



## SUPLEMENT NR 1

### DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO II PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DEKPOL S.A. ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 24 KWIETNIA 2023 ROKU

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”).

Niniejszy suplement nr 1 („Suplement”) stanowi suplement do Prospektu podstawowego z dnia 24 kwietnia 2023 roku („Prospekt”) i powinien być czytany łącznie z Prospektem.

Suplement został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 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”), w związku z:

- publikacją w dniu 28 kwietnia 2023 roku Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2022 rok.

**Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 17 maja 2023 roku.**

Terminy pisane wielką literą, których nie zdefiniowano w Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

## ZMIANY DO PROSPEKTU

### ZMIANA NR 1 – W CZĘŚCI II - „CZYNNIKI RYZYKA” POZ. 1.14 (STR. 22) RYZYKO ZWIĄZANE Z WYSOKIM SALDEM ZOBOWIĄZAŃ PRZETERMINOWANYCH EMITENTA DODAJE SIĘ:

Saldo zobowiązań przeterminowanych Grupy Emitenta wobec jednostek niepowiązanych na 31.12.2022 r. wynosiło 85 715 tys. zł. Zobowiązania ogółem Grupy Emitenta wobec jednostek niepowiązanych wynosiły 204 593 tys. zł na 31.12.2022 r. Na dzień 28.04.2023 r. zostało spłacone około 89% wszystkich zobowiązań.

Powyższe saldo wynika ze specyfiki działalności grupy Emitenta, tj. prowadzenie w dużej skali działalności w segmencie generalnego wykonawstwa (ok. 1 002 mln zł przychodów tego segmentu za okres 01.01.2022 - 31.12.2022 r.). Główną grupą wierzycieli byli podwykonawcy świadczonych przez Emitenta usług 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 tys. zł) na 31.12.2022 roku:

Dane w tys. zł	Suma	< 90 dni	91-180 dni	181-365 dni	> 365 dni
Saldo zobowiązań przeterminowanych	85 715	79 031	1 204	4 770	710
Udział w %	100%	92%	1%	6%	1%

Źródło: Emitent

Na 28.04.2023 r. uregulowano zdecydowaną większość zobowiązań przeterminowanych Grupy Emitenta – spłacono 78 977 tys. zł co stanowi około 92 % zobowiązań przeterminowanych na 31.12.2022 roku.

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.

## ZMIANA NR 2 – W CZĘŚCI II - „CZYNNIKI RYZYKA” POZ. 1.15 (STR. 23) RYZYKO ZWIĄZANE Z LUKĄ PŁYNNOŚCI DODAJE SIĘ:

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 31 grudnia 2022 r. (w tys. PLN):

Zobowiązania (według umownych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 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)	72 168	2 171	3 984	1 036	-	16 376	-	95 735
Zobowiązania z tytułu obligacji	51 276	98 135	34 513	-	28 707	-	-	212 631
Zobowiązania z tytułu leasingu	6 940	7 011	1 100	1 100	1 171	1 049	-	18 371
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	512 800	29 497	828	-	-	11 325	28 631	583 082
Zobowiązania razem	643 184	136 814	40 425	2 136	29 878	28 750	28 631	909 819
Aktywa (według oczekiwanych terminów wymagalności) na dzień 31.12.2022 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	901 553	93 431	58 043	30 195	29 259	24 956	249 341	1 386 779
Luka płynności netto	258 369	- 43 383	17 618	28 059	- 618	- 3 794	220 710	476 960
<b>Skumulowana luka płynności netto</b>	<b>258 369</b>	<b>214 986</b>	<b>232 604</b>	<b>260 663</b>	<b>260 044</b>	<b>256 250</b>	<b>476 960</b>	<b>476 960</b>

Źródło: Emitent

Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności pasywów od 1 roku do 2 lat wynika głównie z faktu dostosowania tempa rozpoczynania nowych projektów deweloperskich do aktualnej sytuacji rynkowej. Niedopasowanie wymagalności aktywów do wymagalności pasywów od 4 roku wiąże się z charakterem prowadzonej działalności generalnego wykonawstwa oraz deweloperskiej. Średni czas trwania projektu generalnego wykonawstwa wynosi najczęściej do 1 roku, a projektu deweloperskiego wynosi od 2 do 3 lat, stąd po stronie aktywów Emitent przeważnie nie wykazuje istotnych aktywów z terminem zapadalności dłuższym niż 5 lat od dnia bilansowego.

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.

