



Publiczna Oferta Obligacji serii P2023B Dekpol S.A.

Pinczyn, 5 lipca 2023 r.

Reklama

Zastrzeżenia prawne

NINIEJSZY MATERIAŁ MA WYŁĄCZNIE CHARAKTER PROMOCYJNY (REKLAMA) I W ŻADNYM PRZYPADKU NIE STANOWI OFERTY ANI ZAPROSZENIA DO NABYCIA OBLIGACJI, JAK RÓWNIEŻ PORADY INWESTYCYJNEJ ANI REKOMENDACJI I NIE MOŻE STANOWIĆ PODSTAWY DO PODJĘCIA DECYZJI ODNOŚNIE INWESTOWANIA W PAPIERY WARTOŚCIOWE SPÓŁKI DEKPOL S.A. („SPÓŁKA”).

NINIEJSZY DOKUMENT, BĄDŹ JEGO KOPIA NIE POWINIEN BYĆ ROZPOWSZECHNIANY BEZPOŚREDNIO LUB POŚREDNIO W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII, JAPONII, ANI UDOSTĘPNIANY OBYWATELOM LUB REZYDENTOM TYCH PAŃSTW, GDZIE ROZPOWSZECHNIANIE TEGO DOKUMENTU MOŻE BYĆ OGRANICZONE PRZEZ PRAWO. W TAKICH PRZYPADKACH OSOBY ROZPOWSZECHNIAJĄCE NINIEJSZY DOKUMENT POWINNY ZAPOZNAĆ SIĘ I DOSTOSOWAĆ DO WSZELKICH TEGO TYPU OGRANICZEŃ.

PROSPEKT SPORZĄDZONY W ZWIĄZKU Z OFERTAMI PUBLICZNYMI, KTÓRY W DNIU 24.04.2023 R. ZOSTAŁ ZATWIERDZONY PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO („PROSPEKT”) WRAZ Z SUPLEMENTAMI I KOMUNIKATAMI AKTUALIZUJĄCYMI DO PROSPEKTU, JEST JEDYNYM PRAWNIE WIĄŻĄCYM DOKUMENTEM ZAWIERAJĄCYM INFORMACJE O SPÓŁCE I PUBLICZNEJ OFERCIE OBLIGACJI W POLSCE („OFERTA”). ZATWIERDZENIA PROSPEKTU PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO NIE NALEŻY ROZUMIEĆ JAKO POPARCIA DLA OBLIGACJI SERII P2023B.

POTENCJALNI INWESTORZY POWINNI PRZECZYTAĆ PROSPEKT PRZED PODJĘCIEM DECYZJI INWESTYCYJNEJ W CELU PEŁNEGO ZROZUMIENIA POTENCJALNYCH RYZYK I KORZYŚCI ZWIĄZANYCH Z DECYZJĄ O ZAINWESTOWANIU W OBLIGACJE SERII P2023B. PROSPEKT UDOSTĘPNIONO NA STRONIE INTERNETOWEJ SPÓŁKI (WWW.DEKPOL.PL) ORAZ DODATKOWO W CELACH INFORMACYJNYCH NA STRONIE INTERNETOWEJ FIRMY INWESTYCYJNEJ – MICHAEL/STRÖM DOM MAKLERSKI S.A. Z SIEDZIBĄ W WARSZAWIE (WWW.MICHAELSTROM.PL).

OBLIGACJE NIE SĄ I NIE BĘDĄ OFEROWANE POZA GRANICAMI RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ (W TYM NA TERENIE INNYCH PAŃSTW UNII EUROPEJSKIEJ). ANI SPÓŁKA, ANI ŻADEN INNY PODMIOT DZIAŁAJĄCY W JEJ IMIENIU LUB NA JEJ RZECZ NIE PODJĄĄ ANI NIE PODEJMIE W PRZYSZŁOŚCI ŻADNYCH DZIAŁAŃ, KTÓRE MOGŁYBY ZOSTAĆ UZNANE ZA OFERTĘ PUBLICZNĄ OBLIGACJI W JAKIMKOLWIEK PAŃSTWIE POZA RZECZPOSPOLITĄ POLSKĄ.

OBLIGACJE NIE ZOSTAŁY I NIE ZOSTANĄ ZAREJESTROWANE ZGODNIE Z AMERYKAŃSKĄ USTAWĄ O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH Z 1933 R. Z PÓŹN. ZM. (U.S. SECURITIES ACT OF 1933) I NIE PODLEGAJĄ PRZEPISOM PRAWA PODATKOWEGO STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI. OBLIGACJE NIE BĘDĄ OFEROWANE DO SPRZEDAŻY, SPRZEDAWANE ANI DOSTARCZANE NA TERYTORIUM STANÓW ZJEDNOCZONYCH AMERYKI LUB NA RZECZ AMERYKAŃSKICH PODMIOTÓW LUB OBYWATELI.

NINIEJSZY MATERIAŁ NIE MOŻE BYĆ ROZPOWSZECHNIANY W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI, KANADZIE, AUSTRALII I JAPONII, ANI W INNYCH PAŃSTWACH, W KTÓRYCH TAKIE ROZPOWSZECHNIANIE MOŻE PODLEGAĆ OGRANICZENIOM LUB ZAKAZANE PRZEZ PRAWO. OBLIGACJE NIE SĄ OFEROWANE NA RZECZ (i) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI ROSYJSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH W ROSJI LUB JAKICHKOLWIEK 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; (ii) JAKICHKOLWIEK OBYWATELI BIAŁORUSKICH LUB OSÓB FIZYCZNYCH ZAMIESZKAŁYCH NA BIAŁORUSI LUB JAKICHKOLWIEK 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.

PRZEDSTAWIONE DANE FINANSOWE W NINIEJSZEJ PREZENTACJI SĄ TO DANE HISTORYCZNE, KTÓRE NIE GWARANTUJĄ TAKICH SAMYCH WYNIKÓW W PRZYSZŁOŚCI.



Agenda

1. Ryzyka inwestycyjne
2. Parametry emisji
3. Argumenty inwestycyjne
4. Informacje o Grupie
5. Segment generalnego wykonawstwa
6. Segment deweloperski
7. Segment produkcji osprzętu do maszyn
8. Segment produkcji konstrukcji stalowych i prefabrykatów betonowych
9. Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Prospekcie w części "czynniki ryzyka".

Kluczowe ryzyka właściwe dla Emitenta:

1. Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy
2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych
3. Ryzyko związane z procesem budowlanym
4. Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym
5. Ryzyko spadku cen mieszkań
6. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich
7. Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji
8. Ryzyko związane z epidemią koronawirusa (COVID-19)

Inwestowanie w obligacje przedsiębiorstw obarczone jest ryzykiem utraty części lub całości środków.

Czynniki ryzyka związane z Emitentem, Obligacjami i ofertą zostały zamieszczone w Prospekcie w części "czynniki ryzyka".

