



Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Spółki i Grupy Kapitałowej

DEKPOL S.A.

za rok 2016

Pinczyn, dnia 20 kwietnia 2017 roku

## Spis treści

<b>1. Podstawowe informacje o Spółce .....</b>	<b>4</b>
1.1 Działalność Dekpol S.A.....	4
1.2 Oddziały .....	4
1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej .....	5
1.4 Akcje i akcjonariat Spółki.....	5
1.4.1 Kapitał zakładowy Spółki .....	5
1.4.2 Struktura akcjonariatu.....	5
1.4.3 Umowy w wyniku, których mogą nastąpić zmiany w strukturze akcjonariatu .....	6
1.4.4 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	6
1.4.5 Program akcji pracowniczych .....	6
1.4.6 Akcje własne .....	6
1.5 Zmiany w zasadach zarządzania Spółką .....	6
1.6 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe.....	7
<b>2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej.....</b>	<b>8</b>
2.1 Struktura Grupy Kapitałowej .....	8
2.2 Jednostki podlegające konsolidacji .....	9
2.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej .....	9
2.4 Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową .....	9
2.5 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe.....	9
<b>3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej .....</b>	<b>10</b>
3.1 Podstawowe produkty, towary i usługi .....	10
3.2 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia.....	14
3.3 Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe .....	15
3.4 Zdarzenia i umowy znaczące dla działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2016 oraz po jego zakończeniu .....	16
3.4.1 Znaczące zdarzenia i umowy w roku obrotowym 2016 .....	16
3.4.2 Znaczące zdarzenia i umowy po zakończeniu roku obrotowego .....	22
3.4.3 Pozostałe zdarzenia i umowy w trakcie i po zakończeniu 2016 roku.....	26
3.5 Pożyczki i kredyty .....	26
3.6 Poręczenia i gwarancje .....	29
3.7 Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	30
3.8 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe.....	30
<b>4. Wyniki ekonomiczno- finansowe Spółki .....</b>	<b>31</b>
4.1 Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego .....	31

4.2	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol S.A. ....	31
4.2.1	Analiza sytuacji finansowej.....	31
4.2.2	Analiza sytuacji majątkowej .....	32
4.2.3	Analiza przepływów pieniężnych.....	33
4.2.4	Podstawowe wskaźniki finansowe .....	34
4.2.5	Prognozy wyników finansowych .....	34
4.3	Polityka dywidendowa .....	35
4.4	Emisje papierów wartościowych .....	35
4.5	Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	37
4.6	Instrumenty finansowe .....	37
<b>5.</b>	<b>Wyniki ekonomiczno- finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.....</b>	<b>38</b>
5.1	Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	38
5.2	Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol.....	38
5.2.1	Analiza sytuacji finansowej.....	38
5.2.2	Analiza sytuacji majątkowej .....	39
5.2.3	Analiza przepływów pieniężnych.....	40
5.2.4	Istotne pozycje pozabilansowe .....	41
5.2.5	Podstawowe wskaźniki finansowe .....	41
5.2.6	Prognozy wyników finansowych .....	42
5.3	Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....	42
5.4	Instrumenty finansowe .....	42
<b>6.</b>	<b>Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. ....</b>	<b>43</b>
6.1	Strategia i kierunki rozwoju.....	43
6.2	Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym .....	43
6.3	Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej.....	43
6.4	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	44
<b>7.</b>	<b>Czynniki ryzyka i zagrożeń .....</b>	<b>45</b>
<b>8.</b>	<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego .....</b>	<b>54</b>
8.1	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent .....	54
8.2	Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono.....	54
8.3	Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji.....	59
8.4	Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień.....	60
8.5	Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu .....	60
8.6	Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta .....	60

8.7	Organy Spółki.....	60
8.7.1	Zarząd .....	60
8.7.2	Rada Nadzorcza .....	61
8.7.3	Walne Zgromadzenie.....	64
8.8	Zasady zmiany statutu Spółki .....	67
8.9	Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej .....	68
8.10	Polityka Różnorodności .....	69
<b>9.</b>	<b>Polityka Wynagrodzeń .....</b>	<b>70</b>
9.1	System wynagrodzeń.....	70
9.2	Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu.....	70
9.3	Pozafinansowe składniki wynagrodzeń przysługujące członkom Zarządu i kluczowym menedżerom .....	71
9.4	Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji.....	71
9.6	Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących.....	72
<b>10.</b>	<b>Pozostałe Informacje.....</b>	<b>73</b>
10.1	Postępowanie toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	73
10.2	Informacje o zatrudnieniu .....	73
10.3	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych .....	74
10.4	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	74
10.5	Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego .....	76
10.6	Działalność sponsoringowa i charytatywna .....	77
10.7	Nagrody i wyróżnienia.....	77

## 1. Podstawowe informacje o Spółce

---

**Nazwa (firma): Dekpol Spółka Akcyjna**

---

**Nazwa skrócona: Dekpol S.A.**

---

**Adres siedziby: ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn**

---

**Telefon: (58) 560-10-60**

---

**Faks: (58) 560-10-61**

---

**Adres strony internetowej: [www.dekpol.com.pl](http://www.dekpol.com.pl)**

---

**Adres poczty elektronicznej: [dekpol@dekpol.pl](mailto:dekpol@dekpol.pl)**

---

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka Emitenta została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Emitent posiada ponadto numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Dekpol Spółkę Akcyjną uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 1 kwietnia 2014 roku. W dniu 11 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy KRS dokonał wpisu Emitenta do Rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000505979 jako spółki akcyjnej.

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

### 1.1 Działalność Dekpol S.A.

#### **Emitent prowadzi działalność operacyjną w trzech obszarach:**

- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż mieszkań, apartamentów oraz lokali usługowych;
- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, magazynowych, handlowych, usługowych wraz z infrastrukturą zewnętrzną w tym wykonawstwo, dróg, placów, parkingów wraz z infrastrukturą;
- produkcja i montaż konstrukcji stalowych oraz produkcja osprzętów (łyżek) do maszyn budowlanych.

### 1.2 Oddziały

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

### 1.3 Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki funkcjonuje w następującym składzie:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
<b>Mariusz Tuchlin</b>	Prezes Zarządu
<b>Krzysztof Łukowski</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Adam Olżyński</b>	Członek Zarządu
<b>Andrzej Kuchtyk</b>	Członek Zarządu
<b>Rafał Dietrich</b>	Członek Zarządu
<b>Sebastian Barandziak</b>	Członek Zarządu

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza funkcjonuje w następującym składzie:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
<b>Roman Suszek</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Piotr Stobiecki</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Jacek Grzywacz</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Jacek Kędziński</b>	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
<b>Grzegorz Wąsacz</b>	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

### 1.4 Akcje i akcjonariat Spółki

#### 1.4.1 Kapitał zakładowy Spółki

Na dzień 31.12.2016 r. oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8 362 549,00 zł i dzieli się na:

- a) 6 410 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- b) 1 952 549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

#### 1.4.2 Struktura akcjonariatu

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

<b>Akcjonariusz</b>	<b>Liczba akcji/ Liczba głosów</b>	<b>Udział w kapitale zakładowym/ Udział w ogólnej liczbie głosów (%)</b>
<b>Mariusz Tuchlin</b>	6.449.860	77,13%
<b>Nationale Nederlanden OFE</b>	737.500	8,82%

#### 1.4.3 Umowy w wyniku, których mogą nastąpić zmiany w strukturze akcjonariatu

Emitent nie jest w posiadaniu informacji o umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

#### 1.4.4 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Dekpol S.A. przez członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Liczba akcji</b>	<b>Wartość nominalna w zł</b>
<b>Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu</b>	6 449 860	6 449 860
<b>Sebastian Barandziak – Członek Zarządu</b>	790	790

Pozostali Członkowie Zarządu oraz Członkowie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie posiadają akcji Emitenta. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej nie posiadają udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta.

#### 1.4.5 Program akcji pracowniczych

Emitent nie posiada programu akcji pracowniczych.

#### 1.4.6 Akcje własne

Emitent nie posiadał ani nie nabywał w 2016 roku akcji własnych i nie podejmował w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji własnych.

### 1.5 Zmiany w zasadach zarządzania Spółką

W 2016 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

W lutym 2017 roku (po dniu bilansowym) Zarząd podjął decyzję o wprowadzeniu zmian w zasadach zarządzania Spółką, których celem jest wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych.

W związku z ww. zmianami Rada Nadzorcza dokonała zmian w składzie Zarządu Spółki, w wyniku których w skład Zarządu wchodzi następujące osoby:

- akcjonariusz większościowy - Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu
  - Dyrektor Finansowy - Rafał Dietrich - Członek Zarządu
  - Dyrektor Sprzedaży i Rozwoju - Adam Olżyński - Członek Zarządu
- oraz osoby kierujące poszczególnymi segmentami:

- Generalne Wykonawstwo - Krzysztof Łukowski - Wiceprezes Zarządu
- Działalność Deweloperska - Sebastian Barandziak - Członek Zarządu
- Produkcja Stalowa - Andrzej Kuchtyk - Członek Zarządu

Zmiana zasad zarządzania Spółką ma na celu poprawę procesów nadzorczych i kontrolnych, jak również poprawę przepływu informacji. Nowa struktura zarządzania może w przyszłości umożliwić ewentualne wydzielenie poszczególnych segmentów działalności Spółki jako Zorganizowanych Części Przedsiębiorstwa i podział Spółki, przy czym na chwilę obecną żadne wiążące decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte, a Zarząd Spółki rozważa różne warianty działalności i dalszego rozwoju Spółki w przyszłości.

## 1.6 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

Dekpol S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Dekpol. Powiązania wynikające z faktu posiadania grupy kapitałowej zostały przedstawione w pkt 2.1. Struktura Grupy Kapitałowej w niniejszym sprawozdaniu.

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i głównego udziałowca) jest znacznym udziałowcem:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o. (dawniej Hotel Almond Sp. z o.o.)	0000300191	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 100 % głosów	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
RentalCar24 Sp. z o.o. (komplementariusz RentalCar24 Sp. z o.o. Sp. k.)	0000629533	- 90% udziałów należy do Mariusza Tuchlina (Prezes Zarządu w Spółce)	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych
RentalCar24 Sp. z o.o. Sp. k.	0000630076	- 98% udziałów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu aut osobowych i dostawczych



## 2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

### 2.1 Struktura Grupy Kapitałowej

Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 r. w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz cztery spółki zależne:

**-spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:**

- a) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA
- b) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.- odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań.