**ZMIANA NR 3 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 4.7 (STR. 40)  
INFORMACJE NA TEMAT ISTOTNYCH ZMIAN W STRUKTURZE ZADŁUŻENIA KREDYTOWEGO  
I FINANSOWANIA EMITENTA OD OSTATNIEGO R. OBROTOWEGO DODAJE SIĘ:**

W poniższej tabeli wskazano główne źródła finansowania Grupy Emitenta według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. wraz z danymi porównywalnymi na dzień 31 grudnia 2021 r.:

Bilans (w tys. zł)	31.12.2021	struktura	31.12.2022	struktura
<b>Kapitał Własny</b>	<b>387 268</b>	<b>28,5%</b>	<b>476 961</b>	<b>34,4%</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>282 261</b>	<b>20,8%</b>	<b>269 261</b>	<b>19,4%</b>
Kredyty i pożyczki	4 240	0,3%	23 567	1,7%
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	196 076	14,4%	161 355	11,6%
Z tytułu leasingu	5 824	0,4%	11 814	0,9%
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>687 620</b>	<b>50,7%</b>	<b>640 557</b>	<b>46,2%</b>
Kredyty i pożyczki	104 743	7,7%	72 167	5,2%
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	9 000	0,7%	51 276	3,7%
Z tytułu leasingu	4 537	0,3%	6 557	0,5%
Pozostałe finansowe	7 214	0,5%	0	0,0%
Handlowe oraz pozostałe, w tym:	489 662	36,1%	425 825	30,7%
przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	104 905	7,7%	171 585	12,4%
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 357 149</b>	<b>100,0%</b>	<b>1 386 779</b>	<b>100,0%</b>
Dług netto	141 007		97 278	
Dług netto/Kapitał Własny	0,36		0,20	
Dług netto/EBITDA LTM	1,10		0,72	

Źródło: Emitent

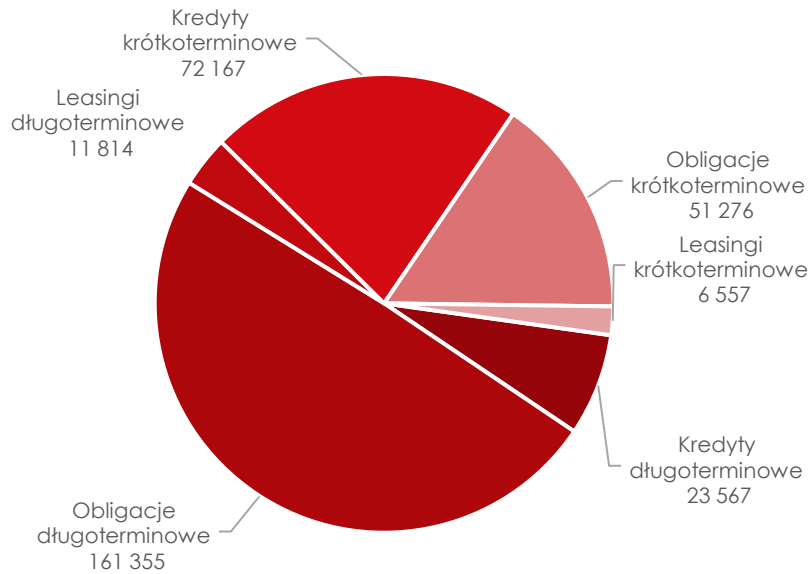
Na dzień 31 grudnia 2022 r. udział kapitału własnego w strukturze pasywów Grupy Emitenta wyniósł 34,4% i był wyższy o 5,9 p.p. w porównaniu do dnia 31 grudnia 2021 r. Wyjaśnieniem wzrostu udziału kapitału własnego w strukturze finansowania działalności Emitenta jest wzrost kapitałów własnych o 89,7 mln zł w wyniku osiągniętego zysku netto przy spadku sumy zobowiązań długo- i krótkoterminowych o 60,1 mln zł.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2022 r. istniało dziewięć serii obligacji Grupy o łącznej wartości nominalnej ponad 211,3 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 sp. z o.o. oraz Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

Grupa finansuje się kredytami bankowymi (udzielone przez m.in. PKO BP, mBank, Santander, BNP Paribas, Citi Bank Handlowy, SGB, ING.), których łączne saldo na dzień 31.12.2022 r. wynosi 95,7 mln zł.

Ponadto, Grupa finansuje się za pomocą leasingu (18,4 mln zł na dzień 31.12.2022 r.). Na koniec grudnia 2022 r. Grupa miała 171,6 mln zł przedpłat na mieszkania od klientów.