Kluczowe ryzyka właściwe dla papierów wartościowych:

1. Ryzyko związane z Rozporządzeniem o Wskaźnikach Referencyjnych i sposobem obliczania stopy bazowej Obligacji
2. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji
3. Ryzyko związane z możliwością tzw. „rolowania obligacji”
4. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję obligacji
5. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji
6. Ryzyko niedojścia do skutku emisji obligacji poszczególnych serii
7. Ryzyko zmiany stopy procentowej
8. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji

Parametry emisji serii P2023B

Emitent	Dekpol S.A.
Wartość Emisji	Do 30 mln zł
Cena Nominalna 1 Obligacji	1 000 zł
Cena Emisyjna 1 Obligacji	1 000 zł
Minimalny zapis	1 Obligacja
Termin wykupu	27 czerwca 2026 r.
Typ oprocentowania	Zmienne
Oprocentowanie	WIBOR 3M + marża 5,50% (w skali roku)
Wypłata odsetek	Co 3 miesiące
Cel emisji	Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta.
Catalyst	Emitent będzie ubiegać się o wprowadzenie Obligacji na Rynek Regulowany GPW (Catalyst).
Informacje dodatkowe	Opcja wcześniejszego wykupu po stronie Emitenta zgodnie z Podstawowymi Warunkami Emisji.
Termin subskrypcji	5-14 lipca 2023 r.
Planowany termin warunkowego przydziału	19 lipca 2023 r.
Planowany Dzień Emisji	24 lipca 2023 r.

Konsorcjum dystrybucyjne

Lista firm inwestycyjnych przyjmujących zapisy na Obligacje serii P2023B:

MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLESKI

Michael / Ström Dom Maklerski S.A.



Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.



Dom Maklerski BDM S.A.

ipopema

IPOPEMA Securities S.A.

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLESKI

Noble Securities S.A.

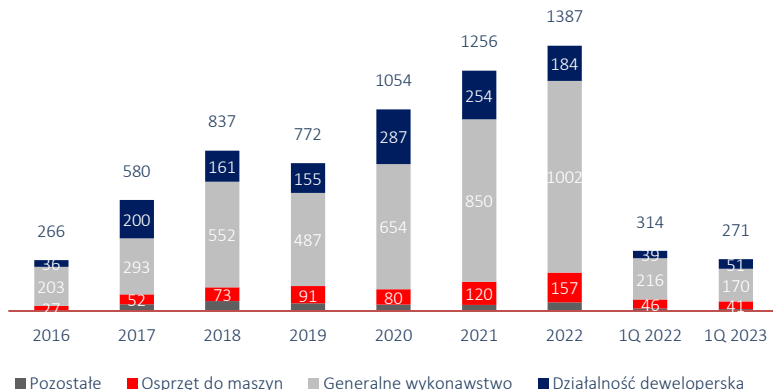
Wskazanie miejsc przyjmowania zapisów przez firmy inwestycyjne tworzące konsorcjum dystrybucyjne znajduje się w Ostatecznych Warunkach Emisji Obligacji serii P2023B.

Zdywersyfikowana działalność operacyjna: generalne wykonawstwo, segment deweloperski, produkcja osprzętu do maszyn budowlanych oraz produkcja konstrukcji stalowych i prefabrykowanych
Wieloletnie doświadczenie Grupy na rynku budowlanym
Rozwojowy segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych, przeprowadzone akwizycje w ostatnich latach
Segment deweloperski z wysokim udziałem produktów o podwyższonym standardzie i premium
Dobre wyniki finansowe Grupy 2021: Przychód 1 256 mln zł, EBITDA 125 mln zł oraz zysk netto 76 mln zł 2022: Przychód 1 387 mln zł, EBITDA 136 mln zł oraz zysk netto 79 mln zł

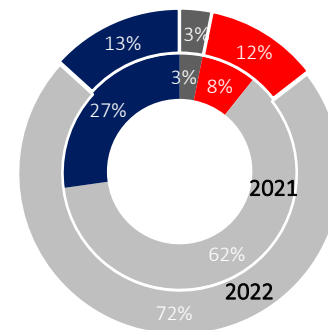
Informacje o Grupie

- Grupa Depol prowadzi działalność operacyjną w 3 głównych segmentach: **generalne wykonawstwo, działalność deweloperska, produkcja osprzętu do maszyn budowlanych**. Grupa posiada również podmiot produkujący konstrukcje stalowe i prefabrykaty betonowe, oraz hotel, którym zarządza podmiot zewnętrzny z doświadczeniem w branży hotelarskiej.
- Od 2017 roku prowadzone były działania związane z reorganizacją Grupy, której podstawowym celem było budowanie klasycznej struktury holdingowej, jak i dokonanie zmian organizacyjnych umożliwiających dalszy zrównoważony rozwój, poprzez spółki celowe: Depol Budownictwo sp. z o.o., Depol Deweloper sp. z o.o., Depol Steel sp. z o.o., Betpref sp. z o.o. **W latach 2021-2022 Grupa dokonała akwizycji spółek Intek sp. z o.o. (konstrukcje stalowe i offshore) oraz Kombet Działdowo sp. z o.o. (prefabrykacja).**
- Akcje Spółki od stycznia 2015 r. notowane są na rynku głównym GPW w Warszawie. Grupa jest także wieloletnim emitentem obligacji korporacyjnych – historycznie wyemitowała blisko 630 mln zł obligacji, a **obecny outstanding wynosi ok. 248 mln zł.**

Przychody Grupy (mln zł)



Udział głównych segmentów w przychodach Grupy



Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Informacje o Grupie Emitenta



420
tys. m²

POWIERZCHNIA
WYBUDOWANYCH OBIEKTÓW
W 2022 R.

1 616
MLN ZŁ

WARTOŚĆ PORTFELA
ZAMÓWIEŃ ZEWNĘTRZNYCH
NA 31.03.2023 R.

828
MLN ZŁ

WARTOŚĆ PORTFELA
ZAMÓWIEŃ ZEWNĘTRZNYCH
POZOSTAJĄCA DO REALIZACJI
NA 31.03.2023 R.



16

LAT DOŚWIADCZENIA
NA RYNKU
DEWELOPERSKIM

4,2
TYS.

WYBUDOWANYCH
MIESZKAŃ
DO 31.03.2023 R.

184
MLN ZŁ

PRZYCHÓD NETTO
SEGMENTU W 2022 R.



157
MLN ZŁ

PRZYCHÓD NETTO SEGMENTU
W 2022 R.

95%

UDZIAŁ EKSPORTU W
SPRZEDAŻY W 2022 R.

22 000

WYPRODUKOWANYCH ŁYŻEK DO
KOPAREK I OSPRZĘTU DO MASZYN
BUDOWLANYCH W 2022 R.