**-spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.):**

- a) Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka zarządzająca wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL.
- b) Almond Sp. z o.o.- - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, odpowiedzialna za dokończenie budowy Hotelu Almond.

Dekpol S.A. posiadał 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o.

Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dziewięć spółek zależnych:

**-spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:**

- a) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA,
- b) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.- odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań,
- c) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol (Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k.),
- d) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – przyszły komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku.

**-spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.):**

- a) Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka zarządzająca wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL.
- b) Almond Sp. z o.o.- spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, odpowiedzialna za dokończenie budowy Hotelu Almond.

**-spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.):**

a) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Na Fali w Gdyni,

b) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach koło Tczewa,

c) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. i Dekpol Pszena Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o.

## 2.2 Jednostki podlegające konsolidacji

W 2016 roku konsolidacji metodą pełną podlegały spółki: Dekpol 1 Sp. z o.o. i Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oraz spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.): Dekpol Royalties Sp. z o.o. i Almond Sp. z o.o. .

## 2.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W 2016 roku nie miały miejsca zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol.

W pierwszym kwartale 2017 roku nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w wyniku czego powołane zostały spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., które zostały szerzej opisane w pkt. 2.1 niniejszego sprawozdania.

## 2.4 Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W 2016 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową.

Emitent podjął decyzję o powołaniu spółek celowych do realizacji inwestycji deweloperskich. Celem jakim kierował się było uporządkowanie struktury działalności. Dzięki takiemu działaniu Emitent chce osiągnąć większą przejrzystość oraz efektywność działania w tym segmencie swojej działalności. Jest to też odpowiedź na oczekiwania rynku i instytucji finansowych.

## 2.5 Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

Nie istnieją, inne niż wskazane w pkt 1.6 oraz 2.1, powiązania organizacyjne lub kapitałowe spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol z innymi podmiotami.

### 3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, magazynowych, handlowych, usługowych wraz z infrastrukturą zewnętrzną w tym wykonawstwo dróg, placów, parkingów wraz z infrastrukturą;
- działalność deweloperska - budowa, wykończenie i sprzedaż mieszkań, apartamentów oraz lokali usługowych;
- produkcja i montaż konstrukcji stalowych oraz produkcja osprzętów (łyżek) do maszyn budowlanych.

#### 3.1 Podstawowe produkty, towary i usługi

##### **Działalność deweloperska**

Emitent jest jednym z deweloperów w Polsce Północnej. W zakresie działalności Emitent oferuje:

- mieszkania,
- apartamenty,
- lokale usługowe.

##### **Zakres projektów deweloperskich realizowanych przez Emitenta:**

Spółka na dzień 31.12.2016 roku posiadała w ofercie sprzedaży łącznie 315 lokali w pięciu niżej opisanych inwestycjach deweloperskich :

###### **– Nowe Rokitki – Rokitki koło Tczewa**

W II etapie inwestycji znajduje się 9 budynków, łącznie 83 lokali mieszkalnych i w kondygnacji podziemnej – komórki lokatorskie. Budynki uzyskały prawomocne pozwolenie na użytkowanie w miesiącu sierpniu 2016r.

III Etap inwestycji jest kontynuacją poprzednich etapów w segmencie mieszkań popularnych. Kolejne 9 budynków zawierać będzie 81 mieszkań jedno i dwupoziomowych o zróżnicowanej strukturze: 1,2,3,4-pokojowe. Na terenie inwestycji zaplanowano miejsca postojowe naziemne prywatne oraz ogólnodostępne.

###### **– Młoda Morena – Gdańsk**

Na Osiedlu wybudowane zostaną 3 budynki, w których w kondygnacji podziemnej znajdą się miejsca postojowe i komórki lokatorskie. W pierwszym etapie inwestycji tj. w budynku nr 1 powstanie 118 mieszkań o zróżnicowanej strukturze: 2-, 3- i 4-pokojowe o powierzchniach od 33,9 m<sup>2</sup> do 85,1 m<sup>2</sup>. Budynek przystosowany będzie do korzystania przez osoby niepełnosprawne. W każdej z trzech klatek znajdować się będzie winda cichobieżna.

###### **– Osiedle Zielone – ul. Potęgowska, Gdańsk**

Emitent w 2014 r. pozyskał kolejny grunt w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej gdzie powstaje osiedle czterech budynków wielorodzinnych. Jest to II Etap budowy Osiedla Zielonego. W czterech budynkach

będzie łącznie 201 mieszkania, w kondygnacji podziemnej znajdują się miejsca postojowe i komórki lokatorskie. Na terenie inwestycji zaplanowano miejsca postojowe naziemne. Budynki 1,2,3 uzyskały prawomocne pozwolenia na użytkowanie w 2016r. zakończenie budowy ostatniego budynku planowane jest w styczniu 2017r.

– **Nowa Motława – ul. Jagłana, Gdańsk**

Inwestycja składa się z części mieszkalnej – Apartamentów Nowa Motława oraz części hotelowej – Aparthotelu Number One. Projekt wyróżnia unikalna architektura inspirowana historyczną zabudową Wyspy Spichrzów oraz przestronna strefa wellness z basenem, jacuzzi, saunami i siłownią do dyspozycji zarówno mieszkańców, jak i gości hotelowych.

W trzech budynkach mieszkalnych zwróconych kalenicami do rzeki znajdują się Apartamenty Nowa Motława. W sumie powstanie 298 lokali mieszkalnych o powierzchni od 27 do 104 m<sup>2</sup> z przewagą apartamentów 2- i 3- pokojowych z przynależnymi balkonami lub ogródkami.

W pozostałych dwóch budynkach znajdzie się Aparthotel Number One z 174 apartamentami o powierzchni od 22 do 42 m<sup>2</sup> sprzedawanymi w systemie condo z pełnym wykończeniem i wyposażeniem. Dla potrzeb kompleksowej obsługi gości hotelowych przewidziano również całodobową recepcję oraz zaplecze gastronomiczne, gdzie będą serwowane śniadania.

– **Na Fali- Gdynia-Pogórze**

Osiedle "Na Fali" będzie kompleksem 5 budynków wkomponowanych w starannie opracowaną architekturę zieleni z miejscem na wypoczynek oraz bezpiecznym i dużym placem zabaw. W pierwszych dwóch budynkach budowane będzie 90 mieszkań 1-4 pokojowe o powierzchni od 29,5m<sup>2</sup>- do 86 m<sup>2</sup>. Ukończenie budynku nr 1 planowane jest na III kwartał 2017 roku, Ukończenie budynku nr 2 planowane jest na IV kwartał 2017 roku.

### **Generalne Wykonawstwo**

Emitent oferuje swoim Klientom kompleksową realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w systemie Generalnego Wykonawstwa.

Obiekty budowlane są wykonywane na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Inwestora lub zgodnie z projektem wykonanym przez jedno z biur projektowych regularnie współpracujących z Emitentem.

W zakresie działalności Emitent oferuje generalne wykonawstwo obiektów wraz z infrastrukturą obejmujące:

- doradztwo inwestycyjne,
- opracowywanie koncepcji, wyceny, wizualizacje, optymalizacje, kosztorysowanie,
- projektowanie obiektów - od projektu budowlanego do wykonawczego we wszystkich branżach,
- inwestorstwo zastępcze,
- kompleksową realizację procesu budowlanego,
- kompleksową modernizację i przebudowę obiektów,
- wyposażenie w urządzenia specjalistyczne,

- kompleksowa obsługa inwestycji,
- budownictwo kubaturowe,
- budownictwo przemysłowe.

#### **Zestawienie ważniejszych kontraktów realizowanych przez Emitenta na dzień 31.12.2016 r.:**

- budowa obiektu magazynowego z zapleczem socjalno - biurowym oraz infrastrukturą w m. Klucze dla 7R Logistic S.A.
- budowa zespołu mieszkalno – usługowego – zespołu kamienic wraz z zagospodarowaniem terenu dla Świętego Ducha 68 Sp. z o.o. w Gdańsku,
- budowa hali magazynowej "Gdańsk Kowale V" wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Kowalach dla 7R Logistic S.A.
- budowa zespołu mieszkalno-pensjonatowego wraz z otoczeniem w Sopocie ul.Wosia Budzysza 4 oraz Powstańców Warszawy 69A i 69B dla Arkony Sopot Sp. z o.o.,
- budowa czterech budynków wielorodzinnych w zorganizowanym zespole zabudowy z garażami podziemnymi, wjazdem na teren, wartownią oraz niezbędną infrastrukturą w Milanówku w standardzie "pod klucz" dla Island Sp. z o.o.

Łączna wartość prac budowlanych do wykonania przy wszystkich realizowanych przez Spółkę kontraktach według stanu na dzień 31.12.2016 wynosi ponad 150 mln zł netto, z czego 90% prac zostanie zrealizowanych w 2017 roku.

#### **Produkcja i montaż konstrukcji stalowych oraz produkcja osprzętów (łyżek) budowlanych**

##### ***Produkcja i montaż konstrukcji stalowych***

Prężnym sektorem działalności Emitenta jest Dział Konstrukcji Stalowych - Dekpolstal. Dział realizuje całościowe projekty konstrukcji stalowych. W roku 2011 Dział Konstrukcji Stalowych otrzymał certyfikat PN-EN ISO 3834-2:2007.

Emitent jest producentem lekkich oraz ciężkich konstrukcji stalowych: kompleksowych obiektów przemysłowych, hal namiotowych i magazynów. Ponadto wykonuje również profile stalowe oraz panele elewacyjne. Miesięczny przerób gotowych konstrukcji stalowych wynosi 250 ton. Gotowe produkty stalowe (oczyszczone, zabezpieczone antykorozyjnie, pomalowane) eksportowane są do Niemiec, Szwecji, Anglii.

Pakiet usług obejmuje:

- doradztwo w fazie koncepcyjnej projektu budowlanego,
- optymalizacja zużycia stali,
- prefabrykacja konstrukcji stalowej (możliwość prefabrykacji dużych elementów dzięki wykorzystaniu suwnicy),
- śrutowanie i zabezpieczenia antykorozyjne,
- magazynowanie,
- załadunek i rozładunek elementów stalowych przy pomocy suwnicy,
- transport,

- montaż.