### Struktura zadłużenia finansowego na dzień 31.12.2022 r. (tys. zł)

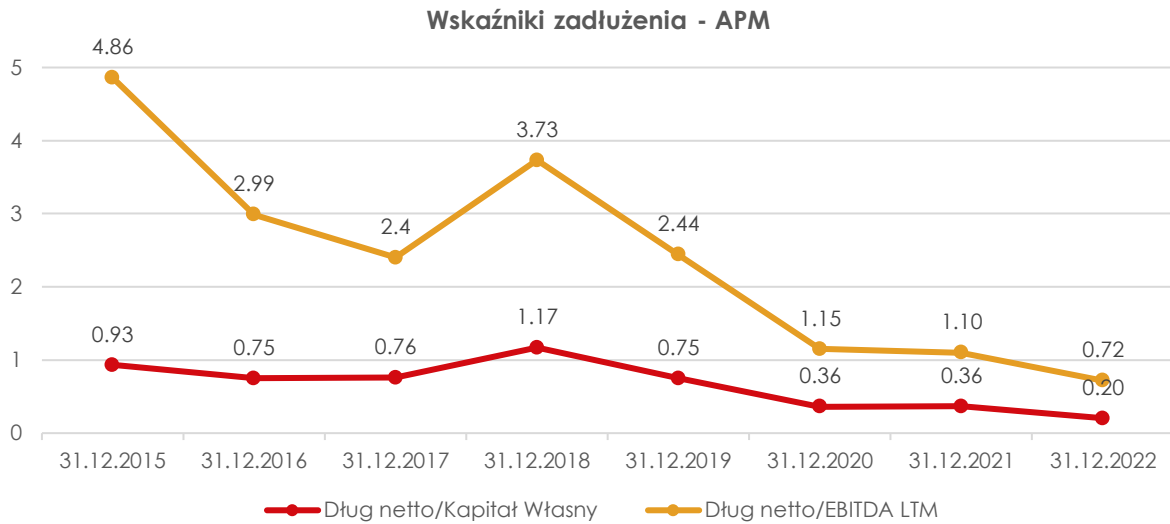


Źródło: Emitent

W związku z szybkim rozwojem Grupy realizowanym w zasadzie w każdym segmencie działalności, Grupa Emitenta 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 sptywem należności, w Grupie można było w bardziej efektywny sposób zarządzać kapitałem dłużnym, który na koniec roku był na niskim poziomie. Dług netto w wartości bezwzględnej wyniósł 97,3 mln zł. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2022 roku były w dalszym ciągu na bezpiecznych poziomach:

- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 0,20;
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM na dzień 31.12.2022 r. wyniósł 0,72.

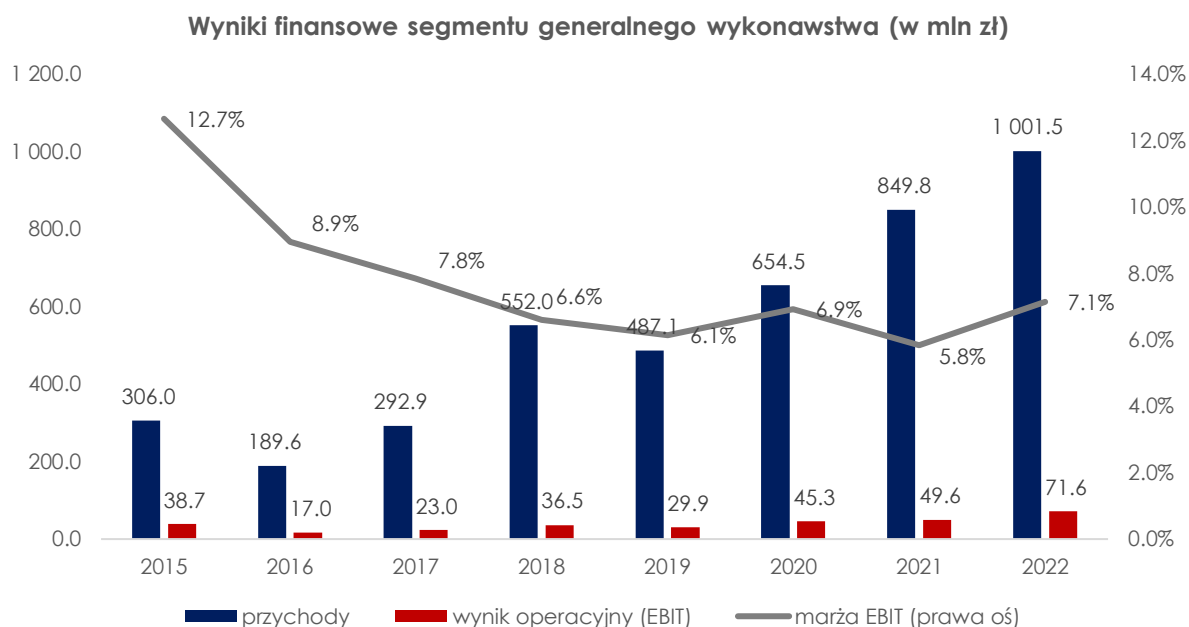


Źródło: Emitent; dane za lata 2015-2019 zostały przedstawione poglądowo i nie stanowią Historycznych Informacji Finansowych w rozumieniu Rozporządzenia Prospektowego

Po dniu bilansowym 31.12.2022 r. nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze zadłużenia finansowego Grupy.

