

OSTATECZNE WARUNKI EMISJI OBLIGACJI SERII P2021A  
DEKPOL S.A.

Niniejszy dokument określa ostateczne warunki emisji dla obligacji wskazanych poniżej, emitowanych przez **Dekpol Spółka Akcyjna** z siedzibą w Pinczynie, adres: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000505979, NIP: 5922137980, REGON: 220341682, o kapitale zakładowym w wysokości 8.362.549,00 (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć) złotych, wpłaconym w całości („**Spółka, Emitent**”).

Obligacje serii P2021A („**Obligacje**”) emitowane są w ramach Programu Emisji Obligacji do kwoty 200.000.000 PLN na podstawie uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 r. w przedmiocie uruchomienia Programu Emisji, uchwały Rady Nadzorczej z dnia 30 października 2020 r. w sprawie zatwierdzenia Programu Emisji Obligacji, uchwały Rady Nadzorczej z dnia 14 stycznia 2021 r. w sprawie zgody na dokonanie emisji obligacji w ramach programu emisji obligacji ustanowionego na podstawie Uchwały Zarządu Spółki z dnia 29 września 2020 roku (dopuszczającej emisję obligacji do kwoty 75.000.000 siedemdziesiąt pięć milionów) złotych oraz uchwały Zarządu Spółki z dnia 20 lipca 2021 r. 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 21 kwietnia 2021 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.dekpol.pl](http://www.dekpol.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:	P2021A
Liczba oferowanych Obligacji:	do 25 000
Łączna Wartość Nominalna Obligacji:	do 25 000 000 PLN (dwadzieścia pięć milionów złotych)
Cena Emisyjna:	jest stała i równa Wartości Nominalnej (1.000 PLN (tysiąc złotych)
Minimalna wielkość zapisu:	1 Obligacja
Miejsca przyjmowania zapisów:	określone w załączeniu do niniejszych Ostatecznych Warunków Emisji.
Podmiot dokonujący technicznego przydziału Obligacji:	Firma Inwestycyjna - Michael/Ström Dom Maklerski S.A.
Zasady redukcji zapisów:	redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.
Tryb rejestracji Obligacji:	po dokonaniu przydziału, Obligacje zostaną zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych prowadzonym przez KDPW,

przy czym rejestracja taka następuje pod warunkiem dopuszczenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym, oraz zapisane na rachunkach papierów wartościowych Inwestorów, którym zostały przydzielone Obligacje, lub na właściwych rachunkach zbiorczych wskazanych w formularzu zapisu na Obligacje.

Zabezpieczenie:

obligacje niezabezpieczone

Premia z tytułu wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta

- w Dniu Płatności Odsetek za I, II Okres Odsetkowy – 1,25%,
- w Dniu Płatności Odsetek za III, IV Okres Odsetkowy – 1,00%,
- w Dniu Płatności Odsetek za V, VI Okres Odsetkowy – 0,75%,
- w Dniu Płatności Odsetek za VII, VIII Okres Odsetkowy – 0,50%,
- w Dniu Płatności Odsetek za IX, X Okres Odsetkowy – 0,25%,
- w Dniu Płatności Odsetek za XI, XII, XIII Okres Odsetkowy - brak premii.

## 2. TERMINY ZWIĄZANE Z OFERTĄ OBLIGACJI

Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 22 lipca 2021 r.

Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 4 sierpnia 2021 r.

Przewidywany termin przydziału: 10 sierpnia 2021 r.

Przewidywany Dzień Emisji: 13 sierpnia 2021 r.

Przewidywany termin podania wyników Oferty do publicznej wiadomości: 13 sierpnia 2021 r.

Przewidywany termin dopuszczenia Obligacji do obrotu: 19 sierpnia 2021 r.

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 serii P2021A. 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

Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji powinny być czytane łącznie z podstawowymi warunkami emisji Obligacji („**Podstawowe Warunki Emisji**”) zawartymi w rozdziale „**Podstawowe Warunki Emisji Obligacji**” Prospektu. Niniejsze informacje zawierające szczegółowe warunki emisji Obligacji łącznie z Podstawowymi Warunkami Emisji stanowią warunki emisji Obligacji w rozumieniu art. 5 Ustawy o Obligacjach.

Terminy pisane dużą literą mają znaczenie nadane im w Podstawowych Warunkach Emisji.