Ponadto Emitent oferuje:

- profilowanie blach,
- obróbkę elementów stalowych,
- spawanie różnych elementów stalowych i konstrukcji stalowych.

Zakres produkcji podzielony jest pomiędzy dwa działy:

- Dział Prefabrykacji - wytwarza elementy ze stali węglowych. Jego specyfiką są średnio i wielkogabarytowe hale stalowe (sportowe, produkcyjne, magazynowe, itp.) z kształtowników, profili a także elementów blachownicowych,
- Dział Montażu – świadczy usługi montażowe bezpośrednio u klienta. Dysponuje bogatym zapleczem sprzętowym związanym z montażem: aluminiowe rusztowania, zwyżki, podnośniki MPR, dźwigi samojezdne.

Wysoko wykwalifikowana kadra pracownicza przy wsparciu nowoczesnych technologii podejmuje wyzwania w oparciu o normę ISO 9001:2008 TÜV Rheinland i EN ISO 3834-2:2007 w zakresie prac spawalniczych.

### **Produkcja łyżek koparkowych**

Dział Produkcji Konstrukcji Stalowych zajmuje się produkcją łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn do prac budowlanych, ziemnych wykończeniowych i rolniczych przy użyciu lekkich, jak również ciężkich maszyn. Emitent z powodzeniem współpracuje z przedstawicielami firm: KOMATSU, VOLVO, JCB i CATERPILLAR w Polsce. Sprzęt eksportowany jest do Niemiec, Szwecji, Norwegii, Francji, Włoch, Wielkiej Brytanii i Australii.

Wysoko wykwalifikowana kadra pracownicza przy wsparciu nowoczesnych technologii podejmuje wyzwania w oparciu o normę ISO 9001:2008 TÜV Rheinland i EN ISO 3834-2:2007 w zakresie prac spawalniczych. Emitent jako producent łyżek koparkowych i ładowarkowych posiada certyfikat szwedzkiej firmy SSAB "HARDOX IN MY BODY".

W roku 2016 Emitent osiągnął przychód ze sprzedaży łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych wyższy o 81% w stosunku do roku 2015. Dynamiczny wzrost Emitent zawdzięcza konsekwentnej realizacji głównego celu jakim jest wysoka jakość i terminowość dostaw. Fakt ten został zauważony przez naszych klientów, którzy w roku 2016 znacznie zwiększyli wartość zamówień.

W roku 2016 jeden z głównych odbiorców OEM zwiększył zakres zamówień u Emitenta o elementy palone i gięte. Ilość zamówień wywołała konieczność zakupu wypalarki laserowej o mocy 6KW i wymiennym stole 2000x6000 mm.

Ciągły wzrost produkcji i rosnące zapotrzebowania klientów są związane ze zwiększonym zatrudnieniem kadry pracowniczej zarówno szczebla średniego jak również wysoko wykwalifikowanych pracowników linii produkcyjnej. Dzięki pozyskaniu nowego technologa i różnorodności produktów wytwarzanych dla innych firm, w znaczącym stopniu zwiększyło się portfolio oferowanych produktów wytwarzanych przez Emitenta.

Dzięki dobrej współpracy Emitenta ze swoim dilerem łyżek i osprzętów na rynek skandynawski w znaczącym stopniu wzrósł export do w/w krajów. Przy założeniu utrzymania się obecnej tendencji Emitent będzie dążył do dalszego zwiększania sprzedaży na rynku Szwedzkim.

W roku 2016 Emitent otrzymał certyfikat HARDOX WEARPARTS zezwalający na wykonywanie i sprzedaż elementów wymiennych do maszyny budowlanych wytwarzanych ze stali trudnościeralnej HARDOX.

W IV kwartale 2016 Emitent rozpoczął rozmowy dotyczące wdrożenia produkcji dla dwóch nowych klientów OEM. Dzięki stale rosnącym zamówieniom i zwiększającym się zakresem produkcji, Emitent z optymizmem patrzy w przyszłość planując zwiększać swoje przychody w tym obszarze rok do roku.

Emitent planuje również dalszą rozbudowę hal produkcyjnych jak również powiększenie parku maszynowego o precyzyjne maszyny CNC.

Oferta Emitenta:

- łyżki koparkowe,
- łyżki skarpowe,
- łyżki koparko-ładowarkowe,
- łyżki ładowarkowe,
- łyżki skandynawskie,
- łyżki trapezowe,
- łyżki ażurowe,
- zęb zrywający,
- osprzęt dla maszyn rolniczych,
- usługi,
- naprawy.

Emitent 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.

### 3.2 Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia

Sprzedaż Grupy Kapitałowej Dekpol w okresie od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 wykazuje strukturę zbliżoną do sprzedaży w roku 2015. W związku z planami Emitenta w zakresie rozwoju działu osprzętu do maszyn budowlanych, wartość przychodów ze sprzedaży tego rodzaju działalności może wzrastać, co może również skutkować zmianą docelowej struktury przychodów ze sprzedaży. Znaczący wzrost w przychodach w kolejnych latach, w szczególności w 2017 roku będzie można zaobserwować w działalności deweloperskiej gdzie Emitent będzie uznawał w przychodach rozliczenie dwóch znaczących inwestycji (Młoda Morena oraz Nowa Motława).

#### **Struktura przychodów ze sprzedaży Emitenta w okresie 01.01.2016-31.12.2016, 01.01.2015-31.12.2015:**

Opis	2016	2015
Polska	257 626	351 139
Unia Europejska	20 002	9 511
Pozostałe kraje	1 768	1 206
<b>Razem:</b>	<b>279 396</b>	<b>361 856</b>

**Źródło: Emitent**

W 2016 roku największe obroty Spółki dominującej Dekpol S.A. osiągnął

- 7R LOGISTIC (działalność Emitenta: generalne wykonawstwo) – 17 % przychodów ze sprzedaży Emitenta

– Carrefour Polska Sp. z o.o. (działalność Emitenta: generalne wykonawstwo) – 10 % przychodów ze sprzedaży Emitenta

Poza współpracą wynikającą z realizowanych projektów między Emitentem a ww. odbiorcami nie istnieją żadne formalne powiązania.

Emitent współpracuje z wieloma dostawcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i w przeważającej większości nie przekraczają 10% przychodów ze sprzedaży. Jedyną firmą, z którą w 2016 roku Emitent przekroczył obrót powyżej 10% przychodów ze sprzedaży, jest firma Mostel Sp. z o.o., z którą obrót w całym 2016 roku stanowił 10% przychodów ze sprzedaży. Nie istnieją, inne niż wynikające ze współpracy handlowej, formalne powiązania między Emitentem a Mostel Sp. z o.o.

Emitent nie jest uzależniony od odbiorców ani dostawców Spółki.

### 3.3 Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe

Główne inwestycje Grupy Kapitałowej dokonane w 2016 r.

Wyszczególnienie		2016 (tys. zł)
Inwestycje w rzeczowe środki trwałe	Grunty	0
	Budynki i budowle	6 565
	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0
	Urządzenia techniczne i maszyny	5 453
	Środki transportu	476
	Pozostałe środki trwałe	650
	<b>Razem</b>	<b>13 144</b>
Inwestycje w wartości niematerialne i prawne	Oprogramowania	0
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0
	Licencje	89
	Znaki towarowe	0
	<b>Razem</b>	<b>89</b>
Środki trwałe w budowie	<b>Razem</b>	<b>3 284</b>
Inwestycje kapitałowe	<b>Razem</b>	<b>0</b>
<b>INWESTYCJE ŁĄCZNIE</b>	<b>RAZEM</b>	<b>16 517</b>

**Źródło: Emitent**

Łączna wartość inwestycji w 2016 roku wyniosła 16 517 tys. zł. W ramach tej kwoty Emitent przeznaczył 13 144 tys. zł na inwestycje w rzeczowe środki trwałe, w tym:

–budynki 6 565 tys. zł.

–maszyny i urządzenia – 5 453 tys. zł,

–środki transportu – 476 tys. zł

– pozostałe środki trwałe - 650 tys. zł

Nakłady Emitenta na środki trwałe w budowie wyniosły łącznie 3 284 tys. zł.

Nakłady Emitenta na wartości niematerialne i prawne wyniosły łącznie 89 tys. zł.



Wszystkie zakupione, ulepszone i budowane aktywa trwałe wykorzystywane są do bieżącej działalności operacyjnej.

### 3.4 Zdarzenia i umowy znaczące dla działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2016 oraz po jego zakończeniu

#### 3.4.1 Znaczące zdarzenia i umowy w roku obrotowym 2016

##### Ustanowienie hipotek na zabezpieczenie programu emisji obligacji serii E

W dniu 13 stycznia 2016 r. Zarząd Spółki powziął wiadomość o dokonaniu w dniu 12 stycznia 2016 roku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku - III Wydział Ksiąg Wieczystych wpisu czterech hipotek umownych na zabezpieczenie programu emisji obligacji serii E.

Poszczególne hipoteki umowne zostały ustanowione na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu poszczególnych transz obligacji do kwoty 15 mln zł każda, tj. łącznie do kwoty 60 mln zł. Hipoteki dla poszczególnych transz obligacji mają najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą oraz hipotekami dla obligacji programowych serii C. Hipoteki zostały ustanowione na rzecz administratora hipoteki - BSWW Trust Sp. z o. o. Hipoteki umowne zostały ustanowione na należącym do Spółki prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, na której prowadzona jest inwestycja budowlana w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi. Wartość prawa użytkownika wieczystego Nieruchomości w księgach ewidencyjnych Spółki wynosi 18 mln PLN.

O ustanowieniu hipotek Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2016.

##### Odstąpienie od umowy przeniesienia praw autorskich i od umowy pożyczki

W dniu 2 marca 2016 r. spółka Dekpol Royalties Sp. z o.o. złożyła spółce Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oświadczenie o odstąpieniu od umowy zbycia utworu (autorskich praw majątkowych do utworu w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych w postaci oznaczenia słowno-graficznego "dekpol"), o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 46/2015 z dnia 31 lipca 2015 roku. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była w pełni uprawniona do odstąpienia od Umowy Zbycia Utworu zgodnie z jej postanowieniami.