## ZMIANA NR 4 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.1 (STR. 46) SEGMENT GENERALNEGO WYKONAWSTWA DODAJE SIĘ:

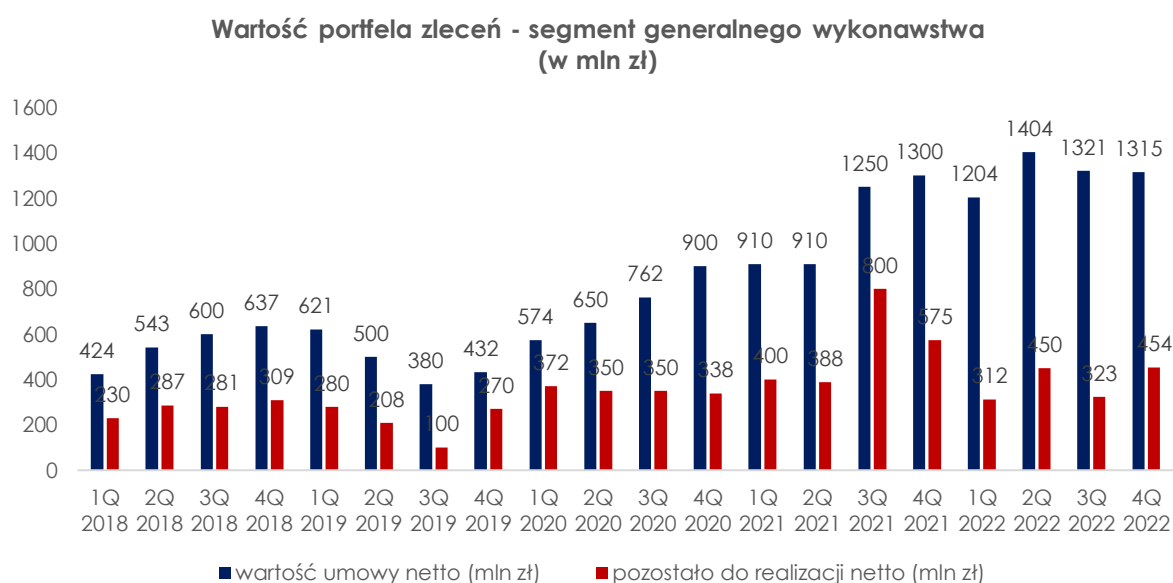
Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu generalnego wykonawstwa na przestrzeni lat 2015 – 2022:



Źródło: Emitent

W 2022 r. Grupa w segmencie generalnego wykonawstwa osiągnęła historycznie najwyższe przychody w wysokości 1001,5 mln zł (+17,9% r/r) oraz najwyższy wynik EBIT 71,6 mln zł (+44,4% r/r). W porównaniu do poprzedniego okresu wzrosła marża operacyjna, która wyniosła 7,1% (5,8% przed rokiem).

Poniżej przedstawiono wartość portfela zleceń w segmencie generalnego wykonawstwa (w mln zł):



Źródło: Emitent

Na koniec grudnia 2022 r. Grupa realizowała kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej wartości około 1 315 mln zł netto, z czego do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o wartości ponad 454 mln zł netto. Niniejsze kwoty uwzględniają także wartość projektów w zakresie których nastąpiło uzgodnienie kluczowych warunków już w trakcie 2022 roku. Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. na koniec roku 2022 posiadała kontrakty o wartości ponad 420 mln zł netto, z czego do realizacji pozostawały projekty o wartości około 139 mln zł netto.

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Emitenta na dzień 31.12.2022 r. w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
<b>ACE 7</b>	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
<b>BIMS PLUS FHH</b>	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
<b>GRUPA PANATTONI</b>	Budowa hali magazynowej fazy I powierzchni około 49 248 m2 wraz z budynkiem biurowym i wszystkimi pracami zewnętrznymi oraz magazyn fazy II wraz z pracami towarzyszącymi w miejscowości Kolbudy
<b>GRUPA PANATTONI</b>	Realizacja inwestycji w miejscowości Tczew polegająca na rozbudowie dotychczasowego zabudowania- FLEX.
<b>MARATHON INTERNATIONAL</b>	Rozbudowa centrum logistycznego o budynek magazynowy wraz z wewnętrzną instalacją gazową oraz infrastrukturą towarzyszącą w Glince Duchownej g. Kostrzyn.
<b>RABEN REAL ESTATE</b>	Wykonanie hali magazynowej z częścią biurową wraz z niezbędną infrastrukturą taką jak: instalacja fotowoltaiczna, sufit podwieszany, freonowy system chłodzenia, instalacją oddymiania i napowietrzania systemami SKD i okablowaniem CCTV oraz trafostacją i agregatem prądowórczym w systemie „pod klucz” w miejscowości Robakowo.
<b>CTP Invest Group</b>	Wykonanie „pod klucz” budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Łomna- Las.
<b>CTP Invest Group</b>	Kompleksowe wykonanie „pod klucz” wraz z uzyskaniem ostatecznego pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków magazynowych o powierzchni około 10120m2 oraz 18991m2 w miejscowości Zabrze.
<b>Komenda Wojewódzka Policji</b>	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
<b>GRUPA PANATTONI</b>	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.
<b>DAWIKA</b>	Budowa budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Koteże.
<b>Zleceniodawca*</b>	Kompleksowe wykonanie zakładu produkcyjnego o powierzchni ok. 15 tys. m2 wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w woj. pomorskim
<b>Zleceniodawca*</b>	Generalne wykonawstwo obiektu handlowego o powierzchni ok. 10 tys. m2 wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w Koszalinie
<b>Zleceniodawca*</b>	Budowa budynku magazynowego o powierzchni ok. 120 tys. m2 wraz z infrastrukturą towarzyszącą na terenie woj. śląskiego