Oznaczenie serii:	P2021A
Wstępny kod ISIN:	Nie został nadany
Okresy Odsetkowe:	co 3 miesiące

Numer okresu odsetkowego	Pierwszy dzień okresu odsetkowego (z wyłączeniem tego dnia)	Dzień ustalenia prawa do odsetek	Ostatni dzień okresu odsetkowego (łącznie z tym dniem) i dzień płatności odsetek
1.	Dzień emisji	05.11.2021	13.11.2021
2.	13.11.2021	07.02.2022	13.02.2022
3.	13.02.2022	06.05.2022	13.05.2022
4.	13.05.2022	08.08.2022	13.08.2022
5.	13.08.2022	04.11.2022	13.11.2022
6.	13.11.2022	06.02.2023	13.02.2023

7.	13.02.2023	08.05.2023	13.05.2023
8.	13.05.2023	07.08.2023	13.08.2023
9.	13.08.2023	06.11.2023	13.11.2023
10.	13.11.2023	06.02.2024	13.02.2024
11.	13.02.2024	06.05.2024	13.05.2024
12.	13.05.2024	06.08.2024	13.08.2024
13.	13.08.2024	05.11.2024	13.11.2024
14.	13.11.2024	06.02.2025	13.02.2025

Dzień Ostatecznego Wykupu:	13 lutego 2025 r.
Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w danej serii:	do 25 000
Łączna maksymalna wartość nominalna Obligacji emitowanych w danej serii:	do 25 000 000 złotych
Oprocentowanie:	zmienne
Marża dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	4,70%
Stopa Bazowa dla Obligacji o zmiennym oprocentowaniu:	WIBOR dla 3 miesięcznych kredytów
Przewidywane wpływy netto z emisji:	24 175 000 złotych
Szacunkowe całkowite koszty emisji lub oferty:	825 000 złotych
Przeznaczenie wpływów z Oferty:	Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta.
Imię i nazwisko:	Imię i nazwisko:



## ZAŁĄCZNIK DO WARUNKÓW OSTATECZNYCH OBLIGACJI SERII P2021A – PODSUMOWANIE

Niniejsze Podsumowanie zostało przygotowane w oparciu o informacje podlegające ujawnieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zwane dalej „Informacjami” w związku z ofertą Obligacji serii P2021A. Informacje te są ponumerowane w sekcjach 1-4. Niniejsze Podsumowanie zawiera wszystkie wymagane Informacje, których uwzględnienie jest obowiązkowe w przypadku Emitenta i w przypadku rodzaju papierów wartościowych opisywanych w Prospekcie Podstawowym. W niektórych przypadkach gdy dana Informacja musi być uwzględniona w podsumowaniu ze względu na rodzaj papierów wartościowych i Emitenta, może zaistnieć sytuacja, że nie można będzie wskazać żadnych informacji. W takim przypadku, w podsumowaniu umieszcza się krótki opis Informacji z adnotacją „nie dotyczy”.

Sekcja 1. Wprowadzenie zawierające ostrzeżenia		
Ostrzeżenia	Niniejsze podsumowanie należy odczytywać jako wprowadzenie do Prospektu i jest ono spójne z pozostałymi częściami Prospektu. Każda decyzja o inwestycji w papiery wartościowe powinna być oparta na przeanalizowaniu przez inwestora całości Prospektu. Inwestor może stracić całość lub część zainwestowanego kapitału. Odpowiedzialność inwestora ograniczona jest do kwoty inwestycji. Odpowiedzialność cywilna dotyczy wyłącznie tych osób, które przedłożyły podsumowanie, w tym jakiegokolwiek jego tłumaczenie, jednak tylko w przypadku, gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – podsumowanie wprowadza w błąd, jest nieprecyzyjne lub niespójne lub gdy – odczytywane łącznie z pozostałymi częściami Prospektu – nie przedstawia kluczowych informacji mających pomóc inwestorom w podjęciu decyzji o inwestycji w dane papiery wartościowe.	
Nazwa papierów wartościowych	Obligacje zwykłe na okaziciela serii P2021A	
Międzynarodowy kod identyfikujący papiery wartościowe (ISIN)	Na dzień publikacji dokumentu Obligacje nie są oznaczone przez KDPW kodem ISIN.	
Dane identyfikacyjne i kontaktowe 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[.]dekp[.]pl
	Adres poczty elektronicznej:	dekp[at]dekp[.]pl