W związku z faktem, iż umowa pożyczki kwoty 56,26 mln zł udzielonej przez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. na rzecz Dekpol Royalties Sp. z o.o. była zawarta w celu zapewnienia spółce Dekpol Royalties Sp. z o.o. finansowania pozwalającego na wywiązanie się z obowiązku zapłaty ceny wynikającej z umowy zbycia powyższego utworu, po odstąpieniu od tej umowy Dekpol Royalties Sp. z o.o. złożyła również spółce Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oświadczenie o odstąpieniu od umowy pożyczki, do czego również była w pełni uprawniona na mocy tej umowy pożyczki.

W związku z dwoma opisanymi powyżej faktami odstąpienia od umów, właścicielem autorskich praw majątkowych do utworu stał się Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. Emitent oraz Dekpol Royalties Sp. z o.o. rozwiązały więc w dniu 2 marca 2016 r. umowę licencyjną scharakteryzowaną w pkt. C. raportu bieżącego nr 46/2015.

Dekpol S.A. oraz Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. zawarły jednocześnie w dniu 2 marca 2016 roku umowę licencji autorskich praw majątkowych do Utworu, która wskutek przedłużenia początkowo ustalonego

terminu (30 czerwca 2016 r.) nadal obowiązuje. Opłata licencyjna za korzystanie z autorskich praw majątkowych do utworu ustalona została na poziomie 2,76% przychodów netto tj. bez VAT uzyskanych przez Emitenta ze sprzedaży usług budowlanych, usług generalnego wykonawstwa projektów budowlanych oraz usług deweloperskich i zostanie powiększona o podatek VAT oraz naliczana w okresach miesięcznych. Pozostałe warunki umowy licencji nie odbiegały od warunków powszechnie stosowanych w obrocie dla tego typu umów.

Powyższe fakty nie wywołały skutków finansowych dla Spółki, która uiszcza opłaty licencyjne za korzystanie z autorskich praw majątkowych do utworu postaci oznaczenia słowno-graficznego "dekpól" wg identycznej stawki i warunków płatności jak dotychczas. Ponadto nie wpłynęło to na sytuację finansową Dekpol S.A. ani Grupy Kapitałowej Dekpol.

O odstąpieniu od ww. umów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2016.

#### Zawarcie aneksu do znaczącej umowy z Carrefour Polska Sp. z o. o.

W dniu 30 marca 2016 roku Emitent zawarł z Carrefour Polska Sp. z o. o. aneks do umowy z dnia 14 września 2015 roku o generalne wykonawstwo prac budowlanych dotyczących przebudowy Centrum Handlowo-Usługowego Carrefour Morena w Gdańsku. Zgodnie z aneksem wydłużeniu do dnia 19 maja 2016 roku uległ termin na uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Inwestycja została zakończona zgodnie z umową.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2016.

#### Zawarcie umowy znaczącej z 7R Logistics S.A.

W dniu 1 czerwca 2016 roku Spółka podpisała umowę z 7R Logistic S.A. na całościową realizację inwestycji pod nazwą: "Budowa obiektu magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą" w Kluczach w terminie do dnia 28 lutego 2017 roku.

Wynagrodzenie za wykonanie umowy ustalono na poziomie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok, przy czym może ono ulec zmianie tylko w przypadku zlecenia przez 7R Logistic S.A. robót dodatkowych.

Umowa została zrealizowana zgodnie z ustalonym terminem.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2016.

#### Zawarcie umowy znaczącej z 7R Logistics S.A.

W dniu 1 lipca 2016 roku Spółka otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą z 7R Logistics S.A. na realizację inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości w Gdańsku Kowalach. Przedmiot Umowy obejmuje w szczególności przygotowanie i przekazanie 7R Logistics S.A. kompletnego zamiennego projektu budowlanego, przygotowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie niezbędnych pozwoleń uzgodnień i opinii, wykonanie wszelkich robót budowlanych koniecznych do zrealizowania inwestycji "pod klucz" oraz wybudowanie (przebudowanie) infrastruktury koniecznej do wykonania robót.

Spółka zrealizowała pierwszy etap robót, a etap drugi zostanie zrealizowany w terminie 5 miesięcy od dnia wydania przez 7R Logistics S.A. pozwolenia na jego rozpoczęcie.

Wartość określonego w umowie wynagrodzenia za wykonanie robót nie przekracza 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Łączna wartość kar umownych, które mogą być naliczone przez 7R. Logistics S.A. nie przekroczy 15% procent wynagrodzenie Spółki. Nałożenie na Spółkę jakiegokolwiek kary umownej nie wyklucza prawa 7R Logistics S.A. do żądania odszkodowania przewyższającego kwotę takiej kary jeśli w związku ze zwłoką Dekpol 7R Logistics S.A. poniesie dodatkowe koszty związane z przedłużeniem zatrudnienia osób określonych w Umowie.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2016.

#### Zawarcie umowy o roboty budowlane z Arkony Sopot Sp. z o. o.

W dniu 6 lipca 2016 r. Spółka zawarła z Arkony Sopot Sp. z o.o. umowę o roboty budowlane, której celem jest realizacja przez Spółkę inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego oraz budowie budynku pensjonatowego w Sopocie wraz z robotami towarzyszącymi. Za wykonanie umowy Arkony Sopot Sp. z o.o. zapłaci Spółce całkowite wynagrodzenie ryczałtowe netto nie większe niż 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Zgodnie z zapisami umowy, uzyskanie przez Spółkę decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji nastąpi najpóźniej do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Spółka jest zobowiązana do zapłaty Arkony Sopot Sp. z o.o. kary umownej w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu umowy oraz realizacji poszczególnych robót. W przypadku opóźnienia w usunięciu wad w wyznaczonym terminie Generalny Wykonawca zapłaci Inwestorowi 0,5% wartości wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia, a za opóźnienie w terminach wyznaczanych przez Inwestora na usunięcie innych nieprawidłowości oraz braków w wysokości 0,05% całkowitego wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia. Dodatkowo, Spółka jest zobowiązana min. do zapłaty kary umownej w wysokości 3% w przypadku odstąpienia od umowy przez Arkony Sopot Sp. z o.o. z przyczyn leżących po stronie Spółki oraz z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Spółkę. Strony mogą od siebie na zasadach ogólnych dochodzić odszkodowania

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 16/2016.

#### Zawarcie umowy o roboty budowlane z COFFEE PROMOTION Sp. z o.o.

W dniu 3 sierpnia 2016 roku została zawarta z COFFEE PROMOTION Sp. z o.o. ("Zamawiający"), umowa na budowę palarni i mieszalni kawy w miejscowości Koniecwałd ("Umowa"). Strony ustaliły, iż zakończenie robót nastąpi w terminie 10 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót. Za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Spółce wynagrodzenie netto w wysokości ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych, zgodnie z którymi Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy i usunięciu wad. Strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie w wysokości 10% wynagrodzenia netto. Maksymalna suma kar umownych, do jakich zapłaty zobowiązany ma być Wykonawca nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto. Strony Umowy

uprawnione są do dochodzenia naprawienia szkody przewyższającej kary umowne w całości, na zasadach ogólnych.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 19/2016.

#### Otrzymanie pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych w ramach projektu "Nowe Rokitki"

W dniu 13 października 2016 roku Dekpol S.A. odebrał wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie prawomocne pozwolenie na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Nowe Rokitki" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Rokitkach k/Tczewa. W ramach III etapu inwestycji Spółka planuje budowę 81 mieszkań wraz z piwnicami o łącznej powierzchni użytkowej 4465 metrów kwadratowych oraz 95 miejsc postojowych. Szacowana wartość projektu wynosi ok. 15 mln zł. Projekt zostanie zrealizowany w II półroczu 2017 roku, pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w II półroczu 2017 roku. Projekt będzie realizowany w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 22/2016.

#### Zawarcie umowy dotyczącej generalnego wykonawstwa budynków wielorodzinnych w Milanówku

W dniu 14 listopada 2016 r. Dekpol S.A. zawarł z ISLAND Sp. z o.o. ("Zamawiający") umowę o roboty budowlane i generalne wykonawstwo ("Umowa") projektu inwestycyjnego, w skład którego wchodzi cztery budynki wielorodzinne w zorganizowanym zespole zabudowy z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą w Milanówku ("Obiekt").

Celem Umowy jest kompleksowe wybudowanie Obiektu "pod klucz" oraz przekazanie go do użytkowania na rzecz Zamawiającego. Wartość Umowy netto strony ustaliły na ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok.

Umowa została zawarta na czas wykonania przez Emitenta wszelkich zobowiązań z niej wynikających, jednak nie później niż w terminie do dnia 30 września 2018 r.

W przypadku zwłoki Emitenta co do terminu wykonania robót budowlanych umożliwiających dokonanie przez Zamawiającego odbioru końcowego w ww. terminie, Emitent zapłaci Zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,01 % wynagrodzenia ryczałtowego netto za każdy dzień opóźnienia. W przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Spółki, uzyskuje on roszczenie o zapłatę kar umownych w wysokości 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto. Suma kar umownych ze wszystkich tytułów przewidzianych Umową nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia ryczałtowego netto. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają od warunków standardowych dla tego typu umów.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 24/2016.

#### Prognoza przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol na 2017 rok

W dniu 16 grudnia 2016 roku Spółka przedstawiła prognozę przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta na 2017 rok.

Zgodnie ze sporządzonymi prognozami, w ocenie Zarządu Emitenta przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol w 2017 roku łącznie ze wszystkich obszarów prowadzonej działalności mogą wynieść 500 mln zł. Spodziewany poziom przychodów związany jest w głównej mierze z zakończeniem realizowanych obecnie projektów deweloperskich, których rozpoznanie w przychodach Grupy nastąpi w 2017 roku zwiększając istotnie udział działalności deweloperskiej w przychodach ogółem Grupy Kapitałowej Emitenta.

#### Decyzja Zarządu w sprawie programu emisji obligacji serii F

W dniu 23 grudnia 2016 roku Zarząd Dekpol S.A. zawarł z funduszami inwestycyjnymi Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty ("Fundusze") porozumienie w sprawie emisji obligacji („Porozumienie”) oraz podjął uchwałę, na mocy której postanowił:

- przyjąć program emisji obligacji serii F ("Program Emisji"), który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji innych niż zamienne lub z prawem pierwszeństwa w sześciu seriach ("Transze") o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transzy nie wyższej niż 70 mln PLN ("Obligacje"), przy czym środki pozyskiwane będą bezpośrednio przez Emitenta, a następnie Emitent będzie je wносił do spółki komandytowej powołanej do realizacji Inwestycji, o której mowa poniżej ("SPV") tytułem wkładu jako jej jedyny komandytariusz.
- wyemitować w ramach Programu Emisji poszczególne transze Obligacji oprocentowanych według stopy procentowej równej WIBOR 3M plus marża,
- proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie Funduszom, na zasadach określonych w Porozumieniu, przy czym ostateczny tekst propozycji nabycia i warunków emisji Obligacji danej transzy, zostanie ustalony osobnymi uchwałami Zarządu.