\*Zdarzenie po 31.12.2022



Źródło: Emitent

Większość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość ok. 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 grudnia 2022 roku segment generalnego wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 8 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

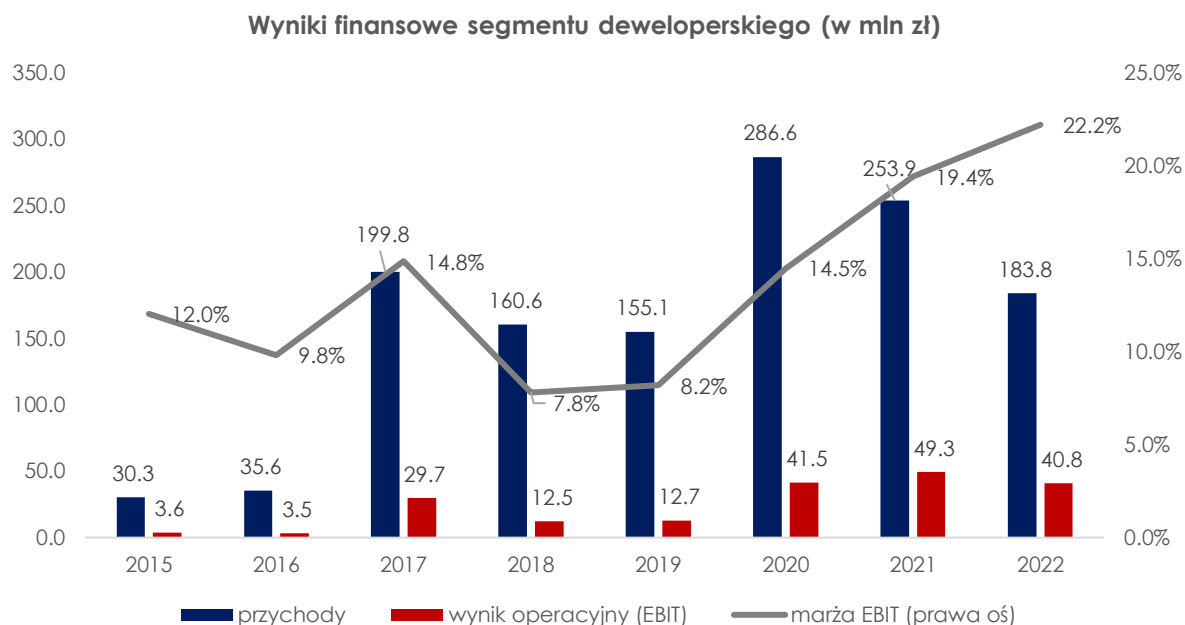
Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach stanowiły one ok. 80-90% portfela. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ok. 89%.

Działalność segmentu w 2022 roku przebiegała bardziej zmiennym otoczeniu rynkowym względem roku 2021. Należy podkreślić, iż druga połowa roku 2022 była relatywnie wolna od – istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności – wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych, szczególnie ceny stali ustabilizowały się w trwałych wartościach. Wyzwaniem roku 2022 pozostała dynamika inflacji, która utrudniała projekcję kosztów realizacji projektów budowlanych i miała (ograniczony w skali) swój udział w presji płacowej. Należy jednak podkreślić, iż przyjęta w 2018 roku i do dziś utrzymywana strategia pozyskiwania zleceń o krótkoterminowym charakterze pozwala Spółce skutecznie przeciwstawiać się fenomenowi inflacji i realizować swoje cele gospodarcze. Dodatkowo Spółka przez ostatnie lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).

W ostatnich miesiącach 2022 roku Grupa obserwowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej wynikające ze zmian politycznych jak i makroekonomicznych przekładające się na spowolnienie produkcji. Jednocześnie Zarząd podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Dekpol Budownictwo sp. z o.o. na poziomie odpowiadającym ambicjom czołowego przedstawiciela rynku budownictwa kubaturowego.

## ZMIANA NR 5 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.2 (STR. 54) SEGMENT DEWELPERSKI DODAJE SIĘ:

Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu deweloperskiego na przestrzeni lat 2015 – 2022.

