_dobre_praktyki_DEKPOL_2024.pdf

Emitent dokonuje regularnej analizy zapotrzebowania na zmianę podejścia do zasad dotychczas nie stosowanych. W szczególności Emitent dopuszcza możliwość zastosowania zasad 4.1 i 4.3 (przewidujących umożliwienie akcjonariuszom udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystywaniu środków komunikacji elektronicznej oraz zapewnienie powszechnie dostępnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym), w przypadku, gdy takie oczekiwania będą licznie zgłaszane przez akcjonariuszy (w tym mniejszościowych).

9.4. KONFLIKT INTERESÓW W ORGANACH ADMINISTRACYJNYCH, ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORCZYCH

Według wiedzy Emitenta wśród członków Zarządu i członków rady Nadzorczej nie występują konflikty interesów pomiędzy obowiązkami wobec Emitenta a ich prywatnymi interesami lub innymi obowiązkami.

10. GŁÓWNI AKCJONARIUSZE

Struktura akcjonariatu Emitenta:

Akcjonariusz	Liczba akcji	Liczba głosów	Wartość nominalna akcji (w zł)	Udział w kapitale zakładowym / ogólnej liczbie głosów
OMT Fundacja Rodzinna	6 466 845	6 466 845	6 466 845 zł	77,33% ¹
Familiar S.A. SICAV-SIF	679 583	679 583	679 583 zł	8,13% ²
Pozostali	1 216 121	1 216 121	1 216 121 zł	14,54 %

Źródło: Emitent.

¹Informacja na podstawie powiadomienia o transakcji (nabyciu akcji) z dnia 1 lipca 2024 roku (raport bieżący nr 37/2024 z 2 lipca 2024 roku).

² Informacja na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na zwyczajne Walne Zgromadzenie Emitenta zwołane na dzień 28 czerwca 2019 r. Emitent nie otrzymywał innych zawiadomień o zwiększeniu lub zmniejszeniu liczby akcji przez akcjonariusza.

Kontrolę nad Emitentem sprawuje OMT Fundacja Rodzinna, która posiada 6 466 845 akcji Emitenta serii A i B. Fundatorem i jednym z beneficjentów Fundacji jest Prezes Zarządu Emitenta Mariusz Tuchlin.

Nadużywanie kontroli, rozumianej jako wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, ograniczają powszechnie obowiązujące przepisy prawa oraz postanowienia Statutu i wewnętrznych regulaminów Emitenta. Emitent, jak każda osoba prawna, działa przez swoje organy, które realizują swe ustawowe i statutowe zadania. Podział kompetencji pomiędzy poszczególne organy ma na celu zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Emitenta. Wykonywanie prawa głosu na Walnym Zgromadzeniu podlega zasadom opisanym w Kodeksie spółek handlowych oraz statucie, a tym samym zapewnia przejrzystość i formalizm podejmowanych uchwał. Spółka stosuje również zasady ładu korporacyjnego, w szczególności uznawana jest zasada rządów większości kapitałowej i w związku z tym prymatu większości nad mniejszością. Z zapewnieniem mniejszości należytej ochrony jej praw, w granicach określonych przez prawo i dobre obyczaje.

Emitentowi nie są znane ustalenia, których realizacja mogłaby w późniejszej dacie spowodować zmiany w sposobie kontroli emitenta.

11. INFORMACJE FINANSOWE DOTYCZĄCE AKTYWÓW I PASYWÓW EMITENTA, JEGO SYTUACJI FINANSOWEJ ORAZ ZYSKÓW I STRAT

11.1. HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 26 kwietnia 2024 r.
<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2024/04/Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-GK-Dekpol-za-2023-rok.7z>
- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 25 kwietnia 2025 r.
<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/04/Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-GK-Dekpol-za-2024-rok.7z>

Informacje finansowe, o których mowa powyżej zostały sporządzone zgodnie z MSSF. Historyczne informacje finansowe za ostatni rok zostały sporządzone i przedstawione w formie, która zostanie przyjęta w kolejnych opublikowanych przez Emitenta sprawozdaniach finansowych, z uwzględnieniem standardów i zasad rachunkowości oraz przepisów prawnych mających zastosowanie do takiego rocznego sprawozdania finansowego.

Dodatkowe wyjaśnienia dotyczące Historycznych Informacji Finansowych:

- W spisie treści do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 omyłkowo nie wskazano sprawozdania z przepływów pieniężnych, mimo że zostało zamieszczone w treści sprawozdania;
- W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 błędnie wskazano datę publikacji sprawozdania 26 kwietnia 2023 r., a powinno być 26 kwietnia 2024 r.
- Doprecyzowując politykę rachunkowości w zakresie tworzenia rezerw, Emitent informuje, iż rozpoznanie rezerw w sprawozdaniu z sytuacji finansowej zgodnie z par. 14 MSR 37 następuje, jeżeli bardziej prawdopodobne jest, że dojdzie do wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne ze Spółki niż że do niego nie dojdzie. Natomiast, jeżeli bardziej prawdopodobne jest, że do zdarzenia nie dojdzie, ale nadal jest możliwe, to, zgodnie z par. 28 MSR 37, skutkuje to ujawnieniem zobowiązań warunkowych w Notach do sprawozdań finansowych bez rozpoznawania zobowiązań warunkowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Dlatego rezerwy na sprawy sądowe oraz postępowania administracyjne, podatkowe etc. Emitent tworzy w wysokości pełnej wartości przedmiotu sporu i przewidywanych kosztów związanych ze sporem, jeśli z oceny prawnej wynika średnie lub wysokie prawdopodobieństwo negatywnego rozstrzygnięcia. Nierozpoznanie wartości rezerw z tytułu spraw sądowych oraz postępowań administracyjnych, podatkowych etc. wynikało z niskiego, w ocenie Zarządu i doradców, prawdopodobieństwa negatywnego rozstrzygnięcia co było podstawą do nie ujęcia w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Z uwagi na istotną kwotę, aczkolwiek niskie ryzyko negatywnego rozstrzygnięcia, ujawniono takie sprawy w nocie 26 „Zobowiązania i aktywa

warunkowe" jak opisano powyżej, w poz. „Inne zobowiązania warunkowe" wskazano wartość postępowania podatkowego w wyniku kontroli PUCS (Pomorski Urząd Celno-Skarbowy).

11.2. ŚRÓDROCZNE I INNE INFORMACJE FINANSOWE

Po dacie ostatnich rocznych skonsolidowanych danych finansowych za rok 2024 zbadanych przez biegłego rewidenta, Emitent opublikował dnia 22 września 2025 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. oraz Emitent opublikował dnia 18 listopada 2025 roku skonsolidowany raport okresowy za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r.

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/09/SSF-DSA-HY2025.pdf>

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/05/SSF-DEKPOL-SA-IIIQ2025.pdf>

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało włączone do Prospektu przez odniesienie.

Skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdania finansowe za okres 6 i 9 miesięcy 2025 r., zamieszczone w powyższych dokumentach nie są włączone do treści Prospektu.

11.3. BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH ORAZ PRZEGLĄD ŚRÓDROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 26 kwietnia 2024 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2024/04/Sprawozdanie-z-badania-skonsolidowanego-sprawozdania-finansowego-GK-Dekpol-za-2023-rok.7z>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 25 kwietnia 2025 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/04/Sprawozdanie-z-badania-skonsolidowanego-sprawozdania-finansowego-GK-Dekpol-za-2024-rok-2.7z>

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca

2025 r. Raport z przeglądu został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 22 września 2025 r. i jest dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta:

https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/09/DEKPOL_30062025_Raport-z-przegladu-srodrocznego-skroconego-SSF_podpisany.pdf

Wskazane sprawozdania z badania i raport z przeglądu sprawozdań finansowych zostały włączone do Prospektu przez odniesienie.

W sprawozdaniu z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 r. przez biegłego rewidenta został zamieszczony element „Objaśnienie ze zwróceniem uwagi – niepewność rozstrzygnięcia sporu z organem podatkowym” i dotyczy to postępowania podatkowego z udziałem Emitenta po kontroli celno-skarbowej (opisanego w pkt 11.5 Prospektu), w której biegły rewident zwrócił uwagę na niepewność związaną z rozstrzygnięciem sporu z organem podatkowym. Emitent informuje, że w dniu 7 lipca 2025 roku Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku, zgodnie z którą po rozpatrzeniu odwołania Spółki, ww. decyzja Organu pierwszej instancji została uchylona w całości, a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez ten organ, ponieważ w ocenie organu odwoławczego rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

11.4. PRZYSZŁE INFORMACJE FINANSOWE

W okresie ważności Prospektu Spółka zamierza korzystać z trybu aktualizacji Prospektu, o którym mowa w art. 19 ust. 1b Rozporządzenia 2017/1129.

Niżej wymienione informacje finansowe, które opublikowane zostaną przez Emitenta w okresie ważności Prospektu na stronie internetowej <https://dekpole.pl/raporty-okresowe/> zostaną automatycznie włączone do Prospektu przez odniesienie w momencie ich publikacji bez konieczności sporządzania i zatwierdzania suplementu do Prospektu lub podejmowania przez Emitenta innych działań:

- Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. poddawane badaniu przez biegłego rewidenta – w dniu 20 kwietnia 2026 r.
- Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 r. – w dniu 27 maja 2026 r.
- Półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta sporządzone za okres od 1 stycznia 2025 r. do 30 czerwca 2026 r. wraz z przeglądem przez biegłego rewidenta – w dniu 21 września 2026 r.
- Kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Emitenta za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 r. – w dniu 23 listopada 2026 r.

Wyżej wymienione informacje finansowe, które zostaną zamieszczone w Prospekcie przez odniesienie, nie były brane pod uwagę przez KNF w ramach weryfikacji i zatwierdzenia Prospektu.

Ewentualne zmiany wyżej wskazanych terminów podane zostaną przez Emitenta raportem bieżącym. Raporty bieżące Emitenta publikowane są na stronie: <https://dekpole.pl/raporty-biezace/>

11.5. POSTĘPOWANIA SĄDOWE I ARBITRAŻOWE

Emitent oświadcza, iż nie jest ani w okresie 12 miesięcy poprzedzających Dzień Prospektu nie był stroną jakichkolwiek postępowań przed organami rządowymi, postępowań sądowych lub arbitrażowych, które mogły mieć lub miały w niedawnej przeszłości istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta.

Emitent nie ma również wiedzy o możliwości wystąpienia jakichkolwiek postępowań, które mogłyby mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej Emitenta.

Mając na celu zapewnienie kompletności danych zawartych w niniejszym Prospekcie Emitent uznaje za istotne postępowania o wartości przedmiotu sporu przekraczającej 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych.

Postępowanie podatkowe z udziałem Emitenta po kontroli celno-skarbowej

W czerwcu 2023 roku Emitent otrzymał wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ), w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019. W piśmie wskazano, iż różnica pomiędzy wyliczonym przez Organ podatkiem dochodowym od osób prawnych należnym za rok 2019 i wartością wskazaną przez Spółkę w deklaracji CIT 8 wynosi 22,8 mln zł, na co składa się w szczególności podatek z tytułu objęcia udziałów przez Dekpol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wysokości 22,6 mln zł. W ocenie Organu wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w grudniu 2018 roku Spółka uzyskała interpretację indywidualną wydaną przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej na gruncie przepisów o podatku od towarów i usług w tym samym stanie faktycznym, z której jednoznacznie wynika, że wniesiony aport stanowi ZCP. Dowody na wyodrębnienie części przedsiębiorstwa wynikają zarówno ze składanych sprawozdań finansowych, jak i informacji przekazywanych w raportach bieżących. Wydzielenie organizacyjne działalności deweloperskiej ewidentnie wynikało ze struktury Spółki, która na wiele lat przed wniesieniem aportu na to wskazywała, a odrębność finansowa była wielokrotnie komunikowana zarówno publicznie, jak i organom podatkowym.

W sierpniu 2023 roku postanowieniem Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem postępowania była kontrola rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 roku, w kontekście transakcji wniesienia aportem ZCP Dekpol S.A. i objęcia nowoutworzonych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

We wrześniu 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Organu podatkowego określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22,6 mln zł.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP. W ocenie Spółki zostały spełnione wszystkie kryteria zapewniające neutralność transakcji wniesienia aportu pod względem podatkowym, w szczególności, wnoszony zespół składników majątku stanowił pod względem finansowym, organizacyjnym i funkcjonalnym zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. Spółka w pismach procesowych składanych do organu przedstawiła dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionuje słuszność motywów, na które powołał się Organ formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

W związku z powyższym po przeanalizowaniu uzasadnienia decyzji Organu podatkowego, Spółka skorzystała z przysługującego jej prawa i wniosła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku.

W dniu 7 lipca 2025 roku Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku, zgodnie z którą po rozpatrzeniu odwołania Spółki, ww. decyzja Organu pierwszej instancji została uchylona w całości, a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez ten organ, ponieważ w ocenie organu odwoławczego rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części. Sprawa jest rozpoznawana przez organ I instancji. Zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

O otrzymaniu informacji o wyniku przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej Emitent informował w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku, a o decyzji Organu podatkowego w raporcie bieżącym nr 49/2024 z dnia 27 września 2024 roku. O uchyleniu decyzji Organu pierwszej instancji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 28/2025 z dnia 7 lipca 2025 roku.

Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku Podmiot z Grupy Emitenta - Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański (Umowa przedwstępna). W dniu 28 stycznia 2025 roku Spółka poinformowała, iż na mocy postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczeń, Emitent oraz Kupujący zostali zobowiązani do wstrzymania wszelkich działań związanych z zawartą przez Kupującego Umową przedwstępną. Postanowienie związane jest ze sporem między aktualnym a byłym współnikiem Sprzedającego (Uprawniony, Powód). Postanowienie zostało doręczone spółkom w dniu 29 kwietnia 2025 roku. Spółki zaskarżyły postanowienie w całości. Zażalenie zostało oddalone.

Następnie w dniu 4 lipca 2025 roku Spółka otrzymała odpis pozwu Uprawnionego w zakresie wymienionych roszczeń. Powód wniósł w stosunku do pozwanych, w tym do Emitenta oraz Kupującego, o stwierdzenie solidarnie przywrócenia stanu poprzedniego poprzez stwierdzenie przez sąd nieważności m.in. ww. umowy przedwstępnej (roszczenie główne) lub

o stwierdzenie w stosunku do pozwanych stwierdzenia nieważności m.in. ww. umowy przedwstępnej (roszczenie ewentualne).

Emitent i Kupujący nie uznają roszczeń i uczestniczą w postępowaniu dochodząc swoich praw. Dotychczas na nieruchomości realizowano działania o charakterze przygotowawczym i projektowym mające na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń do realizacji inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku, a o zobowiązaniu do wstrzymania działań związanych z tą umową w raporcie bieżącym nr 5/2025 z dnia 28 stycznia 2025 roku. O otrzymaniu odpisu pozwu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 27/2025 z dnia 4 lipca 2025 roku.

11.6. ZNACZĄCE ZMIANY W SYTUACJI FINANSOWEJ EMITENTA

Po dniu bilansowym 30.09.2025 r., Emitent przeprowadził emisję obligacji serii O o wartości 250 mln zł i 4 letnim terminie wykupu (z amortyzacją 30% po 3,5 roku) oraz dokonał przedterminowego wykupu serii N (102,6 mln zł).

12. DODATKOWE INFORMACJE

12.1. KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Emitenta wynosi 8.362.549 złotych i składa się z:

- 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1 złotych każda akcja,
- 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1 złotych każda akcja.

Kapitał zakładowy w wysokości 6.410.000 złotych Emitenta został wyemitowany na podstawie uchwały Zgromadzenie Wspólników Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w o przekształceniu w spółkę akcyjną, powziętej w dniu 1 kwietnia 2014 r., zaprotokołowanej aktem notarialnym notariusz Janiny Ciechanowskiej, repertorium A nr 3829 na rok 2014.

Podwyższenie kapitału zakładowego Emitenta o kwotę 1.952.549 złotych nastąpiło na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Emitenta w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji z dnia 30 czerwca 2014 r., zaprotokołowanej aktem notarialnym notariusza Przemysława Ciechanowskiego, repertorium A nr 7982 na rok 2014.

Kapitał zakładowy jest w pełni pokryty.

Akcje Emitenta nie są uprzywilejowane, jak również Statut nie przyznaje jakichkolwiek praw osobistych akcjonariuszom.

12.2. STATUT I PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Emitent został wpisany do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000505979. Akta rejestrowe Emitenta przechowywane są w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydziale VII Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiot działalności Emitenta określa § 5 Statutu. Podstawową działalność Emitenta stanowią usługi outsourcingowe świadczone na rzecz podmiotów zależnych z Grupy Emitenta oraz wynajem i dzierżawa.

Poza powyższymi w Statucie określono również inne rodzaje prowadzonej działalności, zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Emitenta koncentruje się na trzech obszarach:

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

Działalność Grupy Kapitałowej Emitenta przedstawiono w sekcji 5.

13. ISTOTNE UMOWY

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

Za istotne Emitent uznaje umowy o wartości początkowej przedmiotu umowy netto lub wartości zobowiązania przekraczającej równowartość 5% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży w roku obrotowym poprzedzającym sporządzenie Prospektu (2024), w zaokrągleniu do pełnych milionów złotych. Ponadto za istotne Emitent uznaje umowy Emitenta oraz Podmiotów z Grupy Emitenta nie spełniające kryterium finansowego określonego powyżej, jeżeli są one istotne dla Grupy Emitenta z innych względów, w szczególności z uwagi na łączną wartość zobowiązań względem danego kontrahenta lub zawarte w umowach klauzule cross-default, stanowiące, iż naruszenie jednej umowy powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów zawartych z tym samym bądź z innymi podmiotami, w szczególności instytucjami finansowymi.

13.1. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH UMÓW, KTÓRYCH STRONĄ JEST EMITENT

13.1.1. Umowy kredytowe, pożyczki

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota dostępnego limitu kredytowego (w tys.)	Waluta	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt inwestycyjny	1.900,68	EUR	8.114,36	24.08.2030
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt inwestycyjny	199,18	EUR	850,32	16.07.2026
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt inwestycyjny	150.000,00	PLN	150.000,00	30.06.2032

Źródło: Emitent.

13.1.2. Obligacje

Seria	Przeznaczenie	Kwota (w tys.)	Waluta	Kwota pozostająca do spłaty na dzień 30.09.2025 (w tys. zł)	Termin spłaty
M	<p>Finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie istniejących innych serii obligacji Emitenta (częściowe refinansowanie obligacji serii J, K, P2021A), z zastrzeżeniem, że środki z emisji w kwocie 50.000.000 mogą zostać wykorzystane na poniższe cele:</p> <p>1) finansowanie i/lub refinansowanie projektów, inwestycji oraz wydatków skutkujących obniżeniem poziomu emisji gazów cieplarnianych takich jak budowa pieców na biomasę, instalacja paneli fotowoltaicznych, pomp ciepła i bardziej energooszczędnych maszyn np. wycinarki laserowe;</p> <p>2) Finansowanie i/lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych na zwiększenie mocy produkcyjnych w zakresie prefabrykatów;</p> <p>3) rozbudowę segmentu offshore poprzez zakup sprzętu w celu rozszerzenia sprzedaży offshore;</p> <p>4) rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze magazynowym posiadających, lub zaprojektowanych, aby uzyskać certyfikat BREEAM.</p>	75.000,00	PLN	75.000,00	06.06.2028
O	Finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie obligacji serii N wyemitowanych przez Spółkę	250.000,00	PLN	-	23.08.2029 (75 mln zł) 23.02.2030 (150 mln zł)

Źródło: Emitent.

Wyjaśnienie: na podstawie wyemitowanych obligacji serii M i O Emitent jest zobowiązany względem obligatariuszy, którzy objęli obligacje tych serii. W tym kontekście nie występuje druga strona umowy, natomiast aktualny krąg obligatariuszy nie jest Emitentowi znany z uwagi na publiczny charakter obligacji i ich notowanie na rynku Catalyst.

Emitent wyjaśnia jednocześnie, iż zobowiązania z obligacji są prezentowane, albowiem przez istotne umowy Emitent rozumie wszystkie zobowiązania o charakterze cywilnoprawnym.

13.1.3. Inne umowy

Wierzyciel	Rodzaj umowy	Kwota dostępnego limitu (w tys.)	Waluta	Wykorzystanie limitu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Okres dostępności
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Umowa o limit skarbowy	10.450,00	PLN	4.503,70	31.10.2026
KUKE S.A.	Umowa generalna o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	3.325,89	EUR	3 325,89	01.12.2027

KUKE S.A.	Umowa generalna o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ¹	70.000,00	PLN	31.093,00	-
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ²	110.000,00	PLN	84 104,15	-
AXA Ubezpieczenia Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	5 228,02	PLN	5 228,02	30.06.2026
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ³	20.000,00	PLN	3 431,29	23.09.2026
Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ¹	20.000,00	PLN	5 103,56	28.07.2026
Allianz Trade S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ¹	25.000,00	PLN	8 870,06	-
Zurich S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ⁴	12.500,00	EUR	39 653,09	-
Lev Ins	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ⁵	27 160,00	PLN	3 985,00	-
Credendo Excess & Surety Societe Anonyme S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ⁶	79.715,00	EUR	21 914,90	-
BNP Paribas S.A.	Umowa limitu skarbowego	4.000,00	PLN	0,00	-

Źródło: Emitent.

Wyjaśnienia:

¹ Umowa zawarta przez Emitenta, korzystającym z limitu może być również spółka zależna Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. — Podmioty uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie

² Umowa zawarta przez wierzyciela oraz Emitenta i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. korzystającym z limitu może być również spółka zależna Dekpol Steel sp. z o.o. — Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie.

³ Umowa zawarta przez wierzyciela oraz Emitenta i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. — Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie.

⁴ Umowa zawarta przez Emitenta, korzystającym z limitu może być również spółka zależna Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sopot sp. z o.o. oraz Kombet Działdowo Sp. z o.o. — Podmioty uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie.

⁵ Umowa zawarta przez Emitenta, korzystającymi z limitu mogą być również Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. — Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie

⁶ Umowa zawarta przez Emitenta, korzystającymi z limitu mogą być również Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., Dekpol Steel sp. z o.o. i Reschke Anbagerate GmbH – Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie.

13.2. PODSUMOWANIE ISTOTNYCH UMÓW, KTÓRYCH STRONĄ JEST PODMIOT Z GRUPY EMITENTA

13.2.1. Umowy kredytowe, pożyczki

I. Kredytobiorca: Dekpol Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota dostępnego limitu kredytowego (w tys. zł)	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
BNP Paribas S.A.	Kredyt obrotowy odnawialny w rachunku bieżącym w ramach umowy linii wielocelowej ¹	5.000,00	0,00	16.01.2027
BNP Paribas S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym w ramach umowy linii wielocelowej ¹	15.000,00	0,00	16.01.2027
Santander Bank Polska S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym w ramach umowy multilini ²	15.000,00	0,00	14.02.2027
mBank S.A.	Kredyt obrotowy	50.000,00	0,00	26.06.2026
mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	10.000,00	-	26.06.2026
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym w ramach umowy linii wielocelowej ³	6.000,00	0,00	15.12.2026
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt obrotowy odnawialny w ramach umowy linii wielocelowej ³	55.000,00	0,00	15.12.2026
SGB Bank S.A.	Kredyt rewalwingowy	20.000,00	0,00	31.12.2027
SGB Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	20.000,00	0,00	31.12.2027
Bank Ochrony Środowiska S.A.	Limit gwarancyjny w ramach umowy linii wielocelowej ⁴	20.000,00	0	30.09.2026
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Umowa linii wielocelowej ⁵	8.000,00	0	30.04.2026
Credit Agricole S.A.	Kredyt obrotowy odnawialny w ramach Umowy o linię ⁶	10.000,00	0	30.04.2026

Źródło: Emitent.

¹ W ramach limitu umowy linii wielocelowej łączny limit do wykorzystania to 100 mln zł, z możliwością wykorzystania do 15 mln zł na kredyt obrotowy odnawialny, 5 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym oraz do 100 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje.

² W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit do wykorzystania to 100 mln zł, z możliwością wykorzystania do 15 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym oraz do 100 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje.

³ W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit to 90 mln zł, z możliwością wykorzystania do 6 mln zł w ramach kredytu w rachunku bieżącym, do 55 mln zł w ramach kredytu obrotowego odnawialnego lub do 55 mln zł na gwarancje bankowe.

⁴ W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit to 35 mln zł, z możliwością wykorzystania do 35 mln zł na gwarancje bankowe oraz do wysokości 20 mln zł w ramach kredytu obrotowego odnawialnego

⁵ W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit to 30 mln zł, z możliwością wykorzystania do 22 mln zł na gwarancje bankowe oraz do wysokości 8 mln zł w ramach kredytu obrotowego odnawialnego

⁶ W ramach umowy o linię łączny limit to 20 mln zł, z możliwością wykorzystania do 20 mln zł na gwarancje bankowe oraz do wysokości 10 mln zł w ramach kredytu obrotowego odnawialnego

II. Kredytobiorca: Dekpol Steel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota dostępnego limitu kredytowego (w tys.)	Waluta	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym w ramach umowy linii wielocelowej ¹	19.300,00	PLN	18 515,05	14.11.2026
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt inwestycyjny	1 418,62	EUR	6 056,35	26.01.2032

Źródło: Emitent.

¹ W ramach limitu umowy linii wielocelowej łączny limit do wykorzystania to 20 mln zł, z możliwością wykorzystania do 20 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym oraz do 5 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje

III. Kredytobiorca: „Intek” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota dostępnego limitu kredytowego (w tys.)	Waluta	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	7.000,00	PLN	6 737,01	31.10.2026

Źródło: Emitent.

IV. Kredytobiorca: Betpref Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota dostępnego limitu kredytowego (w tys.)	Waluta	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym	5.000,00	PLN	3 447,31	31.10.2026

Źródło: Emitent.

V. Kredytobiorca: „Kombet Działdowo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota dostępnego limitu kredytowego (w tys.)	Waluta	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym w ramach umowy limitu wielocelowego ¹	3.000,00	PLN	2 655,62	31.10.2026

Źródło: Emitent.

¹ W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit to 3,5 mln zł, z możliwością wykorzystania do 3 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym oraz do 0,5 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje

VI. Kredytobiorca: Dekpol Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj kredytu	Kwota dostępnego limitu kredytowego (w tys.)	Waluta	Wykorzystanie kredytu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
SGB-Bank S.A.	Kredyt obrotowy	35 000,00	PLN	35 000,00	13.03.2027

Źródło: Emitent.

13.2.2. Inne umowy

I. Zobowiązani: Dekpol Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj umowy	Kwota dostępnego limitu (w tys. zł)	Wykorzystanie limitu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
Santander Bank Polska S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych w ramach umowy multilinii ¹	100.000,00	43 273,00	14.02.2027
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych w ramach umowy linii wielocelowej ²	50.000,00	0,00	08.09.2026
Bank Ochrony Środowiska S.A.	Limit gwarancyjny w ramach umowy linii wielocelowej ³	35.000,00	15 740,00	30.09.2026

PROSPEKT DEKPOL S.A.

BNP Paribas S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych w ramach umowy linii wielocelowej ⁹	100.000,00	42 953,00	16.01.2029
mBank S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji bankowych w ramach umowy ramowej ⁴	35.000,00	5 000,00	26.06.2026
Santander Factoring Sp. z o.o.	Umowa faktoringowa (faktoring pełny)	7.000,00	0,00	31.01.2027
PKO Faktoring Sp. z o.o.	Umowa faktoringowa	30.000,00	0,00	-
Santander Bank Polska S.A.	Umowa limitu skarbowego	27.000,00	6 761,92	31.01.2027
mBank S.A.	Umowa limitu skarbowego	12.000,00	2.431,93	30.06.2026
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Umowa limitu skarbowego	33 870,00	8 052,22	31.10.2026
BNP Paribas S.A.	Umowa limitu skarbowego	10.000,00	514,17	15.01.2027
Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ⁵	110.000,00	84 104,15	-
Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych ⁶	20.000,00	3 431,29,00	23.09.2026
Interrisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	60.000,00	1 134,00	16.03.2027
BFF Polska S.A.	Umowa faktoringowa (faktoring pełny)	25.000,00	0,00	11.04.2026
Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji Allianz Polska S.A.	Umowa o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych	20.000,00	1 159,00	15.04.2026
Bank Gospodarstwa Krajowego S.A.	Umowa o linie wielocelową ⁷	22.000,00	-	30.04.2026
Credit Agricole S.A.	Umowa o linie ⁸	20.000,00	0,00	30.04.2026
Fundusz Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego SA	Umowa ramowa trójstronna o udzielanie poręczeń	70.000,00	-	05.12.2026

Źródło: Emitent.