	Kod LEI	259400GG96T088V4UG60													
Dane identyfikacyjne i kontaktowe organu zatwierdzającego go Prospekt	Nazwa:	Komisja Nadzoru Finansowego													
	Siedziba:	Warszawa													
	Adres:	Ul. Piękna 20, 00-549 Warszawa													
	Numer NIP:	7010902185													
	Numer REGON:	382088467													
	Telefon:	+48 22 262 50 00													
	Adres strony internetowej:	www[.]knfl[.]gov[.]pl													
	Adres poczty elektronicznej:	knf[@]knfl[.]gov[.]pl													
Data zatwierdzenia Prospektu	Prospekt został zatwierdzony przez KNF w dniu 21 kwietnia 2021 r.														
Sekcja 2. Kluczowe informacje na temat Emitenta															
Kto jest Emitentem papierów wartościowych ?	<p>Emitentem papierów wartościowych jest Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie, założona w Polsce i działająca na podstawie ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych oraz innych powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a także Statutu.</p> <p>Kod LEI: 259400GG96T088V4UG60.</p> <p>Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, logistyczno-magazynowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także roboty sanitarne, drogowe i hydrotechniczne;</li><li>• działalność deweloperska - budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apart hoteli oraz powierzchni handlowo-usługowych;</li><li>• produkcja osprzętu do maszyn budowlanych - producent tyłek do koparek i ładowarek.</li></ul> <p>Emitent jest notowany na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie. Kontrolę nad Emitentem sprawuje Mariusz Tuchlin (będący także Prezesem Zarządu), który bezpośrednio posiada 6 466 845 akcji Emitenta serii A i B i posiada 77,33% udziału w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów.</p> <p>W skład Zarządu Emitenta wchodzi: Prezes Zarządu - Mariusz Tuchlin, Wiceprezes Zarządu - Katarzyna Szymczak-Dampc.</p> <p>Firmą audytorską do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Emitenta oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za lata obrotowe 2019 i 2020 była MOORE Rewit Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Starodworskiej 1, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 00003104 oraz wpisana na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 101. Bieglym Rewidentem przeprowadzającym badanie był Piotr Andrzej Witek, wpisany na listę biegłych rewidentów pod numerem 9631.</p>														
Jakie są kluczowe informacje finansowe dotyczące Emitenta?	<p>Zaprezentowane wybrane informacje finansowe pochodzą ze zbadanych przez Biegłego Rewidenta skonsolidowanych sprawozdań finansowych Grupy Kapitałowej za lata 2018-2020 oraz ze śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2021 r. do 31.03.2021 r.</p> <p>Informacje finansowe, o których mowa powyżej zostały sporządzone zgodnie z MSSF.</p> <table><tr><td>Bilans (w tys. zł)</td><td>31.12.2018</td><td>31.12.2019</td><td>31.12.2020</td><td>31.03.2021</td></tr><tr><td>Aktywa trwałe, w tym:</td><td>207 758</td><td>239 195</td><td>252 569</td><td>250 015</td></tr></table>					Bilans (w tys. zł)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	Aktywa trwałe, w tym:	207 758	239 195	252 569	250 015
Bilans (w tys. zł)	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021											
Aktywa trwałe, w tym:	207 758	239 195	252 569	250 015											

Rzeczowe aktywa trwałe	79 957	81 888	81 796	80 715
Nieruchomości inwestycyjne	116 872	145 346	147 155	147 155
<b>Aktywa obrotowe, w tym:</b>	<b>693 059</b>	<b>715 786</b>	<b>700 928</b>	<b>684 657</b>
Zapasy	340 586	369 681	228 781	222 376
-Materiały	36 884	25 675	13 768	20 886
-Lokale w trakcie budowy	180 707	262 582	168 407	146 589
-Ukończone lokale	95 306	61 754	39 081	44 437
Należności z tytułu umów z klientami	48 493	66 457	35 404	7 972
Należności handlowe oraz pozostałe należności	233 464	157 345	275 628	346 997
Środki pieniężne	65 957	116 264	157 493	103 773
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 559	6 039	3 622	3 540
<b>Aktywa razem</b>	<b>900 817</b>	<b>954 981</b>	<b>953 497</b>	<b>934 672</b>
<b>Kapitał Własny</b>	<b>191 525</b>	<b>242 314</b>	<b>293 479</b>	<b>302 865</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	<b>258 515</b>	<b>197 100</b>	<b>128 920</b>	<b>175 888</b>
Kredyty i pożyczki	56 400	11 387	5 423	5 127
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	157 596	133 654	80 640	129 627
Pozostałe finansowe	7 662	3 310	3 865	4 107
<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	<b>450 777</b>	<b>515 567</b>	<b>531 097</b>	<b>455 919</b>
Kredyty i pożyczki	60 338	111 848	63 444	97 538
Z tytułu emisji dłużnych papierów wart.	0	38 345	98 400	35 620
Pozostałe finansowe	8 462	7 287	11 919	12 167
Handlowe oraz pozostałe	361 018	339 747	287 361	257 831
<b>Pasywa razem</b>	<b>900 817</b>	<b>954 981</b>	<b>953 497</b>	<b>934 672</b>
Dług netto	224 574	181 819	106 198	180 414
Dług netto/Kapitał Własny	1,17	0,75	0,36	0,60