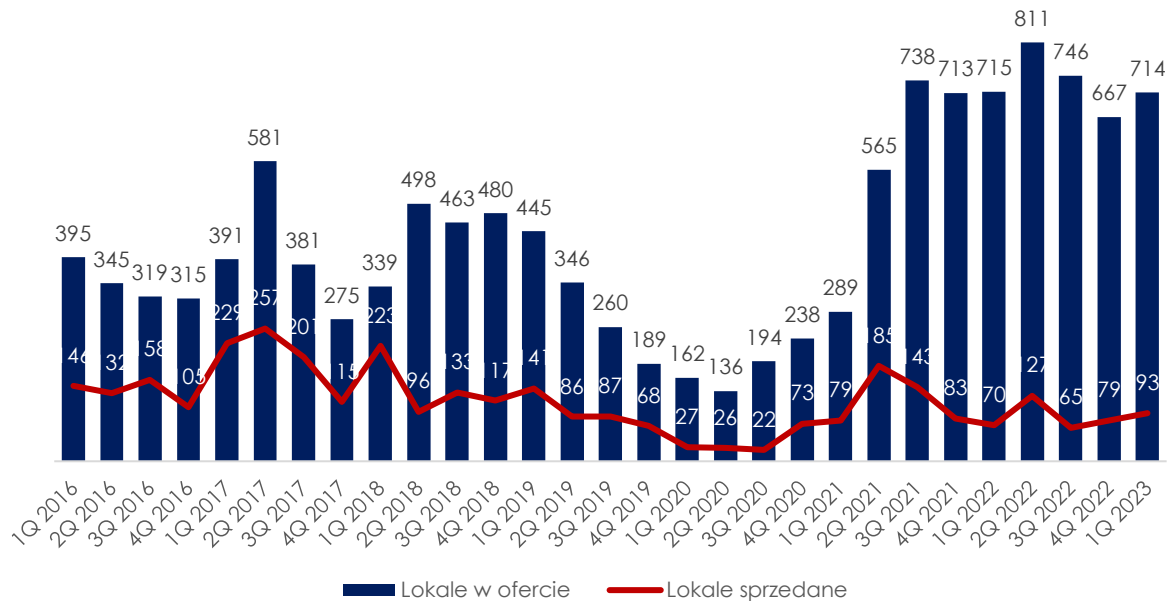


Źródło: Emitent

W wyniku finansowym 2022 roku Grupa Emitenta z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 380 lokali oraz częściowy przychód (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym zlokalizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Jednocześnie, w roku poprzednim w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 406 lokali. W rezultacie przychody segmentu w 2022 roku wyniosły blisko 187 mln zł, co przy 22,2% marży operacyjnej przełożyło się na 40,8 mln zł zysku operacyjnego, wobec 49,3 mln zł rok wcześniej. Na rozpoznane w 2022 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: inwestycja o podwyższonym standardzie Baltic Porto oraz popularne osiedla mieszkaniowe Osiedle Kociewskie etap II, Osiedle Pastelowe etap IIa i Neo Jasień etap I.

Kontraktacja w roku 2022 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 341 lokali w porównaniu do 490 lokali w roku 2021 i dotyczyła przede wszystkim II etapu prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz części condohotelowej tego projektu realizowanej pod nazwą Grano Marina Hotel, trzech inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej, ponadto Osiedla Neo Jasień etap I, Osiedla Pastelowego etap IIa, Osiedla Kociewskiego etap II oraz inwestycji Trimare etap I w Sztutowie.