¹ W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit do wykorzystania to 100 mln zł, z możliwością wykorzystania do 15 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym oraz do 100 mln zł do wykorzystania z przeznaczeniem na gwarancje

² W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit to 90 mln zł, z możliwością wykorzystania do 6 mln zł w ramach kredytu w rachunku bieżącym, do 55 mln zł w ramach kredytu obrotowego odnawialnego lub do 55 mln zł na gwarancje bankowe

³ W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit to 35 mln zł, z możliwością wykorzystania do 35 mln zł na gwarancje bankowe oraz do wysokości 20 mln zł w ramach kredytu obrotowego odnawialnego

⁴ W ramach umowy ramowej łączny limit do wykorzystania to 50 mln zł, z możliwością wykorzystania do 50 mln zł na kredyt obrotowy oraz do 20 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje

⁵ Umowa zawarta przez wierzyciela oraz Emitenta i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. korzystającym z limitu może być również spółka zależna Dekpol Steel sp. z o.o. — Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie

⁶ Umowa zawarta przez wierzyciela oraz Emitenta i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. — Podmioty z Grupy Emitenta uczestniczą w umowie jako zobowiązani solidarnie

⁷ W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit to 30 mln zł, z możliwością wykorzystania do 22 mln zł na gwarancje bankowe oraz do wysokości 8 mln zł w ramach kredytu obrotowego odnawialnego

⁸ W ramach umowy o linię łączny limit to 20 mln zł, z możliwością wykorzystania do 20 mln zł na gwarancje bankowe oraz do wysokości 10 mln zł w ramach kredytu obrotowego odnawialnego

⁹ W ramach limitu umowy linii wielocelowej łączny limit do wykorzystania to 100 mln zł, z możliwością wykorzystania do 15 mln zł na kredyt obrotowy odnawialny, 5 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym oraz do 100 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje.

II. Zobowiązany: Dekpol Steel Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj umowy	Kwota dostępnego limitu (w tys. zł)	Wykorzystanie limitu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Umowa limitu skarbowego	6 880,00	737,72	31.10.2026
Santander Bank Polska S.A.	Umowa limitu skarbowego	850,00	146,67	31.03.2026
Santander Factoring Sp. z o.o.	Umowa faktoringowa	10.000,00	5.097,09	31.01.2027
Santander Factoring Sp. z o.o.	Umowa faktoringowa	5.000,00	0,00	31.01.2027
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Limit na gwarancje bankowe w ramach umowy linii wielocelowej ¹	700,00	0,00	14.11.2026

Źródło: Emitent.

¹ W ramach limitu umowy linii wielocelowej łączny limit do wykorzystania to 20 mln zł, z możliwością wykorzystania do 20 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym oraz do 5 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje

III. Zobowiązany: „Kombet Działdowo” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Wierzyciel	Rodzaj umowy	Kwota dostępnego limitu (w tys. zł)	Wykorzystanie limitu (w tys. zł) Stan na 30.09.2025	Termin spłaty
Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A.	Limit na gwarancje bankowe w ramach umowy linii wielocelowej ¹	500,00	27,85	31.10.2026

Źródło: Emitent.

¹ W ramach umowy linii wielocelowej łączny limit to 3,5 mln zł, z możliwością wykorzystania do 3 mln zł na kredyt w rachunku bieżącym oraz do 0,5 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje.

14. DOSTĘPNE DOKUMENTY

14.1. OŚWIADCZENIE EMITENTA

Emitent oświadcza, iż w okresie ważności niniejszego Prospektu na Stronie Internetowej można się zapoznawać z następującymi dokumentami:

- Statutem Emitenta,
- Informacją z KRS Emitenta,
- sprawozdaniami finansowymi Emitenta oraz skonsolidowanymi sprawozdaniami finansowymi Grupy Kapitałowej Emitenta za lata 2023-2024 oraz 1H 2025 i 1-3Q 2025 wraz ze sprawozdaniami biegłego rewidenta za lata obrotowe 2023 i 2024 i wraz z raportem biegłego rewidenta z przeglądu sprawozdania za 1H 2025.

Emitent oraz Firma Inwestycyjna nieodpłatnie dostarczą egzemplarz Prospektu na trwałym nośniku każdemu potencjalnemu Inwestorowi, na żądanie. W przypadku gdy potencjalny Inwestor zwróci się z wyraźnym wnioskiem o egzemplarz papierowy, Emitent oraz Firma Inwestycyjna dostarczą papierową wersję Prospektu. Obowiązek dostarczenia ogranicza się do jurysdykcji, w której jest składana Oferta publiczna Obligacji.

CZĘŚĆ IV – DOKUMENT OFERTOWY

1. OSOBY ODPOWIEDZIALNE, INFORMACJE OSÓB TRZECICH, RAPORTY EKSPERTÓW ORAZ ZATWIERDZANIE PRZEZ WŁAŚCIWY ORGAN

Wszystkie osoby odpowiedzialne za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały wskazane w poz. 1.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Oświadczenia osób odpowiedzialnych za informacje zamieszczone w Prospekcie zostały zamieszczone w poz. 1.1 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Wzmianka o informacjach uzyskanych od osób trzecich na potrzeby Prospektu została zamieszczona w poz. 1.2 części III Prospektu – "Dokument rejestracyjny".

Oświadczenie Emitenta o zatwierdzeniu Prospektu zgodnie z przepisami Rozporządzenia Prospektowego została zamieszczona w poz. 1.3 części III Prospektu - "Dokument rejestracyjny".

2. CZYNNIKI RYZYKA

Czynniki ryzyka związane z Ofertą, dopuszczeniem do obrotu oraz Obligacjami zostały przedstawione w części II Prospektu – "Czynniki Ryzyka".

3. PODSTAWOWE INFORMACJE

3.1. INTERESY OSÓB FIZYCZNYCH I PRAWNYCH ZAANGAŻOWANYCH W EMISJĘ LUB OFERTĘ

W ocenie Emitenta, na Dzień Prospektu, interesy osób prawnych i fizycznych ograniczają się do udziału w przygotowaniu emisji Obligacji oraz jej obsługi. Podmiotami w szczególności zaangażowanymi w przygotowanie emisji są Firma Inwestycyjna i członkowie konsorcjum dystrybucyjnego, prowadzący zapisy na Obligacje o ile takie powstanie, Doradca Prawny, a także Emitent i osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Zarząd Emitenta zainteresowany jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Firma Inwestycyjna zawarła umowę z Emitentem, na mocy której świadczy na rzecz Spółki usługi związane z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu. Wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej zależne jest od ilości sprzedanych Obligacji. W związku z powyższym Firma Inwestycyjna zainteresowana jest sprzedażą maksymalnej liczby oferowanych Obligacji.

Doradca Prawny zawarł umowę z Emitentem na mocy, której świadczy usługi prawne w zakresie przygotowania określonych części Prospektu oraz w zakresie jego zatwierdzenia przez KNF. Wynagrodzenie doradcy prawnego zostało ukształtowane w sposób ryczałtowy, niezależny od wyników oferty publicznej Obligacji.

Emitentowi, na dzień zatwierdzenia Prospektu, nie są znane fakty, które pozwalałyby sądzić, że zaangażowanie któregośkolwiek z ww. podmiotów (a w szczególności Firmy Inwestycyjnej) mogłoby prowadzić lub prowadzi do konfliktu interesów o istotnym znaczeniu dla emisji Obligacji. Emitent nie posiada również wiedzy na temat mogącego istnieć konfliktu interesów pomiędzy ww. podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną). Współpraca z ww. wymienionymi podmiotami (w tym w szczególności z Firmą Inwestycyjną) będzie przebiegać na podstawie umów już podpisanych oraz przepisów prawa. Z tytułu wykonywania ww. umów wspomniane podmioty otrzymają wynagrodzenie.

3.2. POWODY ZORGANIZOWANIA OFERTY I SPOSÓB WYKORZYSTANIA WPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Cel emisji Obligacji nie został określony. Cel emisji Obligacji danej serii może zostać wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przeznaczy wpływy netto z emisji Obligacji na finansowanie kapitału obrotowego Emitenta. Emitent dopuszcza możliwość wykorzystania wpływów z emisji Obligacji do spłaty zadłużenia z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji. Jeżeli wpływy z danej serii Obligacji będą miały być wykorzystane do konkretnych celów, w tym do spłaty zadłużenia w szczególności z tytułu wykupu uprzednio wyemitowanych obligacji, informacja na ten temat zostanie wskazana w odpowiednich Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Przy założeniu, że Emitent w ramach IV Programu Emisji Obligacji na podstawie Prospektu wyemituje obligacje do maksymalnej kwoty 250.000.000 zł lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro, i że wszystkie te obligacje zostaną objęte, szacunkowe koszty emisji wyniosą około 7.500.000 zł, zaś szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 242.500.000 zł.

Środki z emisji Obligacji nie zostaną przeznaczone na udzielenie pożyczek ani innego rodzaju finansowania osobom fizycznym lub podmiotom spoza Grupy Emitenta.

4. INFORMACJE O OBLIGACJACH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY DOPUSZCZENIA DO OBROTU

4.1. POPIS RODZAJU I KLASY PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH STANOWIĄCYCH PRZEDMIOT OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZANYCH DO OBROTU

Na podstawie niniejszego Prospektu oraz Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji, w ramach IV Programu Emisji Obligacji, zgodnie z art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach, zostaną wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250 000 000 złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Wartość nominalna jednej Obligacji oraz Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym Inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Informacje zawarte w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w odniesieniu do poszczególnych serii obligacji powinny być analizowane łącznie z informacjami zawartymi w niniejszym Prospekcie oraz wszelkimi suplementami. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii wraz z niniejszym Prospektem oraz wszelkimi suplementami stanowiąc będą dla poszczególnych serii Obligacji warunki emisji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach. Wzór Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii stanowi załącznik nr 3 do Prospektu.

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 16 grudnia 2025 roku w sprawie IV Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartość tej kwoty w euro.

Obligacje będą obligacjami odsetkowymi. Obligacje mogą być emitowane jako zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Informacja w zakresie zabezpieczenia zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

Przenoszenie praw z Obligacji nie będzie ograniczone i będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 2 Ustawy o Obligacjach, Obligacje będą zdematerializowane (nie będą miały formy dokumentu) oraz zostaną zarejestrowane w KDPW zgodnie z art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 Ustawy o Obrocie.

Na Dzień Prospektu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN. Informacja o wstępnym kodzie ISIN nadanym Obligacjom danej serii będzie w przypadku jego uzyskania zawarta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji Obligacji danej serii.

4.2. PRZEPISY PRAWNE, NA MOCY KTÓRYCH UTWORZONO PAPIERY WARTOŚCIOWE

Obligacje utworzone są na podstawie przepisów Ustawy o Obligacjach oraz Ustawy o Ofercie.

4.3. FORMA OBLIGACJI

Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela. Obligacje nie będą miały formy dokumentu, będą zdematerializowane.

Obligacje w Dniu Emisji zostaną zarejestrowane w Depozycie na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW na podstawie art. 8 ust. 2 Ustawy o Obligacjach oraz art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie albo art. 7a ust. 10 Ustawy o Obrocie.

Podmiotem odpowiedzialnym za prowadzenie depozytu, w którym rejestrowane będą Obligacje będzie Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie (00-498) przy ul. Książęcej 4 (KDPW).

4.4. CAŁKOWITA KWOTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W OFERCIE PUBLICZNEJ/DOPUSZCZONYCH DO OBROTU

Niniejszy Prospekt został sporządzony w związku z zamiarem oferowania Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro w trybie oferty publicznej.

Wartość nominalna jednej Obligacji oraz ostateczna liczba Obligacji oferowanych w ramach danej serii podana zostanie w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został niniejszy Prospekt, tj. na Stronie Internetowej. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii zostaną udostępnione w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później niż przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia Obligacji będących przedmiotem danej emisji, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia. Uprawnienie to może zostać zrealizowane przez Emitenta po zakończeniu przyjmowania zapisów na Obligacje danej emisji, jednakże przed dokonaniem wstępnej alokacji Obligacji inwestorom. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia następować będzie w drodze

udostępnienia informacji o zwiększeniu liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji do publicznej wiadomości w sposób, w jaki udostępniony został Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]dekp[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl). Ponadto, informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii zostanie złożona do Komisji. Realizacja przez Emitenta przedmiotowego uprawnienia nie wymaga sporządzenia i publikacji przez Emitenta suplementu lub komunikatu aktualizującego do Prospektu, w tym Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu będą emitowane na podstawie uchwał Zarządu Emitenta, zgodnie z uchwałą Zarządu Emitenta z dnia 16 grudnia 2025 roku w sprawie IV Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

4.5. WALUTA EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH.

Walutą emitowanych Obligacji będzie polski złoty (zł, PLN) lub euro (EUR). Waluta emisji Obligacji danej serii zostanie każdorazowo wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Na potrzeby obliczenia stopnia wykorzystania Programu wartość nominalna Obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według średniego kursu ustalonego przez NBP w dniu poprzedzającym dzień podjęcia przez Zarząd Spółki uchwały o emisji Obligacji danej serii.

4.6. WZGLĘDNE UPRZYWILEJOWANIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH W STRUKTURZE KAPITAŁU EMITENTA W PRZYPADKU NIEWYPŁACALNOŚCI, W TYM RÓWNIEŻ - W STOSOWNYCH PRZYPADKACH - INFORMACJE NA TEMAT STOPNIA PODPORZĄDKOWANIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH I POTENCJALNEGO WPŁYWU NA INWESTYCJĘ W PRZYPADKU RESTRUKTURYZACJI I UPORZĄDKOWANEJ LIKWIDACJI NA MOCY DYREKTYWY 2014/59/UE.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii określać będą, czy obligacje emitowane w określonej serii będą obligacjami niezabezpieczonymi czy zabezpieczonymi oraz czy ewentualne zabezpieczenie będzie polegało na ustanowieniu prawa rzeczowego na składniku majątku Emitenta. W przypadku emisji Obligacji zabezpieczonych Emitent dokona uzupełnienia Prospektu stosownym suplementem, celem przedstawienia danych wymaganych przepisami Rozporządzenia Delegowanego, w tym w szczególności określonych w jego załączniku nr 21.

W przypadku emisji w określonej serii Obligacji niezabezpieczonych, zobowiązania z Obligacji stanowiąc będą zobowiązania bezpośrednie, bezwarunkowe i niepodporządkowane, niezabezpieczone na majątku Emitenta. Zobowiązania Emitenta z Obligacji będą równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie oraz, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, będą równorzędne (pari-

passu) w stosunku do wszystkich pozostałych obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych oraz niezabezpieczonych rzeczowo zobowiązań Emitenta.

W przypadku emisji w określonej serii Obligacji zabezpieczonych rzeczowo na składniku majątku Emitenta, zobowiązania z tych Obligacji stanowiąc będą bezpośrednie, bezwarunkowe, niepodporządkowane i zabezpieczone zobowiązania Emitenta, które są równe i bez pierwszeństwa zaspokojenia względem siebie. W takim wypadku zobowiązania z Obligacji będą równorzędne w stosunku do wszelkich obecnych lub przyszłych niepodporządkowanych zobowiązań Emitenta, z zastrzeżeniem pierwszeństwa wynikającego z ustanowienia prawa rzeczowego na majątku Emitenta.

4.7. OPIS PRAW ZWIĄZANYCH Z PAPIERAMI WARTOŚCIOWYMI, W TYM WSZELKICH OGRANICZEŃ TYCH PRAW, ORAZ PROCEDURA WYKONYWANIA TYCH PRAW.

4.7.1. Informacje ogólne

W ramach IV Programu Emisji Obligacji wyemitowane będą Obligacje na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro.

Obligacje będą uprawniały wyłącznie do świadczeń pieniężnych w postaci zapłaty kwoty odpowiadającej wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek. Świadczenia pieniężne będą wypłacane przez Emitenta w polskich złotych.

Świadczenia pieniężne z tytułu wykupu obligacji oraz odsetek będą realizowane przez Emitenta za pośrednictwem KDPW, zgodnie z Regulacjami KDPW.

Jeżeli Dzień Płatności danego świadczenia z tytułu Obligacji przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym, zapłata tego świadczenia nastąpi w pierwszym przypadającym po nim dniu roboczym, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności. Świadczenia pieniężne z Obligacji będą spełnione na rzecz podmiotów będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw do otrzymania świadczeń z tytułu Obligacji. Za zobowiązania wynikające z Obligacji Emitent odpowiada całym swoim majątkiem. Termin przedawnienia roszczeń wynikających z Obligacji, w tym z tytułu świadczeń okresowych, wynosi 10 lat.

Z chwilą wykupu Obligacje podlegają umorzeniu.

4.7.2. Prawo do wykupu Obligacji

4.7.2.1. Dzień Wykupu

Dzień Wykupu Obligacji zostanie określony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3.

4.7.2.2. Wcześniejszy wykup

Podstawowe Warunki Emisji Danej Serii przewidują zdarzenia, których wystąpienie skutkować będzie wcześniejszym terminem wymagalności Obligacji niż Dzień Wykupu (Dzień Wcześniejszego Wykupu), w szczególności stanowią, że w razie spełnienia określonych

przesłanek Obligacje podlegają wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta lub na żądanie Obligatariusza.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać, że w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta, Obligatariusz uprawniony będzie do otrzymania dodatkowej premii obok wartości nominalnej Obligacji oraz Odsetek należnych do Dnia Wcześniejszego Wykupu.

Bez względu na powyższe, zgodnie z art. 74 ust. 2 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent jest w zwłoce z wykonaniem w terminie całości lub części zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje na żądanie Obligatariusza podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenia pieniężne. Obligatariusz może żądać wykupu Obligacji również w przypadku niezawinionego przez Emitenta opóźnienia nie krótszego niż 3 dni, chyba że Warunki Ostateczne Emisji Danej Emisji wskażą krótszy okres. Zgodnie z art. 74 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, w przypadku połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi w części, w jakiej przewidują świadczenie pieniężne, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania. Ponadto, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji Emitenta, chociażby nie nastąpił jeszcze termin ich wykupu.

4.7.2.3. Wartość i sposób wykupu

Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza wartości nominalnej Obligacji (Należności Głównej) za każdą Obligację posiadaną przez Obligatariusza w Dniu Ustalenia Praw do wykupu.

Wykup odbędzie się przez zapłatę świadczenia z tytułu wykupu na rachunek pieniężny Obligatariusza służący do obsługi rachunku papierów wartościowych Obligatariusza. Podstawą określenia wysokości świadczenia z tytułu wykupu będzie ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu wykupu będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed Dniem Wykupu lub inny dzień ustalony zgodnie z Regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3.

4.7.3. Świadczenia z tytułu odsetek

Obligatariusz oprócz świadczenia z tytułu wykupu Obligacji uprawniony będzie do otrzymania Odsetek. Odsetki będą naliczane w okresie od dnia emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) do Dnia Wykupu (łącznie z tym dniem) albo do Dnia Wcześniejszego Wykupu (łącznie z tym dniem).

Odsetki będą płatne z dołu w dniu ich płatności określonym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Dzień Płatności Odsetek będzie zarazem stanowić ostatni dzień okresu odsetkowego, tj. okresu, za który naliczane będą odsetki od wartości nominalnej Obligacji. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii przewidywać będą liczbę okresów odsetkowych oraz ich długość.

Pierwszy okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dniu emisji Obligacji (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie ostatniego dnia danego okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Każdy kolejny okres odsetkowy rozpoczynać się będzie w dacie ostatniego dnia

poprzedniego okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończyć się będzie w ostatnim dniu okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem). Ostatni okres odsetkowy kończy się będzie w Dniu Wykupu (łącznie z tym dniem).

Po Dniu Wykupu Obligacje nie będą oprocentowane, chyba, że Emitent opóźni się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych za okres od dnia wymagalności świadczenia do dnia jego zapłaty.

Obligacje będą oprocentowane według stałej lub zmiennej stopy procentowej wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wysokość świadczenia z tytułu Odsetek ustalana będzie w oparciu o ilość Obligacji znajdujących się na rachunku papierów wartościowych Obligatariusza lub przysługujących Obligatariuszowi Obligacji zapisanych na rachunku zbiorczym na koniec Dnia Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek. Dniem Ustalenia Prawa do świadczeń z tytułu Odsetek będzie 3 (trzeci) Dzień Roboczy przed dniem płatności Odsetek lub inny dzień ustalony zgodnie z regulacjami KDPW, który zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji i przedstawiony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii w pkt 3.

Szczegółowy opis świadczeń z tytułu Odsetek przedstawiono w poz. 4.8 niniejszej części Prospektu.

4.7.4. Świadczenia niepieniężne

Obligacje nie będą uprawniać do żadnych świadczeń niepieniężnych.

4.8. NOMINALNA STOPA PROCENTOWA I ZASADY DOTYCZĄCE PŁATNOŚCI ODSETEK

Obligacje są oprocentowane.

Płatność Odsetek

Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

Naliczanie Odsetek

Odsetki będą naliczane od Należności Głównej za dany Okres Odsetkowy. Odsetki od Obligacji naliczane będą w okresie od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia) do:

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

Pierwszy Okres Odsetkowy rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia). Każdy kolejny Okres Odsetkowy rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem). Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

Informacje o dniu rozpoczęcia wypłaty Odsetek, o wymaganych terminach płatności Odsetek (czyli o Dniach Płatności Odsetek) dla Obligacji danej serii oraz o Stopie Bazowej, stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2019/980 i nie jest możliwe ich zamieszczenie w niniejszym Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Warunkach Ostatecznych Danej Serii udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

$$O = N * Opr * \frac{LD}{365}$$

gdzie:

O – wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy

Opr – Stopa Procentowa dla danego Okresu Odsetkowego ustaloną zgodnie z punktem 14.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji

N – Należność Główna

LD – rzeczywista liczba dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu)

Wynik powyższego działania matematycznego ulega zaokrągleniu do jednego grosza (przy czym 5/10 i większe części grosza będą zaokrąglone w górę).

4.9. TERMIN ZAPADALNOŚCI

Obligacje będą wykupywane w Dniu Wykupu lub w datach wcześniejszego wykupu zgodnie z postanowieniami Podstawowych Warunków Emisji Obligacji i Ostatecznych Warunków Emisji Obligacji.

Z tytułu wykupu każdej Obligacji w Dniu Wykupu lub odpowiednio w datach wcześniejszego wykupu Emitent zobowiązany jest do dokonania płatności Należności Główniej wraz z należnymi i niewypłaconymi Odsetkami na rzecz Obligatariuszy wraz z ewentualną premią w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

Okres zapadalności Obligacji zostanie określony oddzielnie dla każdej serii Obligacji w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Prawo Emitenta do wykupu Obligacji przed Datą Wykupu

Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Główniej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego.

W celu dokonania wcześniejszego wykupu Emitent zawiadamia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Płatności Odsetek, w którym Emitent dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu

oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

Wcześniejszy Wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównnej).

Natychmiastowy Wykup Obligacji

Niezależnie od postanowień zawartych w Podstawowych Warunkach Emisji Obligacji w przypadku:

- likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;
- połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, zgodnie z Ustawą o Obligacjach nie posiada uprawnień do ich emitowania.
- Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.
- Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Ostatecznych Warunków Danej Serii, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (**Podstawy Wcześniejszego Wykupu**), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 17.2 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji:

A. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

Za zmianę rodzaju prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej w istotnej części rozumie się sytuację, w której przychody Grupy Emitenta z Podstawowej Działalności

Gospodarczej, wyniosą mniej niż 75% całkowitych przychodów Grupy Emitenta, na podstawie ostatniego rocznego oraz półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Emitenta.

B. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

C. Podział, połączenie lub przekształcenie

Nastąpi podział, za wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wydzielenie) i art. 529 § 1 pkt. 5) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wyodrębnienie), połączenie lub przekształcenie z udziałem któregokolwiek z Podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych inne niż to, o którym mowa w pkt 11.5.2. Podstawowych Warunków Emisji. Jednocześnie dopuszcza się podział, połączenie lub przekształcenie Podmiotów z Grupy Emitenta dokonany w ramach Grupy Emitenta, bez udziału podmiotów trzecich.

D. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

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

E. Dług Netto Grupy Emitenta

Wskaźnik Długu Netto do Kapitałów będzie w jakimkolwiek Dniu Weryfikacji wyższy niż 1,1.

F. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

G. Wskaźnik Długu Netto do EBITDA

Wskaźnik Długu Netto do EBITDA obliczony na podstawie danych z 12 ostatnich miesięcy będzie w jakimkolwiek Dniu Weryfikacji wyższy niż 4,5.

H. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta:

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania, które spowoduje, iż łączne saldo udzielonych i istniejących pożyczek lub udzielonego i

istniejącego finansowania podmiotom trzecim (tj. podmiotom nie należącym do Grupy Emitenta) przekroczy odpowiednio 10 (dziesięć) % w przypadku Podmiotów Powiązanych lub 5 (pięć) % w przypadku pozostałych podmiotów, Skonsolidowanych Kapitałów Własnych; lub

- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 5 (pięć) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości i rękojmi za wady, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);
- i stan przekroczenia wyżej opisanych limitów będzie trwał nadal po upływie 7 (siedmiu) dni od dnia wystąpienia takiego przekroczenia.

I. Zysk. Wypłata dywidendy przez Emitenta.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy, (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)) o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 60 (sześćdziesiąt) % zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

J. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

K. Niewypłacalność Emitenta

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

L. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

- (i) Zostanie zwołane posiedzenie jakiegokolwiek organu Emitenta w celu podjęcia uchwały:

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

M. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowanie egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Emitenta).

N. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu.

O. Rozwiązanie Emitenta

Wydane zostanie przez sąd postanowienie o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Emitenta lub podjęta zostanie uchwała o przeniesieniu siedziby Emitenta poza terytorium kraju, w którym Emitent ma siedzibę w Dniu

Emisji lub wystąpi jedna z przyczyn dotyczących rozwiązania Emitenta wskazana w Kodeksie Sądów Handlowych.

P. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

Q. Rynek Regulowany

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

R. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

S. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależyte wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

T. Niedozwolone obciążenia

Bez uszczerbku dla postanowień punktu U, Emitent lub jakikolwiek inny członek Grupy Emitenta ustanowi lub zezwoli na ustanowienie jakiegokolwiek Zabezpieczenia na całości lub jakiegokolwiek części swojego obecnego lub przyszłego przedsiębiorstwa, aktywów lub przychodów (w tym niewniesionego kapitału) w celu zabezpieczenia jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego, które może zostać wyemitowane w formie obligacji (w tym m.in. wyemitowanych na podstawie Ustawy o Obligacjach) po dacie niniejszych Warunków Emisji, chyba że w tym samym czasie lub przed, zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji będą zabezpieczone na równi z takimi innymi obligacjami lub będą korzystały z takiego zabezpieczenia lub innych uzgodnień, w zależności od przypadku.

U. Wskaźnik Aktywów do Zadłużenia Finansowego

Wskaźnik Aktywów do Zadłużenia Finansowego będzie niższy niż 2 (dwa) w jakimkolwiek Dniu Weryfikacji.

V. Zabezpieczenia

W przypadku, gdy w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii przewidziane jest zabezpieczenie:

- (i) stwierdzona /zaistnieje nieważność lub bezskuteczność któregokolwiek z zabezpieczeń wiarygodności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji;
- (ii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji nie zostaną złożone w terminach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji;
- (iii) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z administratorem hipoteki, administratorem zastawu i administratorem zabezpieczeń, z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy, odpowiednio, administrator hipoteki, administrator zastawu i administrator zabezpieczeń.

- (iv) Emitent naruszy postanowienia umów, na podstawie których ustanowione zostanie zabezpieczenie Obligacji w wykonaniu Warunków Emisji.

W. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Obowiązkowa Amortyzacja

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii mogą przewidywać opcję, w której Emitent będzie zobowiązany do przeprowadzenia obowiązkowej amortyzacji Obligacji.

4.10. WSKAZANIE POZIOMU RENTOWNOŚCI

Wśród wskaźników obliczających rentowność obligacji wyróżniamy:

- wskaźnik rentowności nominalnej,
- wskaźnik rentowności bieżącej.

Wskaźnik rentowności nominalnej

Rentowność nominalną obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_n = \frac{C}{W_n} * 100\%$$

gdzie:

r_n – rentowność nominalna

C – odsetki należne za okres jednego roku

W_n – wartość nominalna obligacji

Wskaźnik rentowności nominalnej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do wartości nominalnej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku w momencie emisji.