Rachunek zysków i strat (w tys. zł)	2018	2019	2020	1Q 2020	1Q 2021
<b>Przychody ze sprzedaży, w tym:</b>	<b>837 034</b>	<b>772 119</b>	<b>1 054 978</b>	<b>205 148</b>	<b>195 120</b>
Generalne wykonawstwo	551 984	487 134	654 451	117 182	114 537
Działalność deweloperska	160 573	155 092	286 580	57 009	47 941
Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	73 205	90 699	80 261	20 062	25 193
Koszt własny sprzedaży	743 708	688 799	917 617	181 823	168 856
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>93 326</b>	<b>83 321</b>	<b>137 361</b>	<b>23 325</b>	<b>26 263</b>
Koszty sprzedaży	27 889	22 757	34 930	5 893	5 573



Koszty ogólnego zarządu	19 038	17 228	21 088	5 220	6 011
Pozostałe przychody operacyjne	26 987	37 749	20 393	884	520
Pozostałe koszty operacyjne	21 133	10 125	20 692	1 598	410
EBITDA	60 150	81 179	92 011	14 007	17 379
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>52 253</b>	<b>70 960</b>	<b>81 044</b>	<b>11 498</b>	<b>14 788</b>
Marża na działalności operacyjnej	6,2%	9,2%	7,7%	5,6%	7,6%
Przychody finansowe	287	157	1 825	313	2 178
Koszty finansowe	7 323	8 388	15 796	1 771	7 696
Zysk brutto	45 217	62 729	67 073	10 041	9 271
<b>Zysk netto</b>	<b>33 932</b>	<b>50 788</b>	<b>52 771</b>	<b>8 133</b>	<b>7 489</b>
Dług netto/EBITDA LTM	3,73	2,24	1,15	2,12	1,89
<b>Rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)</b>					
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej, w tym:</b>	<b>-67 577</b>	<b>82 825</b>	<b>126 747</b>	<b>12 970</b>	<b>-50 728</b>
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 217	62 729	67 073	10 041	9 271
Amortyzacja	7 897	10 219	10 967	2 518	2 591
Zmiana stanu zapasów	-88 078	-20 280	140 900	5 833	1 107
Zmiana stanu należności	-164 589	59 545	-88 185	-61 796	23 710
Zmiana stanu zob. krótko. z wyjątkiem pożyczek i kredytów	138 305	-33 673	-46 297	53 481	-76 744
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	11 113	7 486	28 337	996	-17 972
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej, w tym:</b>	<b>-18 439</b>	<b>-18 275</b>	<b>-8 561</b>	<b>-2 873</b>	<b>-3 784</b>
Nabycie WNIIP oraz RzAT	-5 168	-8 110	-6 288	-2 439	-854
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-12 308	-7 400	0	0	0
Zbycie WNIIP oraz RzAT	277	316	106	82	153
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej, w tym:</b>	<b>90 450</b>	<b>-14 234</b>	<b>-76 673</b>	<b>-47 466</b>	<b>791</b>
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	132 045	29 550	61 000	1 156	37 704
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-46 033	-24 587	-47 823	-6 875	-52 451
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	90 411	138 831	108 350	5 172	40 866
Spłaty kredytów i pożyczek	-58 138	-132 354	-160 588	-44 366	-21 136
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-7 121	-9 091	-8 053	-1 020	-1 182
Odsetki zapłacone	-10 846	-16 583	-20 680	-1 534	-3 010
Dywidendy wypłacone	-9 868	0	0	0	0
<b>Przepływy pieniężne netto</b>	<b>4 434</b>	<b>50 316</b>	<b>41 230</b>	<b>-37 369</b>	<b>-53 720</b>
Środki pieniężne na koniec okresu	65 957	116 264	157 493	85 961	103 773