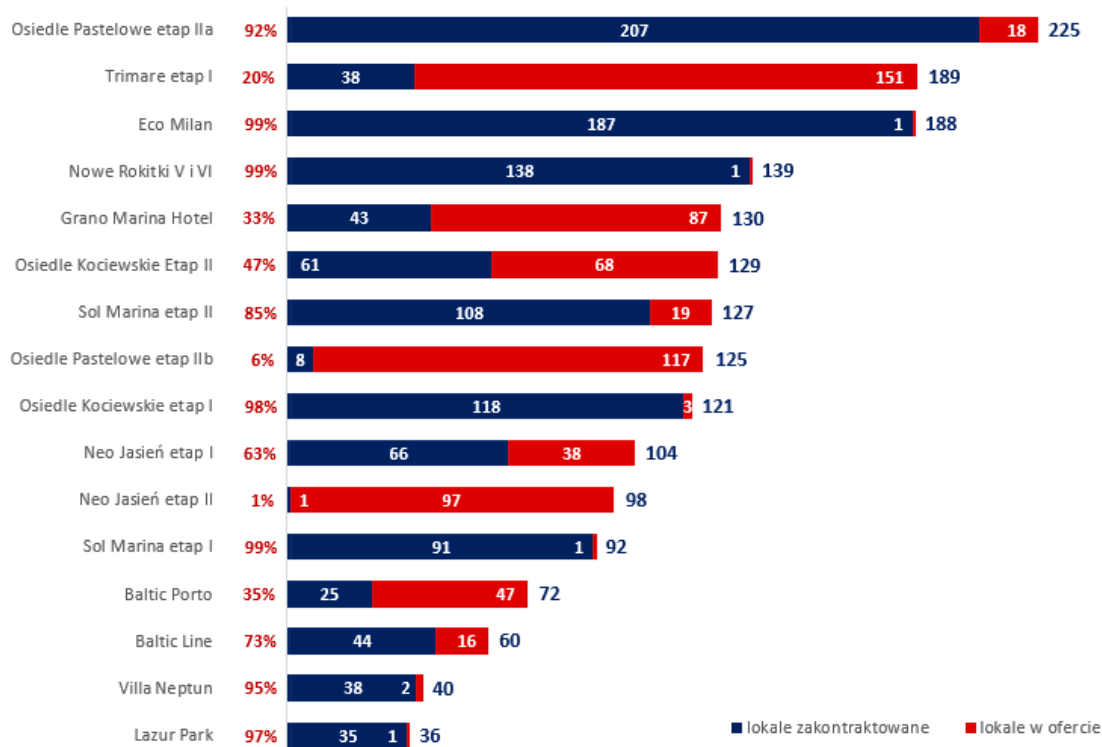
### Kwartalna kontraktacja i oferta



Źródło: Emitent

W 2022 roku Grupa Emitenta realizowała projekty deweloperskie o profilu mieszkaniowym i usługowym na terenie Aglomeracji Trójmiejskiej, Rokitek k. Tczewa, Sztutowa oraz Wrocławia. Realizowane inwestycje obejmowały zarówno budowę osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, jak również condohotelu. Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów wyniósł 51,8% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 33%). Średnia wartość lokalu wzrosła w ujęciu roku/roku o około 10%.

Poniżej zaprezentowano stan sprzedaży lokali z oferty na dzień 31.12.2022 r.:



Źródło: Emitent

Planem Grupy Emitenta w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2023 roku przychodów na poziomie około 308 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 480 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji przy ul. Braniborskiej we Wrocławiu. Natomiast planowany cel na rok 2023 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 430 lokali (z zastrzeżeniem, iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę bądź podmioty należące do Grupy Emitenta, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte).

Według wstępnych danych sprzedażowych w 1Q 2023 r. Grupa sprzedała 93 lokale wobec 70 lokali sprzedanych w 1Q 2022 r. Liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy za 1Q 2023 r. wynosi 108 lokali wobec 73 lokali analogicznym okresie poprzedniego roku. Na dzień 31 marca 2023 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 714 lokali.

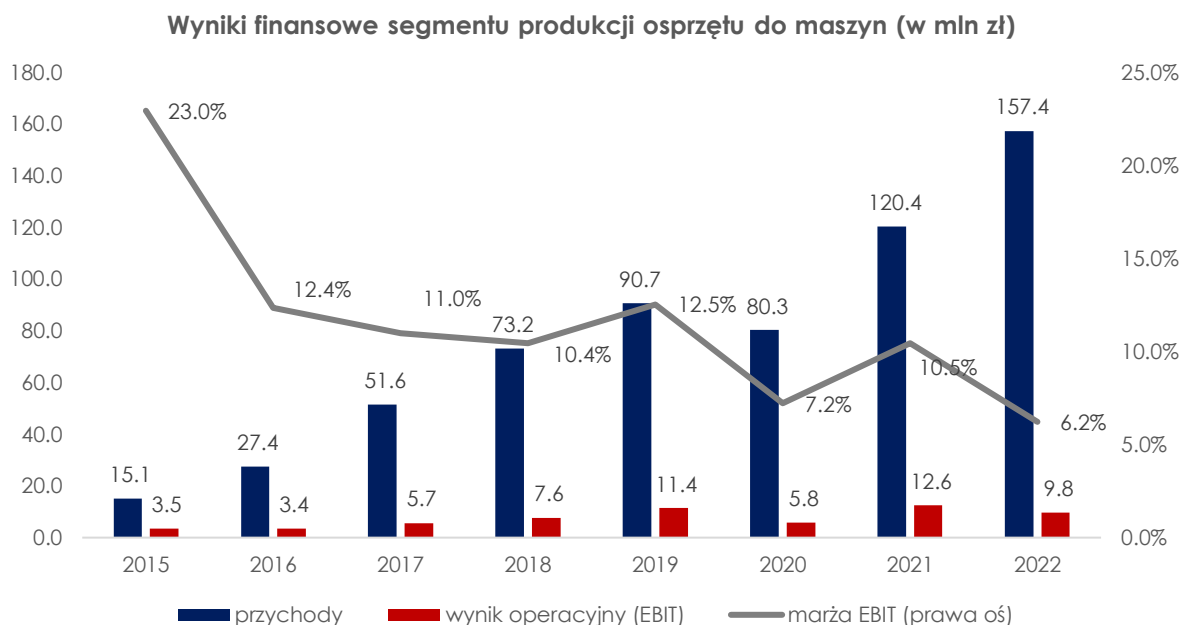
W 1Q 2023 r. Podmioty z Grupy Emitenta prowadziły sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,

- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap II – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokitykach koło Tczewa.