Wskaźnik rentowności bieżącej

Rentowność bieżącą obligacji oblicza się na podstawie następującego wzoru:

$$r_b = \frac{C}{P} * 100\%$$

gdzie:

r_b – rentowność bieżąca

C – odsetki należne za okres jednego roku

P – cena rynkowa obligacji

Wskaźnik rentowności bieżącej pokazuje stosunek wartości rocznego kuponu odsetkowego do obecnej ceny rynkowej obligacji. Informuje o wysokości stopy zwrotu z inwestycji w Obligacje w skali roku na rynku wtórnym. Należy podkreślić, że wraz ze zmianami ceny rynkowej obligacji zmianie ulegał będzie również wskaźnik rentowności bieżącej.

Jeżeli znana jest wartość wypłacanych w przyszłości odsetek wartość obligacji można obliczyć korzystając z następującego wzoru:

$$P = \frac{C_1}{(1 + YTM)^1} + \frac{C_2}{(1 + YTM)^2} + \dots + \frac{C_n + W_w}{(1 + YTM)^n}$$

gdzie:

P – wartość obligacji

C_1, C_2, C_n – wielkość strumieni odsetkowych

W_w – wartość wykupu

YTM – stopa zwrotu w terminie do wykupu

n – liczba okresów odsetkowych

4.11. SPOSÓB REPREZENTACJI POSIADACZY OBLIGACJI WRAZ ZE WSKAZANIEM ORGANIZACJI REPREZENTUJĄCEJ INWESTORÓW ORAZ PRZEPISÓW DOTYCZĄCYCH REPREZENTACJI. WSKAZANIE STRONY INTERNETOWEJ, NA KTÓREJ OGÓŁ ZAINTERESOWANYCH OSÓB MOŻE UZYSKAĆ BEZPŁATNY DOSTĘP DO UMÓW DOTYCZĄCYCH TYCH FORM REPREZENTACJI

Emitent nie przewiduje zawarcia umowy o reprezentację z bankiem-reprezentantem w rozumieniu art. 78 Ustawy o Obligacjach.

4.12. PODSTAWA PRAWNA EMISJI

Poszczególne serie Obligacji będą emitowane na podstawie:

- uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 grudnia 2025 roku w sprawie IV Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro,
- uchwały Rady Nadzorczej z dnia 16 grudnia 2025 roku w sprawie zatwierdzenia IV Programu Emisji Obligacji oraz zgody na dokonanie emisji,
- uchwał Zarządu w sprawie poszczególnych emisji, które wskazane zostaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

4.13. PRZEWIDYWANA DATA EMISJI OBLIGACJI

Intencją Emitenta jest, aby emisja pierwszej serii Obligacji w ramach Programu nastąpiła w II kwartale 2026 r.

4.14. OPIS WSZYSTKICH OGRANICZEŃ DOTYCZĄCYCH ZBYWALNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Zbywalność Obligacji jest nieograniczona, z zastrzeżeniem art. 8 ust. 4 Ustawy o Obligacjach, który stanowi, że po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji prawa z tej Obligacji nie mogą być przenoszone. Zgodnie jednak z art. 8 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, jeżeli Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Ostatecznych Obligacjach Danej Emisji świadczeń z tytułu wykupu obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu. Prawa z obligacji nie mogą zostać przeniesione na klienta detalicznego w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Zgodnie z art. 8a Ustawy o Obligacjach, klient detaliczny w rozumieniu art. 3 pkt 39c Ustawy o Obrocie, będący osobą fizyczną, może nabywać obligacje, jeżeli wartość nominalna obligacji nie jest mniejsza niż 40.000 euro lub równowartość tej kwoty wyrażona w walucie polskiej lub innej, ustalona przy zastosowaniu średniego kursu euro lub średniego kursu tej waluty ogłaszanej przez Narodowy Bank Polski w dniu podjęcia decyzji emitenta o emisji, przy czym ograniczenie to nie ma zastosowania w przypadku, gdy obligacje są dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzone do ASO albo mają być przedmiotem wniosku o dopuszczenie do obrotu na Rynku Regulowanym lub wniosku o wprowadzenie do ASO.

Zgodnie z art. 33a Ustawy o Obligacjach Oferta publiczna obligacji skierowana do klienta detalicznego w rozumieniu art. 3 pkt 39c ustawy o obrocie instrumentami finansowymi będącego osobą fizyczną, wymaga pośrednictwa firmy inwestycyjnej lub dostawcy usług finansowania społecznościowego.

Ponadto, Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia (art. 76 ust. 1 Ustawy o Obligacjach). Emitent nie może również nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji (art. 76 ust. 2 Ustawy o Obligacjach). Emitent będący w zwłoce z wykonaniem zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji (art. 76 ust. 3 Ustawy o Obligacjach).

4.15. INFORMACJA O OPODATKOWANIU OBLIGACJI

4.15.1. Ostrzeżenie o tym, że przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych

Przepisy prawa podatkowego państwa członkowskiego Inwestora i państwa członkowskiego kraju założenia Emitenta mogą mieć wpływ na dochody uzyskiwane z tytułu papierów wartościowych.

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

Poniższe informacje są oparte wyłącznie na przepisach prawa podatkowego obowiązujących w Rzeczypospolitej Polskiej w czasie przygotowywania Prospektu. Na skutek zmian legislacyjnych lub zmian w interpretacji przepisów podatkowych, w tym na skutek zmian w orzecznictwie sądów administracyjnych lub praktyce organów podatkowych, stwierdzenia zawarte w Prospekcie mogą stracić aktualność. Zmiany takie mogą być retroaktywne.

4.15.2. Informacja o opodatkowaniu papierów wartościowych, w przypadku gdy proponowana inwestycja podlega systemowi podatkowemu specyficznemu dla tego rodzaju inwestycji

4.15.2.1. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Poniższy opis nie obejmuje specyficznych konsekwencji podatkowych mających zastosowanie w przypadku podmiotowych lub przedmiotowych zwolnień z podatku dochodowego od osób fizycznych.

4.15.2.1.1. Osoby fizyczne podlegające nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

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

4.15.2.1.1.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 3 Ustawy o PIT, odsetki (dyskonto) od papierów wartościowych (w tym od obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych. Przez dyskonto, zgodnie z art. 5a pkt 12 Ustawy o PIT, rozumieć należy różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu papieru wartościowego przez emitenta a wydatkami poniesionymi na nabycie papieru wartościowego na rynku pierwotnym lub wtórnym, a w przypadku nabycia papieru wartościowego w drodze spadku lub darowizny - różnicę między kwotą uzyskaną z wykupu a wydatkami poniesionymi przez spadkodawcę lub darczyńcę na nabycie tego papieru wartościowego.

Zgodnie z art. 30a ust. 7 Ustawy o PIT dochodów (przychodów) z odsetek i dyskonta od papierów wartościowych nie łączy się z przychodami z innych źródeł. Zgodnie z art. 30a ust. 1 pkt 2 Ustawy o PIT przychody te opodatkowane są 19% zryczałtowanym podatkiem dochodowym. Zryczałtowany podatek, o którym mowa powyżej, zgodnie z art. 30a ust. 6 Ustawy o PIT, pobiera się bez pomniejszania przychodu o koszty uzyskania przychodów.

Zgodnie z art. 41 ust. 4 Ustawy o PIT, płatnicy, o których mowa w art. 41 ust. 1 Ustawy o PIT, a zatem osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, są obowiązani pobierać zryczałtowany podatek dochodowy od dokonywanych wypłat (świadczeń) lub

stawianych do dyspozycji podatnika pieniędzy lub wartości pieniężnych z tytułu określonego w art. 30a ust. 1 tej ustawy, z zastrzeżeniem przypadków opisanych w art. 41 ust. 4d i art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT. Zgodnie z art. 41 ust. 4d Ustawy o PIT zryczałtowany podatek dochodowy od odsetek i dyskonta od papierów wartościowych pobierają, jako płatnicy, podmioty prowadzące rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów. Zgodnie z art. 41 ust. 10 Ustawy o PIT w przypadku wypłaty odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych płatnikami zryczałtowanego podatku dochodowego są podmioty prowadzące rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. Podatek pobiera się w dniu przekazania należności z danego tytułu do dyspozycji posiadacza rachunku zbiorczego.

Tym samym to nie podatnik, a podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych lub rachunek zbiorczy, za pomocą którego odsetki (dyskonto) są wypłacane, jako płatnik, jest odpowiedzialny za rozliczenie 19% zryczałtowanego podatku dochodowego.

Zgodnie z art. 42 ust. 1a Ustawy o PIT w terminie do końca stycznia roku następującego po roku podatkowym płatnicy są obowiązani przestać do właściwego urzędu skarbowego roczne deklaracje według ustalonego wzoru, natomiast podatnikom imienne informacje o wysokości dochodu sporządzone według ustalonego wzoru.

Zgodnie z art. 45 ust. 3b Ustawy o PIT, jeżeli podatek nie zostanie pobrany przez płatnika, osoba fizyczna jest zobowiązana do samodzielnego rozliczenia podatku w zeznaniu rocznym składanym do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym.

Odrębności w stosunku do powyższych zasad rozliczania podatku przez płatnika mają zastosowanie w przypadku, gdy przychody z tytułu odsetek lub dyskonta przekazywane są na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie przewidzianym w Ustawie o Obrocie. Zgodnie z art. 30a ust. 2a Ustawy o PIT w takiej sytuacji płatnik pobiera podatek według stawki 19% od łącznej wartości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego. Ponadto zgodnie z art. 42 ust. 8 Ustawy o PIT płatnik, który dokonał wypłaty należności z tytułu odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych na rzecz podatników będących osobami uprawnionymi z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w trybie, o którym mowa w Ustawie o Obrocie, nie ma obowiązku przesyłania imiennych informacji, o których mowa w art. 42 ust. 2 Ustawy o PIT. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 45 ust. 3c Ustawy o PIT, podatnik jest obowiązany wykazać w zeznaniu rocznym kwoty dochodów (przychodów) z odsetek lub dyskonta papierów wartościowych.

Ustawa o PIT przewiduje możliwość niepobierania podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z

dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych (art. 41 ust. 24 Ustawy o PIT) z zastrzeżeniem, że uprawnienie do niepobierania podatku przez płatnika nie dotyczy płatnika będącego:

- podmiotem prowadzącym rachunki papierów wartościowych dla podatników, jeżeli dochody (przychody) te zostały uzyskane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i wiążą się z papierami wartościowymi zapisanymi na tych rachunkach, a wypłata świadczenia na rzecz podatnika następuje za pośrednictwem tych podmiotów (art. 41 ust. 4d art. 41 ust. 24 zd. ostatnie Ustawy o PIT) lub
 - podmiotem prowadzącym rachunki zbiorcze, za pośrednictwem których należności z tych tytułów są wypłacane. (art. 41 ust. 10 art. 41 ust. 24 zd. ostatnie Ustawy o PIT)
- w zakresie dochodów (przychodów) uzyskanych przez podatnika będącego osobą fizyczną, mającą miejsce zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (art. 3 ust. 1 U.p.d.o.f) – art. 41 ust. 24 Ustawy o PIT.

Powyżej opisane zasady opodatkowania mogą nie znaleźć zastosowania, jeżeli osoba fizyczna posiada obligacje i uzyskuje odsetki lub dyskonto z obligacji w wykonywaniu działalności gospodarczej, tj. obligacje traktowane są jako aktywa związane z prowadzoną działalnością. W takim przypadku przychody z odsetek lub dyskonta powinny być co do zasady traktowane jako przychody z prowadzonej działalności gospodarczej i opodatkowane według zasad właściwych dla przychodu z tego źródła.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej miejsca zamieszkania (art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT lub w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

4.15.2.1.1.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia Obligacji

Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 6 lit. a) Ustawy o PIT przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym Obligacji) uważa się za przychody z kapitałów pieniężnych.

Zgodnie z art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT, od dochodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych należy podatek dochodowy wynosi 19%. Dochodów tego rodzaju, zgodnie z art. 30b ust. 5 Ustawy o PIT nie łączy się z dochodami z innych źródeł.

Zgodnie z art. 30b ust. 2 pkt 1 Ustawy o PIT dochód z omawianego źródła jest obliczany jako różnica między sumą przychodów uzyskanych z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych a kosztami uzyskania przychodów obliczonymi na podstawie właściwych przepisów Ustawy o PIT (wydatkami na nabycie papierów wartościowych).

Przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powstaje w momencie przeniesienia na nabywcę własności papierów wartościowych (art. 17 ust. 1ab pkt 1 Ustawy o PIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych jest ich wartość wyrażona

w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) określa organ podatkowy w wysokości rynkowej (art. 19 ust. 1 w związku z art. 17 ust. 2 Ustawy o PIT).

Podatnik jest zobowiązany do samodzielnego rozliczenia podatku z tytułu zbycia papierów wartościowych. Dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych powinny zostać wykazane przez podatnika w odrębnym zeznaniu podatkowym, o którym mowa w art. 45 ust. 1a Ustawy o PIT. Podatnik sporządza zeznanie z uwzględnieniem imiennej informacji o wysokości osiągniętego dochodu przestanej przez osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą, osoby prawne i ich jednostki organizacyjne oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej w terminie do końca lutego roku następującego po roku podatkowym.

Termin na złożenie zeznania przez podatnika upływa dnia 30 kwietnia roku następującego po roku podatkowym, w którym uzyskano przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik jest obowiązany zapłacić należny podatek w kwocie wykazanej w tym zeznaniu (art. 45 ust. 4 pkt 2 Ustawy o PIT).

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

4.15.2.1.2. Osoby fizyczne podlegające ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2a Ustawy o PIT osoby fizyczne, jeśli nie mają miejsca zamieszkania na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów (przychodów) osiąganych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Powyższe przepisy stosuje się z uwzględnieniem właściwych umów w sprawie unikania podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowy te mogą w szczególności inaczej definiować „miejsce zamieszkania” osoby fizycznej oraz precyzować pojęcie „ośrodka interesów życiowych”.

4.15.2.1.2.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Dochody uzyskane przez nierezydentów z tytułu odsetek oraz dyskonta z tytułu obligacji emitowanych przez podmioty mające siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, traktowane są jako dochody (przychody) osiągane ze źródeł przychodów położonych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odsetek oraz dyskonta od papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku takich samych dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne

podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu. Dotyczy to w szczególności obowiązków płatnika w zakresie pobrania podatku, odprowadzenia go do właściwego urzędu skarbowego, złożenia rocznej deklaracji właściwemu urzędowi skarbowemu oraz przesłania imiennej informacji według ustalonego wzoru, o której mowa w art. 42 ust. 2 pkt 2 Ustawy o PIT podatnikowi oraz właściwemu urzędowi skarbowemu. Dodatkowo zgodnie z art. 42 ust. 4 Ustawy o PIT na pisemny wniosek podatnika, płatnik, w terminie 14 dni od dnia złożenia tego wniosku, jest obowiązany do sporządzenia i przesłania podatnikowi i właściwemu urzędowi skarbowemu imiennej informacji, o której mowa powyżej.

Zgodnie z art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT przepisy art. 30a ust. 1–5 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania może przewidywać niższą stawkę podatku u źródła lub umożliwiać niepobranie podatku u źródła w ogóle. Jednakże zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie (niezapłacenie) podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30a ust. 2 Ustawy o PIT).

Wypłata odsetek od obligacji czy dyskonta wiąże się z poborem podatku od ww. wypłat. Płatnicy nie są jednak obowiązani do poboru podatku od odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok, dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych (art. 41 ust. 24 Ustawy o PIT.). Niepobranie przez płatnika podatku następuje pod warunkiem złożenia przez emitenta do organu podatkowego oświadczenia, że emitent dochował należytej staranności w poinformowaniu podmiotów z nim powiązanych w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT o warunkach zwolnienia z podatku, o których mowa w powyższym art. 21 ust. 1 pkt 130c Ustawy o PIT w stosunku do tych podmiotów powiązanych. Oświadczenie takie, składa się jednokrotnie w stosunku do danej emisji obligacji, nie później niż do dnia wypłaty odsetek lub dyskonta od tych obligacji. Na żądanie płatnika emitent jest obowiązany potwierdzić złożenie takiego oświadczenia.

4.15.2.1.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Opisane powyżej zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji), dotyczące osób fizycznych będących polskimi rezydentami podatkowymi, zasadniczo mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez osoby fizyczne podlegające w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu.

Zgodnie z art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT przepisy art. 30b ust. 1 Ustawy o PIT stosuje się z uwzględnieniem umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska. Jednakże zastosowanie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania jest możliwe pod warunkiem udokumentowania dla celów podatkowych

miejsca zamieszkania podatnika uzyskanym od niego certyfikatem rezydencji (art. 30b ust. 3 Ustawy o PIT).

4.15.2.2. Podatek dochodowy od osób prawnych

4.15.2.2.1. Podatnicy podlegający nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

W świetle art. 1 ust. 1 i 2 Ustawy o CIT, podatnikami podatku dochodowego od osób prawnych są osoby prawne, spółki kapitałowe w organizacji oraz jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej (z wyjątkiem spółek niemających osobowości prawnej). Przepisy tej ustawy mają również zastosowanie do spółek komandytowych, komandytowo-akcyjnych mających siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej oraz spółek jawnych, o których mowa w art. 1 ust. 3 Ustawy o CIT. Zgodnie z art. 3 ust. 1 Ustawy o CIT, podatnicy posiadający siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, podlegają obowiązkowi podatkowemu od całości swoich dochodów, bez względu na miejsce ich osiągnięcia (nieograniczony obowiązek podatkowy)

4.15.2.2.1.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych (w tym obligacji) osiągnane przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe (art. 7b ust. 1 pkt 6 lit. b Ustawy o CIT). Przychodów z zysków kapitałowych nie łączy się z przychodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Podatek z tego tytułu podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odsetek (dyskonta) z papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

4.15.2.2.1.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Zgodnie z Ustawą o CIT przychody uzyskiwane z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej nieograniczonemu obowiązkowi podatkowemu podlegają opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe. Dochód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych nie łączy się z dochodami osiąganymi przez podatnika z innych źródeł przychodów i podlega on opodatkowaniu w ramach źródła przychodów, jakim są zyski kapitałowe.

Podatek od dochodów osiągniętych przez podatnika z zysków kapitałowych wynosi 19% podstawy opodatkowania. Dochodem ze źródła przychodów jest różnica pomiędzy nadwyżką sumy przychodów nad kosztami ich uzyskania, osiągnięta w roku podatkowym (art. 7 ust. 2 Ustawy o CIT). Przychodem z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) jest ich wartość wyrażona w cenie określonej w umowie. Jeżeli jednak cena, bez uzasadnionej przyczyny ekonomicznej, znacznie odbiega od wartości rynkowej tych papierów, przychód z odpłatnego zbycia papierów wartościowych określa organ podatkowy (art. 14 ust. 1 Ustawy o CIT). Kosztami uzyskania przychodów z odpłatnego zbycia papierów wartościowych są wydatki poniesione na nabycie lub objęcie tych papierów. Koszty te można rozpoznać w momencie osiągnięcia odpowiadających im przychodów z tytułu odpłatnego zbycia papierów wartościowych (art. 16 ust. 1 pkt 8 Ustawy o CIT).

Podatek od dochodu z odpłatnego zbycia papierów wartościowych podatnik jest zobowiązany rozliczyć samodzielnie w zeznaniu podatkowym, które powinno zostać złożone do końca trzeciego miesiąca roku następującego po roku podatkowym, w którym osiągnięto przychody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych. W tym samym terminie podatnik winien uiścić podatek należny albo różnicę między podatkiem należnym od dochodu wykazanego w zeznaniu a sumą należnych zaliczek za okres od początku roku (art. 27 ust. 1 Ustawy o CIT).

4.15.2.2.2. Podatnicy podlegający ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu w Rzeczypospolitej Polskiej

Zgodnie z art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT podatnicy, jeżeli nie mają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej siedziby lub zarządu, podlegają obowiązkowi podatkowemu tylko od dochodów, które osiągają na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej (ograniczony obowiązek podatkowy). Zgodnie z art. 3 ust. 3 Ustawy o CIT za dochody (przychody) osiągane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez podatników, o których mowa w ust. 2, uważa się m. in. dochody (przychody) z: (i) papierów wartościowych oraz pochodnych instrumentów finansowych niebędących papierami wartościowymi, dopuszczonych do publicznego obrotu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w ramach regulowanego rynku giełdowego, w tym uzyskane ze zbycia tych papierów albo instrumentów oraz z realizacji praw z nich wynikających; (ii) tytułu należności regulowanych, w tym stawianych do dyspozycji, wypłacanych lub potrącanych, przez osoby fizyczne, osoby prawne albo jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, mające miejsce zamieszkania, siedzibę lub zarząd na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, niezależnie od miejsca zawarcia umowy i wykonania świadczenia. W przypadkach, gdy podatnik podatku dochodowego od osób prawnych niebędący polskim rezydentem podatkowym prowadzi działalność gospodarczą w Rzeczypospolitej Polskiej poprzez położony w Rzeczypospolitej Polskiej zakład, jeżeli dochody z odsetek (dyskonta) od papierów wartościowych lub dochody z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) mogą zostać przyporządkowane do tego zakładu, poniżej opisane zasady opodatkowania mogą ulegać modyfikacjom.

4.15.2.2.2.1. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odsetek (dyskonta) z obligacji

Zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 1 Ustawy o CIT podatek dochodowy z tytułu przychodów z odsetek z obligacji uzyskanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej przez nierezydentów ustala się w wysokości 20% przychodów. Przy spełnieniu wymogów określonych w art. 21 ust. 3 Ustawy

o CIT możliwe jest zwolnienie od podatku dochodowego odsetek wypłacanych przez emitentów obligacji na rzecz spółek powiązanych z emitentem.

Niezależnie od powyższego, zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 50c Ustawy o CIT, wolne od podatku są dochody osiągnięte przez podatnika, który nie ma na terytorium Rzeczypospolitej siedziby lub zarządu (art. 3 ust. 2 Ustawy o CIT), z odsetek lub dyskonta od obligacji o terminie wykupu nie krótszym niż rok i jednocześnie dopuszczonych do obrotu na rynku regulowanym lub wprowadzonych do alternatywnego systemu obrotu w rozumieniu przepisów ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub na terytorium państwa będącego stroną zawartej z Rzeczpospolitą Polską umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, której przepisy określają zasady opodatkowania dochodów z dywidend, odsetek oraz należności licencyjnych, chyba że na moment osiągnięcia dochodu podatnik jest podmiotem powiązany w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 4 Ustawy o CIT lub w rozumieniu art. 23m ust. 1 pkt 4 Ustawy o PIT z emitentem tych obligacji oraz posiada, bezpośrednio lub pośrednio, łącznie z innymi podmiotami powiązanymi w rozumieniu tych przepisów więcej niż 10% wartości nominalnej tych obligacji.

Zgodnie z art. 26 ust. 1 Ustawy o CIT osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami, które dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 oraz art. 22 ust. 1, są obowiązane jako płatnicy pobierać, z zastrzeżeniem ust. 2, 2b, 2d i 2e, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e. Zastosowanie stawki podatku wynikającej z właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania albo niepobranie podatku zgodnie z taką umową jest możliwe pod warunkiem udokumentowania siedziby podatnika dla celów podatkowych uzyskanym od podatnika certyfikatem rezydencji. Przy weryfikacji warunków zastosowania stawki podatku innej niż określona w art. 21 ust. 1 lub art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT, zwolnienia lub warunków niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania, płatnik jest obowiązany do dochowania należytej staranności. Przy ocenie dochowania należytej staranności uwzględnia się charakter, skalę działalności prowadzonej przez płatnika oraz powiązania w rozumieniu art. 11a ust. 1 pkt 5 Ustawy o CIT płatnika z podatnikiem.

Jeżeli łączna wartość należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 i 22 ust. 1 Ustawy o CIT wypłacona podatnikowi w obowiązującym u płatnika roku podatkowym nie przekracza kwoty, o której mowa w art. 26 ust. 2e Ustawy o CIT (tj. 2 000 000 zł), osoby prawne i jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej, które dokonują wypłat z tych tytułów, w związku ze zwolnieniem od podatku dochodowego na podstawie art. 21 ust. 3 oraz art. 22 ust. 4, Ustawy o CIT stosują zwolnienia wynikające z tych przepisów pod warunkiem udokumentowania przez spółkę, o której mowa w art. 21 ust. 3 pkt 2 albo w art. 22 ust. 4 pkt 2 Ustawy o CIT, mającą siedzibę w innym niż Rzeczpospolita Polska państwie członkowskim Unii Europejskiej lub w innym państwie należącym do Europejskiego Obszaru Gospodarczego: 1) jej miejsca siedziby dla celów podatkowych, uzyskanym od niej certyfikatem rezydencji, lub 2) istnienia zagranicznego zakładu - zaświadczeniem wydanym przez właściwy organ administracji podatkowej państwa, w którym znajduje się jej siedziba lub zarząd, albo przez właściwy organ podatkowy państwa, w którym ten zagraniczny zakład jest położony.

Jeżeli łączna kwota należności wypłacanych z tytułów wymienionych w art. 21 ust. 1 pkt 1 oraz art. 22 ust. 1 Ustawy o CIT na rzecz podmiotu powiązanego, przekroczyła w roku

podatkowym obowiązującym u wypłacającego te należności łącznie kwotę 2 000 000 zł na rzecz tego samego podatnika, osoby prawne, jednostki organizacyjne niemające osobowości prawnej oraz osoby fizyczne będące przedsiębiorcami są obowiązane jako płatnicy pobrać, z zastrzeżeniem art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT, w dniu dokonania wypłaty zryczałtowany podatek dochodowy od tych wypłat według stawki podatku określonej w art. 21 ust. 1 pkt 1 lub art. 22 ust. 1 od nadwyżki ponad kwotę 2 000 000 zł, z uwzględnieniem odliczeń przewidzianych w art. 22 ust. 1a-1e Ustawy o CIT i bez możliwości niepobrania podatku na podstawie właściwej umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, a także bez uwzględniania zwolnień lub stawek wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przepisu tego nie stosuje się, jeżeli podatnik złoży oświadczenie o treści wskazanej w art. 26 ust. 7a Ustawy o CIT, z którego wynikać będzie między innymi to, że posiada dokumenty wymagane przez przepisy prawa podatkowego dla zastosowania stawki podatku albo zwolnienia lub niepobrania podatku, wynikających z przepisów szczególnych lub umów o unikaniu podwójnego opodatkowania.

Przy spełnieniu wymagań określonych w art. 26 ust. 2g Ustawy o CIT możliwe jest uzyskanie zwolnienia z tytułu wypłaty odsetek na rzecz podmiotu powiązanego kapitałowo z emitentem, pod warunkiem uzyskania opinii o stosowaniu preferencji, o której mowa w art. 26b Ustawy o CIT.

Zgodnie z art. 26 ust. 3 Ustawy o CIT płatnicy przekazują stosowne kwoty podatku na rachunek bankowy właściwego urzędu skarbowego w terminie do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym pobrano podatek. Ponadto, zgodnie z tym przepisem płatnicy są obowiązani przestać podatnikom oraz urzędowi skarbowemu informację o dokonanych wypłatach i pobranym podatku sporządzoną według ustalonego wzoru. W myśl art. 26 ust. 2c Ustawy o CIT podatek dochodowy od dochodów (przychodów) z odsetek od papierów wartościowych zapisanych na rachunkach papierów wartościowych albo na rachunkach zbiorczych pobierają jako płatnicy podmioty prowadzące te rachunki.

Zgodnie jednak z art. 26 ust. 1m Ustawy o CIT, w przypadku gdy płatnicy dokonują wypłat należności z tytułów wymienionych w art. 7b ust. 1 pkt 3-6 (w tym obligacji) na rzecz podmiotu mającego siedzibę lub zarząd na terytorium lub w kraju wymienionym w przepisach wydanych na podstawie art. 11j ust. 2 Ustawy o CIT (państwa, terytoria stosujące szkodliwą konkurencję podatkową), są obowiązane do poboru zryczałtowanego podatku dochodowego w wysokości 19% kwoty dokonanej wypłaty.

W przypadku, gdy dochody (przychody) z tytułu odsetek (dyskonta) są przekazywane na rzecz podatników uprawnionych z papierów wartościowych zapisanych na rachunkach zbiorczych, których tożsamość nie została płatnikowi ujawniona w odpowiednim trybie, płatnik pobiera podatek według stawki 20% od łącznej wysokości dochodów (przychodów) przekazanych przez niego na rzecz wszystkich takich podatników za pośrednictwem posiadacza rachunku zbiorczego (art. 26 ust. 2a Ustawy o CIT).