Emisja obligacji dokonywana będzie w związku z planami realizacji inwestycji - budowa, wykończenie oraz wyposażenie budynków, budowli lub lokali w ramach obiektu mieszkalno-usługowego na działkach przy ul. Pszennej i Żytniej w Gdańsku ("Inwestycja").

Obligacje serii F będą emitowane w sześciu seriach ("Transze"), jako papiery wartościowe na okaziciela, nie mające formy dokumentu, zabezpieczone, o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1.000 zł oraz łącznej wartości nominalnej wszystkich emitowanych obligacji w wysokości 70 mln PLN ("Obligacje"). Obligacje będą oprocentowane w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę ustaloną z Funduszami, a termin wykupu każdej Transzy Obligacji będzie przypadał w dniu, w którym upłynie nie więcej niż 48 miesięcy od dnia przydziału Obligacji pierwszej Transzy. Cena emisyjna obligacji będzie równa wartości nominalnej. Obligacje zostaną wyemitowane w celu pozyskania finansowania na realizację Inwestycji. Porozumienie określa zasady, na których Emitent będzie proponował Funduszom objęcie Obligacji emitowanych przez Spółkę, a Fundusze będą obejmowały Obligacje. Emitent jest upoważniony i zobowiązany proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie Funduszom, stosownie do postępu realizacji poszczególnych etapów harmonogramu Inwestycji, na zasadach ściśle określonych w Porozumieniu, tj. w szczególności na dzień składania propozycji nabycia Obligacji danej Transzy, jak i na dzień składania przez Fundusze oświadczenia o przyjęciu takiej propozycji:

- a) nie może wystąpić podstawa wcześniejszego wykupu dla którejkolwiek transzy Obligacji lub Obligacji Programowych serii C lub Obligacji Programowych serii E,

- b) hipoteki dla poszczególnych Transzy Obligacji będą miały najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą ,
- c) w księdze wieczystej obejmującej Nieruchomość nie będzie wpisana: (i) jakakolwiek inna hipoteka, oprócz hipotek, o których mowa w pkt b powyżej, (ii) jakakolwiek wzmianka o hipotekach innych niż ww. hipoteki,
- d) będzie obowiązywała umowa rachunku zastrzeżonego zapewniająca Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych SPV w ramach Inwestycji,
- e) zostaną przedstawione Funduszom dokumenty, z których będzie wynikać prawo Emitenta do pełnego wykorzystania dokumentacji projektowej związanej z Inwestycją, a także w zakresie umożliwiającym zawarcie umowy, o której mowa w pkt (v) poniżej.

Z tytułu Obligacji przysługiwać będą wyłącznie świadczenia pieniężne. Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu. Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Przewidywana jest również sytuacja, w której Emitent będzie zobligowany do wcześniejszego wykupu Obligacji.

Obligacje będą zabezpieczone co najmniej poprzez (odrębnie dla każdej Transzy):

- (i) ustanowienie hipoteki umownej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy ul. Pszennej i Żytniej w Gdańsku, przy czym hipoteki ustanowione dla poszczególnych Transzy Obligacji będą miały równe pierwszeństwo między sobą oraz i najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego zapewniającego Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych SPV w ramach Inwestycji, w tym prawo do pozyskania od banku wszelkich informacji dotyczących rachunku zastrzeżonego, w szczególności do informacji na temat bieżącego salda tego rachunku;
- (iii) udzielenie poręczenia przez SPV;
- (iv) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszystkich udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza SPV na rzecz administratora zabezpieczeń;
- (v) złożenie przez Emitenta nieodwołalnej oferty przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV;
- (vi) udzielenie przez Dekpol lub SPV na rzecz administratora hipoteki nieodwołalnego pełnomocnictwa na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego, na mocy którego SPV upoważni pełnomocnika do złożenia w imieniu SPV oświadczenia woli o wyrażeniu przez SPV w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej Inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz podmiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora;
- (vii) zawarcie pomiędzy SPV a administratorem hipoteki umowy, na mocy której administrator hipoteki uzyska tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z Inwestycją, w szczególności w zakresie przeprowadzenia procesu budowlanego, prowadzenia sprzedaży, utrzymania i konserwacji Inwestycji, w tym także modyfikacji utworów składających się na dokumentację projektową i prawo do wykonywania zależnych praw autorskich, a także możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów;

(viii) złożenie przez SPV na rzecz subskrybenta Obligacji oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z Obligacji;

(ix) złożenie przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z poręczenia udzielonego na zabezpieczenie Obligacji oraz z obciążonych praw użytkowania wieczystego Nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji.

O decyzji Zarządu w sprawie programu emisji obligacji serii F Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 31/2016.

### 3.4.2 Znaczące zdarzenia i umowy po zakończeniu roku obrotowego

#### Zawarcie umowy dotyczącej budowy hal produkcyjno-magazynowych w Aleksandrowie Kujawskim

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka zawarła z AGRIL Polska Spółka z o.o. umowę na wykonanie robót budowlanych na zasadzie generalnego wykonawstwa dotyczącą budowy hal produkcyjno-magazynowych wraz z budynkiem socjalno-biurowym na terenie zakładu Zamawiającego w Aleksandrowie Kujawskim. Za wykonanie przedmiotu Umowy Wykonawca otrzyma wynagrodzenie w wysokości netto ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Termin zakończenia realizacji Umowy został określony na koniec lutego 2018 roku.

Zamawiający może odstąpić od Umowy w każdym czasie z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy np. opóźnienia w realizacji prac i inne naruszenia Umowy oraz w przypadku gdy wystąpi istotna zmiana okoliczności powodująca, że wykonanie Umowy nie leży w interesie Zamawiającego, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy, Wykonawca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 15% wynagrodzenia brutto. Umowa zawiera również inne zapisy dotyczące kar umownych naliczanych za każdy przypadek naruszenia określonych zapisów Umowy. Zamawiający ma prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość kar umownych do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody. Wykonawca może w toku realizacji Umowy za zgodą Zamawiającego posługiwać się podwykonawcami, co nie zwalnia Wykonawcy od pełnej odpowiedzialności za wykonanie obowiązków wynikających z Umowy.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2017.

#### Zawarcie umowy dotyczącej budowy hali magazynowej w gm. Tczew

W dniu 31 stycznia 2017 r. Spółka zawarła z jednym z dużych producentów okien drewnianych i drewniano-aluminiowych w Polsce umowę dotyczącą budowy hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz niezbędną infrastrukturą w kompleksie produkcyjnym Window Village we wsi Wędkowy gm. Tczew. Za wykonanie prac Spółka otrzyma wynagrodzenie netto w wysokości ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 r. Prace zostaną zakończone we wrześniu 2017 roku, a uzyskanie pozwolenia na użytkowanie powinno nastąpić do końca roku.

Zawarta Umowa przewiduje szereg kar umownych m.in. za opóźnienie w realizacji prac lub usuwaniu wad, naruszenie wytycznych BHP lub postanowień dotyczących zachowania poufności. Poza karą umowną, Klient jest upoważniony do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych z tytułu niewywiązywania się przez Wykonawcę z zobowiązań wynikających z Umowy. Klient ma również prawo do dochodzenia od Wykonawcy odszkodowania powyżej kwoty kary umownej, przy czym Wykonawca jest zobowiązany do wywiązania się ze swojego zobowiązania nawet po zapłaceniu kary umownej zabezpieczającej dane zobowiązanie.

Każda ze stron ma prawo do wypowiedzenia Umowy w przypadku istotnego zaniechania w zakresie jakości prac lub opóźnienia w ostatecznym oddaniu prac lub też nieuzyskania pozwolenia na użytkowanie – z przyczyn leżących po drugiej stronie oraz w przypadku wystąpienia powtarzającego się istotnego naruszenia przez drugą stronę jej zobowiązań wynikających z Umowy.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2017.

#### Przydział obligacji serii C5

W dniu 1 lutego 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 7.000 szt. zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C5 nie posiadających formy dokumentu o łącznej wartości nominalnej 7 mln zł na rzecz funduszu Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty.

Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych na realizację przez Emitenta inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku budynku mieszkalnego z częściami usługowymi. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR3M powiększonej o marżę. Odsetki z Obligacji będą wypłacane kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 19 czerwca 2019 roku.

Zabezpieczenie obligacji stanowią:

- hipoteka umowna do najwyższej sumy równej 10,5 mln zł ustanowiona w dniu 12 grudnia 2015 roku na rzecz administratora hipoteki na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 37/2015.

- umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach Inwestycji, w tym m.in. środków pozyskanych z emisji Obligacji i sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w ten sposób, że środki znajdujące się na rachunku zastrzeżonym będą mogły być przeznaczone wyłącznie na cele związane z realizacją Inwestycji oraz na wykup Obligacji oraz obligacji programowych serii E wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami.

- oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z Obligacji złożone poszczególnym Funduszom do wysokości stanowiącej iloczyn Obligacji objętych przez danego Subskrybenta i 150% wartości nominalnej jednej Obligacji oraz uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

- oświadczenie Emitenta na rzecz administratora ww. hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z obciążonej nieruchomości w celu zaspokojenia



wierzytelności wynikających z Obligacji uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

O przydziale obligacji serii C5 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2017.

#### Zawarcie aneksu do umowy z HE 7R Gdańsk Sp. z o.o.

W dniu 8 lutego 2017 r. Spółka podpisała z HE 7R Gdańsk Sp. z o.o. (zamawiający w miejsce wcześniej występującego podmiotu 7R Logistics S.A.) aneks do umowy z dnia 30 czerwca 2016 roku na realizację inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości w Gdańsku Kowalach, na mocy którego strony postanowiły rozszerzyć przedmiot umowy o roboty dodatkowe. W związku z powierzeniem Spółce robót dodatkowych wynagrodzenie ryczałtowe zostało zwiększone o ok. 30% wartości umowy pierwotnej. W aneksie określono również termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy na czerwiec 2017 roku.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2017.