## ZMIANA NR 6 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 5.1.3 (STR. 65) PRODUKCJA OSPRZĘTU DO MASZYN DODAJE SIĘ:

Poniżej przedstawiono poziom przychodów ze sprzedaży, wynik operacyjny (EBIT) oraz marżę EBIT segmentu produkcji osprzętu do maszyn na przestrzeni lat 2015 – 2022.



Źródło: Emitent

W 2022 r. Grupa zanotowała wzrost przychodów tego segmentu, które wyniosły 157,4 mln zł (120,4 mln zł przed rokiem). Zysk operacyjny wyniósł 9,8 mln zł (12,6 mln zł przed rokiem), a marża EBIT spadła z 10,5% do 6,2%. Wzrost przychodów o 31% r/r był efektem konsolidacji po przejściu Intek w 4Q 2021.

Rok 2022 był najbardziej dynamicznym okresem w działalności Dekpol Steel sp. z o.o. Wybuch wojny w Ukrainie 24 lutego 2022 roku spowodował wyjątkowo niestabilną sytuację na rynku cen stali jak również weryfikację planów zakupowych głównych odbiorców Spółki. Od czerwca 2022 roku nastąpił gwałtowny spadek zamówień na tyżki i osprzęty do maszyn budowlanych. Głównym powodem była niestabilna sytuacja geopolityczna jak również wysokie ceny surowców niezbędnych do realizacji zamówień powodujące konieczność renegotjacji cen z odbiorcami. W efekcie, po rekordowym pod kątem przychodów pierwszym półroczu, gdy realizowane były jeszcze zamówienia pozyskane w końcówce 2021 roku, w drugim półroczu 2022 roku nastąpił spadek obrotów do poziomów obserwowanych w okresie pandemii.

W lipcu 2022 roku Zarząd Dekpol Steel sp. z o.o. podjął decyzję o dywersyfikacji działalności o nowe obszary odbiorców. Nadal trzonem biznesowym w Dekpol Steel sp. z o.o. pozostają tyżki i osprzęty do maszyn.

Nowym obszarem działania Spółki są projekty z branży offshore, ciężkich konstrukcji stalowych oraz specjalistycznych osprzętów transportowych i dźwigowych, przy czym Dekpol Steel sp. z o.o. nadzoruje w tym zakresie produkcję odbywającą się w spółce zależnej „Intek” sp. z o.o. Spółka ta od początku swojej działalności, tj. od roku 2003 działa niezmiennie w branży metalowej. Do momentu wstąpienia przez spółkę w struktury Grupy Emitenta, przedmiotem

działalności „Intek” sp. z o.o. było projektowanie oraz produkcja linii i urządzeń, będących elementami systemów automatyki przemysłowej. Produkowane wówczas dobra sprzedawane były zarówno odbiorcom krajowym jak i na rynkach zagranicznych, w tym również eksportowane poza granice obszaru europejskiego. W „Intek” sp. z o.o. odbywa się też produkcja największych na świecie naczip i urządzeń dźwigowych, która jest odpowiedzią na światowy boom w tej branży związany ze zwiększonym zapotrzebowaniem na farmy wiatrowe, a tym samym na przewóz ponadgabarytowych elementów wiatraków.

Dywersyfikacja produkcji ma na celu zapewnienie stabilności, jak również możliwości szybkiego reagowania na trendy w światowej gospodarce.

## **ZMIANA NR 7 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.1 (STR. 97) HISTORYCZNE INFORMACJE FINANSOWE DODAJE SIĘ:**

Do Prospektu zostały włączone przez odniesienie następujące sprawozdania finansowe:

- skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 28 kwietnia 2023 r.

[https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2023/04/Dekpol\\_2022-12-31\\_SSF\\_pl.zip](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2023/04/Dekpol_2022-12-31_SSF_pl.zip)

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.

## **ZMIANA NR 8 – W CZĘŚCI III - „DOKUMENT REJESTRACYJNY” POZ. 11.3 (STR. 98) BADANIE HISTORYCZNYCH ROCZNYCH INFORMACJI FINANSOWYCH DODAJE SIĘ:**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 28 kwietnia 2023 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2023/04/DSA-SSF-SzB-FINAL-2.pdf>

## **ZMIANA NR 9 – W WYKAZIE ODESŁAŃ (STR. 158) DODAJE SIĘ:**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r., które zostało przekazane do publicznej wiadomości w dniu 28 kwietnia 2023 r.

[https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2023/04/Dekpol\\_2022-12-31\\_SSF\\_pl.zip](https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2023/04/Dekpol_2022-12-31_SSF_pl.zip)

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A za rok zakończony 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez biegłego rewidenta, a opinia i raport z jego badania został przekazany do publicznej wiadomości w dniu 28 kwietnia 2023 r. Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok dostępne jest na Stronie Internetowej Emitenta:

<https://dekpole.pl/wp-content/uploads/2023/04/DSA-SSF-SzB-FINAL-2.pdf>