4.15.2.2.2. Opodatkowanie dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia obligacji

Zasadniczo powyżej opisane zasady opodatkowania dochodów (przychodów) z odpłatnego zbycia papierów wartościowych (w tym obligacji) dotyczące polskich rezydentów podatkowych podlegających podatkowi dochodowemu od osób prawnych mają zastosowanie również w przypadku dochodów uzyskiwanych w Rzeczypospolitej

Polskiej przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych podlegających w Rzeczypospolitej Polskiej ograniczonemu obowiązkowi podatkowemu, o ile umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania, których stroną jest Rzeczpospolita Polska, nie stanowią inaczej.

4.15.2.3. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a Ustawy o PCC umowa sprzedaży lub praw majątkowych (w tym Obligacji) podlega opodatkowaniu podatkiem od czynności cywilnoprawnych. Należy jednak podkreślić, że zgodnie z art. 1 ust. 4 Ustawy o PCC umowy tego rodzaju podlegają opodatkowaniu, jeżeli (i) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej; (ii) przedmiotem sprzedaży są prawa majątkowe wykonywane za granicą, w przypadku, gdy nabywca ma miejsce zamieszkania lub siedzibę na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i czynność cywilnoprawna została dokonana na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 4a Ustawy o PCC umowa zamiany praw majątkowych podlega również podatкови, jeżeli co najmniej jedno z praw majątkowych jest wykonywane na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Co do zasady, w przypadku sprzedaży lub zamiany praw majątkowych stawka podatku od czynności cywilnoprawnych wynosi 1% (art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. b i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Podstawę opodatkowania w przypadku umowy sprzedaży stanowi wartość rynkowa prawa majątkowego, a w przypadku umowy zamiany – wartość rynkowa prawa majątkowego, od którego przypada wyższy podatek (art. 6 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 lit. b Ustawy o PCC). Wartość rynkową przedmiotu czynności cywilnoprawnych określa się na podstawie przeciętnych cen stosowanych w obrocie prawami majątkowymi tego samego rodzaju, z dnia dokonania tej czynności, bez odliczania długów i ciężarów (art. 6 ust. 2 Ustawy o PCC). Obowiązek podatkowy w przypadku umowy sprzedaży ciąży na kupującym, a w przypadku umowy zamiany na stronach czynności (art. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o PCC) i powstaje z chwilą dokonania czynności cywilnoprawnej (art. 3 ust. 1 pkt 1 Ustawy o PCC).

Podatnicy są obowiązani, bez wezwania organu podatkowego, złożyć deklarację w sprawie podatku od czynności cywilnoprawnych oraz obliczyć i wpłacić podatek w terminie 14 dni od dnia powstania obowiązku podatkowego.

Zgodnie z art. 9 pkt 9 Ustawy o PCC zwolniona od podatku od czynności cywilnoprawnych jest sprzedaż praw majątkowych będących instrumentami finansowymi: (i) firmom inwestycyjnym oraz zagranicznym firmom inwestycyjnym, (ii) dokonywana za pośrednictwem firm inwestycyjnych lub zagranicznych firm inwestycyjnych, (iii) dokonywana w ramach obrotu zorganizowanego, (iv) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez firmy inwestycyjne oraz zagraniczne firmy inwestycyjne, jeżeli prawa zostały nabyte przez te firmy w ramach obrotu zorganizowanego, (v) bankom państwowym prowadzącym działalność maklerską, (vi) dokonywana za pośrednictwem banków państwowych prowadzących działalność maklerską, (vii) dokonywana poza obrotem zorganizowanym przez banki państwowe prowadzące działalność maklerską, jeżeli prawa te zostały nabyte przez te banki w ramach obrotu zorganizowanego – w rozumieniu przepisów Ustawy o Obrocie.

Ponadto w świetle art. 2 pkt 4 Ustawy o PCC sprzedaż lub zamiana praw majątkowych nie podlega podatкови od czynności cywilnoprawnych w zakresie, w jakim czynności te są opodatkowane podatkiem od towarów i usług albo jeżeli przynajmniej jedna ze stron jest zwolniona z podatku od towarów i usług z tytułu dokonania tej czynności.

4.15.2.4. Podatek od spadków i darowizn

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkwowi od spadków i darowizn podlega nabycie przez osoby fizyczne własności rzeczy znajdujących się na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej lub praw majątkowych (w tym Obligacji) wykonywanych na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, tytułem, w szczególności, dziedziczenia, zapisu zwykłego, dalszego zapisu, zapisu windykacyjnego, polecenia testamentowego lub darowizny. Zgodnie z art. 2 Ustawy o podatku od spadków i darowizn, podatkwowi podlega także nabycie własności rzeczy znajdujących się za granicą lub praw majątkowych wykonywanych za granicą, jeżeli w chwili otwarcia spadku lub zawarcia umowy darowizny nabywca był obywatelem polskim lub miał miejsce stałego pobytu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

W świetle art. 7 ust. 1 Ustawy o podatku od spadków i darowizn podstawą opodatkowania jest co do zasady wartość nabytych rzeczy i praw majątkowych po potrąceniu długów i ciężarów (czysta wartość), ustalona według stanu rzeczy i praw majątkowych w dniu nabycia i cen rynkowych z dnia powstania obowiązku podatkowego. Stawki podatku od spadków i darowizn są zróżnicowane (od 3% do 20%) i zależą od rodzaju pokrewieństwa lub powinowactwa albo innego osobistego stosunku pomiędzy spadkobiercą i spadkodawcą albo pomiędzy darczyńcą i obdarowanym. Ustawa o podatku od spadków i darowizn przewiduje szereg zwolnień z podatku. Obowiązek podatkowy ciąży na nabywcy własności rzeczy lub praw majątkowych (art. 5 Ustawy o podatku od spadków i darowizn). Jeżeli umowa jest zawarta w formie aktu notarialnego, podatek od spadków i darowizn jest pobierany i odprowadzany przez notariusza.

4.15.2.5. Odpowiedzialność płatnika

Zgodnie z art. 30 § 1 w zw. z art. 30 § 3 Ordynacji podatkowa płatnicy, którzy nie wykonali swojego obowiązku obliczenia, pobrania oraz wpłacenia podatku do właściwego organu podatkowego, odpowiadają całym swoim majątkiem za podatek, który nie został pobrany lub za podatek pobrany, lecz niewpłacony. W takim wypadku właściwy organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności płatnika, w której określa wysokość należności z tytułu niepobranego lub pobranego, a niewpłaconego podatku (art. 30 § 4 Ordynacji podatkowej). Płatnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli odrębne przepisy stanowią inaczej albo jeżeli podatek nie został pobrany z winy podatnika; w tych przypadkach organ podatkowy wydaje decyzję o odpowiedzialności podatnika (art. 30 § 5 Ordynacji podatkowej).

4.16. TOŻSAMOŚĆ I DANE KONTAKTOWE OFERUJĄCEGO

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

Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do Obrotu.

5. WARUNKI OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

5.1. WARUNKI, PARAMETRY I PRZEWIDYWANY HARMONOGRAM OFERTY ORAZ DZIAŁANIA WYMAGANE PRZY SKŁADANIU ZAPISÓW

5.1.1. Warunki oferty

Na podstawie Prospektu Emitent oferuje do 250.000 Obligacji o łącznej wartości nominalnej 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro, emitowanych w seriach, na warunkach określonych w niniejszym Prospekcie oraz Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

Emitent przekaze w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, m.in. następujące parametry danej serii Obligacji:

- oznaczenie serii,
- liczba oferowanych Obligacji, przy czym w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji będących przedmiotem danej emisji. W przypadku zastrzeżenia ww. uprawnienia, w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent wskaże jednocześnie: (i) maksymalną wielkość, do której Emitent jest uprawniony zwiększyć liczbę Obligacji będących przedmiotem danej emisji oraz (ii) maksymalny termin, w którym Emitent może skorzystać z ww. uprawnienia,
- wartość nominalna,
- waluta emisji Obligacji,
- łączna wartość nominalna Obligacji, z zastrzeżeniem opisanego powyżej uprawnienia Emitenta do zwiększenia wskazanej w tych Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji liczby Obligacji (a tym samym ich łącznej wartości nominalnej) będących przedmiotem danej emisji,
- minimalna wielkość zapisu,
- miejsca przyjmowania zapisów,
- podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji,
- termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów,
- termin zakończenia przyjmowania zapisów,
- przewidywany termin przydziału,
- przewidywany Dzień Emisji,
- przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości,
- przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu.

Poszczególne serie Obligacji są oferowane w drodze oferty publicznej przeprowadzanej wyłącznie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, na podstawie Prospektu zatwierdzonego przez KNF. Prospekt jest jedynym prawnie wiążącym dokumentem (w rozumieniu Ustawy o Ofercie) sporządzonym na potrzeby Oferty, zawierającym informacje na temat Emitenta, Obligacji i Oferty. Niektóre informacje o warunkach oferty objęte niniejszym rozdziałem stanowią informacje oznaczone jako kategoria C w załączniku nr 14 do Rozporządzenia

Delegowanego i nie są możliwe do uwzględnienia w Prospekcie. Informacje te będą uzupełnione w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji udostępnionych do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem subskrypcji danej serii Obligacji.

Dodatkowo Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji prześle również powód zorganizowania oferty danej serii Obligacji.

Poszczególne serie Obligacji w ramach Programu emitowane będą na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 16 grudnia 2025 roku w sprawie IV Programu Emisji Obligacji oraz uchwał emisyjnych dla poszczególnej serii Obligacji.

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą każdorazowo dla Obligacji danej serii podawane przez Emitenta do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym, jeśli będzie to wynikało z obowiązujących przepisów prawa, oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)), w terminie umożliwiającym inwestorom zapoznanie się z ich treścią, nie później jednak niż przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii.

W przypadku skorzystania przez Emitenta z uprawnienia do zwiększenia, określonej w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji, liczby obligacji będących przedmiotem danej emisji, informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji danej serii zostanie złożona do Komisji oraz udostępniona do publicznej wiadomości w ten sam sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)).

Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oferując Obligacje będzie przestrzegać i stosować się do postanowień przepisów prawa dotyczących oferowania instrumentów finansowych, w tym w szczególności właściwych przepisów wynikających z implementacji do polskiego porządku prawnego postanowień Dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie rynków instrumentów finansowych oraz zmieniającej dyrektywę 2002/92/WE i dyrektywę 2011/61/UE, w szczególności Ustawy o Obrocie oraz Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie trybu i warunków postępowania firm inwestycyjnych, banków o których mowa w art. 70 ust. 2 ustawy o obrocie instrumentami finansowymi, oraz banków powierniczych a także do zaleceń KNF zamieszczonych w „Komunikacie KNF w sprawie oferowania obligacji” z dnia 29 maja 2018 r.

Zgodnie z wymogami przepisów prawa, o których mowa powyżej:

- a) Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje oceny odpowiedniości i adekwatności instrumentów oferowanych swoim klientom oraz, że dokonując takiej oceny, Michael / Ström Dom Maklerski S.A. bierze pod uwagę indywidualną sytuację klientów, ich wiedzę i doświadczenie na rynku finansowym;
- b) na podstawie informacji o kliencie Michael / Ström Dom Maklerski S.A. dokonuje przypisania klientowi właściwej dla niego grupy docelowej;
- c) jeśli w stosunku do danego klienta obligacje znajdują się poza grupą docelową, do której został przypisany, pracownicy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. nie będą oferować mu nabycia obligacji, z wyjątkiem sytuacji, w której nabycie lub objęcie nastąpi wyłącznie z inicjatywy klienta;
- d) w przypadku, gdy obligacje znajdują się w negatywnej grupie docelowej konkretnego klienta, oferowanie obligacji temu klientowi będzie niedozwolone.

Firma Inwestycyjna może utworzyć konsorcjum dystrybucyjne.

5.1.2. Okres, wraz z ewentualnymi zmianami, w trakcie którego oferta będzie dostępna oraz opis procedury składania zapisów

Terminy obowiązywania oferty

Emitent może oferować Obligacje w okresie ważności Prospektu. Termin ważności Prospektu wynosi 12 miesięcy od daty jego zatwierdzenia, pod warunkiem, że został uzupełniony stosownymi suplementami wymaganymi art. 23 Rozporządzenia Prospektowego.

Oferta publiczna Obligacji w ramach Prospektu może trwać po upływie okresu ważności Prospektu wyłącznie wtedy, gdy przed upływem takiego okresu ważności zostanie zatwierdzony i opublikowany kolejny prospekt podstawowy obejmujący trwającą ofertę.

Termin przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii emitowanych w ramach Programu, będzie ustalany odrębnie dla każdej serii i podawany do publicznej wiadomości w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji dotyczących tej serii Obligacji.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 Ustawy o Obligacjach termin do zapisywania się na Obligacje nie może być dłuższy niż 3 miesiące od dnia rozpoczęcia danej emisji.

Okres przyjmowania zapisów dla Obligacji danej serii może zostać skrócony w przypadku, gdy Inwestorzy złożą zapisy na liczbę Obligacji większą od łącznej liczby Obligacji oferowanych w danej serii. Informacja o skróceniu okresu przyjmowania zapisów zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Emitent może również przedłużyć okres przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii z zastrzeżeniem, że okres ten nie może być dłuższy niż 3 miesiące. Informacja o przedłużeniu terminu składania zapisów na daną serię zostanie podana do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Zgodnie z art. 43 ust. 2 Ustawy o Obligacjach przydział Obligacji danej serii dokonywany będzie nie później niż w terminie 2 tygodni od dnia zakończenia zapisów.

Odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji

Emitent może podjąć w każdym czasie decyzję o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji po konsultacji z Firmą Inwestycyjną. Jeżeli odstąpienie od przeprowadzenia Oferty nastąpi przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii od inwestorów, Emitent nie będzie zobowiązany do podania powodów takiego odstąpienia. Od dnia rozpoczęcia przyjmowania zapisów od inwestorów do dnia przydziału Obligacji, Emitent, po konsultacji z Firmą Inwestycyjną, może odstąpić od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji, przy czym takie odstąpienie może nastąpić z powodów, które w

ocenie Emitenta są powodami ważnymi, przy czym do ważnych powodów można zaliczyć w szczególności:

- 1) nagłe lub nieprzewidywalne zmiany w sytuacji ekonomiczno-politycznej w Polsce lub w innym kraju, które mogłyby mieć istotny negatywny wpływ na rynki finansowe, gospodarkę Polski, Ofertę danej serii Obligacji (np. zamachy terrorystyczne, wojny, katastrofy ekologiczne, powodzie);
- 2) nagłe i nieprzewidywalne zmiany o innym charakterze niż wskazane w punkcie powyżej mogące mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub mogące skutkować poniesieniem przez Emitenta istotnej szkody lub istotnym zakłóceniem jej działalności;
- 3) istotna negatywna zmiana dotycząca działalności, sytuacji finansowej lub wyników operacyjnych Emitenta;
- 4) zawieszenie lub istotne ograniczenie obrotu papierami wartościowymi na GPW lub na innych rynkach giełdowych w przypadku, gdy mogłoby to mieć istotny negatywny wpływ na Ofertę danej serii Obligacji, lub
- 5) nagłe i nieprzewidywalne zmiany mające bezpośredni, istotny i negatywny wpływ na funkcjonowanie Emitenta.

Informacja o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie. W sytuacji, gdy zdaniem Emitenta odstąpienie od Oferty danej serii Obligacji mogłoby stanowić istotny czynnik wpływający na ocenę Obligacji, w szczególności gdy na skutek odstąpienia od Oferty Emitent będzie pozbawiony możliwości zapewnienia finansowania swojej działalności, informacja o takim odstąpieniu zostanie przekazana do publicznej wiadomości w formie suplementu do Prospektu oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku odstąpienia od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji złożone zapisy na Obligacje danej serii zostaną uznane za nieważne, a postawione do dyspozycji środki zostaną zwrócone w sposób określony w formularzu zapisu, bez jakichkolwiek odsetek i odszkodowań nie później niż 10 dni po dacie ogłoszenia o odstąpieniu od przeprowadzenia Oferty danej serii Obligacji.

Zawieszenie Oferty

Emitent w uzgodnieniu z Firmą Inwestycyjną może w każdym czasie postanowić o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii. Warunkiem podjęcia decyzji o zawieszeniu jest uznanie takiego działania za uzasadnione i zgodne z interesem Emitenta.

Jeżeli decyzja o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii zostanie podjęta przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości w formie komunikatu aktualizującego w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

W przypadku podjęcia decyzji o zawieszeniu Oferty Obligacji danej serii po rozpoczęciu przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii, informacja w tym zakresie zostanie udostępniona do publicznej wiadomości Raportem Bieżącym Emitenta oraz w formie suplementu do Prospektu, a inwestorom będą przysługiwały 3 dni robocze na uchylenie się od skutków zapisów na obligacje danej serii.

Opis procedury składania zapisów

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

Oferta obowiązuje jedynie na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Dopuszcza się złożenie zapisu na Obligacje za pośrednictwem pełnomocnika na zasadach ustalonych z Firmą Inwestycyjną.

Zapisy na Obligacje składane za pośrednictwem podmiotów biorących udział w Ofercie będą przyjmowane w formie i zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu biorącego udział w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest Zapis. Dopuszcza się składanie zapisów na Obligacje osobiście, korespondencyjnie, za pośrednictwem faksu oraz za pomocą elektronicznych nośników informacji, w tym sieci Internet, o ile jest to zgodne z zasadami stosowanymi przez podmiot biorący udział w ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

W sytuacji, gdy inwestor nie wskaże w formularzu zapisu na Obligacje danej serii pełnego numeru Rachunku Papierów Wartościowych lub właściwego Rachunku Zbiorczego do deponowania oraz dokładnej nazwy podmiotu prowadzącego ten Rachunek na potrzeby rozliczenia płatności, Obligacje nie zostaną przydzielone inwestorowi, chyba że dla danej emisji Obligacji przewidziany będzie Rejestr Sponsora Emisji.

Zapisy od Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą wyłącznie od tych Inwestorów, którzy w chwili składania zapisów posiadają otwarte Rachunki Papierów Wartościowych lub Rachunki Zbiorcze w firmie inwestycyjnej przyjmującej zapis na Obligacje.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną. Jeżeli umowy z poszczególnymi członkami konsorcjum dystrybucyjnego nie zawierają odmiennych postanowień, zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych będących członkami konsorcjum dystrybucyjnego, do której należy dany członek konsorcjum dystrybucyjnego, mogą być przyjmowane także przez danego członka konsorcjum dystrybucyjnego.

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

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

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

Zapis może zostać złożony przez Inwestora, działającego osobiście (w przypadku inwestorów nie będących osobami fizycznymi – działających przez osoby uprawnione do ich reprezentacji) lub przez pełnomocnika. W przypadku składania zapisu przez pełnomocnika z treści pełnomocnictwa winno wynikać wyraźne umocowanie do dokonania takiej czynności. W celu uzyskania informacji na temat szczegółowych zasad składania zapisów, w szczególności na temat: (i) warunków wymaganych przy składaniu zapisów przez przedstawicieli ustawowych, pełnomocników lub inne osoby działające w imieniu Inwestorów oraz (ii) możliwości składania zapisów w innej formie niż pisemna, potencjalni Inwestorzy powinni skontaktować się z Firmą Inwestycyjną lub innym podmiotem biorącym udział w Ofercie, w którym zamierzają złożyć zapis.

Zapisy składane przez Inwestorów Indywidualnych przyjmowane będą w Punktach Obsługi Klienta („POK”) Firmy Inwestycyjnej lub innych niż Firma Inwestycyjna podmiotów biorących udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego. Szczegółowa lista firm inwestycyjnych oraz POK-ów, w których przyjmowane będą zapisy, zostanie podana do publicznej wiadomości przed rozpoczęciem przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Uchylenie się od skutków złożonego zapisu

W sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

5.1.3. Opis możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu kwot nadpłaconych przez składających zapisy

Ewentualna redukcja zapisów na Obligacje będzie dokonywana zgodnie z zasadami przedstawionymi poniżej.

W Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Emitent może zastrzec swoje uprawnienie do zwiększenia liczby Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji („Uprawnienie do Zwiększenia”).

W przypadku zastrzeżenia w Uprawnienia do Zwiększenia, jeżeli łączna liczba Obligacji, na które Inwestorzy złożą zapisy w ramach danej serii Obligacji, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, Emitent będzie miał prawo do zwiększenia liczby oferowanych Obligacji w liczbie nie większej niż wskazana w Uprawnieniu do Zwiększenia. W dalszej kolejności zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

W przypadku niezastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji Uprawnienia do Zwiększenia lub nieskorzystania przez Emitenta z tego uprawnienia pomimo jego zastrzeżenia w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, jeżeli łączna liczba Obligacji danej serii, na które Inwestorzy złożą zapisy, będzie większa od wskazanej w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji, zapisy Inwestorów będą podlegać redukcji na zasadach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

Zasadniczo Obligacje przydzielone zostaną przez Emitenta w liczbie zgodnej ze złożonymi zapisami. W przypadku, gdy liczba Obligacji, na które zostaną złożone zapisy, przekroczy liczbę Obligacji oferowanych Inwestorom w ramach danej serii, z zastrzeżeniem Uprawnienia do Zwiększenia, Emitent przydzieli Obligacje zgodnie z jedną z poniższych zasad:

- zasadą proporcjonalnej redukcji zapisów albo
- zasadą kolejności zapisów.

Zasada redukcji zapisów na obligacje oferowane Inwestorom zostanie wskazana w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji. Inwestorzy Instytucjonalni mogą wskazać w formularzach zapisu jaką maksymalną część całościowej kwoty przydziału Obligacji danej serii stanowić może ich zapis (obligacje przydzielane na ich rzecz). Zapis opiewający na liczbę Obligacji danej serii większą niż maksymalna wielkość zapisu jest ważny w liczbie równej maksymalnej wielkości zapisu.

Ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji danej serii będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje danej serii zostaną przydzielone kolejno tym inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji danej serii.

Zwraca się uwagę, iż w szczególnych okolicznościach jak, przykładowo, duża redukcja zapisów i niewielki zapis na Obligacje danej serii, złożony przez inwestora, powodujący, iż liczba Obligacji wynikająca z alokacji będzie mniejsza niż jedna Obligacja danej serii, będzie to oznaczać nieprzydzielenie ani jednej Obligacji danej serii takiemu inwestorowi.

Przydzielenie Obligacji w mniejszej liczbie niż deklarowana w zapisie nie daje podstaw do odstąpienia od zapisu.

W przypadku nieprzydzielenia inwestorowi całości lub części Obligacji danej serii, na które złożył zapis na skutek redukcji zapisów, złożenia przez Inwestora nieważnego zapisu lub niedojścia emisji danej serii Obligacji do skutku, wpłacona przez inwestora kwota zostanie mu zwrócona w sposób określony w formularzu zapisu w terminie do 14 dni bez żadnych odsetek lub odszkodowań.

5.1.4. Szczegółowe informacje na temat minimalnej lub maksymalnej wielkości zapisu (wyrażonej jako liczba

papierów wartościowych lub łączna kwota przeznaczona na inwestycję)

Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej i maksymalnej wielkości pojedynczego zapisu. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii Obligacji w punkcie „Informacje dotyczące oferty publicznej Obligacji” będą wskazywać szczegółowe informacje na temat minimalnej wielkości zapisów na Obligacje, przy czym w każdym przypadku pojedynczy zapis złożony przez inwestora nie może opiewać na mniej niż 1 Obligacja i nie więcej niż liczba Obligacji oferowanych do nabycia w danej serii. W przypadku braku określenia maksymalnej wielkości zapisu, zapis na większą liczbę Obligacji niż liczba Obligacji emitowanych w ramach danej serii zostanie uznany za zapis na maksymalną liczbę Obligacji emitowanych w ramach danej serii.

5.1.5. Sposób i terminy opłacenia papierów wartościowych oraz ich dostawy

Zapis Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w kwocie wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętych zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską Firmy Inwestycyjnej lub innego podmiotu.

Zapis składany przez Inwestora Indywidualnego powinien być opłacony w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji objętej zapisem i Ceny Emisyjnej powiększonej o ewentualną prowizję maklerską, zgodnie z poniższym:

- (i) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, prowadzącego rachunek papierów wartościowych na rzecz Inwestora, w chwili złożenia zapisu, środki na opłacenie zapisu, są blokowane na rachunku pieniężnym przypisanym do rachunku papierów wartościowych należącego do Inwestora, prowadzonym na rzecz Inwestora przez podmiot uczestniczący w Ofercie, za pośrednictwem którego składany jest zapis. Podmiot przyjmujący zapis od Inwestora jest odpowiedzialny za zablokowanie środków pieniężnych na dokonanie wpłaty na obligacje objęte zapisem, na rachunku pieniężnym Inwestora, o którym mowa w zdaniu poprzednim.
- (ii) w przypadku złożenia zapisu za pośrednictwem podmiotu uczestniczącego w Ofercie, który nie prowadzi rachunku papierów wartościowych na rzecz Inwestora, wymagana wpłata na Obligacje objęte zapisem musi zostać dokonana wyłącznie w formie przelewów w złotych na wydzielony rachunek bankowy prowadzony przez podmiot uczestniczący w Ofercie za pośrednictwem, którego zapis jest składany. Wpłata można dokonywać przelewem, który powinien zawierać adnotację: "Imię i nazwisko (Nazwa), PESEL (REGON albo nr KRS), adnotacja „wpłata na obligacje serii ... DEKPOL S.A.". Informacja o numerze rachunku bankowego, na jaki powinna zostać dokonana wpłata, będzie dostępna w miejscach przyjmowania zapisów, a także zostanie wskazana w formularzu zapisu na Obligacje.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez Zarządzającego PPW powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz Zarządzającemu PPW przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez: (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego oraz Zarządzającego PPW lub podmiot prowadzący ich Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez

KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego oraz przez Zarządzającego PPW Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej Inwestorowi Instytucjonalnemu oraz Zarządzającemu PPW przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo w przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji najpóźniej w chwili składania zapisu na Obligacje danej serii, w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji danej serii objętych zapisem i Ceny Emisyjnej, powiększonej o ewentualną prowizję maklerską podmiotu, za pośrednictwem którego składany jest zapis.

Wpłata Inwestora Indywidualnego w niepełnej wysokości oznacza, iż zapis jest ważny, z zastrzeżeniem, że w trakcie dokonywania przydziału Obligacji danej serii, podstawą do przydziału będzie liczba Obligacji, za które została dokonana pełna wpłata. Brak wpłat na Obligacje danej serii w wyżej określonym terminie powoduje nieważność całego zapisu.

Za okres pomiędzy wpłatą na Obligacje a Dniem Emisji (także w przypadku decyzji Emitenta o przesunięciu Dnia Emisji) Inwestorom nie będą przysługiwać żadne pożytki z tytułu wpłaconych środków tytułem opłacenia zapisu na Obligacje. Pożytki te pobierane będą przez Firmę Inwestycyjną lub podmioty biorące udział w Ofercie wchodzących w skład konsorcjum dystrybucyjnego, którzy przeznaczą je na poprawienie jakości świadczonych usług maklerskich.

Nabycie Obligacji od Emitenta nastąpi w wyniku:

- rejestracji Obligacji dokonanej zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku. Rejestracja Obligacji zgodnie z § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW będzie mogła zostać zastosowana pod warunkiem uprzedniego podjęcia przez GPW stosownej uchwały w sprawie dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzenia Obligacji danej serii do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, albo
- zapisania w Ewidencji, w wyniku czego Agent Emisji będzie zobowiązany w terminie 2 Dni Roboczych od dnia utworzenia Ewidencji do dokonania rejestracji Obligacji w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW.

Emitent w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji określi tryb w jakim będą rejestrowane Obligacje.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji rejestracja tych Obligacji w KDPW będzie następować w trybie § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW, tj. na podstawie zgodnych prawidłowych zleceń rozrachunku, Emitent złoży do KDPW wnioski o rejestrację Obligacji w KDPW pod warunkiem ich dopuszczenia do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, jednocześnie występując do GPW z wnioskiem o odpowiednio dopuszczenie takich Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu pod warunkiem ich rejestracji w KDPW. Odmowa dopuszczenia Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu uniemożliwi w takim wypadku rejestrację tych Obligacji w KDPW i tym samym emisja nie dojdzie do skutku, a środki wpłacone przez Inwestorów tytułem ceny emisyjnej Obligacji danej serii zostaną im zwrócone.