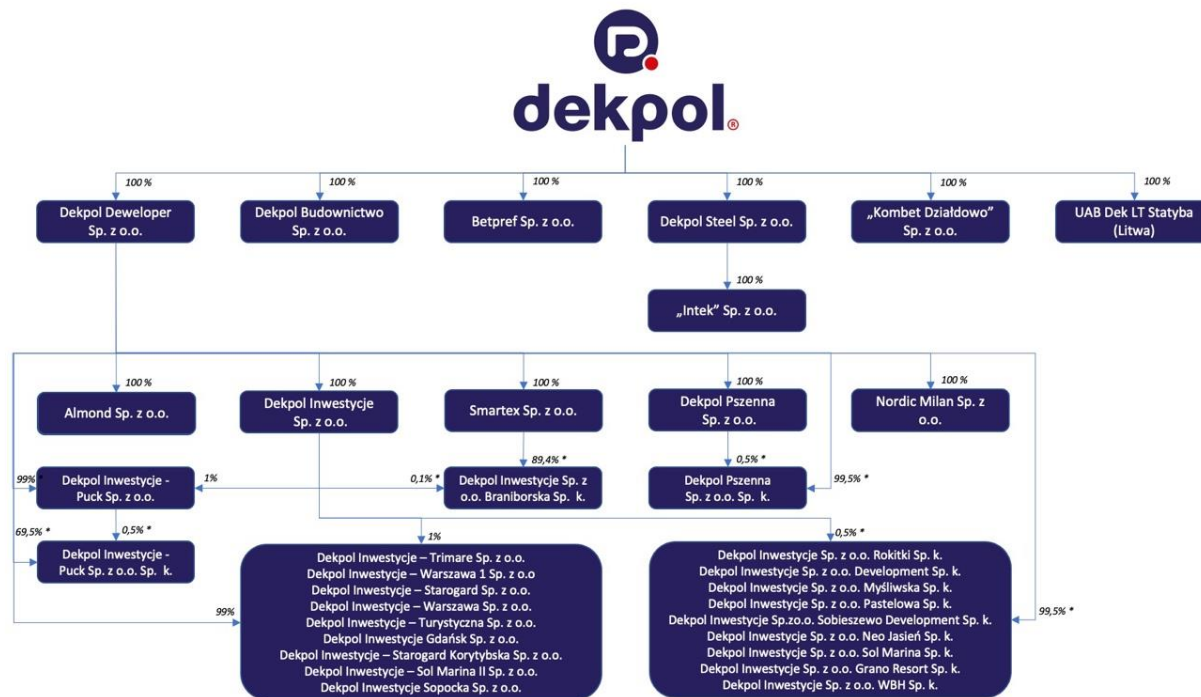
1 387
MLN ZŁ

PRZYCHODÓW GRUPY
2022 R.

136
MLN ZŁ

ZYSKU EBITDA GRUPY
2022 R.

Struktura organizacyjna Grupy



Źródło: Emitent

* udział w zyskach i stratach spółki

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.



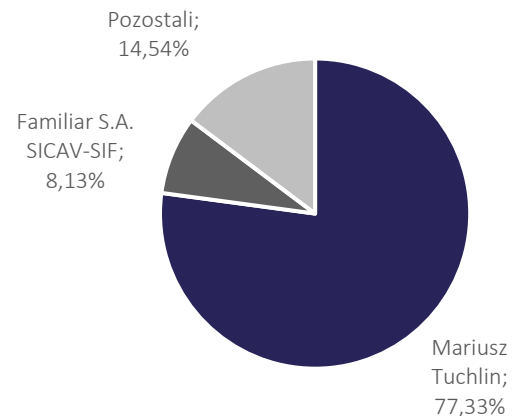
Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu Emitenta oraz główny akcjonariusz, pomysłodawca i założyciel Dekpol S.A.

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.

Akcje Emitenta od 8 stycznia 2015 r. notowane są na rynku podstawowym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Akcjonariat Emitenta (udział w kapitale zakładowym)



Źródło: Emitent; dane na dzień Prospektu

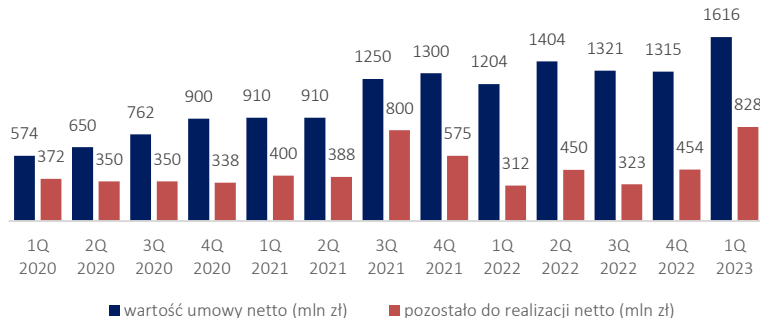
GENERALNE WYKONAWSTWO



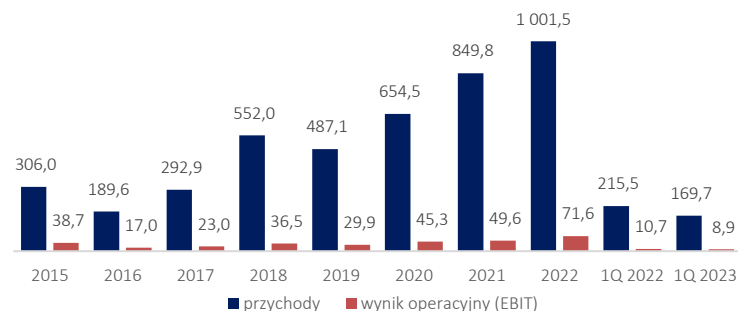
Generalne wykonawstwo

- Grupa Dekpol na przestrzeni ostatnich lat ugruntowała wiodącą pozycję wśród generalnych wykonawców realizujących projekty budownictwa kubaturowego. Specjalizuje się w budownictwie obiektów przemysłowych, parków logistycznych, handlowych oraz obiektów użyteczności publicznej różnego przeznaczenia. W 2022 r. według rankingu PwC/Builder oraz Deloitte, Dekpol zajął 13. miejsce na liście największych polskich firm budowlanych.
- Dominująca większość projektów realizowana jest na zlecenie inwestorów prywatnych i ma charakter krótkoterminowy (czas realizacji robót podstawowych to 6-9 miesięcy). Ze względu na atrakcyjność niektórych projektów publicznych Grupa z sukcesem wzięła udział w publicznych postępowaniach przetargowych, akwirując dwa projekty w 2022 r.
- Marża na kontraktach z generalnego wykonawstwa kształtuje się średnio w przedziale 6%- 8%.
- Historycznie Grupa Dekpol współpracowała m.in. z takimi podmiotami jak: IKEA, 7R LOGISTIC, Panattoni Europe, Iglotex, Dovista, Danfoss, Michelin, Trefl, Leroy Meriln, Carrefour, Atrium, Jula, Paktainer, Synektik, Oceanic, Graal, LPP, Press Glass.
- Na koniec marca 2023 r. Grupa realizowała kontrakty zewnętrzne o łącznej wartości blisko 1 616 mln zł netto, z czego do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o wartości około 828 mln zł netto. Dodatkowo Dekpol Budownictwo realizuje projekty wewnątrzgrupowe o łącznej wartości umownej wynoszącej około 317 mln zł, z czego pozostało do realizacji po 31 marca 2023 r. ponad 87 mln zł netto.

Wartość portfela zleceń (w mln zł)



Wyniki finansowe segmentu (w mln zł)



Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Generalne wykonawstwo – strategia i przewagi konkurencyjne

- Strategia Dekpol Budownictwo 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 koncentruje się na kontraktach krótkoterminowych, przy realizacji których ryzyko niekorzystnej zmiany cen materiałów i robocizny jest ograniczone. Spółka stawia na pierwszym miejscu relacje z klientami oraz rozwój kadr.
- Obowiązujące w spółce Dekpol Budownictwo zasady zarządzania polegające na koncentracji na krótkoterminowych projektach, szybkiej kontraktacji wykonawców, dostępności własnych wyrobów prefabrykowanych i stalowych w spółce Betpref, 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 firmy jest umiejętność dostosowania oferty do aktualnej sytuacji rynkowej, dzięki szerokiemu spektrum zróżnicowanych realizacji począwszy od obiektów logistyczno – przemysłowych, poprzez salony samochodowe, galerie handlowe, retail parki, miejsca obsługi pasażerów przy obiektach drogowych, hotele, obiekty mieszkaniowe, biurowce, a skończywszy na obiektach hydrotechnicznych, dokowych, kolejowych i drogowych.
- Dekpol Budownictwo 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.