	<p><b>Kluczowe informacje finansowe pro forma.</b></p> <p>Emitent nie sporządził informacji finansowych pro forma. Nie zaistniały przesłanki, które nakładałyby na Emitenta obowiązek sporządzenia informacji finansowych pro forma.</p> <p><b>Opis wszelkich zastrzeżeń zawartych w sprawozdaniu z badania dotyczącego historycznych informacji finansowych.</b></p> <p>Nie dotyczy. W zakresie Historycznych Informacji Finansowych raport Biegłego Rewidenta nie zawierał zastrzeżeń.</p>
<p>Jakie kluczowe ryzyka właściwe Emitenta?</p> <p style="text-align: right;">sq dla</p>	<p>Wskazane poniżej czynniki ryzyka, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka właściwe dla działalności Grupy, które mogą mieć wpływ na działalność, sytuację finansową, perspektywy rozwoju oraz wyniki Emitenta oraz jego Grupy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ryzyko związane z pandemią koronawirusa (COVID-19)</li> <li>2. Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych</li> <li>3. Ryzyko związane z procesem budowlanym</li> <li>4. Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego</li> <li>5. Ryzyko spadku cen mieszkań</li> <li>6. Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich</li> <li>7. Ryzyko związane z podwykonawcami</li> <li>8. Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji</li> </ol> <p>Nie można też wykluczyć, że przeciwko Emitentowi podnoszone będą roszczenia i żądania mające swe podstawy w przepisach prawa budowlanego, prawa o gospodarowaniu nieruchomościami czy tzw. prawa sąsiedzkiego. Podnoszone roszczenia mogą powodować opóźnienia lub inne utrudnienia w realizacji projektu deweloperskiego a nawet jego wstrzymanie, co negatywnie wpłynie na sytuację finansową Emitenta.</p>
<p><b>Sekcja 3. Kluczowe informacje na temat papierów wartościowych</b></p>	
<p>Jakie główne cechy papierów wartościowych?</p> <p style="text-align: right;">sq</p>	<p>Obligacje są 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.</p> <p>Walutą emitowanych Obligacji jest polski złoty (PLN).</p> <p>W ramach Programu oferowanych będzie do 200.000 szt. Obligacji o wartości nominalnej 1000 zł. każda, z zastrzeżeniem iż przed Datą Prospektu wyemitowano w ramach Programu 50.000 szt. Obligacji. Maksymalna liczba Obligacji emitowanych w serii P2021A wynosi do 25.000 szt.</p> <p>Z zastrzeżeniem możliwości wcześniejszego wykupu, termin zapadalności Obligacji został ustalony na 13 lutego 2025 r.</p> <p>Obligacjom będących przedmiotem Oferty nie nadano kodu ISIN.</p> <p>Obligacje uprawniają do następujących świadczeń pieniężnych: świadczenie z tytułu wykupu Obligacji przez Emitenta, zapłaty premii w przypadku wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Emitenta oraz zapłaty Odsetek (Oprocentowania). Ponadto Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania, w określonych okolicznościach, wykupu jego Obligacji.</p> <p>Obligacje nie będą uprzywilejowane w przypadku niewypłacalności Emitenta.</p> <p>Zbywalność Obligacji nie jest ograniczona, z tym zastrzeżeniem, że prawa z danej Obligacji nie mogą być przenoszone po ustaleniu uprawnionych do świadczeń z tytułu wykupu obligacji. Jeżeli jednak Emitent nie spełnił w terminie przewidzianym w Warunkach Emisji świadczeń z tytułu wykupu Obligacji albo spełnił je tylko w części, możliwość przenoszenia praw z Obligacji zostaje przywrócona po upływie tego terminu.</p> <p>Emitent może nabywać własne obligacje jedynie w celu ich umorzenia. Emitent nie może nabywać własnych obligacji po upływie terminu do spełnienia wszystkich zobowiązań z obligacji, określonego w warunkach emisji. Emitent będący w zwłoce z realizacją zobowiązań z obligacji nie może nabywać własnych obligacji.</p>