W przypadku, gdy zgodnie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii Obligacji rejestracja tych Obligacji następować będzie z udziałem Agenta Emisji, niezwłocznie po rejestracji Obligacji danej serii w KDPW Emitent podejmie kroki w celu złożenia wniosku o dopuszczenie tych Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu. Jeżeli Zarząd GPW odmówi dopuszczenia tych Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenia do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, Emitent niezwłocznie podejmie działania w celu usunięcia okoliczności

uniemożliwiających odpowiednio dopuszczenie Obligacji danej serii do obrotu na Rynku Regulowanym lub ich wprowadzenie do obrotu w Alternatywnym Systemie Obrotu, a następnie ponownie wystąpi do GPW ze stosownym wnioskiem.

5.1.6. Pełny opis sposobu oraz daty podania wyników oferty do publicznej wiadomości

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, w terminie do dwóch tygodni od dnia zakończenia przyjmowania zapisów na Obligacje danej serii informacja o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

5.1.7. Procedura wykonania praw pierwokupu, zbywalność praw poboru oraz sposób postępowania z prawami poboru, których nie wykonano

Z emisją Obligacji nie jest związane jakiegokolwiek prawo pierwokupu.

5.2. PLAN DYSTRYBUCJI I PRZYDZIAŁU.

5.2.1. Kategorie potencjalnych inwestorów, którym oferowane są papiery wartościowe

Oferta Obligacji emitowanych w ramach Programu będzie prowadzona jedynie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.

Osobami będącymi zarówno rezydentami, jak i nierezydentami w rozumieniu przepisów Prawa Dewizowego uprawnionymi do składania zapisów na Obligacje są:

- a) osoby fizyczne,
- b) osoby prawne oraz
- c) jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej.

Emitent zamierza oferować swoje Obligacje zarówno Inwestorom Indywidualnym, jak i Inwestorom Instytucjonalnym. Ostateczne Warunki Danej Serii będą wskazywać inwestorów bądź rodzaj inwestorów, którym oferowane będą Obligacje danej serii.

Nierezydenci zamierzający złożyć zapis na Obligacje powinni zapoznać się z odpowiednimi przepisami kraju pochodzenia oraz Prawa Dewizowego.

Obligacje nie są oferowane na rzecz:

- którychkolwiek obywateli rosyjskich lub osób fizycznych zamieszkałych w Rosji lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą w Rosji; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego, państwa będącego członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub Szwajcarii ani do osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim, w państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego lub w Szwajcarii,

- którychkolwiek obywateli białoruskich lub osób fizycznych zamieszkałych na Białorusi lub którychkolwiek osób prawnych, podmiotów lub organów z siedzibą na Białorusi; ograniczenie nie ma zastosowania do obywateli państwa członkowskiego lub osób fizycznych posiadających zezwolenie na pobyt czasowy lub stały w państwie członkowskim.

5.2.2. Procedura zawiadamiania składających zapisy o ilości przydzielonych papierów wartościowych wraz ze wskazaniem, czy dopuszczalne jest rozpoczęcie obrotu, zanim dokonano wspomnianego zawiadomienia

Po dokonaniu przydziału Obligacji danej serii, informacje o wyniku Oferty danej serii Obligacji oraz stopie redukcji zostanie opublikowana przez Emitenta Raportem Bieżącym oraz w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta ([www.\[.\]dekp\[.\]pl](http://www.[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www.\[.\]michaelstrom.\[.\]pl](http://www.[.]michaelstrom.[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

Inwestorzy będą zawiadamiani o liczbie przydzielonych Obligacji danej serii zgodnie z wewnętrznymi regulacjami podmiotu przyjmującego zapis, z tym że Inwestorzy Instytucjonalni oraz Zarządzający PPW zostaną zawiadomieni o liczbie Obligacji wstępnie im przydzielonych, w celu umożliwienia opłacenia zapisu, jeżeli rozliczenie i rozrachunek dokonywany jest przez KDPW (na zasadzie *delivery versus payment / free of payment*).

Rozpoczęcie obrotu Obligacjami danej serii na Catalyst nie jest uzależnione od poinformowania Inwestorów o liczbie przydzielonych Obligacji.

5.3. CENA

Cena Emisyjna jednej Obligacji danej Serii zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji i podana do publicznej wiadomości wraz z Ostatecznymi Warunkami Oferty danej Serii. Emitent może określić w Ostatecznych Warunkach Oferty Cenę Emisyjną równą wartości nominalnej albo Cenę Emisyjną różną w ramach danej serii, w zależności od dnia, w jakim Inwestor złoży zapis na Obligacje, jednak nie wyższą niż wartość nominalna (w takim przypadku Cena Emisyjna będzie rosła w kolejnych dniach przyjmowania zapisów zgodnie z tabelą wskazaną w Ostatecznych Warunkach Oferty).

Ostateczna cena emisyjna jednej Obligacji nie będzie wyższa niż cena maksymalna wynosząca 110% wartości nominalnej jednej Obligacji.

Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji możliwość opłacenia Ceny Emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu wykupu lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta. Inwestor, który zamierza opłacić Cenę Emisyjną w powyższy sposób powinien: (i) uzyskać na to zgodę Emitenta (ii) posiadać inne obligacje Emitenta na swoim Rachunku Papierów Wartościowych oraz (iii) zawrzeć z Podmiotem Prowadzącym Rachunek Papierów Wartościowych stosowne umowy na podstawie, których nastąpi wykup lub odkup ww. obligacji posiadanych przez Inwestora. Niniejszy zapis nie stanowi

zobowiązania Emitenta do zawarcia umowy nabycia obligacji z danym Inwestorem ani umowy potrącenia

5.4. PLASOWANIE I GWARANTOWANIE

5.4.1. Nazwa i adres koordynatora(-ów) całości oferty i jej poszczególnych części oraz, w zakresie znanym emitentowi lub Firmie Inwestycyjnej, podmiotów zajmujących się plasowaniem oferty w różnych krajach, w których ma ona miejsce

Podmiotem świadczącym na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie jest Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie. Dla poszczególnych serii Obligacji wyemitowanych w ramach Programu może zostać utworzone konsorcjum dystrybucyjne.

Emitent nie przewiduje koordynowania części Oferty przez inne podmioty ani plasowania Oferty w innych krajach niż Rzeczpospolita Polska.

Informacja o miejscach przyjmowania zapisów zostanie udostępniona w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Emitenta ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)) i na stronach internetowych pozostałych podmiotów biorących udział w Ofercie.

5.4.2. Nazwy i adresy upoważnionych płatników i podmiotów świadczących usługi depozytowe w każdym kraju

Płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Książęca 4, a także za pośrednictwem Depozytariuszy. Jedynym podmiotem świadczącym usługi depozytowe będzie KDPW.

5.4.3. Nazwa i adres podmiotów, które podjęły się gwarantowania emisji na zasadach subemisji usługowej, oraz nazwa i adres podmiotów, które podjęły się plasowania oferty bez wiążącego zobowiązania lub na zasadzie "dołożenia wszelkich starań". Wskazanie istotnych cech umów, wraz z ustalonym limitem gwarancji. W sytuacji, gdy gwarancja nie obejmuje całej emisji, należy wskazać część niepodlegającą gwarancji. Wskazanie całkowitej kwoty prowizji za gwarantowanie i za plasowanie emisji

Przed rozpoczęciem Oferty Emitent zawarł umowę o organizowanie programu emisji obligacji z Firmą Inwestycyjną. Umowa przewiduje podjęcie przez Firmę Inwestycyjną działań,

na zasadzie należytej staranności, zmierzających do pozyskania inwestorów, którzy obejmą Obligacje.

Na Datę Prospektu nie jest znana liczba przydzielonych Obligacji oferowanych w ramach Programu z uwzględnieniem podziału na Inwestorów Indywidualnych i Inwestorów Instytucjonalnych, w związku z tym nie jest możliwe wskazanie ostatecznej kwoty prowizji z tytułu plasowania emisji.

Przy założeniu, iż łączna wartość Obligacji oferowanych w ramach IV Programu Emisji Obligacji wyniesie 250 mln złotych lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro, całkowity koszt prowizji za plasowanie maksymalnie może wynieść około 7,5 mln zł.

Ostateczne koszty oferty obciążające Emitenta oraz w szczególności wpływy pieniężne netto z oferty możliwe będą do obliczenia po zakończeniu emisji każdej kolejnej serii Obligacji i zostaną podane przez Emitenta do publicznej wiadomości po zakończeniu każdej kolejnej serii Obligacji.

5.4.4. Data sfinalizowania umowy o gwarantowanie emisji

Na Datę Prospektu Emitent nie zawarł umowy o gwarancję emisji. Emitent nie wyklucza jednak możliwości zawarcia umów o gwarancję emisji w odniesieniu do poszczególnych emisji Obligacji. W przypadku zawarcia przez Emitenta umowy o gwarancję emisji Obligacji danej serii, informacje o: (i) podmiocie pełniącym funkcję gwaranta emisji, (ii) dacie zawarcia takiej umowy oraz (iii) jej istotnych warunkach, w szczególności rodzaju udzielanej gwarancji, ustalonym limicie gwarancji oraz kwocie prowizji gwaranta z tytułu udzielanej gwarancji, zostaną wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji danej serii Obligacji.

6. DOPUSZCZENIE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU I USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

6.1. WSKAZANIE, CZY OFEROWANE PAPIERY WARTOŚCIOWE SĄ LUB BĘDĄ PRZEDMIOTEM WNIOSKU O DOPUSZCZENIE DO OBROTU W CELU ICH DYSTRYBUCJI NA RYNKU REGULOWANYM LUB RYNKACH PAŃSTW TRZECICH, NA RYNKU ROZWOJU MŚP LUB NA WIELOSTRONNEJ PLATFORMIE OBROTU, WRAZ Z OKREŚLENIEM TYCH RYNKÓW. INFORMACJE TE NIE MOGĄ STWARZAĆ WRAŻENIA, ŻE ZGODA NA DOPUSZCZENIE DO OBROTU ZOSTANIE Z PEWNOŚCIĄ WYDANA

W przypadku rejestracji Obligacji za pośrednictwem Agenta Emisji, niezwłocznie po dojściu emisji Obligacji danej serii oferowanych w ramach Programu do skutku i zarejestrowania tych Obligacji w KDPW, Emitent dołoży wszelkich starań by niezwłocznie wystąpić do GPW z wnioskiem o dopuszczenie, a następnie o wprowadzenie obligacji na Catalyst.

W przypadku rejestracji Obligacji w depozycie prowadzonym przez KDPW w oparciu o art. 5 ust. 1 Ustawy o Obrocie nastąpi w związku z dopuszczeniem Obligacji do danej do obrotu na Rynku Regulowanym lub wprowadzeniem Obligacji do ASO GPW, tj. rejestracja Obligacji w KDPW będzie następowała pod warunkiem dopuszczenia/wprowadzania Obligacji do obrotu na GPW.

Zarząd Emitenta przewiduje, że obrót Obligacjami danej serii oferowanych w ramach Programu na Catalyst, w przypadku rejestracji Obligacji na podstawie art. 7a Ustawy o Obrocie rozpocznie się nie później niż w ciągu czterech miesięcy od daty przydziału tych Obligacji.

6.2. WSKAZANIE NAJWCZEŚNIEJSZYCH MOŻLIWYCH TERMINÓW DOPUSZCZENIA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DO OBROTU, O ILE SĄ ZNANE

Emitent przewiduje, iż dopuszczenie do obrotu Obligacji poszczególnych serii będzie możliwe w terminie miesiąca od daty dokonania przydziału Obligacji.

6.3. WSZYSTKIE RYNKI REGULOWANE LUB RYNKI PAŃSTW TRZECICH, RYNEK ROZWOJU MŚP LUB WIELOSTRONNE PLATFORMY OBROTU, NA KTÓRYCH, ZGODNIE Z WIEDZĄ EMITENTA, ZOSTAŁY JUŻ DOPUSZCZONE DO OBROTU PAPIERY WARTOŚCIOWE TEJ SAMEJ KLASY CO PAPIERY WARTOŚCIOWE, KTÓRE MAJĄ BYĆ PRZEDMIOTEM OFERTY PUBLICZNEJ LUB DOPUSZCZONE DO OBROTU

Na dzień sporządzenia niniejszego Prospektu następujące obligacje wyemitowane przez Emitenta są wprowadzone do obrotu na ASO GPW lub dopuszczone do obrotu na Rynku Regulowanym:

- obligacje serii M (nazwa skrócona: DEK0628), wartość emisji: 75 000 000 zł, data wykupu: 6 czerwca 2028 r. – ASO GPW
- obligacje serii O (nazwa skrócona: DEK0230), wartość emisji: 250 000 000 zł, data wykupu: 23 lutego 2030 r. – ASO GPW

6.4. W PRZYPADKU DOPUSZCZENIA DO OBROTU NA RYNKU REGULOWANYM - NAZWA I ADRES PODMIOTÓW POSIADAJĄCYCH WIĄŻĄCE ZOBOWIĄZANIE DO DZIAŁANIA JAKO POŚREDNICZY W OBROTCIE NA RYNKU WTÓRNYM, ZAPEWNIAJĄC PŁYNNOŚĆ ZA POMOCĄ KWOTOWANIA OFERT KUPNA I SPRZEDAŻY, ORAZ OPIS PODSTAWOWYCH WARUNKÓW ICH ZOBOWIĄZAŃ

Na dzień sporządzenia Prospektu Emitent nie zawarł umowy o pełnienie funkcji animatora Emitenta dla obligacji wprowadzonych do obrotu w alternatywnym systemie obrotu Catalystr.

6.5. CENA EMISYJNA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji.

7. DODATKOWE INFORMACJE

7.1. DORADCY

Firma Inwestycyjna

Usługi związane z przeprowadzaniem oferty publicznej Obligacji oraz wprowadzeniem Obligacji do obrotu rzecz Emitenta świadczy Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Pańskiej 97, 00-834 Warszawa, wpisany do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000712428

Doradca prawny

Usługi związane ze sporządzeniem określonych części Prospektu oraz doradztwem prawnym w postępowaniu o zatwierdzenie Prospektu przez KNF świadczy Kancelaria Radcy Prawnego Przemysław Budzyński w Gdańsku, ul. Drzewieckiego 11a/2, 80-464 Gdańsk, NIP 7392908607.

7.2. WSKAZANIE INNYCH INFORMACJI W DOKUMENCIE OFERTOWYM, KTÓRE ZOSTAŁY ZBADANE PRZEZ BIEGŁYCH REWIDENTÓW LUB W PRZYPADKU KTÓRYCH BIEGLI REWIDENCI DOKONALI PRZEGLĄDU ORAZ W ODNIESIENIU DO KTÓRYCH SPORZĄDZILI ONI SPRAWOZDANIE

Za wyjątkiem opinii biegłego rewidenta dotyczącej skonsolidowanych sprawozdań finansowych oraz raportu z przeglądu skonsolidowanych półrocznych sprawozdań finansowych, które zostały zamieszczone w Prospekcie przez odestanie, w Prospekcie nie zostały zamieszczone informacje zbadane przez biegłych rewidentów lub przejrane przez uprawnionych biegłych rewidentów.

7.3. RATINGI KREDYTOWE, KTÓRE PRZYZNANO PAPIEROM WARTOŚCIOWYM NA WNIOSEK EMITENTA LUB PRZY PRZYZNAWANIU KTÓRYCH EMITENT WSPÓŁPRACOWAŁ. KRÓTKIE OBJAŚNIENIE ZNACZENIA RATINGÓW, JEŻELI ZOSTAŁO TO UPREDNIO OPUBLIKOWANE PRZEZ PODMIOT PRZYZNAJĄCY RATING

Emitentowi ani emitowanym przez niego dłużnym papierom wartościowym nie zostały przyznane żadne ratingi kredytowe.

WYKAZ DEFINICJI I SKRÓTÓW

Agent Kalkulacyjny, Agent Emisji	Firma Inwestycyjna
APM	alternatywne pomiary wyników dostarczające dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Emitenta przedstawiając stosowne wyjaśnienia i powody ich zastosowania (wytyczne ESMA „Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl)
ASO	alternatywy system obrotu w rozumieniu Ustawy o Obrocie, tj. prowadzony poza rynkiem regulowanym wielostronny system kojarzący oferty kupna i sprzedaży instrumentów finansowych w taki sposób, że do zawarcia transakcji dochodzi w ramach tego systemu, zgodnie z określonymi zasadami oraz w sposób niemający charakteru uznaniowego
ASO GPW	alternatywny system obrotu organizowany przez GPW w ramach rynku Catalystr
Catalystr	zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce
Cena Emisyjna	cena nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Danej Serii Obligacji
Data Prospektu, Dzień Prospektu	dzień, w którym Prospekt został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego tj. 15 kwietnia 2026 r.
Depozyt	depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje
Depozytariusz	podmiot prowadzący Rachunek Obligacji
Dług Netto	oznacza na dany dzień Zadłużenie Finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty na ten dzień
Doradca Prawny	Kancelaria Radcy Prawnego Przemysław Budzyński w Gdańsku
Dz. U.	Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej
Dzień Emisji	oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta

	Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie
Dzień Płatności	każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Płatności Odsetek	ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu
Dzień Roboczy	każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji
Dzień Ustalenia Praw	trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
Dzień Wcześniejszego Wykupu	dzień, o którym mowa w poz. 4.9 IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Dzień Wykupu	dzień, o którym mowa w poz. 4.9 IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Emitent, Spółka	Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie
EBITDA	oznacza wynik operacyjny przed odliczeniem odsetek od oprocentowanych zobowiązań, podatków oraz amortyzacji (w ostatnich dwunastu miesiącach na poziomie skonsolidowanym)
euro	jednostka monetarna Unii Europejskiej

Ewidencja	ewidencja osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie
Firma Inwestycyjna	Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie
GPW	Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie
Grupa, Grupa Emitenta	Emitent i Podmioty z Grupy Emitenta
GUS	Główny Urząd Statystyczny
Inwestor	Podmiot (osoba fizyczna, prawa lub jednostka nieposiadająca osobowości prawnej) zainteresowany nabyciem Obligacji, będący Inwestorem Indywidualnym lub Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Indywidualny	podmiot zainteresowany nabyciem Obligacji nie będący Inwestorem Instytucjonalnym
Inwestor Instytucjonalny	podmiot, o którym mowa w art. 3 pkt 39b lit. a) – j) Ustawy o Obrocie
K.c., Kodeks cywilny	Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.)
K.p.c., Kodeks postępowania cywilnego	Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1568 z późn. zm.)
K.s.h., Kodeks Spółek Handlowych	Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 z późn. zm.)
KDPW	Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A.
KNF, Komisja	Komisja Nadzoru Finansowego
KRS	Krajowy Rejestr Sądowy
MSR	Międzynarodowe Standardy Rachunkowości
MSSF	Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej
Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie, NWZ	nadzwyczajne walne zgromadzenie Emitenta
Należność Główna	kwota równa wartości nominalnej pojedynczej Obligacji pomniejszona o wszelkie świadczenia dokonane w ramach spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji

NBP	Narodowy Bank Polski
Obligacje	obligacje emitowane przez Emitenta na podstawie Warunków Emisji
Obligatariusz	oznacza podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji, zaś po zarejestrowaniu Obligacji w Depozycie posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym
Odsetki	oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 4.8 IV części Prospektu – "Dokument ofertowy"
Oferta	oferta publiczna Obligacji danej serii przeprowadzana w oparciu o Prospekt
Okres Odsetkowy	każdy następny po Pierwszym Okresie Odsetkowym okres czasu, który rozpoczyna się w dacie ostatniego dnia poprzedniego Okresu Odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia) i kończy w ostatnim dniu Okresu Odsetkowego (łącznie z tym dniem)
Ordynacja podatkowa	Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja Podatkowa (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 111 dewz późn. zm.)
Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii	ostateczne warunki emisji Obligacji danej serii, stanowiące część szczegółowych warunków oferty Obligacji danej serii; ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 do Prospektu
Pierwszy Okres Odsetkowy	okres naliczania odsetek, rozpoczyna się w Dniu Emisji (z wyłączeniem tego dnia)
PKWiU	Polska Klasyfikacja Wyrobów i Usług
Podmiot Prowadzący Rachunek	posiadacz Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje
Podmiot Zależny	jednostka z Grupy Emitenta z wyjątkiem Emitenta
Podmioty z Grupy Emitenta	podmioty zależne od Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym

	<p> sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta</p>
Podstawowe Warunki Emisji	<p> warunki emisji obligacji zawarte w poz. 4 części Prospektu – „Załączniki”</p>
Poz.	<p> Pozycja</p>
Prawo Dewizowe	<p> ustawa z dnia 27 lipca 2002 r. Prawo dewizowe (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1131 z późn. zm.)</p>
Prawo Restrukturyzacyjne	<p> ustawa z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 z późn. zm.)</p>
Prawo Upadłościowe	<p> ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 614 z późn. zm.)</p>
IV Program Emisji Obligacji, Program	<p> program emisji obligacji ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 16 grudnia 2025 r. w sprawie IV Programu Emisji Obligacji, przewidującej emisję obligacji na okaziciela emitowanych w ramach programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki nie przekroczy 250.000.000,00 PLN</p>
Prospekt	<p> niniejszy prospekt podstawowy sporządzony przez Emitenta i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach III Programu Emisji Obligacji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji w obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi</p>
Przypadek Naruszenia	<p> zdarzenia określone w poz. 12.5 Podstawowych Warunków Emisji</p>
PUM	<p> powierzchnia użytkowa mieszkalna (m²)</p>
PUU	<p> powierzchnia użytkowa usługowa (m²)</p>
Rachunek Obligacji	<p> Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy</p>
Rachunek Papierów Wartościowych	<p> rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie</p>
Rachunek Zbiorczy	<p> rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie</p>

Rada Nadzorcza	rada nadzorcza Emitenta
Raport Bieżący	raport bieżący, o którym mowa w załączniku nr 4 do Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu GPW
Regulacje KDPW	obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych
Rozporządzenie Delegowane	Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2019/980 z dnia 14 marca 2019 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 w odniesieniu do formatu, treści, weryfikacji i zatwierdzania prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym, i uchylające rozporządzenie Komisji (WE) nr 809/2004
Rozporządzenie MAR	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku (rozporządzenie w sprawie nadużyć na rynku) oraz uchylające dyrektywę 2003/6/WE Parlamentu Europejskiego i Rady i dyrektywy Komisji 2003/124/WE, 2003/125/WE i 2004/72/WE
Rozporządzenie o Wskaźnikach Referencyjnych	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014
Rozporządzenie Prospektowe	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE
S.A.	Spółka akcyjna
SG&A	koszty sprzedaży, koszty ogólne i administracyjne, które są głównym kosztem nieprodukcyjnym prezentowanym w rachunku zysków i strat. (ang. Selling, General & Administrative Expense)

Skonsolidowane Kapitały Własne	oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta
Sp. k.	Spółka komandytowa
Sp. z o.o.	Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Sprawozdanie Finansowe	(i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta
Statut	statut Emitenta
Stopa Bazowa	dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopa bazowa wskazana w Ostatecznych Warunkach Danej Serii, mająca zastosowanie do obliczenia Odsetek
Stopa Procentowa	oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym Oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 15.3 (Stopa Procentowa) Podstawowych Warunków Emisji
Strona Internetowa	Strona internetowa Emitenta znajdująca się pod adresem: www.[.]dekp[.]pl lub innym, który go zastąpi
Ustawa o Biegłych Rewidentach	Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1035 z późn. zm.)
Ustawa o CIT	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 278 z późn. zm.)
Ustawa o Nadzorze Makroostrożnościowym	Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o nadzorze makroostrożnościowym nad systemem finansowym i zarządzaniu kryzysowym w systemie finansowym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 819 z późn. zm.)

Ustawa o Obligacjach	Ustawa z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1667 z późn. zm.)
Ustawa o Obrocie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.).
Ustawa o Ofercie	Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 592 z późn. zm.)
Ustawa o PCC	Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 295 z późn. zm.)
Ustawa o PIT	Ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 163 z późn. zm.)
Ustawa o podatku od spadków i darowizn	Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1837 z późn. zm.)
Ustawa o Rachunkowości	Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.)
Walne Zgromadzenie	walne zgromadzenie Emitenta
Warunki Emisji	dla Obligacji danej serii – Podstawowe Warunki Emisji Obligacji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii
WIBOR	Wskaźnik referencyjny stopy procentowej Warsaw Interbank Offered Rate opracowywany i publikowany przez GPW Benchmark S.A. lub każdy inny podmiot, który będzie pełnił tą funkcję w przyszłości
Wskaźniki	oznacza: (i) Wskaźnik Długu Netto do Kapitałów, (ii) Wskaźnik Długu Netto do EBITDA oraz (iii) Wskaźnik Aktywów do Zadłużenia Finansowego
Wskaźnik Długu Netto do Kapitałów	oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych
Wskaźnik Długu Netto do EBITDA	oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do EBITDA
Wskaźnik Aktywów do Zadłużenia Finansowego	oznacza wskaźnik obliczony w następujący sposób: $\frac{\text{aktywa ogółem} - (1,3 * \text{zabezpieczone Zadłużenie Finansowe})}{\text{niezabezpieczone Zadłużenie Finansowe}}$ gdzie: <ul style="list-style-type: none"> aktywa ogółem oznacza aktywa wykazane w odpowiednich skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych,

	<ul style="list-style-type: none"> • zabezpieczone Zadłużenie Finansowe oznacza Zadłużenie Finansowe podlegające Zabezpieczeniu, • niezabezpieczone Zadłużenie Finansowe oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o zabezpieczone Zadłużenie Finansowe;
Zabezpieczenie	oznacza hipotekę, zastaw, obciążenie, cesję, zajęcie, potrącenie lub inne zabezpieczenie dowolnego rodzaju lub jakiegokolwiek porozumienie skutkujące uzyskaniem zabezpieczenia lub podobnego skutku
Zarząd	zarząd Emitenta
Zarządzający PPW	zarządzający pakietem papierów wartościowych na zlecenie osób, których rachunkami zarządza i na rzecz których zamierza nabyć Obligacje
zatwierdzenie Prospektu	zatwierdzając prospekt Komisja nie weryfikuje ani nie zatwierdza modelu biznesowego emitenta, metod prowadzenia działalności gospodarczej oraz sposobu jej finansowania; w postępowaniu w sprawie zatwierdzenia prospektu ocenie nie podlega ścisłość ani prawdziwość zawartych w tym prospekcie informacji, ani poziom ryzyka związanego z prowadzoną przez emitenta działalnością oraz ryzyka inwestycyjnego związanego z nabyciem tych papierów wartościowych
Zgromadzenie Obligatariuszy	oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach
zł, PLN	złoty, prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej
Zadłużenie Finansowe	oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość (i) pożyczonych środków pieniężnych, w tym kredytów i, oprocentowanych pożyczek, (ii) leasingu lub umowy dzierżawy z opcją zakupu, które zgodnie z MSSF byłyby traktowane jako zobowiązanie bilansowe, (iii) wyemitowanych obligacji lub podobnego instrumentu, (iv) weksli (z wyłączeniem weksli wyemitowanych jako zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta w toku zwykłej działalności gospodarczej, które nie stanowią ekonomicznego ani handlowego efektu zaciągnięcia pożyczki), (v) inne instrumenty dłużne, (vi) wierzytelności sprzedane lub zdyskontowane (inne niż wierzytelności w zakresie, w jakim są sprzedawane bez regresu), (vii) wszelkie transakcje pochodne zawarte w związku z ochroną przed wahaniami kursów lub cen lub czerpaniem z nich korzyści (przy obliczaniu wartości jakiegokolwiek transakcji na instrumentach pochodnych uwzględnia się wyłącznie wartość rynkową), lub (viii)

	<p>wszelkie kwoty uzyskane w ramach jakiegokolwiek innej transakcji (w tym, bez ograniczeń, jakiegokolwiek terminowej umowy sprzedaży lub kupna) mającej ekonomiczny lub handlowy skutek pożyczki, (ix) wszelkie zobowiązania z tytułu regwarancji w odniesieniu do gwarancji (z wyłączeniem gwarancji wystawionych jako zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta w toku zwykłej działalności, które nie stanowią ekonomicznego lub handlowego skutku zaciągnięcia pożyczki), odszkodowania, obligacji, akredytywy standby lub akredytywy dokumentowej lub jakiegokolwiek innego instrumentu wystawionego przez bank lub instytucję finansową; oraz (x) kwota wszelkich zobowiązań z tytułu gwarancji lub odszkodowania w odniesieniu do którejkolwiek z pozycji, o których mowa w punktach od (i) do (x) powyżej</p>
Żądanie Wcześniejszego Wykupu	<p>oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia</p>

WYKAZ ODESŁAŃ

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2023 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 26 kwietnia 2024 r.