#### Otrzymanie pozwolenia na budowę I etapu budynków mieszkalnych w ramach projektu "Młoda Morena Park"

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska ostateczną decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenie na budowę zespołu pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – etap I inwestycji "Młoda Morena Park" wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Dolne Migowo w Gdańsku.

W ramach I etapu inwestycji Spółka planuje budowę budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1193 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji I etapu inwestycji wynosi ok. 8,4 mln zł netto. Zakończenie budowy i oddanie osiedla do użytku zaplanowano jest na II kwartał 2018 roku. Projekt będzie realizowany w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2017.

#### Otrzymanie pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Zielone"

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka odebrała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska prawomocną decyzję przenoszącą z osoby fizycznej na rzecz Spółki pozwolenie na budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej III etap inwestycji Osiedle Zielone.

W ramach III etapu inwestycji Spółka planuje budowę 207 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 9482 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji III etapu inwestycji wynosi ok. 41 mln zł netto. Pierwsze lokale zostaną oddane do użytku pod koniec 2017 roku, a realizacja całego etapu zostanie zakończona w III kwartale 2018 roku.

Projekt będzie realizowany w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

#### Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo z 7R Logistic S.A.

W dniu 24 lutego 2017 r. Dekpol S.A. otrzymał obustronnie podpisaną umowę, zawartą z 7R Logistic S.A. ("Zamawiający"), dotyczącą wykonania w systemie generalnego wykonawstwa kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz robót budowlano instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń, której rezultatem jest wykonanie "pod klucz" obiektu magazynowo-biurowego w Kokotowie w gminie Wieliczka ("Umowa").

Za wykonanie całości prac Spółka otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie netto w wysokości ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 roku ("Wynagrodzenie"). Termin wykonania przedmiotu Umowy został ustalony na 31 lipca 2017 r., z możliwością przesunięcia dla części obiektu przeznaczonej do wynajmu do dnia 30 września 2017 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z Umowy. W przypadku odstąpienia od Umowy z winy Emitenta jest on obowiązany zapłacić karę umowną w wysokości 10% wartości Wynagrodzenia. W tej samej wysokości, Spółka może żądać kary umownej od Zamawiającego za odstąpienie od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po jego stronie. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20% Wynagrodzenia, przy czym strony Umowy mają prawo do żądania odszkodowania do pełnej wysokości poniesionej szkody.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2017.

#### Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo zespołu mieszkaniowego "Słoneczne Wzgórza – Etap F" w Gdańsku

W dniu 27 lutego 2017 r. Spółka zawarła z Słoneczne Wzgórza Sp. z o.o. umowę o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wybudowanie zespołów budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą.

Za wykonanie przedmiotu Umowy Spółka otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 roku. Realizacja przedmiotu Umowy zostanie zakończona w sierpniu 2018 roku.

Spółka może powierzyć wykonanie części robót budowlanych podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania oraz zaniechania jak za swoje własne. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z Umowy, zawarcia przez Emitenta umów z podwykonawcami bez zgody Inwestora lub niewykonania określonej w projekcie wykonawczym powierzchni użytkowej mieszkań. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Inwestora z powodów określonych w umowie m.in. opóźnień w realizacji Umowy, naruszenia przez Spółkę zobowiązań wynikających z Umowy, Spółka zapłaci Inwestorowi karę umowną w wysokości 15% Wynagrodzenia. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 15% Wynagrodzenia. Inwestorowi przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną wysokość kar umownych.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2017.

### Podpisanie umowy o kredyt w rachunku bieżącym z mBank S.A.

W dniu 3 kwietnia 2017 r. Dekpol S.A. zawarł umowę o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości nieprzekraczającej 14 mln zł ("Umowa") z mBank S.A. ("Bank"). Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną wykorzystane na finansowanie bieżącej działalności kredytobiorcy związanej z segmentem generalnego wykonawstwa, z wyłączeniem pozostałych segmentów aktywności gospodarczej Spółki. W ramach Umowy Emitent może zadłużyć się z tytułu udzielonego kredytu, bez potrzeby składania odrębnych wniosków kredytowych, w okresie od 3 kwietnia 2017 r. do 2 kwietnia 2019 roku. Wysokość oprocentowania będzie równa zmiennej stopie WIBOR powiększonej o marżę Banku. Zabezpieczenie wiarytelności Banku z tytułu Umowy stanowią: weksel in blanco oraz cesja na rzecz Banku wiarytelności należnych Spółce z tytułu umów o roboty budowlane/generalnego wykonawstwa.

Umowa o kredyt, o której mowa powyżej zastąpi umowę z dnia 7 kwietnia 2015 roku o kredyt w rachunku bieżącym zawartą z Bankiem Millennium S.A. na kwotę 12 mln zł, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 27/2015.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2017.

#### 3.4.3 Pozostałe zdarzenia i umowy w trakcie i po zakończeniu 2016 roku

Po zakończeniu roku obrotowego Spółka dokonała terminowego wykupu obligacji serii B na kwotę 20 milionów złotych.

Ponadto w pierwszym kwartale 2017 roku Spółka wykupiła przed terminem obligacje serii C i E, których program emisji opiewał na łączną kwotę 90 milionów złotych.

Spółka w lutym br. dokonała przedterminowej, całkowitej spłaty kredytu w Getin Banku zaciągniętego w celu częściowego finansowania I etapu inwestycji Młoda Morena w Gdańsku.

### 3.5 Pożyczki i kredyty

Poniżej znajduje się zestawienie umów kredytowych oraz otrzymanych pożyczek, których stronami były spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol w 2016 roku:

Nazwa banku, leasingodawcy, faktora, pośrednika finansowego	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Przeznaczenie	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie ogółem (w tys. zł)	Data początkowa	Data zakończenia
Bank Spółdzielczy w Skórczu, Bank Spółdzielczy w Pucku	kredyt inwestycyjny Z/73/Dz/2014	3 000	zakup nieruchomości w Gdańsku ul. Potęgowska - inwestycja deweloperska	WIBOR 3m+marża banku	PLN	1 968	25.09.2014	30.08.2019
Millennium Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym 8363/15/400/04	12 000	Kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0	07.04.2015	06.04.2017

Nazwa banku, leasingodawcy, faktora, pośrednika finansowego	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Przeznaczenie	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie ogółem (w tys. zł)	Data początkowa	Data zakończenia
BGŻ BNP PARIBAS S.A.	kredyt w rachunku bieżącym WAR/4100/15/348/CB	3 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M+marża banku	PLN	1 115	28.01.2016	11.12.2025
BGŻ BNP PARIBAS S.A.	kredyt obrotowy WAR/4100/15/348/CB	15 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M+marża banku	PLN	13 506	28.01.2016	11.12.2025
Getin Noble Bank S.A.	kredyt inwestycyjny KRI\1534355	20 000	Kredyt inwestycyjny na budowę budynku nr 1 w Gdańsku Morenie	WIBOR 3M + marża banku	PLN	5 393	08.04.2015	20.09.2017
Getin Noble Bank S.A.	kredyt inwestycyjny KRI\1535766	18 000	Kredyt inwestycyjny na budowę budynku nr 2 w Gdańsku Morenie	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0*	08.04.2015	31.12.2018
Getin Noble Bank S.A.	kredyt inwestycyjny KRI\1535781	8 000	Kredyt inwestycyjny na budowę budynku nr 3 w Gdańsku Morenie	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0*	08.04.2015	31.12.2018
Mariusz Tuchlin	pożyczka	9 030	pożyczka na bieżącą działalność	Oprocentowanie umowne	PLN	6 530	2010	2018

\* kredyty nie zostały uruchomione z uwagi na niespełnienie w terminie do dnia 31 marca 2017 roku warunków uruchomienia kredytów przewidzianych w umowach kredytowych, o czym szerzej poniżej.

W powyższej tabeli znajdują się tylko zobowiązania Spółki Dekpol, ponieważ pozostałe Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie zaciągały w 2016 roku pożyczek i kredytów, za wyjątkiem pożyczek wewnątrzgrupowych opisanych poniżej.

W 2016 roku :

- Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K. A. udzieliła pożyczki Almond Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 30 marca 2016 w wysokości 60 tys. zł, oprocentowanie 5% w skali roku; pożyczka udzielona została z terminem spłaty przypadającym na dzień 31.12.2016 r. Pożyczka została spłacona.

- Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K. A. udzieliła pożyczki Almond Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 7 czerwca 2016 w wysokości 20 tys. zł, oprocentowanie 5% w skali roku; pożyczka udzielona została z terminem spłaty przypadającym na dzień 31.12.2016 r. Pożyczka została spłacona.

W 2016 roku spółki z Grupy nie udzielały pożyczek innym podmiotom.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku łączne saldo udzielonych przez Grupę pożyczek wynosiło 30 tys. i wynikało z jednej pożyczki udzielonej na rzecz następujących podmiotów:

- Dekpol S.A. udzielił pożyczki Dekpol 1 Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 07 października 2015 roku (z późniejszymi zmianami), w wysokości 30 tys. zł, oprocentowanie 5% w skali roku; pożyczka udzielona została z terminem spłaty przypadającym na dzień 31.12.2017 r.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku wartość naliczonych odsetek od w/w udzielonych pożyczek wynosiła ok. 415,07 zł.

#### Podpisanie aneksów do umowy z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 28 stycznia 2016 r. podpisany został z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. aneks do Umowy linii gwarancji z dnia 11 grudnia 2015 r. zmieniający jej nazwę i charakter na Umowę wielocelowej linii kredytowej i wskazująca, iż Bank przyznaje Spółce limit kredytowy do maksymalnej wysokości 28 mln zł. Określone w Umowie dopuszczalne formy kredytowania oraz limity wykorzystania poszczególnych form kredytowania są następujące: kredyt odnawialny - 15 mln zł, linia gwarancji bankowych - 10 mln zł, kredyt w rachunku bieżącym - 3 mln zł. Okres kredytowania: do dnia 11 grudnia 2025 r. Pierwszy bieżący okres udostępnienia kredytu: do dnia 9 grudnia 2016 r.

W dniu 9 grudnia 2016 r. podpisany został aneks, na mocy którego okres udostępnienia kredytu został przedłużony do dnia 8 grudnia 2017 r. Jednocześnie określone w Aneksie dopuszczalne formy kredytowania oraz limity wykorzystania poszczególnych form kredytowania wynoszą obecnie : kredyt odnawialny - 15 mln zł, linia gwarancji bankowych - 7 mln zł, kredyt w rachunku bieżącym - 3 mln zł.