Gdzie papiery wartościowe będą przedmiotem obrotu?	Emitent dąży do wszelkich starań aby Obligacje były przedmiotem obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. - w ramach rynku Catalist.
Czy papiery wartościowe są objęte zabezpieczeniem?	Obligacje będące przedmiotem Oferty nie są zabezpieczone.
Jakie są kluczowe rodzaje ryzyka właściwe dla papierów wartościowych?	<p>Wskazane poniżej czynniki ryzyka właściwe dla Obligacji, według najlepszej wiedzy Spółki, stanowią identyfikowane przez Emitenta czynniki ryzyka:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ryzyko opóźnienia, niewykonania w całości lub części zobowiązań z Obligacji</li> <li>2. Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję Obligacji</li> <li>3. Ryzyko związane z brakiem zabezpieczenia Obligacji</li> <li>4. Ryzyko zmiany stopy procentowej</li> <li>5. Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji</li> <li>6. Ryzyko związane z rejestracją Obligacji w KDPW</li> <li>7. Ryzyko odstąpienia przez Emitenta od przeprowadzenia Oferty oraz ryzyko związane z zawieszeniem Oferty</li> <li>8. Ryzyko związane z możliwością niespełnienia warunków dopuszczenia lub wprowadzenia Obligacji do obrotu na rynku regulowanym Catalist</li> </ol> <p>Wystąpienie któregokolwiek z opisanych powyżej ryzyk może wpłynąć na zdolność Emitenta do wywiązywania się z zobowiązań wynikających z oferowanych Obligacji.</p>
<b>Sekcja 4. Kluczowe informacje na temat oferty publicznej papierów wartościowych lub dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym</b>	
Na jakich warunkach i zgodnie z jakim harmonogramem mogę inwestować w dane papiery wartościowe?	<p><b>Opis warunków oferty</b></p> <p>Program Emisji Obligacji na okaziciela został ustanowiony na podstawie uchwały Zarządu Emitenta z dnia 29 września 2020 r. w sprawie ustalenia Programu Emisji Obligacji. W ramach Programu Emisji Obligacji mogą zostać wyemitowane Obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 200.000.000 złotych (dwieście milionów złotych), z zastrzeżeniem, iż przed Datą Prospektu wyemitowano w ramach Programu obligacje serii I o wartości 50.000.000 (pięćdziesięciu milionów) złotych.</p> <p>Cena Emisyjna jednej Obligacji jest równa jej wartości nominalnej i wynosi 1.000 zł (sto złotych).</p> <p><b>Próg emisji</b></p> <p>Próg emisji nie został określony.</p> <p><b>Terminy przeprowadzenia Oferty Obligacji</b></p> <p>Termin rozpoczęcia przyjmowania zapisów: 22 lipca 2021 r.</p> <p>Termin zakończenia przyjmowania zapisów: 4 sierpnia 2021 r.</p> <p>Termin przydziału: 10 sierpnia 2021 r.</p> <p>Dzień Emisji: 13 sierpnia 2021 r.</p> <p><b>Określenie grupy inwestorów, do których jest kierowana oferta Obligacji</b></p> <p>Oferta jest skierowana do: Inwestorów Indywidualnych oraz Inwestorów Instytucjonalnych.</p> <p><b>Informacja o utworzeniu konsorcjum dystrybucyjnego dla Oferty Obligacji</b></p>

Zostało utworzone konsorcjum dystrybucyjne wybranych firm inwestycyjnych, które będą przyjmowały zapisy na Obligacje serii P2021A.

Zapisy na Obligacje będą przyjmowane przez Michael / Ström Dom Maklerski S.A. oraz następujących członków konsorcjum dystrybucyjnego:

Dom Maklerski BDM S.A.

Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.

IPOPEMA Securities S.A.

#### **Procedura przyjmowania zapisów na Obligacje**

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.

Zapisy składane przez Inwestorów Instytucjonalnych przyjmowane będą przez Firmę Inwestycyjną, o ile na rzecz danego Inwestora Instytucjonalnego Firma Inwestycyjna świadczy usługi w zakresie przyjmowania i przekazywania zleceń.

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.

#### **Informacje o terminach i sposobie wnoszenia wpłat na Obligacje**

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 członka konsorcjum dystrybucyjnego.