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2024/04/Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-GK-Dekpol-za-2023-rok.7z>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2023 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 26 kwietnia 2024 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2024/04/Sprawozdanie-z-badania-skonsolidowanego-sprawozdania-finansowego-GK-Dekpol-za-2023-rok.7z>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2024 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 25 kwietnia 2025 r.

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/04/Skonsolidowane-sprawozdanie-finansowe-GK-Dekpol-za-2024-rok.7z>

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2024 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a sprawozdanie z badania zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 25 kwietnia 2025 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/04/Sprawozdanie-z-badania-skonsolidowanego-sprawozdania-finansowego-GK-Dekpol-za-2024-rok-2.7z>

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/09/SSF-DSA-HY2025.pdf>

Biegły rewident dokonał przeglądu półrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 r. Raport z przeglądu został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 22 września 2025 r. i jest dostępny jest na Stronie Internetowej Emitenta:

https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/09/DEKPOL_30062025_Raport-z-przegladu-srodrocznego-skroconego-SSF_podpisany.pdf

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za okres 9 miesięcy zakończony dnia 30 września 2025 r. zostało zamieszczone na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2025/05/SSF-DEKPOL-SA-IIIQ2025.pdf>

Wskazane sprawozdania finansowe zostały włączone do Prospektu przez odniesienie.

Informacja na temat stanu stosowania przez spółkę zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 dostępna jest na Stronie Internetowej Emitenta:
https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2024/04/GPW_dobre_praktyki_DEKPOL_2024.pdf

ZAŁĄCZNIKI

1. STATUT EMITENTA

TEKST JEDNOLITY STATUTU EMITENTA PRZYJĘTY UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ Z DNIA 14 LIPCA 2025 ROKU

STATUT SPÓŁKI AKCYJNEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Firma Spółki brzmi: Dekpol Spółka Akcyjna. Spółka może posługiwać się skrótem firmy: Dekpol S.A. oraz wyróżniającym ją znakiem graficznym.

§ 2.

Siedzibą spółki jest Pinczyn.

§ 3.

Czas trwania Spółki jest nieograniczony.

§ 4.

Obszarem działania spółki jest Rzeczypospolita Polska i zagranica.

II. PRZEDSIĘBIORSTWO SPÓŁKI

§ 5.

Przedmiotem przedsiębiorstwa spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności jest:

- 1) PKD-08 - Pozostałe górnictwo i wydobywanie
- 2) PKD-09.1 – Działalność usługowa wspomagająca eksploatację złóż ropy naftowej i gazu ziemnego,
- 3) PKD-38.21.Z Odzysk surowców
- 4) PKD – 39.00.Z – Działalność związana z rekultywacją i pozostała działalność usługowa związana z gospodarką odpadami,
- 5) PKD-41 Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 6) PKD-42 - Roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej,
- 7) PKD-43 - Roboty budowlane specjalistyczne,
- 8) PKD-46 - Handel hurtowy,
- 9) PKD-47 - Handel detaliczny,
- 10) PKD-47.30.Z -Sprzedaż detaliczna paliw do pojazdów silnikowych,
- 11) PKD-52.10.B - Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów,
- 12) PKD-62.1 - Działalność w zakresie programowania,
- 13) PKD-62.2 - Działalność związana z doradztwem w zakresie informatyki oraz zarządzaniem urządzeniami informatycznymi,
- 14) PKD-62.9 - Pozostała działalność usługowa w zakresie technologii informatycznych i komputerowych,

- 15) PKD-63.10 - Działalność usługowa w zakresie infrastruktury obliczeniowej, przetwarzania danych, zarządzania stronami internetowymi (hosting) i działalności powiązane,
- 16) PKD-64.21.Z - Działalność spółek holdingowych,
- 17) PKD-64.22.Z - Działalność spółek pozyskujących finansowanie na rzecz innych podmiotów,
- 18) PKD-64 - Finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 19) PKD-66.19.Z Pozostała działalność wspomagająca usługi finansowe, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych,
- 20) PKD-68 - Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości,
- 21) PKD-68.11.Z - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 22) PKD-68.12 - Realizacja projektów budowlanych,
- 23) PKD-68.2 - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- 24) PKD-68.31.Z - Pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 25) PKD-68.32.B - Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie,
- 26) PKD-68.32.C - Pozostała działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie, gdzie indziej niesklasyfikowana,
- 27) PKD-69.20.A Działalność rachunkowo-księgową,
- 28) PKD-70 - Działalność central (head offices) oraz doradztwo związane z zarządzaniem,
- 29) PKD-70.10.A Działalność biur głównych,
- 30) PKD-70.10.B Działalność central usług wspólnych,
- 31) PKD-70.20.Z Doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i pozostałe doradztwo w zakresie zarządzania,
- 32) PKD-72 - Badania naukowe i prace rozwojowe,
- 33) PKD-73 - Działalność w zakresie reklamy, badania rynku i public relations,
- 34) PKD-77 - Wynajem i dzierżawa,
- 35) PKD-77.1 - Wynajem i dzierżawa pojazdów silnikowych,
- 36) PKD-77.32.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych,
- 37) PKD-77.33.Z - Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń biurowych oraz komputerów,
- 38) PKD-78.10.Z - Działalność związana z wyszukiwaniem miejsc pracy i pozyskiwaniem pracowników,
- 39) PKD-78.20.Z Działalność agencji pracy tymczasowej i pozostała działalność związana z udostępnianiem pracowników,
- 40) PKD-82.10.Z Działalność związana z administracyjną obsługą biura, włączając działalność wspomagającą,
- 41) PKD-85.59.D - Pozostałe pozaszkolne formy edukacji, gdzie indziej niesklasyfikowane,
- 42) PKD-95.10.Z Naprawa i konserwacja komputerów i sprzętu (tele)komunikacyjnego.

§ 6.

Jeżeli podjęcie działalności w jakimkolwiek zakresie wymagać będzie koncesji lub innego zezwolenia, spółka jest zobowiązana uzyskać tę koncesję lub zezwolenie przed podjęciem tej działalności.

§ 7.

Spółka może powoływać oddziały i przedstawicielstwa, jak również posiadać akcje, udziały oraz inne tytuły uczestnictwa w innych spółkach oraz innych organizacjach gospodarczych i społecznych na terenie kraju jak i za granicą.

III. KAPITAŁY I FUNDUSZE SPÓŁKI

§ 8.

1. Kapitał zakładowy wynosi **8.362.549,00 zł** (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć złotych) i dzieli się na:
 - a) 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda,
 - b) 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B o wartości nominalnej 1,00 zł (jeden złoty) każda.
2. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy.
3. Akcje zostały w całości opłacone wkładami pieniężnymi, przy czym akcje serii A zostały objęte i pokryte w procesie przekształcenia spółki pod firmą: Dekpol Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie, zarejestrowanej pod numerem KRS 0000271884.
4. Akcje Spółki są akcjami wyłącznymi na okaziciela. Zamiana akcji na akcje imienne jest niedopuszczalna.

§ 9.

1. Na pokrycie straty w Spółce tworzy się kapitał zapasowy, do którego przelewane jest co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej 1/3 wysokości kapitału zakładowego.
2. W Spółce można tworzyć również kapitały rezerwowe na pokrycie szczególnych strat lub wydatków. Dany kapitał rezerwowy tworzy i określa jego cel uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Walne Zgromadzenie może tworzyć fundusze celowe. Zasady gospodarowania środkami funduszy celowych określać będą regulaminy zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

§ 10.

Zarząd jest upoważniony do wypłaty Akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, stosownie do postanowień art. 349 Kodeksu spółek handlowych.

§ 11.

1. Spółka może podwyższyć kapitał zakładowy w drodze emisji nowych akcji na okaziciela lub podwyższenia wartości nominalnej akcji już wyemitowanych.
2. Spółka może emitować obligacje, w szczególności obligacje zamienne na akcje oraz obligacje z prawem pierwszeństwa w obejmowaniu akcji nowej emisji, a także warranty subskrypcyjne.

§ 12.

1. Akcje Spółki mogą być umarżane. Akcja może być umorzona za zgodą Akcjonariusza w drodze nabycia jej przez Spółkę, poprzez obniżenie kapitału zakładowego (umorzenie dobrowolne).
2. Umorzenie akcji wymaga zgody Akcjonariusza i uchwały Walnego Zgromadzenia. Uchwała powinna w szczególności określać podstawę prawną umorzenia, wysokość wynagrodzenia przysługującego Akcjonariuszowi umorzonych akcji bądź uzasadnienie umorzenia akcji bez wynagrodzenia oraz sposób obniżenia kapitału zakładowego.
3. Uchwała o umorzeniu akcji podlega ogłoszeniu.

IV. ORGANY SPÓŁKI

§ 13.

Organami Spółki są:

- a. Zarząd,
- b. Rada Nadzorczą,
- c. Walne Zgromadzenie.

Zarząd

§ 14.

1. Zarząd składa się z jednego albo większej liczby członków.

2. Członków Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza, powierzając jednemu z członków funkcję Prezesa Zarządu. Rada Nadzorcza może powierzać funkcje wiceprezesów Zarządu innym członkom.
3. Kadencja członków Zarządu trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Zarządu następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie na ręce Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

§ 15.

1. Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę.
2. Zarząd obowiązany jest zarządzać majątkiem i sprawami Spółki oraz wykonywać swoje obowiązki ze starannością wynikającą z zawodowego charakteru swojej działalności, przestrzegać przepisów prawa, postanowień Statutu i uchwał pozostałych organów Spółki.
3. Wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki nie zastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu na rzecz Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu
4. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25.000.000 zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały.
5. Rada Nadzorcza uchwała regulamin Zarządu określający jego wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności.

§ 16.

1. W przypadku gdy Zarząd składa się z jednego członka, jest on uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki. Jeśli Zarząd jest wieloosobowy, do składania oświadczeń woli w imieniu Spółki upoważnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie, dwaj członkowie Zarządu działający łącznie lub jeden członek Zarządu łącznie z prokurentem.
2. Każdy członek Zarządu ma prawo i obowiązek prowadzenia spraw Spółki nie przekraczających zakresu zwykłych czynności spółki.
3. Uchwały zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu. Dla ważności uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu niezbędne jest zawiadomienie wszystkich członków Zarządu, a także aby w posiedzeniu Zarządu uczestniczyła większość członków Zarządu, w tym Prezes Zarządu.

§ 17.

W umowie między Spółką a członkiem Zarządu Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. Spółkę może reprezentować również pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza

§ 18.

1. Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powierza jednemu z członków funkcję Przewodniczącego, a innemu członkowi funkcję Wiceprzewodniczącego.
3. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa 5 (pięć) lat.
4. Złożenie rezygnacji przez członka Rady Nadzorczej następuje w formie oświadczenia złożonego na piśmie Zarządowi Spółki, przy jednoczesnym powiadomieniu Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
5. Przynajmniej dwóch członków Rady Nadzorczej spełnia kryteria niezależności wymienione w Ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz

nadzorze publicznym, a także nie ma rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce..

6. Ewentualne niespełnienie kryteriów określonych w ustępie poprzednim przez członków Rady Nadzorczej nie ma wpływu na ważność czynności podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółki, w tym w szczególności podjętych uchwał.

§19.

1. Posiedzenia Rady Nadzorczej zwoływane są przez Przewodniczącego, a w razie jego nieobecności Wiceprzewodniczącego. Zarząd lub członek Rady Nadzorczej mogą żądać zwołania posiedzenia Rady Nadzorczej, podając proponowany porządek obrad. Przewodniczący Rady Nadzorczej zwołuje posiedzenie z porządkiem obrad zgodnym z żądaniem, które odbywa się nie później niż w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania żądania. Jeżeli Przewodniczący nie zwoła posiedzenia Rady Nadzorczej zgodnie z żądaniem w terminie, wnioskodawca może je zwołać samodzielnie.
2. Pierwsze posiedzenie Rady Nadzorczej oraz posiedzenia nowej kadencji zwołuje Zarząd Spółki.
3. Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co najmniej raz na kwartał.
4. Posiedzenia Rady Nadzorczej Spółki odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Za zgodą wszystkich członków Rady Nadzorczej posiedzenie może odbyć się również w innym miejscu.

§20.

1. Rada Nadzorcza podejmuje uchwały, jeżeli na posiedzeniu jest obecna co najmniej połowa jej członków, a wszyscy jej członkowie zostali powiadomieni na co najmniej 7 dni, a w wypadkach niecierpiących zwłoki na co najmniej 2 dni, przed terminem posiedzenia.
2. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów rozstrzyga głos Przewodniczącego.
3. Członkowie Rady Nadzorczej mogą brać udział w podejmowaniu uchwał Rady, oddając swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.
4. Rada Nadzorcza może podejmować uchwały w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

§21

1. Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.
2. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:
 1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny;
 2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
 3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
 4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
 5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Spółkę udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów, z zastrzeżeniem ust. 3;
 6. wyrażanie zgody na:

- i. zawieranie umów pożyczek i kredytów, gwarancji, emisję obligacji (z zastrzeżeniem §25 pkt 10),
 - ii. udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 100.000.000 (sto milionów) złotych. Zgoda Rady Nadzorczej, o której mowa w pkt ii nie jest jednak wymagana, jeżeli wartość zabezpieczanego zobowiązania nie przekracza powyższej kwoty oraz suma zabezpieczenia nie przekracza 150% wartości zabezpieczanego zobowiązania;
7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 100.000 (słownie: sto tysięcy) złotych;
 8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Spółki oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;
 9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
 10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
 11. wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Spółki (jednostkowych i skonsolidowanych) oraz wybór firmy audytorskiej do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, jak również zatwierdzanie warunków umowy z firmą audytorską oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Spółkę takiej umowy;
 12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Spółki;
 13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
 14. wyrażanie zgody w sprawach wykonywania przez Zarząd Spółki prawa głosu w jej spółkach zależnych w sprawach wymienionych w pkt 5, 6, 7, 10, 13 oraz w § 15 ust. 4 i § 25 pkt 7;
 15. wyrażanie zgody na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy;
 16. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.
3. Nie wymaga zgody Rady Nadzorczej obejmowanie przez Spółkę lub jej spółki zależne udziałów albo akcji spółek, jak również przystępowanie do spółek osobowych, zawiązywanie w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Spółkę lub jej spółki zależne, bez udziału osób trzecich.

§ 22.

1. Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście.
2. Rada Nadzorcza sporządza sprawozdanie ze swojej działalności za ubiegły rok obrotowy i przedstawia je Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu, celem przyjęcia.
3. Członkom Rady Nadzorczej wypłacane jest wynagrodzenie ustalone uchwałą Walnego Zgromadzenia. Członkom Rady Nadzorczej przysługuje zwrot kosztów związanych z udziałem w jej pracach.
4. Rada Nadzorcza uchwała swój regulamin, który podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
5. Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

Walne Zgromadzenie

§ 23.

1. Walne Zgromadzenie może być zwyczajne i nadzwyczajne. Zwyczajne Walne Zgromadzenie powinno się odbyć w terminie sześciu miesięcy po upływie każdego roku obrotowego.

2. Zwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza, o ile Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w ust. 1.
3. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd, Rada Nadzorcza gdy uzna to za wskazane oraz akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w Spółce.
4. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego zgromadzenia. Jeżeli w terminie dwóch tygodni od dnia przedstawienia żądania Zarządowi Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie nie zostanie zwołane, sąd rejestrowy może upoważnić do zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy występujących z tym żądaniem. Sąd wyznacza przewodniczącego tego Zgromadzenia.
5. Podmiot zwołujący Walne Zgromadzenie ustala jego porządek obrad. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na czternaście dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu spółki publicznej w terminie dwudziestu jeden dni. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.
6. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki, a nadto mogą się odbywać w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie.
7. Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. W razie nieobecności tych osób Walne Zgromadzenie otwiera Prezes Zarządu albo osoba wyznaczona przez Zarząd.

§ 24.

1. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.
2. Uchwały zwiększające świadczenia Akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich Akcjonariuszy, których dotyczą.

§ 25.

Następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

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

V. ROZWIĄZANIE I LIKWIDACJA SPÓŁKI

§ 26.

Rozwiązanie Spółki powodują:

- a. uchwała Walnego Zgromadzenia o rozwiązaniu Spółki lub o przeniesieniu siedziby Spółki za granicę;
- b. ogłoszenie upadłości Spółki;
- c. inne przyczyny przewidziane prawem.

§ 27.

Rozwiązanie Spółki następuje po przeprowadzeniu likwidacji.

§ 28.

1. Likwidatorami są członkowie Zarządu, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej.
2. Likwidatorzy mogą być odwołani na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 29.

Podział między akcjonariuszy majątku pozostałego po zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli nie może nastąpić przed upływem roku od dnia ostatniego ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.

VI. INNE POSTANOWIENIA

§ 30.

Rok obrotowy pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 31.

Ogłoszenia Spółki zamieszczane będą w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

§ 32.

W sprawach nieuregulowanych w Statucie mają zastosowanie przepisy Kodeksu spółek handlowych i inne obowiązujące przepisy prawa.

2. UCHWAŁA ZARZĄDU W SPRAWIE IV PROGRAMU EMISJI

Uchwała Zarządu Dekpol S.A. z dnia 16 grudnia 2025 roku w sprawie IV Programu Emisji Obligacji

Zarząd Spółki Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie ("**Spółka**"), działając na podstawie art. 2 ust. 1 lit. a i art. 4 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, postanawia, co następuje.:

1. Ustala się czwarty program emisji obligacji przez Spółkę ("**IV Program Emisji Obligacji**"), w ramach którego Spółka może emitować obligacje ("**Obligacje**"), w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, przy czym:
 - 1) łącznie zostanie wyemitowanych Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR;
 - 2) oprocentowanie Obligacji będzie zmienne lub stałe;
 - 3) podstawowe warunki emisji Obligacji określające podstawowe prawa i obowiązki Spółki i obligatariuszy zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki;
 - 4) jednocześnie Spółka może emitować jedną lub więcej serii Obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki;
 - 5) świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny,
 - 6) wszystkie Obligacje każdej serii nie będą miały formy dokumentu i będą zdematerializowane, w tym celu Spółka zawrze z Krajowym Depozytem Papierów Wartościowych S.A. umowę lub umowy o rejestrację Obligacji;
 - 7) Obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone;
 - 8) walutą emitowanych obligacji będzie – według uznania Zarządu - złoty polski (PLN) lub euro (EUR). Na potrzeby ustalania stopnia realizacji Programu wartość nominalna obligacji poszczególnych serii emitowanych w EUR przeliczana będzie na PLN według kursu średniego ustalonego przez Narodowy Bank Polski w dniu poprzedzającym dzień powzięcia uchwały Zarządu Spółki o emisji obligacji danej serii;
 - 9) emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w szczególności, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w szczególności:
 - a) waluta Obligacji danej serii,
 - b) cena emisyjna;
 - c) jednostkowa oraz łączna wartość nominalna Obligacji danej serii,
 - d) oprocentowanie Obligacji danej serii;
 - e) czas wykupu Obligacji danej serii,
 - f) okresy odsetkowe dla Obligacji danej serii,
 - g) zasady ubiegania się o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej powzięcia.

3. UCHWAŁA RADY NADZORCZEJ

Uchwała nr 3 Rady Nadzorczej Dekpol S.A. z dnia 16 grudnia 2025 roku

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółki niniejszym zatwierdza uruchomiony na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 16 grudnia 2025 r. IV Program Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro („Program”).

§ 2.

Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie o § 21 ust. 2 pkt 6 ppkt i. Statutu Spółki, niniejszym wyraża zgodę na dokonanie w ramach Programu emisji obligacji na okaziciela o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250.000.000 (dwieście pięćdziesiąt milionów) złotych lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro, w ramach jednej lub powtarzających się emisji, pod warunkiem, iż obligacje będą emitowane i oferowane na warunkach i zgodnie z zasadami opisanymi w prospekcie podstawowym uprzednio zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego.

4. PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

PODSTAWOWE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI

Niniejszy dokument („**Podstawowe Warunki Emisji**”) określa podstawowe warunki emisji, w tym prawa i obowiązki Spółki oraz Obligatariuszy, w odniesieniu do obligacji („**Obligacje**”) emitowanych przez **Dekpol Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości („**Emitent**”, „**Spółka**”), w jednej lub większej liczbie serii w ramach IV Programu Emisji Obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż **250.000.000 PLN** lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR („**Program**” lub „**Program Emisji**”), na podstawie Uchwały o Programie oraz decyzji emisyjnych Emitenta zatwierdzających emisję poszczególnych serii Obligacji.

Szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii określone są w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii. Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii stanowią łącznie warunki emisji danej serii Obligacji w rozumieniu art. 5 ust. 2 Ustawy o Obligacjach („**Warunki Emisji**”).

Niniejsze Podstawowe Warunki Emisji powinny być czytane łącznie z Ostatecznymi Warunkami Emisji Danej Serii oraz wszelkimi suplementami i Komunikatami aktualizującymi do Prospektu.

1. DEFINICJE

- 1.1. „**Agent Emisji**” oznacza agenta emisji, w rozumieniu art. 7a Ustawy o obrocie, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agentem Emisji, funkcja ta w odniesieniu do Obligacji zostanie powierzona Firmie Inwestycyjnej;
- 1.2. „**Agent Kalkulacyjny**” oznacza Firmę Inwestycyjną;
- 1.3. „**Agent Techniczny**” oznacza podmiot dokonujący rejestracji Obligacji poprzez konto pośrednika technicznego w rozumieniu Regulacji KDPW, przy czym w przypadku podjęcia przez Emitenta decyzji o emisji Obligacji danej serii z udziałem Agentem Technicznym funkcję Agentem Technicznym pełnić będzie Firma Inwestycyjna;
- 1.4. „**Brak Zezwolenia WIBOR**” oznacza, sytuację, w której administratorowi WIBOR zostało cofnięte lub zawieszono zezwolenie lub rejestracja dla opracowywania wskaźnika WIBOR, w wyniku czego wskaźnik WIBOR nie może być dalej stosowany przez Emitenta;
- 1.5. „**Catalyst**” oznacza zorganizowany rynek dłużnych instrumentów finansowych w Polsce;
- 1.6. „**Cena Emisyjna**” oznacza cenę nabycia jednej Obligacji danej serii określaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji;
- 1.7. „**Depozyt**” oznacza depozyt papierów wartościowy prowadzony przez KDPW zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie, w którym na podstawie umowy zawartej przez Emitenta z KDPW rejestrowane są Obligacje;

- 1.8. „**Dług Netto**” oznacza na dany dzień Zadłużenie Finansowe pomniejszone o środki pieniężne i ich ekwiwalenty na ten dzień;
- 1.9. „**Dzień Emisji**” oznacza dzień, w którym Obligacje zostaną zarejestrowane w Ewidencji za pośrednictwem Agenta Emisji albo dzień, w którym po raz pierwszy prawa z takiej Obligacji zostaną zarejestrowane w Depozycie za pośrednictwem Agenta Technicznego;
- 1.10. „**Dzień Płatności Odsetek**” oznacza ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.11. „**Dzień Płatności**” oznacza każdy Dzień Płatności Odsetek, Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu;
- 1.12. „**Dzień Roboczy**” oznacza każdy dzień tygodnia z wyjątkiem sobót i niedziel oraz innych dni ustawowo wolnych od pracy, w którym KDPW prowadzi działalność operacyjną, umożliwiającą podejmowanie czynności związanych z przenoszeniem Obligacji i rozliczeniem płatności świadczeń z tytułu Obligacji;
- 1.13. „**Dzień Ustalenia Praw**” oznacza trzeci Dzień Roboczy przed danym Dniem Płatności świadczeń z tytułu Obligacji, z wyjątkiem: (i) złożenia przez Obligatariusza żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu Obligacji, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień złożenia żądania natychmiastowego lub wcześniejszego wykupu, (ii) otwarcia likwidacji Emitenta, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się dzień otwarcia likwidacji Emitenta, (iii) połączenia Emitenta z innym podmiotem, jego podziału lub przekształcenia formy prawnej, jeżeli podmiot, który wstąpił w obowiązki Emitenta z tytułu Obligacji, nie posiada uprawnień do ich emitowania, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się odpowiednio dzień połączenia, podziału lub przekształcenia formy prawnej Emitenta oraz (iv) wcześniejszego wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji oraz wypłaty Odsetek, realizowanej w tym samym dniu, kiedy za Dzień Ustalenia Praw uznaje się 5 (piąty) Dzień Roboczy lub inny wskazany w Szczegółowych Zasadach Działania KDPW;
- 1.14. „**Dzień Wcześniejszego Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.2 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.15. „**Dzień Weryfikacji**” oznacza ostatni dzień każdego kwartału kalendarzowego, tj. 31 marca, 30 czerwca, 30 września, 31 grudnia;
- 1.16. „**Dzień Wykupu**” oznacza dzień, o którym mowa w pkt 11.1 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.17. „**EBITDA**” oznacza wynik operacyjny przed odliczeniem odsetek od oprocentowanych zobowiązań, podatków oraz amortyzacji (w ostatnich dwunastu miesiącach na poziomie skonsolidowanym);
- 1.18. „**Emisja**” oznacza emisję Obligacji;
- 1.19. „**EUR**”, „**euro**” oznacza prawny środek płatniczy Państw Członkowskich Unii Europejskiej;
- 1.20. „**Ewidencja**” oznacza ewidencję osób uprawnionych z Obligacji, o której mowa w art. 7a ust. 4 pkt 4) Ustawy o Obrocie;

- 1.21. „**Firma Inwestycyjna**” oznacza podmiot świadczący na rzecz Emitenta usługę oferowania zgodnie z Ustawą o Obrocie, tj. Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.22. „**GPW**” oznacza Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.23. „**Grupa**”, „**Grupa Emitenta**” oznacza Emitenta i Podmioty z Grupy Emitenta;
- 1.24. „**KDPW**” oznacza spółkę pod firmą Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. z siedzibą w Warszawie;
- 1.25. „**Kodeks Spółek Handlowych**” oznacza ustawę z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 18 ze zm.);
- 1.26. „**Korekta**” oznacza określone zgodnie z punktem 15.4.8 Podstawowych Warunków Emisji wartość lub działanie lub inne dostosowanie sposobu obliczania odsetek, które jest stosowane, aby ograniczyć ekonomiczne skutki w odniesieniu do Obligacji wynikające z zastąpienia WIBOR Wskaźnikiem Alternatywnym;
- 1.27. „**Koszty Emisji**” oznacza wszelkie opłaty, prowizje i koszty z tytułu przygotowania i przeprowadzenia emisji Obligacji, w tym wynagrodzenie Firmy Inwestycyjnej, koszty prawne i opłaty na rzecz instytucji rynku kapitałowego;
- 1.28. „**Marża**” oznacza wartość służącą do ustalenia Stopy Procentowej Obligacji danej serii o oprocentowaniu zmiennym, która to wartość procentowa lub sposób jej ustalenia zostanie określona przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;
- 1.29. „**MSR**” oznacza Międzynarodowe Standardy Rachunkowości;
- 1.30. „**MSSF**” oznacza Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej oraz związane z nimi interpretacje ogłoszone w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej;
- 1.31. „**Należność Główna**” oznacza obliczoną na dany dzień kwotę równą wartości nominalnej pojedynczej Obligacji pomniejszoną o wszelkie świadczenia dokonane w ramach spłaty wartości nominalnej pojedynczej Obligacji;
- 1.32. „**Obligatariusz**” oznacza podmiot, któremu przysługują prawa z Obligacji, tj. posiadacza Rachunku Papierów Wartościowych, na którym zapisane są Obligacje lub osobę wskazaną podmiotowi prowadzącemu Rachunek Zbiorczy przez posiadacza tego rachunku jako osobę uprawnioną z Obligacji zapisanych na takim Rachunku Zbiorczym, z zastrzeżeniem, że w przypadku emisji Obligacji danej serii z udziałem Agenta Emisji, do czasu zarejestrowania Obligacji w Depozycie za Obligatariusza będzie uważać się podmiot wskazany w Ewidencji jako uprawniony z Obligacji;
- 1.33. „**Odsetki**” oznacza kwotę odsetek od Obligacji obliczaną i należną zgodnie z pkt 15 Podstawowych Warunków Emisji;
- 1.34. „**Ogłoszenie Braku Reprezentatywności**” oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający publicznego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być reprezentatywny dla właściwego dla niego rynku bazowego lub rzeczywistości ekonomicznej, którą wskaźnik WIBOR miał mierzyć i że brak jest możliwości do przywrócenia takiej reprezentatywności;