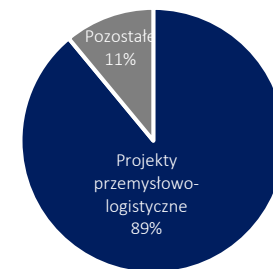


Generalne wykonawstwo – obecne realizacje

Wybrane kontrakty realizowane w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli (stan na dzień 31.03.2023 r.):

Zleceniodawca	Opis projektu
ACE 7	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w Poznaniu
GRUPA PANATTONI	Budowa hali magazynowej fazy I o powierzchni około 49 248 m2 wraz z budynkiem biurowym i wszystkimi pracami zewnętrznymi oraz magazyn fazy II wraz z pracami towarzyszącymi w miejscowości Kolbudy
GRUPA PANATTONI	Realizacja inwestycji w miejscowości Tczew polegająca na rozbudowie dotychczasowego zabudowania- FLEX.
MARATHON INTERNATIONAL	Rozbudowa centrum logistycznego o budynek magazynowy wraz z wewnętrzną instalacją gazową oraz infrastrukturą towarzyszącą w Glince Duchownej g. Kostrzyn.
KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
GRUPA PANATTONI	Realizacja inwestycji w miejscowości Kadłubia, gmina Żary. Rozbudowa inwestycji składającej się z powierzchni magazynowej, technicznej, biurowej i socjalnej wraz z innymi budynkami, budowlami lub innymi obiektami i zagospodarowaniem terenu z nimi związanymi.
DAWIKA	Budowa budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Koteże.
ZLECENIODAWCA	Budowa budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. placami, chodnikami, parkingi, drogami wraz z zjazdami/wjazdami, sieciami zewnętrznymi, przyłączami, oświetleniem, terenami zielonymi i obiektami reklamowy oraz małej architektury w miejscowości Psary
THALES DIS POLSKA	Kompleksowe wykonanie zakładu produkcyjnego o powierzchni ok. 15 tys. m2 wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w woj. pomorskim.
LEROY MERLIN INWESTYCJE	Generalne wykonawstwo obiektu handlowego o powierzchni ok. 10 tys. m2 wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Koszalinie

Struktura projektów GW na 31.03.2023 r.



dane na 31.03.2023 r., źródło: Spółka

- Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość ok. 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 marca 2023 roku segment generalnego wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 8 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.
- Od 2018 r. istotnie wzrósł udział projektów logistyczno-magazynowych i przemysłowych. Spółka zamierza dalej rozwijać swoją obecność w tym segmencie rynku, kierując swoją uwagę w stronę nowych rynków w ujęciu geograficznym oraz kolejnych deweloperów powierzchni magazynowych. Akwizycja nowych projektów jest również silnie ukierunkowana na inwestorów industrialnych realizujących nowe projekty bezpośrednio oraz przez deweloperów w systemie BTS/BTO.
- Grupa ograniczyła ofertowanie nowych projektów w okresie 2Q 2021 i 1Q 2022 r. pod wpływem znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Gwałtowny wzrost cen i niedostępność materiałów budowlanych występujące w czasie pomiędzy wyborem oferty, a podjęciem kontraktacji przyczyniały się do niższej rentowności projektów. Wraz ze stabilizacją cen materiałów od 2Q 2022 r. Grupa pozyskała kilka nowych projektów, w tym od nowych zleceniodawców. Założenia biznesowe wobec wyżej wymienionych oraz innych pozyskanych od 2Q 2022 projektów znajdują odzwierciedlenie w stabilnych i zgodnych z planami realizacjami.

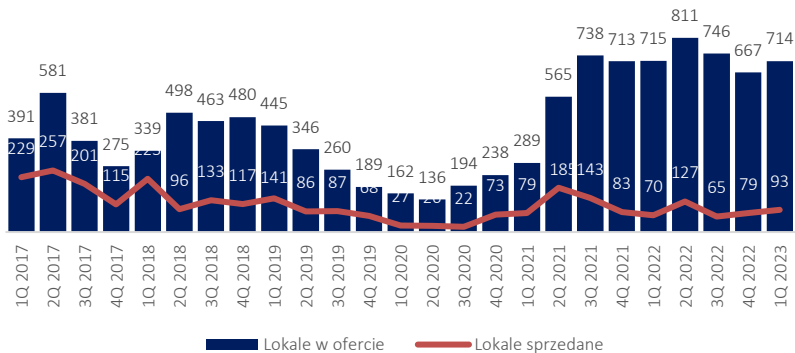
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA



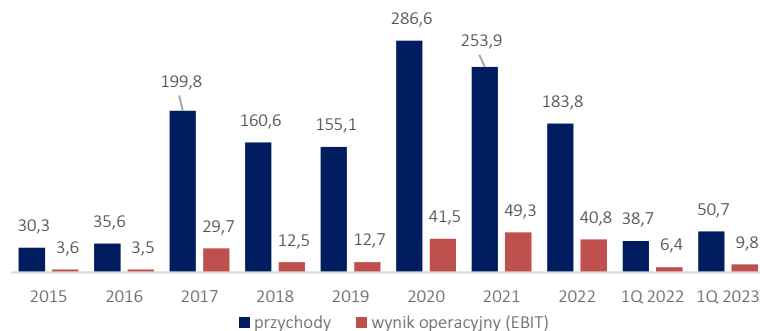
Działalność deweloperska

- Grupa prowadzi działalność deweloperską od 2007 roku. Od tego czasu sukcesywnie realizuje własne projekty mieszkaniowe na terenie Polski północnej, głównie w Gdańsku. Od 2019 r. wydzielono segment deweloperski do spółki **Dekpol Developer**.
- **Dotychczas wybudowano ponad 35 inwestycji składających się z ponad 4 tys. lokali.** Na dzień 31.03.2023 r. Grupa była w trakcie budowy 4 inwestycji deweloperskich liczących 523 lokali w Gdańsku i Wiślinie (aglomeracja trójmiejska) oraz realizowała inwestycję w modelu PRS przy ul. Braniborskiej we Wrocławiu o wielkości 18 tys. m² PUM, która została sprzedana do podmiotu instytucjonalnego.
- Spółka oprócz standardowych lokali mieszkalnych w popularnych lokalizacjach (m.in. Osiedle Pastelowe w Gdańsku) realizuje także projekty o podwyższonym standardzie w Wiślinie oraz na Wyspie Sobieszewskiej w aglomeracji trójmiejskiej.
- Ofertę lokali mieszkalnych uzupełniają apartamenty hotelowe, co pozwala dotrzeć do innej grupy klientów, traktujących nieruchomość jak produkt inwestycyjny. Na dzień 31.03.2023 r. Grupa realizowała jeden obiekt hotelowy (Grano Marina Hotel), który będzie oferował 130 pokoi.
- Emitent ma zabezpieczony bank gruntów (w Gdańsku i okolicach Gdańska, Warszawie oraz we Wrocławiu) o łącznej powierzchni użytkowej 260 tys. m², z czego ok. 80 tys. m² to powierzchnia użytkowa w projektach premium. Ok. 90% banku ziemi zostało już opłacone.