Zabezpieczenie należności z tytułu umowy stanowią:

1. Weksel in blanco wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w oparciu o art. 777 ust. 1 Kodeksu postępowania cywilnego,
2. Potwierdzona cesja przyszłych wierzytelności z kontraktów,
3. Przejęcie kwoty na zabezpieczenie w wysokości stanowiącej 10% do 20% kwoty gwarancji w zależności od terminu ważności gwarancji,
4. Hipoteka umowna łączna do kwoty 42 mln zł na dwóch nieruchomościach w Rokitkach stanowiących własność Emitenta,
5. Hipoteka umowna łączna do kwoty 42 mln zł na dwóch nieruchomościach w Pinczynie stanowiących własność Emitenta.

Pierwsze uruchomienia kredytu odnawialnego oraz kredytu w rachunku bieżącym nastąpiło celem całkowitej spłaty kredytów udzielonych Emitentowi przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2015.

O zawarciu aneksów Spółka informowała w raportach bieżących nr 3/2016 i 29/2016.

#### Podpisanie aneksów do umowy kredytu inwestycyjnego z Getin Noble Bank

W dniu 30 czerwca 2016 r. Spółka podpisała z Getin Noble Bank S.A. aneksy do umów kredytu inwestycyjnego z dnia 8 kwietnia 2015 roku na finansowanie II i III etapu inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu w Gdańsku budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Na mocy ww. aneksów Bank przedłużył Spółce termin na spełnienie warunków niezbędnych do uruchomienia ww. kredytów do dnia 31 marca 2017 roku oraz na spłatę zadłużenia z tytułu przedmiotowych umów do dnia 31 grudnia 2018 r.

W związku z przedłużającym się procesem uzyskiwania pozwolenia na budowę II i III etapu inwestycji, warunki udostępnienia kredytów nie zostały spełnione w ustalonym terminie, w związku z czym kredyty na finansowanie II i III etapu nie zostały uruchomione. W ramach umów zawartych w dniu 8 kwietnia 2015 roku z Getin Noble Bank S.A. uruchomiony został kredyt na finansowanie I etapu inwestycji w wysokości 20 mln zł, a umowy kredytowe na finansowanie II i III etapu inwestycji zostaną prawdopodobnie ponownie zawarte po uzyskaniu przez Emitenta pozwolenia na budowę.

O zawarciu umów kredytu inwestycyjnego oraz aneksów do umów Spółka informowała w raportach bieżących nr 28/2015, 49/2015 i 15/2016.

### 3.6 Poręczenia i gwarancje

Spółka ani jej jednostki zależne w okresie sprawozdawczym nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów. Spółka udzielała gwarancji oraz otrzymała gwarancje dotyczących wykonanych prac budowlanych.

Pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązаныmi w roku 2016 nie dochodziło do wzajemnego udzielania poręczeń i gwarancji.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez Emitenta gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	2016	2015
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	22 509	17 322
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	2 504	429
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>25 013</b>	<b>17 751</b>
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>25 013</b>	<b>17 751</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	954	837
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	1 002	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
<b>Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych</b>	<b>1 956</b>	<b>837</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa warunkowe</b>	<b>1 956</b>	<b>837</b>

Źródło: Emitent

### 3.7 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Emitent jak również jednostki od niego zależne w okresie sprawozdawczym nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

### 3.8 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe

W 2016 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## 4. Wyniki ekonomiczno- finansowe Spółki

### 4.1 Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za 2016 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku.

Dane porównawcze stanowią dane jednostkowe DEKPOL S.A. za rok 2015 sporządzone zgodnie z MSSF.

Sprawozdanie Zarządu z działalności DEKPOL SA za 2016 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 133).

### 4.2 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol S.A.

#### 4.2.1 Analiza sytuacji finansowej

Opis	Nota	2016	2015
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>151 955</b>	<b>149 930</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	36 144	37 438
Nieruchomości inwestycyjne	2	1 510	8
Wartości niematerialne	3	182	222
Akcje i udziały	4	108 027	108 027
Należności	7	4 037	2 887
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		754	530
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 300	818
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>371 529</b>	<b>249 712</b>
Zapasy	6	212 865	121 462
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	106 892	96 492
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	23	10 460	6 511
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	0	13 148
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 305	503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		38 006	11 596
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>523 483</b>	<b>399 642</b>



Opis	Nota	2016	2015
<b>Kapitał własny</b>		<b>178 612</b>	<b>169 703</b>
Kapitał podstawowy	10	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		135 202	69 105
Akcje własne (-)		0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		-166	-171
wynik roku bieżącego		8 904	66 097
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>135 928</b>	<b>127 862</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	14 774	14 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		44	47
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		1 712	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		112 713	107 965
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Inne zobowiązania finansowe (długoterminowe)		0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		6 685	5 286
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>208 943</b>	<b>102 077</b>
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		5	3
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		1 653	509
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		26 322	11 801
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		1 043	385
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	23	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania		172 200	82 049
Przychody przyszłych okresów	14	7 719	7 330
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>		<b>523 483</b>	<b>399 642</b>

#### 4.2.2 Analiza sytuacji majątkowej

Opis (wariant kalkulacyjny)	Nota	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	22	279 396	361 856
Koszt własny sprzedaży	16	241 976	312 480
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>23</b>	<b>37 419</b>	<b>49 376</b>
Koszty sprzedaży	16	17 719	13 071
Koszty ogólnego zarządu	16	6 087	6 721
Pozostałe przychody operacyjne	16	3 064	58 935
Pozostałe koszty operacyjne	16	5 636	3 087
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>11 041</b>	<b>85 431</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe	17	4 770	294
Koszty finansowe	17	5 546	3 748
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>10 265</b>	<b>81 978</b>
Podatek dochodowy	18	1 361	15 881
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>8 904</b>	<b>66 097</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>8 904</b>	<b>66 097</b>
Inne całkowite dochody netto		0	0
<b>Całkowite dochody</b>		<b>8 904</b>	<b>66 097</b>

#### 4.2.3 Analiza przepływów pieniężnych

Opis (metoda pośrednia)	2016	2015
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>10 265</b>	<b>81 978</b>
<b>Korekty:</b>	<b>3 993</b>	<b>-131 700</b>
Amortyzacja	3 906	3 314
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	91	4 965
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>	<b>-17 847</b>	<b>-51 770</b>
Zmiana stanu zapasów	-88 820	-51 380
Zmiana stanu należności	-15 249	-29 184
Zmiana stanu zobowiązań	89 225	16 168
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-3 003	12 626
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-1 361	-15 881
Zapłacony podatek dochodowy	2 325	-1 801
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-2 625</b>	<b>-49 722</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-49	-114
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-5 493	-17 604
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 724	102
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-1 502	-8
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-349
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	12 912	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-194	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	0	-13 038
Otrzymane odsetki	206	0
Otrzymane dywidendy	4 446	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>13 050</b>	<b>-31 011</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	28 262
Nabycie akcji własnych	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy ze zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	42 700	78 500
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	1 465	4 341
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 660	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	42 858	8 000
Spłaty kredytów i pożyczek	-35 644	-26 429
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-614	-472
Odsetki zapłacone	-7 119	-5 222
Dywidendy wypłacone	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>15 986</b>	<b>86 980</b>
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	26 411	6 247
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>11 596</b>	<b>5 349</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>38 007</b>	<b>11 596</b>
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	24 075	1 825

#### 4.2.4 Podstawowe wskaźniki finansowe

##### Wskaźniki rentowności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2016	2015
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	4,9%	8,2%
Rentowność brutto sprzedaży	Wynik brutto/Przychody ze sprzedaży	max	3,7%	22,7%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	3,2%	18,3%
Rentowność netto aktywów	Wynik netto/Średnia wartość aktywów ogółem	max	1,9%	21,4%
Rentowność netto kapitału własnego	Wynik netto/Średnia wartość kapitału własnego bez zysku	max	5,2%	73,9%

##### Wskaźniki płynności finansowej

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2016	2015
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	1,85	2,64
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + krótkoterminowe aktywa finansowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	0,78	1,36
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	>1,0	1,22	1,29
Kapitał pracujący	Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne	max	164 244	148 147
Udział kapitału pracującego w aktywach	(Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne)/Suma bilansowa	max	31,4%	37,1%
Przeciętny okres spływu należności w dniach	(Średnia wartość należności z tytułu dostaw i usług*365)/(Przychody ze sprzedaży + podatek od towarów i usług należny)	-	93,5	52,5
Przeciętny okres trwania zobowiązań z tytułu dostaw i usług w dniach	(Średnia wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług*365)/(Koszty działalności operacyjnej - Amortyzacja - Koszty pracy - Podatki i opłaty + Podatek od towarów i usług naliczony przy zakupach)	-	82,5	58,4

#### 4.2.5 Prognozy wyników finansowych

Dekpol S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Spółki na 2016 rok.

### 4.3 Polityka dywidendowa

W 2016 roku Emitent nie wypłacał ani nie deklarował wypłaty dywidendy.

Polityka dywidendy w latach kolejnych nie została ustalona. Historycznie Spółka nie wypłacała dywidendy, a całość zysku netto Spółki alokowana była na rozwój Emitenta. Założyć należy, iż będzie ona prowadzona w oparciu o podobne, wskazane powyżej, kryteria, jak miało to miejsce w przeszłości. Zarząd Spółki nie wyklucza jednak wypłaty dywidendy w kolejnych latach, przy czym decyzje w tym przedmiocie będą podejmowane każdorazowo w zależności od sytuacji finansowej Spółki i posiadanych zasobów środków pieniężnych z uwzględnieniem potrzeb Spółki wynikających z prowadzonej działalności i realizowanej strategii rozwoju.

### 4.4 Emisje papierów wartościowych

#### Przydział obligacji serii E2

W dniu 1 lutego 2016 roku dokonał przydziału 10.000 sztuk zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E2 o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł na rzecz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku. Cena emisyjna oraz wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 tys. zł. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki są płatne kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 27 listopada 2019 roku. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariuszy za każdą Obligację należności głównej, czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji.