- 1.35. **„Ogłoszenie Końca Publikacji”** oznacza wydanie przez Podmiot Wyznaczający oficjalnego oświadczenia, że wskaźnik WIBOR przestał lub przestanie być publikowany na stałe, a w dacie tego oświadczenia nie został wyznaczony następca, który będzie nadal obliczał lub publikował wskaźnik WIBOR;
- 1.36. **„Okres Odsetkowy”** posiada znaczenie nadane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii;
- 1.37. **„Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii”** oznacza ostateczne warunki emisji danej serii Obligacji ustalone przez Emitenta, w formie zgodnej ze wzorem stanowiącym Załącznik nr 5 do Prospektu;
- 1.38. **„PLN”, „zł”** oznacza prawny środek płatniczy w Rzeczypospolitej Polskiej;
- 1.39. **„Podmiot Prowadzący Rachunek”** oznacza posiadacza Rachunku Zbiorczego lub podmiot prowadzący Rachunek Papierów Wartościowych, na którym zarejestrowane są Obligacje;
- 1.40. **„Podmiot Wyznaczający”** oznacza Komisję Nadzoru Finansowego, Narodowy Bank Polski, administratora WIBOR lub organizację branżową lub międzyinstytucjonalną grupę roboczą, którą wskazała Komisja Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski i która zajmuje się przygotowaniem propozycji zastąpienia WIBOR innym wskaźnikiem referencyjnym;
- 1.41. **„Podmioty Powiązane”** oznaczają podmioty, w których Emitent lub Podmioty z Grupy Emitenta posiadają co najmniej 15% udziałów;
- 1.42. **„Podmioty z Grupy Emitenta”** oznacza podmioty zależne od Emitenta, w rozumieniu przepisów MSR i MSSF, w stosunku do których istnieje obowiązek konsolidacji sprawozdania finansowego (przy czym zwolnienie z obowiązku konsolidacji nie powoduje wyłączenia danego podmiotu z definicji „Podmioty z Grupy Emitenta”) i opisane w ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub które zostaną opisane w najbliższym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, z wyłączeniem Emitenta, a każdy z nich zwany jest **„Podmiotem z Grupy Emitenta”**;
- 1.43. **„Podstawowa Działalność Gospodarcza”** oznacza działalność gospodarczą Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta polegającą na działalności deweloperskiej w zakresie nieruchomości (mieszkaniowych, usługowych, infrastrukturalnych), prowadzeniu robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, robót związanych z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej, robót budowlanych specjalistycznych, kupnie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek, wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami – własnymi lub na zlecenie, działalności związanej z obsługą rynku nieruchomości wykonywanej na zlecenie, produkcji wyrobów wykorzystywanych w działalności przemysłowej, w tym osprzętu do maszyn budowlanych, materiałów prefabrykowanych i konstrukcji stalowych, działalności w zakresie projektowania i architektury oraz, w przypadku Emitenta i innych Podmiotów z Grupy posiadających udziały w podmiotach zależnych, działalności firm centralnych i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych;

- 1.44. „**Prawo Restrukturyzacyjne**” oznacza ustawę z dnia 15 maja 2015 roku prawo restrukturyzacyjne (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 1428 z późn. zm);
- 1.45. „**Prawo Upadłościowe**” oznacza ustawę z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 614 późn. zm);
- 1.46. „**Prospekt**” oznacza prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę i zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w związku z ofertami publicznymi Obligacji w ramach Programu Emisji i w celu ubiegania się o dopuszczenie niektórych serii Obligacji w obrotu na rynku regulowanym, wraz z suplementami i komunikatami aktualizującymi;
- 1.47. „**Rachunek Obligacji**” oznacza Rachunek Papierów Wartościowych lub Rachunek Zbiorczy;
- 1.48. „**Rachunek Papierów Wartościowych**” oznacza rachunek papierów wartościowych, o którym mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o Obrocie;
- 1.49. „**Rachunek Zbiorczy**” oznacza rachunek zbiorczy, o którym mowa w art. 8a Ustawy o Obrocie;
- 1.50. „**Regulacje KDPW**” oznacza obowiązujące regulaminy, procedury i innego rodzaju regulacje przyjęte przez KDPW, określające sposób prowadzenia przez KDPW systemu depozytowo-rozliczeniowego, w szczególności *Regulamin Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych i Szczegółowe Zasady Działania KDPW*;
- 1.51. „**Rozporządzenie Prospektowe**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylecia Dyrektywy 2003/71/WE;
- 1.52. „**Rozporządzenie BMR**” oznacza Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/1011 z dnia 8 czerwca 2016 r. w sprawie indeksów stosowanych jako wskaźniki referencyjne w instrumentach finansowych i umowach finansowych lub do pomiaru wyników funduszy inwestycyjnych i zmieniające dyrektywy 2008/48/WE i 2014/17/UE oraz rozporządzenie (UE) nr 596/2014 (Tekst mający znaczenie dla EOG);
- 1.53. „**Rynek Regulowany**” oznacza rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. lub jej następców prawnych;
- 1.54. „**Skonsolidowane Kapitały Własne**” oznacza sumę kapitału zakładowego, kapitału zapasowego, kapitału z aktualizacji wyceny, pozostałych kapitałów rezerwowych, zysku z lat ubiegłych, zysku netto oraz odpisów z zysku netto roku obrotowego, wykazanych w ostatnim, zbadanym przez biegłego rewidenta, skonsolidowanym rocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym półrocznym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta lub skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta;
- 1.55. „**Sprawozdania Finansowe**” oznacza: (i) sporządzone zgodnie z MSSF roczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta wraz z opinią biegłego rewidenta, (ii) sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne skonsolidowane sprawozdania finansowe Grupy Emitenta (iii)

- sporządzone zgodnie z MSSF kwartalne i półroczne jednostkowe sprawozdania finansowe Emitenta;
- 1.56. „**Stopa Bazowa**” oznacza dla Obligacji o zmiennej stopie procentowej stopę bazową wskazaną w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii, mającą zastosowanie do obliczenia Odsetek;
 - 1.57. „**Stopa Procentowa**” oznacza dla Obligacji o stałym oprocentowaniu wartość wyrażoną w procentach, a dla Obligacji o zmiennym Oprocentowaniu oznacza Stopę Bazową powiększoną o Marżę, na podstawie której następuje obliczenie wysokości Odsetek, zgodnie z punktem 15.3 (Stopa Procentowa) niniejszych Podstawowych Warunków Emisji;
 - 1.58. „**Strona Internetowa**” oznacza stronę internetową Emitenta dostępną pod adresem [www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl) lub innym, który go zastąpi;
 - 1.59. „**Szczegółowe Zasady Działania KDPW**” oznacza Szczegółowe Zasady Działania Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych;
 - 1.60. „**Uchwała o Programie**” uchwała zarządu Emitenta z dnia [•] 2025 r. w sprawie IV Programu emisji obligacji, w którym łączna kwota nominalna obligacji emitowanych w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki, nie przekroczy 250.000.000,00 PLN lub równowartość tej kwoty wyrażona w EUR;
 - 1.61. „**Ustawa o Obligacjach**” oznacza ustawę z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1667 z późn. zm.);
 - 1.62. „**Ustawa o Obrocie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 722 z późn. zm.);
 - 1.63. „**Ustawa o Ofercie**” oznacza ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2025 r. poz. 592 z późn. zm.);
 - 1.64. „**Ustawa o Rachunkowości**” oznacza ustawę z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.);
 - 1.65. „**Utrata Kontroli**” oznacza sytuację, gdy Mariusz Tuchlin nie będzie posiadał pośrednio (w tym przez podmioty, których jest beneficjentem rzeczywistym) lub bezpośrednio akcji Emitenta reprezentujących co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) kapitału zakładowego Emitenta oraz co najmniej 51% (pięćdziesiąt jeden procent) ogółu głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta;
 - 1.66. „**Walne Zgromadzenie**” oznacza walne zgromadzenie Emitenta;
 - 1.67. „**Wartość Nominalna**” oznacza 1.000 PLN (tysiąc złotych), z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia;
 - 1.68. „**Warunki Emisji**” oznacza dla Obligacji danej serii - Podstawowe Warunki Emisji oraz Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii;
 - 1.69. „**Wskaźniki**” oznacza (i) Wskaźnik Długu Netto do Kapitałów, (ii) Wskaźnik Długu Netto do EBITDA oraz (iii) Wskaźnik Aktywów do Zadłużenia Finansowego;
 - 1.70. „**Wskaźnik Długu Netto do Kapitałów**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do Skonsolidowanych Kapitałów Własnych;

- 1.71. „**Wskaźnik Długu Netto do EBITDA**” oznacza stosunek łącznej wartości Długu Netto do EBITDA;
- 1.72. „**Wskaźnik Aktywów do Zadłużenia Finansowego**” oznacza wskaźnik obliczony w następujący sposób:

$$\frac{\text{(aktywa ogółem - (1,3 * zabezpieczone Zadłużenie Finansowe))}}{\text{niezabezpieczone Zadłużenie Finansowe}}$$
gdzie:
- aktywa ogółem oznacza aktywa wykazane w odpowiednich skonsolidowanych Sprawozdaniach Finansowych,
 - zabezpieczone Zadłużenie Finansowe oznacza Zadłużenie Finansowe podlegające Zabezpieczeniu,
 - niezabezpieczone Zadłużenie Finansowe oznacza Zadłużenie Finansowe pomniejszone o zabezpieczone Zadłużenie Finansowe;
- 1.73. „**Wskaźnik Alternatywny**” oznacza wskaźnik referencyjny ustalony zgodnie z pkt. 15.4.6–15.4.10 który zastępuje wskaźnik referencyjny stopy procentowej WIBOR lub inny wskaźnik referencyjny w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;
- 1.74. „**Zabezpieczenie**” oznacza hipotekę, zastaw, obciążenie, cesję, zajęcie, potrącenie lub inne zabezpieczenie dowolnego rodzaju lub jakiegokolwiek porozumienie skutkujące uzyskaniem zabezpieczenia lub podobnego skutku;
- 1.75. „**Zadłużenie Finansowe**” oznacza łączną wartość bilansową skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Emitenta, w tym w szczególności: wartość (i) pożyczonych środków pieniężnych, w tym kredytów i, oprocentowanych pożyczek, (ii) leasingu lub umowy dzierżawy z opcją zakupu, które zgodnie z MSSF byłyby traktowane jako zobowiązanie bilansowe, (iii) wyemitowanych obligacji lub podobnego instrumentu, (iv) weksli (z wyłączeniem weksli wyemitowanych jako zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta w toku zwykłej działalności gospodarczej, które nie stanowią ekonomicznego ani handlowego efektu zaciągnięcia pożyczki), (v) inne instrumenty dłużne, (vi) wierzytelności sprzedane lub zdyskontowane (inne niż wierzytelności w zakresie, w jakim są sprzedawane bez regresu), (vii) wszelkie transakcje pochodne zawarte w związku z ochroną przed wahaniami kursów lub cen lub czerpaniem z nich korzyści (przy obliczaniu wartości jakiegokolwiek transakcji na instrumentach pochodnych uwzględnia się wyłącznie wartość rynkową), lub (viii) wszelkie kwoty uzyskane w ramach jakiegokolwiek innej transakcji (w tym, bez ograniczeń, jakiegokolwiek terminowej umowy sprzedaży lub kupna) mającej ekonomiczny lub handlowy skutek pożyczki, (ix) wszelkie zobowiązania z tytułu regwarancji w odniesieniu do gwarancji (z wyłączeniem gwarancji wystawionych jako zabezpieczenie wykonania zobowiązań Emitenta lub Podmiotów z Grupy Emitenta w toku zwykłej działalności, które nie stanowią ekonomicznego lub handlowego skutku zaciągnięcia pożyczki), odszkodowania, obligacji, akredytywy standby lub akredytywy dokumentowej lub jakiegokolwiek innego instrumentu wystawionego przez bank lub instytucję finansową;

oraz (x) kwota wszelkich zobowiązań z tytułu gwarancji lub odszkodowania w odniesieniu do którejkolwiek z pozycji, o których mowa w punktach od (i) do (x) powyżej;

- 1.76. „**Zgromadzenie Obligatariuszy**” oznacza zgromadzenie Obligatariuszy zwoływane i przeprowadzane zgodnie z Ustawą o Obligacjach.
- 1.77. „**Żądanie Wcześniejszego Wykupu**” oznacza pisemne żądanie wykupu Obligacji złożone Emitentowi przez Obligatariusza w związku z wystąpieniem Przypadku Naruszenia.

2. STATUS PRAWNY OBLIGACJI (TREŚĆ I FORMA OBLIGACJI)

- 2.1. Każda Obligacja jest dłużnym papierem wartościowym na okaziciela emitowanym w serii, nie mającym postaci dokumentu w rozumieniu art. 8 Ustawy o Obligacjach, w którym Emitent stwierdza, że jest dłużnikiem Obligatariusza i zobowiązuje się wobec niego do spełnienia świadczeń pieniężnych szczegółowo określonych w Warunkach Emisji, w sposób i terminach tam określonych.
- 2.2. W przypadku rejestracji Obligacji w trybie określonym w art. 7a Ustawy o Obrocie, Agent Emisji utworzy Ewidencje i następnie zapisze Obligacje w Depozycie.
- 2.3. W przypadku rozrachunku transakcji nabycia Obligacji w systemie KDPW, rejestracja Obligacji będzie mieć miejsce na podstawie zestawienia zgodnych instrukcji rozrachunku wystawionych przez Agenta Technicznego oraz Podmioty Prowadzące Rachunek w sposób określony w § 5 Szczegółowych Zasad Działania KDPW.
- 2.4. Tryb powstania praw z Obligacji i rejestracji Obligacji zostanie określony przez Emitenta w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii Obligacji.

3. DECYZJA EMITENTA O EMISJI

Emisja Obligacji następuje na podstawie:

- 3.1.1. art. 33 pkt 1 Ustawy o Obligacjach w trybie oferty publicznej, oraz
- 3.1.2. Uchwały o Programie.

Ostateczne Warunki Emisji danej Serii Obligacji mające zastosowanie do danej serii Obligacji zostaną każdorazowo ustalone przez Emitenta na podstawie uchwały zarządu o emisji danej serii Obligacji.

4. CEL EMISJI I WYKORZYSTANIE ŚRODKÓW Z EMISJI OBLIGACJI

- 4.1. Cel emisji może zostać wskazany w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii.

5. WARTOŚĆ NOMINALNA I CENA EMISYJNA

- 5.1. Wartość nominalna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii, z zastrzeżeniem możliwości jej późniejszego obniżenia w drodze wcześniejszego wykupu części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii (wcześniejszy wykup skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji danej serii).
- 5.2. Cena Emisyjna jednej Obligacji zostanie określona w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii.
- 5.3. Emitent może przewidzieć w Ostatecznych Warunkach Emisji danej Serii Obligacji możliwość opłacenia ceny emisyjnej takich Obligacji danej serii w drodze zaliczenia na jej poczet wierzytelności inwestora z tytułu wykupu Obligacji lub odkupu przez Emitenta posiadanych przez inwestora obligacji Emitenta.

6. PRÓG EMISJI

6.1. Próg emisji, o którym mowa w art. 45 ust. 1 Ustawy o Obligacjach nie został określony.

7. TRYB EMISJI

7.1. Obligacje emitowane są w trybie oferty publicznej przewidzianym w art. 33 pkt. 1 Ustawy o Obligacjach.

7.2. Zapis na Obligacje może zostać złożony w postaci elektronicznej.

8. ZBYWALNOŚĆ OBLIGACJI

8.1. Obligacje są zbywalne.

8.2. Przenoszenie praw z Obligacji będzie następować zgodnie z przepisami Ustawy o Obrocie i Regulacjami KDPW.

8.3. Emitent będzie ubiegać się o dopuszczenie i wprowadzenie Obligacji do obrotu na Rynku Regulowanym, ewentualnie wprowadzenie Obligacji do obrotu w ASO GPW.

9. FORMA I ZAKRES ZABEZPIECZENIA. DODATKOWE ZOBOWIĄZANIA I OŚWIADCZENIA

9.1. Obligacje mogą być emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone jak i niezabezpieczone. Ostateczne Warunki Emisji Danej Serii będą wskazywać ewentualne zabezpieczenia Obligacji.

10. ŚWIADCZENIA EMITENTA

10.1. Emitent zobowiązuje się do spełnienia następujących świadczeń:

10.1.1. wykupu Obligacji zgodnie z pkt. 11 Podstawowych Warunków Emisji oraz

10.1.2. zapłaty premii w przypadkach przewidzianych w pkt. 13.1.4 Podstawowych Warunków Emisji;

10.1.3. zapłaty Odsetek zgodnie z pkt. 15 Podstawowych Warunków Emisji.

10.2. Spełnienie świadczeń z Obligacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

11. WYKUP OBLIGACJI

11.1. Wykup Obligacji nastąpi w dniu wskazanym w **Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii**, z zastrzeżeniem pkt. 11.2 Podstawowych Warunków Emisji.

11.2. Wykup Obligacji może nastąpić w dniu ustalonym zgodnie z pkt 12 - 13 Podstawowych Warunków Emisji, w którym Obligacje staną się wymagalne przed Dniem Wykupu („**Dzień Wcześniejszego Wykupu**”):

11.2.1. na żądanie Obligatariusza zgodnie z pkt. 12 Podstawowych Warunków Emisji lub

11.2.2. na żądanie Emitenta zgodnie z pkt. 13 Podstawowych Warunków Emisji lub

11.2.3. w wyniku Obowiązkowej Amortyzacji zgodnie z pkt. 14 Podstawowych Warunków Emisji.

11.3. Jeżeli Dzień Wykupu lub Dzień Wcześniejszego Wykupu przypadnie na dzień niebędący Dniem Roboczym, wykup Obligacji nastąpi w pierwszym Dniu Roboczym następującym odpowiednio po Dniu Wykupu lub Dniu Wcześniejszego Wykupu.

11.4. Wykup Obligacji (w Dniu Wykupu lub w Dniu Wcześniejszego Wykupu) nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz Obligatariusza za każdą Obligację Należności Głównej, powiększonej o Odsetki wyliczone zgodnie z pkt 15. Podstawowych Warunków Emisji oraz o premię zdefiniowaną w pkt. 13.1.4., w przypadku wcześniejszego wykupu na żądanie Emitenta.

11.5. Niezależnie od postanowień powyższych:

11.5.1. W razie likwidacji Emitenta wszystkie Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji;

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

11.6. Z chwilą wykupu Obligacje ulegają umorzeniu.

12. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE OBLIGATARIUSZA

12.1. Obligatariusz może przed Dniem Wykupu żądać wykupu posiadanych Obligacji tylko w przypadkach i na zasadach określonych poniżej.

12.2. Pisemne żądanie wcześniejszego wykupu Obligacji powinno zostać doręczone przez Obligatariusza na adres Emitenta i podmiotu prowadzącego Rachunek Papierów Wartościowych Obligatariusza, na którym będą zapisane Obligacje.

12.3. Emitent ma prawo żądać przedstawienia świadectwa depozytowego lub innego dokumentu potwierdzającego fakt posiadania Obligacji przez Obligatariusza żądającego dokonania wcześniejszego wykupu.

12.4. W przypadku, gdy:

12.4.1. Emitent będzie w zwłoce z wykonaniem w terminie, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

12.4.2. Emitent będzie w niezawinionym przez niego opóźnieniu, nie krótszym niż 3 dni, w wykonaniu, w całości lub części, zobowiązań wynikających z Obligacji, Obligacje podlegają, na żądanie Obligatariusza, natychmiastowemu wykupowi.

12.4.3. Emitent nie ustanowi zabezpieczeń w terminach wynikających z Ostatecznych Warunków Emisji Danej Serii, Obligacje podlegają na żądanie Obligatariusza natychmiastowemu wykupowi.

12.5. W przypadku gdy wystąpi którekolwiek ze zdarzeń wskazanych poniżej (Podstawy Wcześniejszego Wykupu), każdy Obligatariusz może żądać wykupu posiadanych przez Obligatariusza Obligacji, w terminie od dnia, w którym Emitent powinien zawiadomić o wystąpieniu takiego zdarzenia zgodnie z pkt 17.2 Podstawowych Warunków Emisji do upływu 30 (trzydziestu) dni od dnia, w którym Emitent zawiadomił Obligatariuszy o wystąpieniu Podstawy Wcześniejszego Wykupu. Obligacje wskazane w żądaniu Emitent zobowiązuje się wykupić w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia żądania, chyba że przed złożeniem przez Obligatariusza żądania wcześniejszego wykupu stan faktyczny stanowiący zaistniałą Podstawę Wcześniejszego Wykupu przestanie trwać, a wszelkie jego skutki prawne zostaną usunięte, o czym Emitent zawiadomi Obligatariuszy w sposób przewidziany w Podstawowych Warunkach Emisji:

12.5.1. Zmiana Podstawowej Działalności Gospodarczej

Emitent zmieni rodzaj prowadzonej Podstawowej Działalności Gospodarczej.

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

12.5.2. Zaprzestanie działalności

Emitent zaprzestanie lub oświadczy, że zamierza zaprzestać prowadzenia, w całości lub istotnej części Podstawowej Działalności Gospodarczej.

12.5.3. Podział, połączenie lub przekształcenie

Nastąpi podział, za wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 529 § 1 pkt. 4) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wydzielenie) i art. 529 § 1 pkt. 5) Kodeksu Spółek Handlowych (podział przez wyodrębnienie), połączenie lub przekształcenie z udziałem któregośkolwiek z Podmiotu z Grupy Emitenta w rozumieniu Kodeksu Spółek Handlowych inne niż to, o którym mowa w pkt 10.5.2. Podstawowych Warunków Emisji. Jednocześnie dopuszcza się podział, połączenie lub przekształcenie Podmiotów z Grupy Emitenta dokonany w ramach Grupy Emitenta, bez udziału podmiotów trzecich.

12.5.4. Regulowanie zobowiązań przez Emitenta

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

12.5.5. Dług Netto Grupy Emitenta

Wskaźnik Długu Netto do Kapitałów będzie w jakimkolwiek Dniu Weryfikacji wyższy niż 1,1.

12.5.6. Zadłużenie Finansowe

Zadłużenie Finansowe Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, w łącznej kwocie przekraczającej równowartość 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych, nie zostało spłacone w terminie lub w sposób prawnie skuteczny zostało postawione w stan wymagalności przed ustalonym terminem wymagalności takiego Zadłużenia Finansowego z powodu zażądania wcześniejszej spłaty takiego Zadłużenia Finansowego w wyniku wystąpienia przypadku naruszenia (dowolnie opisanego) i stan wymagalności nie został usunięty w okresie, przewidzianym w umowach / dokumentach związanych z ustanowieniem tego zadłużenia, do usunięcia takiego naruszenia (w tym spłaty) a w przypadku braku takiego okresu w okresie 7 (siedmiu) dni od dnia postawienia w stan wymagalności;

12.5.7. Wskaźnik Długu Netto do EBITDA

Wskaźnik Długu Netto do EBITDA obliczony na podstawie danych z 12 ostatnich miesięcy będzie w jakimkolwiek Dniu Weryfikacji wyższy niż 4,5.

12.5.8. Finansowanie podmiotów spoza Grupy Emitenta

Emitent lub jakikolwiek Podmiot z Grupy Emitenta:

- (i) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia pożyczki lub finansowania, które spowoduje, iż łączne saldo udzielonych i istniejących pożyczek lub udzielonego i istniejącego finansowania podmiotom trzecim (tj. podmiotom nie należącym do Grupy Emitenta) przekroczy odpowiednio 10 (dziesięć) % w przypadku Podmiotów Powiązanych lub 5 (pięć) % w przypadku pozostałych podmiotów, Skonsolidowanych Kapitałów Własnych; lub
- (ii) udzieli lub zobowiąże się do udzielenia na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta gwarancji, poręczenia lub innego zabezpieczenia za zobowiązania podmiotu spoza Grupy Emitenta w wysokości przekraczającej łącznie 5 (pięć) % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych lub dokona innych czynności prawnych o skutkach ekonomicznych zbliżonych do któregośkolwiek z wyżej wskazanych, na rzecz podmiotu spoza Grupy Emitenta; powyższe ograniczenie nie ma zastosowania do udzielania gwarancji, poręczeń i innych zabezpieczeń, które nie stanowią Zadłużenia Finansowego, w tym w szczególności zwyczajowo udzielanych przez inwestora lub generalnego wykonawcę lub wykonawcę w toku procesu budowlanego lub sprzedaży mieszkań (w tym gwarancji jakości i rękojmi za wady, gwarancji dobrego wykonania robót budowlanych, gwarancji na rzecz podwykonawców) bądź producenta wyrobów i materiałów o przeznaczeniu przemysłowym (w tym w szczególności gwarancji jakości);

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

12.5.9. Zysk. Wypłata dywidendy przez Emitenta.

Przed dniem spełnienia wszystkich świadczeń z Obligacji Emitent dokona wypłat z tytułu uczestnictwa w spółce Emitenta na rzecz któregośkolwiek z akcjonariuszy (w tym w szczególności z tytułu obniżenia kapitału zakładowego, umorzenia akcji lub nabycia akcji, wypłaty zysku (dywidendy) lub zaliczki na poczet zysku (dywidendy)), o wartości przekraczającej jednostkowo lub łącznie w danym roku kalendarzowym (w okresie kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych) 60 (sześćdziesiąt) % zysku netto Grupy Emitenta, wykazanego w ostatnim rocznym zaudytowanym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta.

12.5.10. Transakcja rażąco niekorzystna

Emitent lub inny Podmiot z Grupy Emitenta dokona transakcji lub serii transakcji na rzecz innego podmiotu, na warunkach rażąco odbiegających, na niekorzyść Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta, od powszechnie obowiązujących w

obrocie gospodarczym, i w przypadku zbycia, zbywane aktywo (zbywane aktywa) według swojej wartości rynkowej nie zostanie (zostaną) zastąpione innym aktywem (innymi aktywami) o takiej samej lub zbliżonej wartości rynkowej, z wyłączeniem rozporządzeń lub transakcji polegających na ustanowieniu zabezpieczeń w związku z pozyskaniem finansowania dla działalności Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta.

12.5.11. Niewypłacalność Emitenta

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

12.5.12. Postępowanie upadłościowe lub restrukturyzacyjne

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

12.5.13. Postępowania egzekucyjne

Przeciwko Emitentowi lub któremukolwiek podmiotowi z Grupy Emitenta zostanie wszczęte postępowania egzekucyjne lub nastąpi zajęcie majątku, których łączna wartość jednostkowo lub łącznie (w okresie kolejnych 12 miesięcy) przekroczy 2 % Skonsolidowanych Kapitałów Własnych (liczona sumarycznie w stosunku do egzekucji i zajęć Emitenta i wszystkich innych Podmiotów z Grupy Emitenta).

12.5.14. Zajęcie komornicze

Na podstawie tytułu wykonawczego umożliwiającego egzekwowanie od Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta świadczenia o wartości nominalnej (bez odsetek i zasądzonych kosztów) stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta, w odniesieniu do składników majątkowych Emitenta lub Podmiotu z Grupy Emitenta o wartości stanowiącej co najmniej 2 (dwa) % wartości sumy aktywów wskazanych w ostatnim zatwierdzonym, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Emitenta), nastąpiło zajęcie komornicze lub została skierowana egzekucja, która nie została umorzona lub uchylona lub w jakikolwiek inny sposób wstrzymana w ciągu 90 (dziewięćdziesięciu) dni od dnia uzyskania przez, odpowiednio Emitenta lub Podmiot z Grupy Emitenta informacji o jej rozpoczęciu.

12.5.15. Rozwiązanie Emitenta

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

12.5.16. Wykluczenie akcji Emitenta

Akcje Emitenta zostaną wykluczone z obrotu na GPW.

12.5.17. Rynek Regulowany

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

12.5.18. Utrata Kontroli

Nastąpi Utrata Kontroli.

12.5.19. Obowiązki informacyjne

Emitent nie wykona lub nienależycie wykona swoje zobowiązanie do przekazania informacji zgodnie z pkt 17 Warunków Emisji i takie naruszenie nie zostało usunięte w ciągu 10 (dziesięciu) Dni Roboczych od dnia wystąpienia danego zdarzenia.

12.5.20. Niedozwolone obciążenia

Bez uszczerbku dla postanowień punktu 12.5.21 Emitent lub jakikolwiek inny członek Grupy Emitenta ustanowi lub zezwoli na ustanowienie jakiegokolwiek Zabezpieczenia na całości lub jakiegokolwiek części swojego obecnego lub przyszłego przedsiębiorstwa, aktywów lub przychodów (w tym niewniesionego kapitału) w celu zabezpieczenia jakiegokolwiek Zadłużenia Finansowego, które może zostać wyemitowane w formie obligacji (w tym m.in. wyemitowanych na podstawie Ustawy o Obligacjach) po dacie niniejszych Warunków Emisji, chyba że w tym samym czasie lub przed, zobowiązania Emitenta z tytułu Obligacji będą zabezpieczone na równi z takimi innymi obligacjami lub będą korzystały z takiego zabezpieczenia lub innych uzgodnień, w zależności od przypadku.