Kontraktacja i oferta



Wyniki finansowe segmentu (w mln zł)



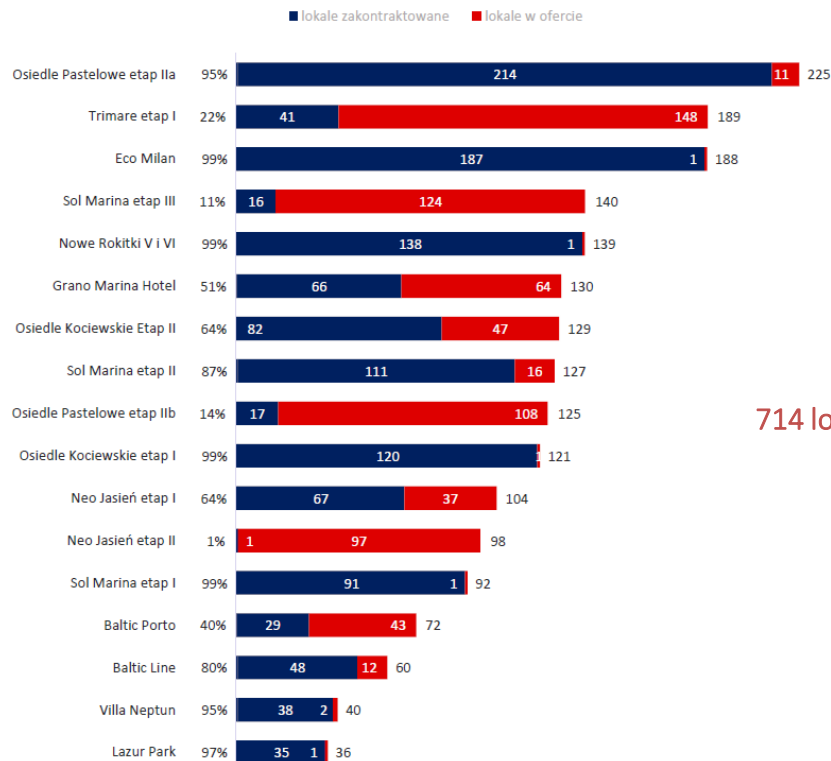
Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

Oferta deweloperska

Lokalizacja projektów deweloperskich:

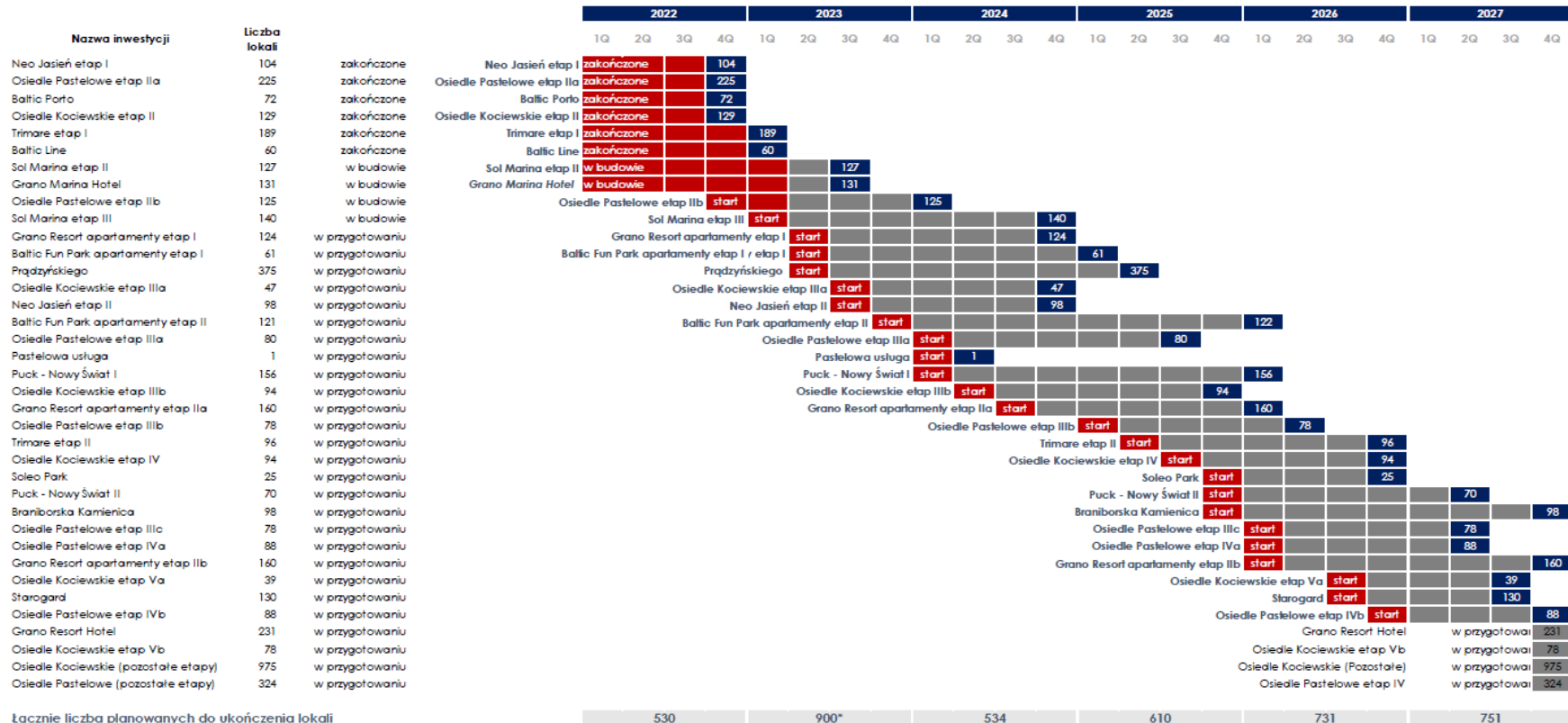


Status sprzedaży lokali z oferty - stan na 31.03.2023 r.:



714 lokali w ofercie

Harmonogram inwestycji deweloperskich



Łącznie liczba planowanych do ukończenia lokali

* 900 lokali, w tym 393 lokale w ramach transakcji PRS

Źródło: Emitent;
dane na 31.03.2023 r.

Obiekty hotelowe

- Grupa Dekpol w swojej historii zrealizowała budowę kilku hoteli pełniąc funkcję generalnego wykonawcy, a trzech będąc ich deweloperem. W 2016 r. Grupa ukończyła budowę własnego hotelu o nazwie Hotel Almond położonego w Gdańsku blisko Starego Miasta i Wyspy Spichrzów. Obiekt w dalszym ciągu jest własnością Grupy.
- W kolejnych latach Grupa zrealizowała dwie inwestycje (Hotel Number One oraz Hotel Grano) pełniąc funkcję dewelopera i sprzedając klientom pokoje hotelowe (prawo własności lokali). Oba obiekty zlokalizowane są na Wyspie Spichrzów w Gdańsku.
- Na dzień 31.03.2023 r. Grupa jest w trakcie realizacji inwestycji hotelowej Grano Marina Hotel, będącego częścią kompleksu Sol Marina w Wiślince. Inwestycja będzie liczyć 130 pokoi hotelowych oraz 15 apartamentów wypoczynkowych.