Zapis składany przez Inwestora Instytucjonalnego powinien być opłacony albo w pełnej wysokości wynikającej z iloczynu liczby Obligacji, określonej w informacji o wstępnej alokacji przekazanej Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną i Ceny Emisyjnej, poprzez (i) złożenie prawidłowych zleceń rozrachunku przez będącego uczestnikiem bezpośrednim KDPW Inwestora Instytucjonalnego lub podmiot prowadzący jego Rachunek, oraz (ii) udostępnienie środków niezbędnych do rozliczenia i rozrachunku przez KDPW (na zasadzie delivery versus payment) nabycia przez Inwestora Instytucjonalnego Obligacji w liczbie określonej w informacji o przydziale doręczonej

	<p>Inwestorowi Instytucjonalnemu przez Firmę Inwestycyjną w imieniu Emitenta albo 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 Firmy Inwestycyjnej lub członka konsorcjum dystrybucyjnego.</p> <p><b>Opis zasad według których zostanie dokonana redukcja zapisów na Obligacje w przypadku wystąpienia nadsubskrypcji</b></p> <p>Redukcja nastąpi w sposób proporcjonalny, z zastrzeżeniem że ułamkowe części Obligacji nie będą przydzielane. Liczba przydzielanych w wyniku redukcji Obligacji będzie zaokrąglana w dół do liczby całkowitej, a pozostające po dokonaniu redukcji pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom zostaną przydzielone kolejno tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy na kolejno największe liczby Obligacji. W przypadku, gdy po dokonaniu przydziału zgodnie z zasadami wynikającymi ze zdania poprzedzającego, nadal pozostaną nieprzydzielone pojedyncze Obligacje przeznaczone do przydziału Inwestorom, Obligacje takie zostaną przydzielone tym Inwestorom, których zapisy zostały objęte redukcją i którzy złożyli zapisy opiewające na takie same największe liczby Obligacji.</p> <p><b>Oszacowanie łącznych kosztów emisji lub oferty, w tym szacowanych kosztów, jakimi Emitent obciąży inwestora</b></p> <p>Przy założeniu, że objęte zostaną wszystkie Obligacje serii P2021A, wartość wpływów brutto Emitenta wyniesie 25.000.000 zł. Przy uwzględnieniu kosztów emisji, których poziom jest szacowany na 825.000 zł, szacowane wpływy netto Emitenta wyniosą 24 175 000 zł.</p> <p>Inwestorzy nie będą ponosić dodatkowych kosztów złożenia zapisu, z wyjątkiem ewentualnych kosztów związanych z otwarciem i prowadzeniem rachunku papierów wartościowych lub rachunku zbiorczego, o ile inwestor nie posiadał takiego rachunku wcześniej, oraz kosztów prowizji maklerskiej, zgodnie z postanowieniami właściwych umów i regulaminów podmiotu przyjmującego zapis.</p>
Kto jest oferującym lub osobą wnioskującą o dopuszczenie do obrotu?	<p>Nie występuje oferujący w rozumieniu art. 2 lit i) Rozporządzenia 2017/1129.</p> <p>Emitent jest podmiotem, który oferuje Obligacje i wnosi o dopuszczenie Obligacji do obrotu.</p>
Dlaczego dany prospekt jest sporządzany?	<p><b>Przyczyny oferty, opis wykorzystania wpływów pieniężnych, szacunkowa wartość wpływów pieniężnych</b></p> <p>Po odliczeniu Kosztów Emisji środki z emisji zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta.</p> <p>Przy założeniu, że wszystkie te Obligacje zostaną objęte, szacunkowa kwota wpływów netto wyniesie około 24 175 000 zł.</p> <p><b>Wskazanie czy oferta podlega umowie o gwarantowaniu emisji z gwarancją przejścia emisji, z podaniem wszelkich części, które nie są objęte tą umową</b></p> <p>Emitent nie zawarł umowy gwarantującej powodzenie emisji Obligacji.</p> <p><b>Wskazanie najistotniejszych konfliktów interesów dotyczących oferty lub dopuszczenia do obrotu</b></p> <p>Emitentowi 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.</p>



**ZAŁĄCZNIK DO WARUNKÓW OSTATECZNYCH OBLIGACJI SERII P2021A – MIEJSCA PRZYJMOWANIA  
ZAPISÓW**

1. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Michael/ Ström Dom Maklerski S.A.:

L.p.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	Centrala oraz POK Warszawa	00-807	Warszawa	Al. Jerozolimskie 100
2	POK Poznań	60-751	Poznań	ul. Wyspiańskiego 26B/24
3	POK Kraków	30-150	Kraków	ul. Armii Krajowej 16
4	POK Wrocław	50-414	Wrocław	ul. Podwale 83/20
5	POK Gdańsk	80-280	Gdańsk	ul. A. Słomińskiego 2/U1
6	POK Łódź	90-243	Łódź	ul. S. Jaracza 78
7	POK Lublin	20-632	Lublin	ul. J. Sawy 2

2. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Dom Maklerski BDM S.A.:

L.p.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	Pełnozakresowy POK Bielsko-Biała	43-300	Bielsko-Biała	ul. Stojatowskiego 27
2	Niepełnozakresowy POK Jastrzębie-Zdrój	44-335	Jastrzębie-Zdrój	ul. Łowicka 35
3	Pełnozakresowy POK Katowice	40-096	Katowice	ul. 3-go Maja 23
4	Niepełnozakresowy POK Kęty	32-650	Kęty	ul. Sobieskiego 16
5	Pełnozakresowy POK Kraków	31-153	Kraków	ul. Szlak 67

6	Pełnozakresowy POK Lubin	59-300	Lubin	ul. Skłodowskiej-Curie 7
7	Pełnozakresowy POK Tarnów	33-100	Tarnów	ul. Krakowska 11a
8	Pełnozakresowy POK Tychy	43-100	Tychy	aleja Jana Pawła II 20
9	Pełnozakresowy POK Warszawa	00-672	Warszawa	ul. Piękna 68
10	Niepełnozakresowy POK Wrocław	53-129	Wrocław	ul. Sudecka 74

3. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Dom Maklerski Banku Ochrony Środowiska S.A.:

Lp.	Nazwa punktu sprzedaży	Kod pocztowy	Miasto	Ulica
1	Oddział DM BOŚ	00-517	Warszawa	Marszałkowska 78/80
2	Oddział DM BOŚ	80-824	Gdańsk	Podwale Przedmiejskie 30
3	Oddział DM BOŚ	40-048	Katowice	Kościuszki 43
4	Oddział DM BOŚ	31-068	Kraków	Stradomska 5A/10
5	Oddział DM BOŚ	90-368	Łódź	Piotrkowska 166/168
6	Oddział DM BOŚ	60-529	Poznań	Dąbrowskiego 79a
7	Oddział DM BOŚ	35-017	Rzeszów	S. Moniuszki 8
8	Oddział DM BOŚ	50-107	Wrocław	Sukiennice 6

4. Zapisy na Obligacje przyjmowane są w następujących punktach obsługi klienta Ipopema Securities S.A.:

**Wykaz POK Dystrybutora**

L.p.	nazwa punktu sprzedaży	Adres		
		kod pocztowy	miasto	Ulica
1	IPOPEMA Securities S.A.	00-107	Warszawa	ul. Próżna 9
<b>Agenci Firmy Inwestycyjnej IPOPEMA Securities S.A.</b>				
2	NOVO Finance Sp. z o.o.	08-110	Siedlce	ul. Świrskiego 47

3	PRP Private Ideas Sp. z o.o.	04-003	Warszawa	ul. Dobrowoja 11
4	Grupa ANG S.A.	00-728	Warszawa	ul. Dziekońskiego 1
5	Grupa ANG S.A.	61-808	Poznań	ul. Św. Marcina 77/4
6	Grupa ANG S.A.	50-123	Wrocław	ul. Oławska 17/2
7	Ontimago Sp. z o.o.	00-175	Warszawa	Al. Jana Pawła II 80/36
8	KZ Inwestycje Sp. z o.o. Sp. K.	81-319	Gdynia	ul. Śląska 17
9	KBS NDF Sp. z o.o.	82-400	Sztum	ul. Sienkiewicza 58
10	MUSCARI CAPITAL Sp. z o.o..	00-008	Warszawa	ul. Marszałkowska 126/134
11	Phinance S.A.	31-534	Kraków	ul. Daszyńskiego 30/12
12	Phinance S.A.	02-736	Warszawa	ul. Wróbla 20a
13	Phinance S.A.	80-286	Gdańsk	ul. Jaśkowa Dolina 132/25
14	Phinance S.A.	00-807	Warszawa	al. Jerozolimskie 94
15	Phinance S.A.	20-709	Lublin	ul. Krasińskiego 2/45
16	Phinance S.A.	60-801	Poznań	ul. Marcelińska 16
17	Phinance S.A.	61-814	Poznań	ul. Ratajczaka 19