12.5.21. Wskaźnik Aktywów do Zadłużenia Finansowego

Wskaźnik Aktywów do Zadłużenia Finansowego będzie niższy niż 2 (dwa) w jakimkolwiek Dniu Weryfikacji.

12.5.22. Zabezpieczenia

W przypadku, gdy w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii przewidziane jest zabezpieczenie:

- (i) stwierdzona /zaistnieje nieważność lub bezskuteczność któregokolwiek z zabezpieczeń wierzytelności z Obligacji ustanowionych w wykonaniu Warunków Emisji;
- (ii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji nie zostaną złożone w terminach wskazanych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji;
- (iii) w terminie 30 dni od dnia, w którym umowa z administratorem hipoteki, administratorem zastawu i administratorem zabezpieczeń, z jakichkolwiek przyczyn, przestanie obowiązywać nie zostanie ustanowiony nowy, odpowiednio, administrator hipoteki, administrator zastawu i administrator zabezpieczeń.
- (iv) Emitent naruszy postanowienia umów, na podstawie których ustanowione zostanie zabezpieczenie Obligacji w wykonaniu Warunków Emisji.

12.5.23. Wskazane w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

Wystąpi zdarzenie wskazane jako dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

13. WCZEŚNIEJSZY WYKUP NA ŻĄDANIE EMITENTA

13.1. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu określonej przez siebie liczby Obligacji (wykup całościowy lub częściowy skutkujący umorzeniem wykupowanych Obligacji) lub określonej przez siebie części wartości nominalnej wszystkich Obligacji (wykup częściowy skutkujący obniżeniem wartości Należności Głównej, nieprowadzący do umorzenia wykupowanych Obligacji), w każdym z Dni Roboczych, począwszy od pierwszego dnia II Okresu Odsetkowego, na następujących zasadach:

13.1.1. Emitent zawiadomia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu, wskazując w takim zawiadomieniu Dzień Roboczy, w którym Emitent

dokona wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. Dzień Wcześniejszego Wykupu oraz tryb wcześniejszego wykupu Obligacji, tj. czy wcześniejszy wykup nastąpi w drodze wykupu określonej przez Emitenta liczby Obligacji czy w drodze wykupu określonej przez Emitenta części wartości nominalnej wszystkich Obligacji;

13.1.2. Dzień Wcześniejszego Wykupu może być wyznaczony na dzień, który przypada nie wcześniej niż po upływie 12 (dwunastu) Dni Roboczych od dnia zawiadomienia Obligatariuszy o skorzystaniu z prawa wcześniejszego wykupu.

13.1.3. Wcześniejszy wykup zostanie przeprowadzony zgodnie z Regulacjami KDPW.

13.1.4. Z tytułu wykonania wcześniejszego wykupu Emitent poza Należnością Główną (lub jej częścią) oraz należnymi Odsetkami wypłaci na rzecz Obligatariuszy premię liczoną od wartości nominalnej Obligacji, będących przedmiotem danego przedterminowego wykupu (a w przypadku wcześniejszego wykupu w drodze wykupu części wartości nominalnej wszystkich – od wartości wykupowanej części Należności Głównej), zgodnie z wyszczególnieniem podanym w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

14. OBOWIĄZKOWA AMORTYZACJA

14.1. Emitent może w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii postanowić o obowiązkowym częściowym wcześniejszym wykupie Obligacji danej serii („**Obowiązkowa Amortyzacja**”) dokonywanym w drodze wykupu określonej liczby Obligacji danej serii albo części wartości nominalnej wszystkich Obligacji danej serii.

14.2. W przypadku ustanowienia Obowiązkowej Amortyzacji, Emitent zobowiązany będzie przeprowadzić ją w Dniach Płatności Odsetek i wysokości określonych w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii.

14.3. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi zgodnie z Regulacjami KDPW.

14.4. Wykup w ramach Obowiązkowej Amortyzacji nastąpi poprzez zapłatę Należności Głównej (lub jej części) powiększonej o Odsetki.

15. ODSETKI OD OBLIGACJI (OPROCENTOWANIE)

15.1. Płatność Odsetek

15.1.1. Obligacje są oprocentowane począwszy od Dnia Emisji (z wyłączeniem tego dnia).

15.1.2. Odsetki będą płatne z dołu, w Dniu Płatności Odsetek.

15.1.3. Jeżeli Dzień Płatności Odsetek nie będzie przypadał w Dniu Roboczym, Emitent zobowiązuje się do zapłaty Odsetek w pierwszym Dniu Roboczym przypadającym po tym Dniu Płatności Odsetek.

15.2. Naliczanie odsetek

15.2.1. Odsetki będą naliczane od Należności Głównej za dany Okres Odsetkowy.

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

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

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

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

15.2.4. Po Dniu Wykupu Obligacje nie są oprocentowane, chyba, że Emitent opóźnia się ze spełnieniem świadczeń z Obligacji. W tym ostatnim przypadku, Obligacje będą oprocentowane wg stopy odsetek ustawowych liczonych za okres od Dnia Wykupu do dnia poprzedzającego dzień wykonania płatności świadczeń pieniężnych z Obligacji łącznie.

15.3. Wysokość Odsetek

Oprocentowanie Obligacji będzie się obliczać według następującego wzoru:

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

gdzie:

O – oznacza wysokość Odsetek z jednej Obligacji za dany Okres Odsetkowy,

Opr – oznacza Stopę Procentową, ustaloną zgodnie z punktem 14.4 (Ustalenie Stopy Procentowej) Podstawowych Warunków Emisji,

N – oznacza Należność Główną,

LD – oznacza rzeczywistą liczbę dni w danym Okresie Odsetkowym (przy czym w przypadku wcześniejszego wykupu Okres Odsetkowy kończy się z Dniem Wcześniejszego Wykupu),

po zaokrągleniu wyniku tego obliczenia odpowiednio do jednego grosza lub centa (przy czym 5/10 i większe części grosza lub centa będą zaokrąglone w górę).

15.4. Ustalanie Stopy Procentowej w przypadku Obligacji o zmiennym oprocentowaniu będzie odbywać się na następujących warunkach:

15.4.1. Stopą Procentową dla danego Okresu Odsetkowego stanowić będzie Stopa Bazowa (jak zdefiniowano poniżej) powiększona o Marżę.

15.4.2. Stopę Bazową stanowić będzie:

(i) w przypadku Obligacji emitowanych w PLN – ustalony w Ostatecznych Warunkach Emisji Danej Serii Obligacji wskaźnik referencyjny WIBOR, tj. ustalony z dokładnością do 0,01 punktu procentowego wskaźnik referencyjny stopy procentowej (Warsaw Interbank Offered Rate) dla danego terminu zapadalności opracowywany i publikowany przez administratora, którym jest GPW Benchmark S.A. z siedzibą w Warszawie na stronie www.gpwbenchmark.pl lub innej stronie, która ją zastąpi lub inny wskaźnik ustalony zgodnie z pkt. 15.4.6– 15.4.10 który zastępuje WIBOR w sytuacjach opisanych w Podstawowych Warunkach Emisji;

(ii) w przypadku Obligacji emitowanych w EUR - EURIBOR , tj. ustalony z dokładnością do 0,001 punktu procentowego wskaźnik referencyjny stopy procentowej Euro Interbank Offered Rate dla danego okresu zapadalności, opracowywany i publikowany przez European Money Markets Institute z siedzibą w Brukseli na stronie www.emmi-benchmarks.eu lub innej stronie, która ją zastąpi, z zastrzeżeniem że w przypadku gdy osiągnie ona wartość

ujemną na potrzeby obliczania Stopy Procentowej przyjmowana będzie wartość „0%”.

15.4.3. Stopę Bazową ustala się:

- (i) w przypadku Obligacji emitowanych w PLN na cztery Dni Robocze, albo
- (ii) w przypadku Obligacji emitowanych w EUR na pięć Dni Roboczych przed pierwszym dniem Okresu Odsetkowego, w którym ma obowiązywać dana Stopa Bazowa („**Dzień Ustalenia Stopy Bazowej**”).

15.4.4. W przypadku, gdy Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w PLN nie może być ustalona zgodnie z powyższymi postanowieniami z powodu zakończenia publikacji wynikającego z Ogłoszenia Końca Publikacji lub Braku zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Stopa Bazowa zostanie ustalona jako Wskaźnik Alternatywny skorygowany o Korektę (jeśli będzie miała zastosowanie), w sposób opisany poniżej. W przypadku gdy Stopa Bazowa dla Obligacji emitowanych w PLN nie może być ustalona z powodów innych niż wymienione powyżej, zastosowanie ma ostatnia dostępna wartość WIBOR.

15.4.5. Jeśli brak dostępności WIBOR będzie związany z Ogłoszeniem Końca Publikacji lub gdy nastąpi Brak Zezwolenia WIBOR lub gdy zgodnie z Ogłoszeniem Braku Reprezentatywności WIBOR przestanie być reprezentatywny, Wskaźnik Alternatywny trwale zastępuje WIBOR. W innym przypadku WIBOR jest ponownie stosowany dla ustalenia Stopy Bazowej od Dnia Ustalenia Stopy Bazowej, w którym WIBOR będzie ponownie dostępny.

15.4.6. Emitent ustala Wskaźnik Alternatywny zgodnie z jedną z następujących metod:

- (1) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik alternatywny wynikający bezpośrednio z przepisów prawa lub wskazany przez organ administracji publicznej posiadający legitymacje do takiego wskazania wynikającą z bezpośrednio obowiązujących przepisów prawa;
- (2) Wskaźnikiem Alternatywnym jest wskaźnik, który rekomendowała do stosowania zamiast WIBOR Podmiot Wyznaczający;
- (3) Wskaźnikiem Alternatywnym jest stopa referencyjna Narodowego Banku Polskiego;

15.4.7. Kolejna metoda jest stosowana, gdy poprzednia metoda nie będzie mogła zostać efektywnie zastosowana do Dnia Ustalenia Stopy Bazowej włącznie z tym dniem (w przypadku, gdy określony Podmiot Wyznaczający nie wskaże Wskaźnika Alternatywnego).

15.4.8. Po ustaleniu Wskaźnika Alternatywnego Korekta zostaje ustalona zgodnie z następującymi zasadami:

- (1) Korekta ma charakter wartości lub działania, które koryguje wartość Wskaźnika Alternatywnego. Wartość Korekty może być wartością dodatnią, ujemną, zerową, jak również być określona wzorem lub metodą obliczenia (np. poprzez składanie czy kapitalizowanie dziennych stawek procentowych przez okres, dla

którego obliczane są odsetki) oraz może obejmować inne dostosowania związane z zastąpieniem WIBOR;

- (2) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego:
- a. Korekta wynika bezpośrednio z przepisów prawa lub została wskazana przez organ administracji publicznej, posiadający legitymację do takiego wskazania – stosuje się taką Korektę w pierwszej kolejności,
 - b. Podmiot Wyznaczający wskazał Korektę – stosuje się taką Korektę,
 - c. Właściwy organ administracji publicznej, posiadający legitymację do wskazania Korekty lub Podmiot Wyznaczający wskazał, aby nie stosować Korekty – nie stosuje się Korekty;
- (3) jeżeli w danej metodzie ustalenia Wskaźnika Alternatywnego, przepis prawa, organ administracji publicznej lub Podmiot Wyznaczający nie odniósł się do Korekty:
- a. Korekta jest dodawana do wartości Wskaźnika Alternatywnego;
 - b. Korekta jest równa historycznej medianie różnic pomiędzy WIBOR oraz Wskaźnikiem Alternatywnym;
 - c. mediana różnic jest ustalana:
 1. za okres 24 miesięcy przed dniem Ogłoszenia Końca Publikacji, Braku Zezwolenia WIBOR albo dniem Ogłoszenia Braku Reprezentatywności WIBOR;
 2. biorąc pod uwagę, każdy dzień z badanego okresu, w którym był publikowany zarówno WIBOR, jak i Wskaźnik Alternatywny.
- 15.4.9. Wskaźnik Alternatywny oraz Korekta są wyznaczone przez Emitenta lub Agenta Kalkulacyjnego. Emitent opublikuje w sposób określony w pkt. 20 (ZAWIADOMIENIA) Podstawowych Warunków Emisji informację o Wskaźniku Alternatywnym oraz (po jej sporządzeniu) metodę obliczania Korekty lub informację, że Korekta nie jest wymagana.
- 15.4.10. Jeśli Wskaźnik Alternatywny jest publikowany z dołu, przez co nie jest on dostępny dla Okresu Odsetkowego w Dniu Ustalenia Stopy Bazowej, Dzień Ustalenia Stopy Bazowej ulega odpowiedniemu przesunięciu do czasu publikacji Wskaźnika Alternatywnego dla danego Okresu Odsetkowego.
- 15.4.11. W przypadku, gdy zgodnie z pkt. 15.4.5 powyżej Wskaźnik Alternatywny trwale zastąpi WIBOR, postanowienia Podstawowych Warunków Emisji odnoszące się do WIBOR stosuje się odpowiednio do tego Wskaźnika Alternatywnego.
- 15.4.12. Zmiana metody obliczania WIBOR lub Wskaźnika Alternatywnego ogłoszona przez jego administratora, w tym zmiana uznana przez administratora za istotną zmianę, nie stanowi podstawy do zmiany Warunków Emisji lub stosowania Korekty.

16. SPOSÓB WYPŁATY ŚWIADCZEŃ Z OBLIGACJI

- 16.1. Świadczenia pieniężne z Obligacji spełniane będą w złotych albo w euro.
- 16.2. Wszelkie płatności z tytułu Obligacji będą dokonywane bez potrąceń z tytułu roszczeń wzajemnych (chyba że takie potrącenia były wymagane zgodnie z prawem) oraz będą

dokonywane z uwzględnieniem przepisów prawa obowiązującego w dniu dokonania płatności.

- 16.3. Płatności z tytułu Obligacji dokonywane będą za pośrednictwem KDPW i właściwego Podmiotu Prowadzącego Rachunek zgodnie z Regulacjami KDPW i regulacjami danego Podmiotu Prowadzącego Rachunek, na rzecz osób będących Obligatariuszami w Dniu Ustalenia Praw poprzedzającym dany Dzień Płatności.
- 16.4. Świadczenia z Obligacji nie będą wypłacane Obligatariuszowi w gotówce. Płatności będą uważane za należycie dokonane z chwilą dokonania przeniesienia środków pieniężnych na rachunek Obligatariusza.
- 16.5. Z zastrzeżeniem art. 482 Kodeksu cywilnego, Odsetki nie podlegają kapitalizacji z Należnością Główną.

17. DODATKOWE OBOWIĄZKI EMITENTA

- 17.1. Emitent będzie publikował odpowiednie Sprawozdania Finansowe (w tym informację o wysokości Wskaźników obliczanych w Dniu Weryfikacji oraz informacje niezbędne do ich obliczenia) na Stronie Internetowej oraz zgodnie z obowiązującymi Emitenta przepisami dotyczącymi przekazywania sprawozdań finansowych przez spółki publiczne w terminach określonych w tych przepisach.
- 17.2. Emitent zobowiązuje się powiadomić Obligatariuszy o wystąpieniu każdego ze zdarzeń opisanych w ust. 11.5, 12.4 i 12.5 Podstawowych Warunków Emisji w przypadku, gdy zdarzenie takie trwać będzie co najmniej 3 (trzy) dni, w trybie przewidzianym dla przekazywania informacji dla Obligatariuszy określonym w ust. 17.3 Podstawowych Warunków Emisji – niezwłocznie, ale nie później niż w terminie 4 (czterech) dni od uzyskania przez Emitenta wiedzy o takim zdarzeniu.
- 17.3. Bez uszczerbku dla wszelkich dodatkowych wymogów przewidzianych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, informacje dla Obligatariuszy, których przekazanie przewidują Warunki Emisji, będą publikowane na Stronie Internetowej.

18. PRZEDAWNIE

- 18.1. Roszczenia wynikające z Obligacji, w tym roszczenia o świadczenia okresowe, przedawniają się z upływem 10 lat.

19. PRAWO WŁAŚCIWE. JURYSDYKCJA

- 19.1. Obligacje są wyemitowane zgodnie z prawem polskim i temu prawu podlegają. Wszelkie związane z Obligacjami spory poddane będą rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie, z zastrzeżeniem, że rozstrzyganie sporów cywilnych o prawa majątkowe pomiędzy Emitentem, a innymi uczestnikami systemu depozytowego lub między Emitentem, a KDPW związanych z uczestnictwem w systemie depozytowym, jest poddane jurysdykcji Sądu Polubownego przy Krajowym Depozycie Papierów Wartościowych S.A.

20. ZAWIADOMIENIA

- 20.1. Wszelkie zawiadomienia Emitenta kierowane do Obligatariuszy, z zastrzeżeniem pkt. 17 Warunków Emisji, będą składane Obligatariuszom poprzez publikację na Stronie

Internetowej Emitenta (z uwzględnieniem okoliczności, że Emitent posiada status spółki publicznej).

- 20.2. Wszelkie zawiadomienia kierowane przez Obligatariuszy do Emitenta będą ważne o ile zostaną podpisane w imieniu Obligatariusza oraz przekazane listem poleconym lub kurierem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub bezpośrednio za pokwitowaniem odbioru na adres Emitenta.

21. ZGROMADZENIE OBLIGATARIUSZY

- 21.1. Obligatariusze mogą podejmować decyzje w ramach Zgromadzenia Obligatariuszy.
- 21.2. W wyniku uchwały Zgromadzenia Obligatariuszy dopuszczalna jest zmiana wszystkich postanowień Warunków Emisji.
- 21.3. Zasady zwoływania i odbywania Zgromadzenia Obligatariuszy określa Ustawa o Obligacjach. Zgromadzenie Obligatariuszy może odbywać się w miejscowości siedziby Emitenta lub w Warszawie.

22. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 22.1. W sprawach związanych z Obligacjami, Firma Inwestycyjna działa wyłącznie jako pełnomocnik Emitenta i nie ponosi żadnej odpowiedzialności w stosunku do Obligatariuszy w zakresie płatności przez Emitenta Odsetek oraz wykupu Obligacji, ani za żadne inne obowiązki Emitenta wynikające z Obligacji.
- 22.2. W przypadku gdy jakiegokolwiek postanowienia Warunków Emisji dotyczące wypłaty świadczeń pieniężnych okażą się być sprzeczne z Regulacjami KDPW, pierwszeństwo przed stosowaniem postanowień Warunków Emisji w tym zakresie mają odpowiednie Regulacje KDPW.
- 22.3. Dokumenty, informacje i komunikaty publikowane przez Emitenta na Stronie Internetowej w wykonaniu przepisów Ustawy o Obligacjach i postanowień Warunków Emisji, Emitent jest zobowiązany przekazywać w postaci drukowanej do Firmy Inwestycyjnej – w terminie nie dłuższym niż 5 Dni Roboczych od dnia opublikowania ich na Stronie Internetowej.

5. WZÓR FORMULARZA OSTATECZNYCH WARUNKÓW EMISJI DANEJ SERII

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII [•]

DEKPOL S.A.

[Miejscowość], [Data]

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Dekpol Spółkę Akcyjną** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości („Spółka”).

Obligacje serii [•] („**Obligacje**”) emitowane są w ramach IV Programu Emisji Obligacji do kwoty 250.000.000 PLN lub równowartości tej kwoty wyrażonej w euro na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia [•] 2025 r. w przedmiocie uruchomienia Programu Emisji, uchwały Rady Nadzorczej z dnia [•] 2025 r. w sprawie zatwierdzenia IV Programu Emisji Obligacji oraz zgody na dokonanie emisji oraz uchwały Zarządu Spółki z dnia [•] w sprawie zatwierdzenia Ostatecznych Warunków w odniesieniu do Obligacji („**Ostateczne Warunki Obligacji**”) („**Program**”, „**Uchwały o Programie**”). Prospekt podstawowy sporządzony przez Spółkę w związku z emisją Obligacji w ramach Programu został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu [•] 2026 roku („**Prospekt**”).

Niniejsze Ostateczne Warunki Obligacji należy interpretować w związku z Prospektem i ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Prospekt, zawierający podstawowe warunki emisji Obligacji, wraz z ewentualnymi suplementami oraz komunikatami aktualizującymi do Prospektu został udostępniony do publicznej wiadomości w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki ([www\[.\]dekp\[.\]pl](http://www[.]dekp[.]pl)) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej ([www\[.\]michaelstrom\[.\]pl](http://www[.]michaelstrom[.]pl)).

Spółka zwraca uwagę na konieczność łącznej interpretacji Prospektu i niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji w celu uzyskania pełnych informacji wraz z ewentualnymi suplementami do Prospektu i komunikatami aktualizującymi.

Do niniejszych Ostatecznych Warunków Obligacji załączone zostało podsumowanie Prospektu dotyczące emisji Obligacji.

Informacje zawarte w niniejszym dokumencie stanowią ostateczne warunki dla Obligacji w nim opisanych w rozumieniu Rozporządzenia prospektowego a także stanowią szczegółowe warunki emisji Obligacji danej serii oraz ostateczne warunki oferty danej serii Obligacji w rozumieniu Uchwał o Programie.

Wszelkie wyrażenia pisane w niniejszym dokumencie wielką literą, niezdefiniowane inaczej w niniejszym dokumencie, mają znaczenie przypisane im w Prospekcie.

1. INFORMACJE DOTYCZĄCE OFERTY PUBLICZNEJ OBLIGACJI

Oznaczenie serii:	[●]				
Wstępny kod ISIN:	[[●] o ile będzie znany]				
Waluta emisji Obligacji	PLN/EUR				
Liczba oferowanych Obligacji:	do [●] [z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do nie więcej niż [●], najpóźniej na [●] Dni Roboczych przed planowanym Dniem Emisji. Informacja o ostatecznej liczbie oferowanych Obligacji zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]dekpol[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl). („Zwiększenie Oferty”)]				
Wartość Nominalna jednej Obligacji	1.000 PLN (jeden tysiąc złotych)/ [●] euro				
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do [●] PLN ([●] złotych) / [●] EUR ([●] euro)[z zastrzeżeniem możliwości Zwiększenia Oferty]				
Cena Emisyjna:	[jest stała i równa Wartości Nominalnej (1.000 PLN (tysiąc złotych)/ [●] EUR)] / [jest uzależniona od dnia złożenia zapisu i wynosi:				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Dzień złożenia zapisu</th> <th>Cena emisyjna (PLN/EUR)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[●]</td> <td>[●]</td> </tr> </tbody> </table>	Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN/EUR)	[●]	[●]
Dzień złożenia zapisu	Cena emisyjna (PLN/EUR)				
[●]	[●]				
	[może zostać uiszczona z wykorzystaniem potrącenia, o którym mowa w pkt. [●] Prospektu, z wierzytelnością Inwestora z tytułu [wykupu / odkupu] przez Emitenta obligacji serii [●] Emitenta]				
Minimalna wielkość zapisu:	[●]				

Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w ogłoszeniu zamieszczonym w formie elektronicznej na stronie internetowej Spółki (www[.]dekp[.]pl) oraz dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy Inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl).
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	Firma Inwestycyjna
Zasady redukcji zapisów:	[●]
Tryb rejestracji Obligacji:	[Agent Emisji] / [Agent Techniczny]:
Rodzaj Inwestorów, do których kierowana jest Oferta:	[●]
System obrotu, do którego Emitent zamierza ubiegać się o dopuszczenie lub wprowadzenie Obligacji:	[Rynek Regulowany / ASO]
Informacje dotyczące gwarancji Emisji	[Nie dotyczy.][i] Informacja o podmiocie pełniącym funkcję gwaranta emisji: [●]; (ii) data zawarcia umowy o gwarancję emisji: [●] oraz (iii) istotne warunki tej umowy (w szczególności rodzaj udzielanej gwarancji oraz ustalony limit gwarancji): [●].

2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów:	[●]
Termin zakończenia przyjmowania zapisów:	[●]
Przewidywany termin warunkowego przydziału:	[●]
Przewidywany Dzień Emisji:	[●]
Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości:	[●]
Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu:	[●]

Ponadto w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 2 Rozporządzenia Prospektowego, w przypadku gdy suplement, o którym mowa w art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Prospektowego, jest udostępniany do publicznej wiadomości po rozpoczęciu subskrypcji, osoba, która złożyła zapis przed udostępnieniem suplementu, może uchylić się od skutków prawnych złożonego zapisu, pod warunkiem, że nowy znaczący czynnik, istotny błąd lub istotna niedokładność odnosząca się do informacji zawartych w Prospekcie, które mogą wpłynąć na ocenę Obligacji wystąpiły lub zostały zauważone przed zakończeniem oferty Obligacji danej serii. Uchylenie się od skutków prawnych zapisu następuje przez oświadczenie złożone na piśmie w dowolnym punkcie obsługi klienta firmy inwestycyjnej, która przyjęła zapis na Obligacje, w terminie trzech dni roboczych od dnia udostępnienia suplementu, o ile Emitent nie wyznaczy terminu dłuższego. Szczegółowe zasady odstąpienia od zapisu będą każdorazowo przedstawiane w suplementcie. W związku z powyższym Emitent może dokonać przydziału Obligacji nie wcześniej niż po upływie terminu do uchylenia się przez inwestora od skutków prawnych złożonego zapisu.

3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SZCZEGÓŁOWYCH WARUNKÓW EMISJI OBLIGACJI

Cel emisji	[•]
Powód zorganizowania Oferty:	[Wpływy z Oferty zostaną przeznaczone na [•]]
Dzień Wykupu:	[•]
Okresy Odsetkowe:	

Numer Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Stopy Bazowej	Pierwszy dzień danego Okresu Odsetkowego	Dzień Ustalenia Praw	Ostatni dzień danego Okresu Odsetkowego
1.	Dzień Emisji - 4 Dni Robocze	Dzień Emisji		
2.				
(...)				

Oprocentowanie:	[stałe / zmienne]
Stopa Procentowa dla Obligacji o stałym oprocentowaniu:	[[•]%/ nie dotyczy]
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	nie dotyczy / [•] p.p. / Marża w wysokości nie niższej niż [•] p.p. i nie wyższej niż [•] p.p. zostanie określona przez Emitenta w dniu warunkowego przydziału Obligacji w

oparciu o wynik procesu składania zapisów na Obligacje - składając formularz zapisu Inwestor zobowiązany będzie wskazać minimalną wysokość Marży akceptowalną dla Inwestora i mieszczącą się w ww. granicach ustalonych przez Emitenta, z dokładnością do [•] p.p.

Informacja o ostatecznej wysokości Marży zostanie podana do publicznej wiadomości w sposób, w jaki został opublikowany Prospekt, tj. na stronie internetowej Emitenta (www[.]dekpol[.]pl) oraz, dodatkowo, w celach informacyjnych, na stronie internetowej Firmy inwestycyjnej (www[.]michaelstrom[.]pl).

Emitent dokona warunkowego przydziału Obligacji wyłącznie tym Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę równą lub niższą (przy czym nie niższą niż ww. Marża minimalna) niż ostatecznie ustalona przez Emitenta. Inwestorom, którzy w złożonych formularzach zapisu wskazali Marżę wyższą niż ostatecznie ustalona przez Emitenta, Obligacje nie zostaną przydzielone.]

Stoпа Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:

[WIBOR/ EURIBOR dla [•] miesięcznych kredytów / Wskaźnik Alternatywny wyznaczony zgodnie z zapisem pkt. 15.4.6. Podstawowych Warunków Emisji Obligacji / nie dotyczy]

Premia oraz dopuszczalne dni realizacji prawa wcześniejszego wykupu

Dowolny Dzień Roboczy wskazanego Okresu Odsetkowego, którym może być wykonana Opcja Emitenta Wcześniejszego Wykupu	Premia (% wartości nominalnej jednej Obligacji lub % wykupowanej części wartości nominalnej jednej Obligacji)
w II Okresie Odsetkowym	[[•]% wartości nominalnej jednej Obligacji]
w [•] Okresie Odsetkowym	[[•]% wartości nominalnej jednej Obligacji]

Dodatkowa Podstawa Wcześniejszego Wykupu	<input type="checkbox"/> / brak
Obowiązkowa Amortyzacja	<input type="checkbox"/> / brak
Zabezpieczenie:	[Tak, <i>informacja o zabezpieczeniu zostanie podana w suplemencie do Prospektu</i> / Nie]
Przewidywane wpływy netto z emisji:	<input type="checkbox"/>
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	<input type="checkbox"/>
Przeznaczenie wpływów z Oferty:	<input type="checkbox"/>
Imię i nazwisko:	Imię i nazwisko:
Podpis: _____	Podpis: _____