HOTEL ALMOND:

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



HOTEL NUMBER ONE:

- Projekt sprzedany w systemie condo
- Ukończenie budowy: 2017 r.
- Lokalizacja: ul. Jagłana 3/5 (Wyspa Spichrzów)
- Liczba pokoi: 172



HOTEL GRANO:

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



GRANO MARINA HOTEL:

- Projekt sprzedawany w systemie condo
- Ukończenie budowy: 4Q 2023 r.
- Lokalizacja: ul. Łąkowa (Wiślinka)
- Liczba pokoi: 130
- Liczba apartamentów: 15



PRODUKCJA OSPRZĘTU DO MASZYN



Produkcja osprzętu do maszyn

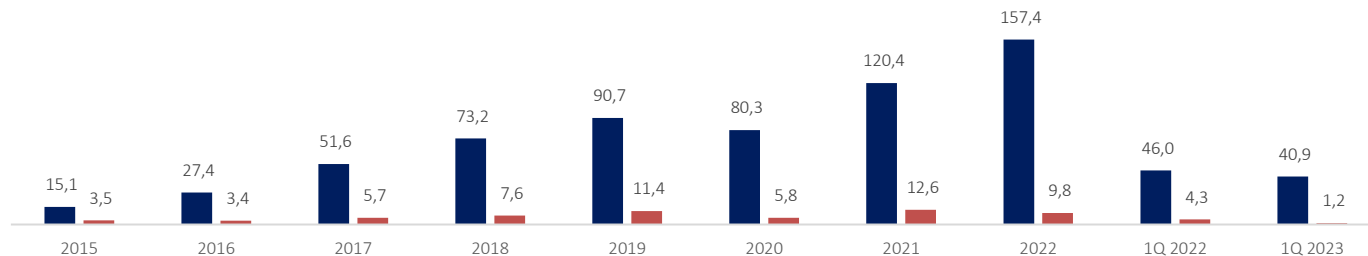
- Dekpol Steel jest największym w Polsce producentem łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn wykorzystywanych w pracach budowlanych, ziemnych, wykończeniowych i rolniczych. Ta działalność Emitenta ma potencjał dalszego dynamicznego wzrostu w kolejnych latach.
- Spółka oferuje szeroką gamę standardowych 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.
- Steel jest autoryzowanym dostawcą osprzętów do klientów OEM: **Komatsu, Volvo, Liugong Dressta Machinery, Caterpillar oraz Doosan Bobcat**. Sprzęt eksportowany jest do Niemiec, Szwecji, Norwegii, Francji, Włoch, Wielkiej Brytanii, USA i Australii. Ponad 95% przychodów ze sprzedaży pochodzi z eksportu.
- Spółka rozpoczęła swoją działalność w tym segmencie w 2012 r. Głównymi odbiorcami są podmioty OEM'owe, jak również część asortymentu trafia na rynek aftermarket'owy, obejmujący 22 kraje.
- W 2020 roku Dekpol Steel kontynuował inwestycje związane z automatyzacją produkcji. Jedną z istotniejszych inwestycji w tym zakresie była instalacja nowej stacji do zrobotyzowanego spawania łyżek dla odbiorcy OEM jak również zamówienie śrutowni przelotowej, której montaż odbył się w drugim kwartale 2021 r. W marcu 2023 r. Dekpol Steel, jako drugi na świecie, uzyskał licencję na produkcję nowatorskich łyżek zmniejszających koszt wydobycia o 25%, objętych patentem firmy SSAB ze Szwecji, który opiera się na użyciu specjalnej stali jak również nowego profilu łyżki.
- Dekpol Steel poprzez rozbudowę własnej sieci sprzedaży, zarówno w Polsce jak również w Europie Zachodniej, planuje utworzenie magazynów ze swoimi produktami.
- Od 2022 roku, wykorzystując doświadczenie i referencje Intek postępuje także dywersyfikacja produkcji. Nadal „core” biznesem jest produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych. Dodatkowym obszarem działania stały się natomiast konstrukcje stalowe oraz produkty dla offshore. Obecnie trwa proces certyfikacji w kierunku uzyskania koncesji na produkcję dla branży obronnej.



Źródło: Emitent

Produkcja osprzętu do maszyn

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



Źródło: Emitent;

Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

■ przychody ■ wynik operacyjny (EBIT)

- Rok 2021 był dobry pod kątem przychodów, które wzrosły o około 50% w porównaniu z 2020 r. przekraczając poziom 120 mln zł, jak również w zakresie wyniku operacyjnego, który wzrósł ponad dwukrotnie w porównaniu do 2020 r. i wyniósł 12,6 mln zł. Wyniki te zostały osiągnięte w bardzo wymagającym otoczeniu rynkowym – rok 2021 był pełen wyzwań w kontekście wzrostu cen stali, a tym samym negocjacji z odbiorcami cen końcowych.
- W 2022 r. Grupa zanotowała wzrost przychodów tego segmentu, które wyniosły 157,4 mln zł. Zysk operacyjny wyniósł 9,8 mln zł, a marża EBIT spadła do 6,2%. Wzrost przychodów o 31% r/r był efektem wysokiego poziomu zleceń realizowanych z wykorzystaniem większych mocy produkcyjnych (w tym konsolidacji po przejściu Intek w 4Q 2021). Wybuch wojny w Ukrainie spowodował weryfikację planów zakupowych głównych odbiorców Spółki. Od czerwca nastąpił gwałtowny spadek zamówień na łyżki i osprzęty do maszyn budowlanych. Głównym powodem była niestabilna sytuacja geopolityczna, wysokie ceny surowców niezbędnych do realizacji zamówień powodujące konieczność renegotjacji cen z odbiorcami. Podobne tendencje zaobserwowano także w 1Q 2023 r., Grupa zanotowała spadek przychodów tego segmentu do 40,9 mln zł (46,0 mln zł przed rokiem). Zysk operacyjny wyniósł 1,2 mln zł (4,3 mln zł przed rokiem), a marża EBIT spadła z 9,3% do 2,9%.
- W 4Q 2021 r. Dekpol Steel sfinalizował nabycie zakładu produkcyjnego „INTEK” sp. z o.o. w Lubawie. Dzięki temu pozyskał około 200 osób wykwalifikowanej i doświadczonej kadry pracowników, co obecnie stanowi niezbędny obszar dla dalszego rozwoju Dekpol Steel. Dodatkowo, zakupiona spółka, oprócz dwa razy większej powierzchni produkcyjnej w porównaniu do tej, która mieści się w Pincynie, posiada bogate doświadczenie w branży offshore. Biznesowo przejęcie to ma na celu również umocnienie pozycji Dekpol Steel na rynku producentów osprzętów do maszyn budowlanych, a także - w perspektywie 24 kolejnych lat - powinno przełożyć się na wzrost rocznych przychodów Spółki do poziomu nawet ok. 300 mln zł.

KONSTRUKCJE STALOWE I PREFABRYKATY BETONOWE



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 jest w stanie dostarczyć pełen szkielet konstrukcji wraz z konstrukcją dachową.
- 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 około 250 ton stali miesięcznie.
- Betpref dostarcza produkty dla budownictwa przemysłowego (słupy, belki, podwaliny, mury oporowe, doki), budownictwa mieszkaniowego (balkony, ściany, stropy typu filigran) oraz do budownictwa infrastrukturalnego (stadiony) jak 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.
- W 3Q 2022 r. Grupa nabyła spółkę Kombet Działdowo z siedzibą w Komornikach. 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 miała na celu zwiększenie skali działalności segmentu w zakresie produkcji prefabrykatów realizowanych w Grupie w ramach Betpref w Toruniu i Pinczynie. Grupa uważa, iż budownictwo przemysłowe, logistyczne jak i deweloperskie w kolejnych latach będzie wymagało optymalizacji za sprawą rosnących kosztów materiałów i siły roboczej.



WYBRANE DANE FINANSOWE



Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Bilans (w tys. zł)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.03.2023
Aktywa trwałe, w tym:	252 569	279 532	282 275	288 451
Rzeczowe aktywa trwałe	81 796	122 387	148 754	148 434
Nieruchomości inwestycyjne	147 155	98 022	80 817	81 442
Aktywa obrotowe, w tym:	700 928	1 077 617	1 104 504	1 024 694
Zapasy	228 781	263 187	396 497	411 645
-Materiały	13 768	23 370	40 205	40 263
-Lokale w trakcie budowy	168 407	185 405	269 308	275 526
-Ukończone lokale	39 081	36 067	61 518	71 684
Należności z tytułu umów z klientami	35 404	110 006	0	22 036
Należności handlowe oraz pozostałe należności	275 628	511 144	459 990	361 988
Środki pieniężne	157 493	190 627	229 458	211 947
Aktywa razem	953 497	1 357 149	1 386 779	1 313 145
Kapitał Własny	293 479	387 268	476 961	485 434
Zobowiązania długoterminowe, w tym:	128 920	282 261	269 261	274 286
Kredyty i pożyczki	5 423	4 240	23 567	22 409
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	80 640	196 076	161 355	163 510
Pozostałe finansowe	3 865	5 824	11 818	11 103
Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	531 097	687 620	640 557	553 425
Kredyty i pożyczki	63 444	104 743	72 167	57 489
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	98 400	9 000	51 276	52 459
Pozostałe finansowe	11 919	11 751	6 557	8 269
Handlowe oraz pozostałe	287 361	489 662	425 825	354 795
Pasywa razem	953 497	1 357 149	1 386 779	1 313 145
Dług netto	106 198	141 007	97 278	103 292
Dług netto/Kapitał Własny	0,36	0,36	0,20	0,21

Głównie zakład produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz nabyte zakłady Intek i Kombet.

W tym wartość rynkowa Hotelu Almond w Gdańsku, którego budowa została zakończona w 2016 r., nieruchomości we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej oraz grunty na Wyspie Sobieszewskiej.

Wycena długoterminowych kontraktów budowlanych w segmencie Generalnego Wykonawstwa. Wartość 0 na koniec 2022 r. wynika z zmiany sposobu prezentacji rozliczenia kontraktów po stronie aktywów i pasywów dla projektu Braniborska.

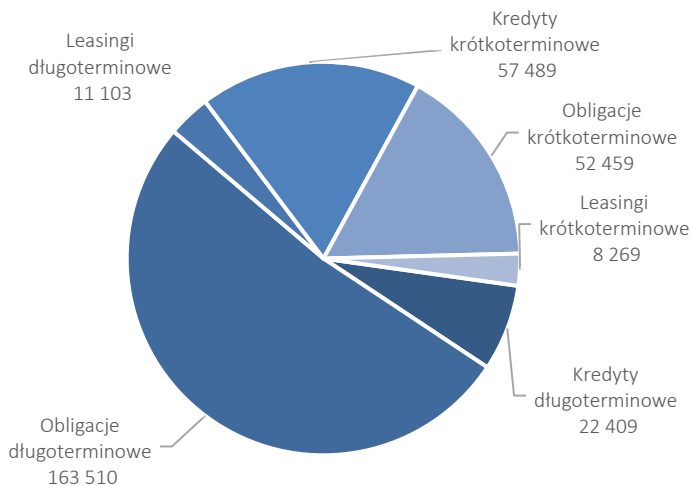
Wysoka wartość należności handlowych związana jest ze skalą działalności segmentu generalnego wykonawstwa.

Głównie zobowiązania handlowe (166 mln zł) oraz przedpłaty i zaliczki na mieszkania oraz zaliczki na dostawy (145 mln zł) na 31.03.2023 r.

Spadek poziomu zadłużenia w 2022 r. w związku z poprawą związaną ze spływem należności.

Struktura zadłużenia

Struktura rodzajowa zadłużenia na dzień 31.03.2023 r. (mln zł)



Źródło: Emitent, dane na 31.03.2023 r.; średni kurs EURPLN: 4,6755

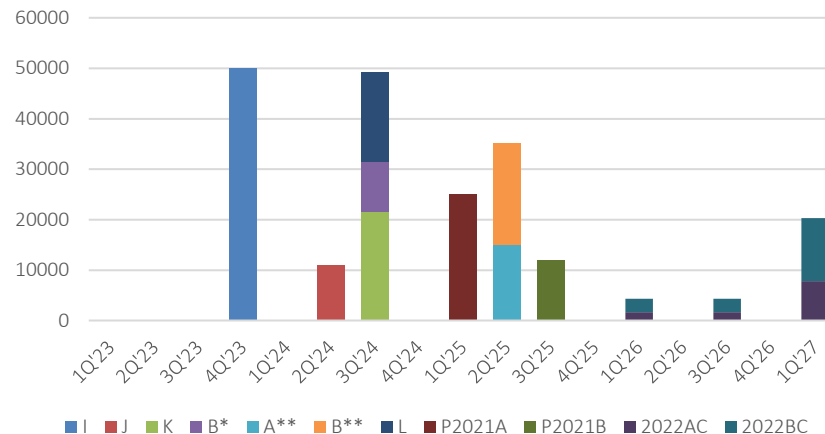
Na dzień bilansowy 31 marca 2023 r. istniało dziewięć serii obligacji Grupy o łącznej wartości nominalnej ponad 211,2 mln zł (w tym 2 serie w walucie euro o wartości 6,2 mln EUR). Obligacje są wyemitowane przez Dekpol S.A. oraz spółki z Grupy Emitenta – Dekpol Deweloper oraz Dekpol Budownictwo.

Grupa finansuje się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. PKO BP, mBank, Santander, BNP Paribas, Citi Bank Handlowy, SGB), których łączne saldo na dzień 31.03.2023 r. wynosi 79,9 mln zł.

Ponadto, Grupa finansuje się za pomocą leasingu, którego saldo na dzień 31.03.2023 r. wynosiło 19,4 mln zł.

Po dniu bilansowym, Grupa wyemitowała 40 mln zł obligacji serii P2023A z terminem wykupu w czerwcu 2026 r. oraz umorzyła 2,8 mln zł obligacji serii I.

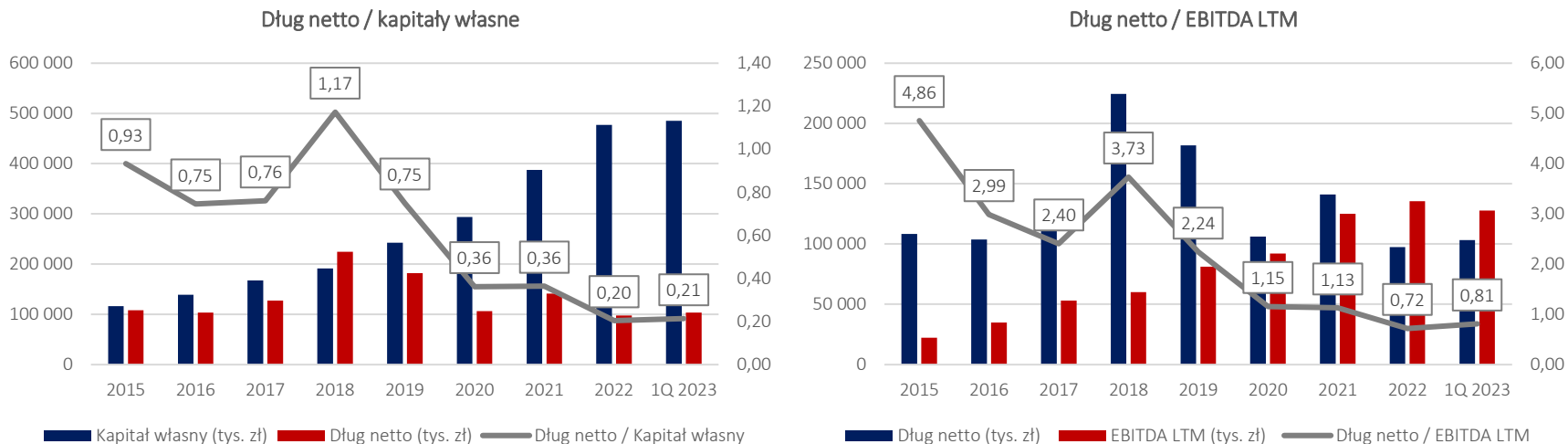
Struktura terminowa zadłużenia z tyt. obligacji na dzień 31.03.2023 r., dane w tys. zł



* Obligacje wyemitowane przez Dekpol Deweloper sp. z o.o.

** Obligacje wyemitowane przez Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

Wskaźniki zadłużenia



Źródło: Emitent; Wyniki osiągnięte w przeszłości nie stanowią gwarancji ich osiągnięcia w przyszłości

W związku z szybkim rozwojem Grupy realizowanym w każdym segmencie działalności, Grupa Dekpol charakteryzowała się okresowo podwyższonym poziomem zadłużenia na przestrzeni ostatnich lat. Wiązało się to z wysokimi nakładami inwestycyjnymi i zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy. W ostatnich dwóch latach (2021-2022) można zaobserwować pozytywne efekty tych inwestycji widoczne w wysokich dodatnich przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej (55,8 mln zł w 2021 roku, 102,78 mln zł w 2022 roku) oraz spadającym zadłużeniu.

W 2022 roku w związku z poprawą związaną ze splywem należności, w Grupie można było w bardziej efektywny sposób zarządzać kapitałem dłużnym, który na koniec roku był na niskim poziomie. Podobne tendencje utrzymały się w 1Q 2023 r. Dług netto w wartości bezwzględnej wyniósł 103,3 mln zł na dzień 31.03.2023 r. Wskaźniki zadłużenia były w dalszym ciągu na bezpiecznych poziomach:

- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny na dzień 31.03.2023 r. wyniósł 0,21;
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM na dzień 31.03.2023 r. wyniósł 0,81.

Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2020	2021	2022	1Q 2022	1Q 2023
Przychody ze sprzedaży, w tym:	1 054 978	1 255 783	1 386 848	313 548	270 797
Generalne wykonawstwo	654 451	849 764	1 001 546	215 521	169 707
Działalność deweloperska	286 580	253 860	183 802	38 711	50 726
Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	80 261	120 349	157 404	46 021	40 935
Koszt własny sprzedaży	917 617	1 090 125	1 182 208	280 251	236 592
Zysk brutto ze sprzedaży	137 361	165 658	204 640	33 296	34 205
Koszty sprzedaży	34 930	33 913	45 272	7 636	11 642
Koszty ogólnego zarządu	21 088	31 308	38 958	6 846	10 332
Pozostałe przychody operacyjne	20 393	30 305	19 616	1 160	815
Pozostałe koszty operacyjne	20 692	17 754	19 976	1 008	2 774
EBITDA	92 011	124 979	135 569	22 268	14 423
Zysk z działalności operacyjnej	81 044	112 988	120 050	18 967	10 273
<i>Marża na działalności operacyjnej</i>	<i>7,7%</i>	<i>9,0%</i>	<i>8,7%</i>	<i>6,0%</i>	<i>3,8%</i>
Przychody finansowe	1 825	2 532	13 597	3 742	7 678
Koszty finansowe	15 796	25 882	35 760	5 491	7 433
Zysk brutto	67 073	89 638	97 887	17 218	10 518
Zysk netto	52 771	75 798	78 909	13 946	9 638
Dług netto/EBITDA LTM	1,15	1,13	0,72	1,64	0,81

Wzrost przychodów w latach 2020-2022 jest spowodowany głównie wzrostem wartości przychodów z segmentu Generalnego Wykonawstwa oraz segmentu Produkcji. Spadek przychodów w 1Q 2023 r. wynikał głównie z mniejszej kontraktacji w segmencie Generalnego Wykonawstwa.

W tym zysk z okazijnego nabycia 20,2 mln zł w 2021 r. (Intek) oraz 7,1 mln zł w 2022 r. (Kombet).

W tym 8,7 mln zł wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej.

Wybrane dane finansowe Grupy Emitenta

Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2020	2021	2022	1Q 2022	1Q 2023
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:	126 747	55 819	102 781	-50 390	5 501
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	67 073	89 638	97 887	17 218	10 518
Amortyzacja	10 967	11 991	15 519	3 301	4 150
Zmiana stanu zapasów	140 900	25 968	-133 310	-62 777	-15 148
Zmiana stanu należności	-88 185	-317 385	167 713	-116 934	69 943
Zmiana stanu zob. krótko. z bez pożyczek i kredytów	-46 297	177 951	-21 066	108 762	-82 896
Zmiana stanu rezerw	28 337	46 476	-34 190	-2 787	12 607
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:	-8 561	-15 718	-34 381	-12 824	-1 287
Nabycie WNiP oraz RzAT	-6 288	-4 137	-8 095	-2 382	-1 488
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-12 507	-12 507	0
Nabycie jednostek zależnych	0	-9 712	-16 206	0	0
Zbycie WNiP oraz RzAT	106	1 081	2 397	0	27
Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:	-76 673	-6 967	-28 900	36 911	-21 727
Wpływy z tyt. emisji dłużnych papierów wartościowych	61 000	91 033	29 835	11 700	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-47 823	-67 451	-25 622	0	0
Wpływy z tyt. zaciągnięcia kredytów i pożyczek	108 350	48 015	51 437	29 952	7 363
Spląty kredytów i pożyczek	-160 588	-75 116	-48 829	-292	-23 351
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-8 053	-5 001	-6 987	-1 118	-1 483
Odsetki zapłacone	-20 680	-15 197	-27 332	-3 332	-4 265
Emisja akcji	0	16 750	0	0	0
Przepływy pieniężne netto	41 230	33 134	38 831	-26 304	-17 513
Środki pieniężne na koniec okresu	157 493	190 627	229 458	164 323	211 947

Silnie dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w latach 2020-2022, pomimo istotnego rozwoju działalności operacyjnej.

Głównie nakłady na rozbudowę zakładu produkcji łyżek do koparek (Dekpol Steel), zakład prefabrykacji w Toruniu (Betpref), a także zakup środków transportu i maszyn w segmencie Generalnego Wykonawstwa.

Zakup nieruchomości gruntowych pod inwestycje deweloperskie.

Nakłady na nabycie zakładów Intek oraz Kombet.



Dekpol S.A.
ul. Gajowa 31
83-251 Pinczyn