Obligacje będą podlegać obligatoryjnemu wcześniejszemu wykupowi uzależnionemu od sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i lokali garażowych wybudowanych w ramach Inwestycji na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji ("WEO"). Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu określonej w WEO w tym min. w przypadku: niewypełnienia w terminie zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przeznaczenia przez Emitenta środków z Obligacji niezgodnie z celem emisji lub zbycia przez Emitenta lokali będących przedmiotem Inwestycji za cenę niższą niż określoną w WEO. Obligacje mogą również podlegać wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta, najwcześniej po upływie 24 miesięcy od dnia ich przydziału.

Obligacje zostały zabezpieczone poprzez hipotekę umowną do najwyższej sumy równej 15 mln zł, ustanowioną przez Emitenta w dniu 12 stycznia 2016 r. na rzecz administratora hipoteki - BSWW TRUST Sp. z o.o. ("Administrator Hipoteki"), na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3 oraz poprzez zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego pomiędzy Emitentem, Administratorem Hipoteki oraz bankiem DNB Bank Polska S.A. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Hipoteki.

O przydziale obligacji serii E2 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2016.

### Przydział obligacji serii E3

W dniu 29 lipca 2016 roku Spółka dokonała przydziału 10.000 sztuk zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E3 o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł na rzecz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, subfundusze Pioneer Obligacji Plus, Pioneer Pieniężny i Pioneer Pieniężny Plus. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację drugiego etapu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Termin wykupu przypada na dzień 27 listopada 2019 r.

Obligacje są zabezpieczone poprzez hipotekę umowną do najwyższej sumy równej 15 mln zł, ustanowioną przez Emitenta w dniu 12 stycznia 2016 r. na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3 (raport bieżący nr 1/2016) oraz poprzez zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego pomiędzy Emitentem, administratorem hipoteki oraz bankiem. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki.

Jednocześnie w dniu 29 lipca 2016 r. Emitent zawarł porozumienie z Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty i Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty w sprawie zmiany warunków emisji obligacji programowych serii C i E, zgodnie z którym środki znajdujące się na rachunkach zastrzeżonych odnoszących się do serii C będą mogły być przeznaczone również na wykup obligacji serii E, a środki znajdujące się na rachunkach zastrzeżonych odnoszących się do serii E będą mogły być przeznaczone również na wykup obligacji serii C.

O przydziale obligacji serii E3 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2016.

### Przydział obligacji serii C4

W dniu 4 sierpnia 2016 roku Spółka dokonała przydziału 9.500 szt. zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C4 nie posiadających formy dokumentu o łącznej wartości nominalnej 9,5 mln zł na rzecz funduszy: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji - Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację przez Emitenta inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku budynku mieszkalnego z częściami usługowymi. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR3M powiększonej o marżę. Odsetki z Obligacji będą wypłacane kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 19 czerwca 2019 roku.

Zabezpieczenie obligacji stanowią:

(i) hipoteka umowna do najwyższej sumy równej 14,25 mln zł ustanowiona w dniu 12 grudnia 2015 roku na rzecz administratora hipoteki na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 37/2015.

(ii) umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach Inwestycji, w tym m.in. środków pozyskanych z emisji Obligacji i sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w ten sposób, że środki znajdujące się na rachunku zastrzeżonym będą mogły być przeznaczone wyłącznie na cele związane z realizacją Inwestycji oraz na wykup Obligacji oraz obligacji programowych serii E wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami.

(iii) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z Obligacji złożone poszczególnym Funduszom do wysokości stanowiącej iloczyn Obligacji objętych przez danego Subskrybenta i 150% wartości nominalnej jednej Obligacji oraz uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

(iv) oświadczenie Emitenta na rzecz administratora ww. hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z obciążonej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

O przydziale obligacji serii C4 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2016.

#### Przydział obligacji serii E4

W dniu 28 października 2016 roku Spółka dokonała przydziału 10.000 zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E4 o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł „Obligacje” na rzecz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, do portfeli inwestycyjnych jego subfunduszy. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację drugiego etapu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Termin wykupu przypada na dzień 27 listopada 2019 r. Obligacje są zabezpieczone poprzez hipotekę umowną do najwyższej sumy równej 15 mln zł, ustanowioną przez Emitenta w dniu 12 stycznia 2016 r. na przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej oraz poprzez zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego pomiędzy Emitentem, administratorem hipoteki oraz bankiem. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki.

O przydziale obligacji serii E4 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2016.

### 4.5 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Dekpol należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna o czym świadczą przedstawione wskaźniki płynności, rentowności wskazane w pkt. 4.2.4 niniejszego sprawozdania. Wolne środki są lokowane na krótkoterminowych lokatach bankowych. Spółka jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

### 4.6 Instrumenty finansowe

W 2016 roku Emitent posiadał zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółka nie zawiera transakcji na instrumentach pochodnych. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Emitent zachowuje płynność finansową i reguluje na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol S.A. pozytywnie ocenia płynność i nie widzi dla niej zagrożeń.

## 5. Wyniki ekonomiczno- finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol S.A

### 5.1 Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku.

Dane porównawcze stanowią dane jednostkowe Dekpol S.A. za rok 2015 sporządzone zgodnie z MSSF.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 133).

### 5.2 Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol

#### 5.2.1 Analiza sytuacji finansowej

Opis	Nota	2016	2015
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>116 128</b>	<b>84 609</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1	36 145	80 144
Wartości niematerialne	3	182	222
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne	2	73 710	8
Akcje i udziały	4	0	0
Należności	7	4 037	2 887
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	5	754	530
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 300	818
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>350 667</b>	<b>243 288</b>
Zapasy	6	212 865	115 975
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	23	10 460	6 511
Należności handlowe oraz pozostałe należności	7	85 839	108 442
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9	3 306	503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8	38 198	11 857
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	15	0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>466 795</b>	<b>327 897</b>

Opis	Nota	2016	2015
<b>Kapitał własny</b>	<b>10</b>	<b>138 914</b>	<b>116 013</b>
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>138 914</b>	<b>116 013</b>
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Akcje własne (-)		0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		136 599	69 106
Zysk (strata) z lat ubiegłych		-55 262	-171
wynik roku bieżącego		22 905	12 406
<b>Udziały niedające kontroli</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>122 615</b>	<b>114 450</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	19	1 424	1 153
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	44	47
Pozostałe rezerwy długoterminowe	11	0	-1
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	12	112 749	107 596
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	12	1 712	369
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	13	6 685	5 286
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>205 266</b>	<b>97 434</b>
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	11	5	3
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	11	1 653	509
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	12	26 322	11 801
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	12	1 043	385
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	23	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13	168 523	77 406
Przychody przyszłych okresów	14	7 719	7 330
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	15	0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>466 795</b>	<b>327 897</b>

### 5.2.2 Analiza sytuacji majątkowej

Opis (wariant kalkulacyjny)	Nota	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	22	258 713	310 440
Koszt własny sprzedaży	16	213 515	275 264
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>23</b>	<b>45 198</b>	<b>35 176</b>
Koszty sprzedaży	16	17 719	8 849
Koszty ogólnego zarządu	16	6 086	6 920
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		0	0
Pozostałe przychody operacyjne	16	15 002	2 673
Pozostałe koszty operacyjne	16	5 636	3 087
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>30 759</b>	<b>18 993</b>
Przychody finansowe	17	112	175
Koszty finansowe	17	5 544	3 763
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>25 328</b>	<b>15 405</b>
Podatek dochodowy	18	2 423	2 999
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>22 905</b>	<b>12 406</b>



Inne całkowite dochody netto	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	0	0
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>22 905</b>	<b>12 406</b>

### 5.2.3 Analiza przepływów pieniężnych

Opis	2016	2015
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>11 857</b>	<b>5 349</b>
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>25 328</b>	<b>15 405</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-2 742</b>	<b>8 334</b>
Amortyzacja	3 906	3 314
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-11 944	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-4	-65
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	5 296	5 085
Inne korekty	4	0
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>	<b>9 635</b>	<b>-76 920</b>
Zmiana stanu zapasów	-94 307	-45 893
Zmiana stanu należności	17 755	-41 133
Zmiana stanu zobowiązań	89 131	10 890
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	-2 944	-784
Inne korekty	0	0
<b>Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem</b>	<b>-2 422</b>	<b>-2 999</b>
<b>Zapłacony podatek dochodowy</b>	<b>3 386</b>	<b>-1 181</b>
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>33 185</b>	<b>-57 361</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-49	-114
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-20 603	-23 092
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 724	102
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-1 502	-8
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-19 654</b>	<b>-23 112</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	28 262
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	39 500	78 500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-27 660	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	42 895	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-35 644	-18 429
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-614	-472
Odsetki zapłacone	-7 131	-5 222
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	1 465	4 341
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>12 811</b>	<b>86 980</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych</b>	<b>26 342</b>	<b>6 507</b>

<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>26 342</b>	<b>6 507</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>38 199</b>	<b>11 856</b>
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	24 075	1 825

#### 5.2.4 Istotne pozycje pozabilansowe

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja ubezpieczeniowa	22 509	954
Gwarancja bankowa	2 504	1 002
<b>Razem:</b>	<b>25 013</b>	<b>1 956</b>

#### 5.2.5 Podstawowe wskaźniki finansowe

##### Rentowność

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2016	2015	2014
Rentowność brutto sprzedaży	Wynik brutto na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	8,3%	6,3%	9,4%
Rentowność brutto	Wynik brutto/Przychody ze sprzedaży	max	9,8%	5,0%	8,6%
Rentowność netto	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	8,9%	4,0%	6,9%
Rentowność netto aktywów	Wynik netto/Średnia wartość aktywów ogółem	max	5,8%	4,5%	8,8%
Rentowność netto kapitału własnego	Wynik netto/Średnia wartość kapitału własnego bez zysku	max	19,7%	13,9%	30,2%

##### Płynność finansowa

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2016	2015	2014
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	1,77	2,71	2,07
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	0,69	1,42	0,90
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	>1,0	0,98	1,41	0,74
Kapitał pracujący	Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne	max	147 059,2	146 365,9	95 854,6
Udział kapitału pracującego w aktywach	(Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne)/Suma bilansowa	max	31,5%	44,6%	43,9%

Przeciętny okres spływu należności w dniach	(Średnia wartość należności z tytułu dostaw i usług*365)/(Przychody ze sprzedaży + podatek od towarów i usług należny)	-	88,2	61,2	51,6
Przeciętny okres trwania zobowiązań z tytułu dostaw i usług w dniach	(Średnia wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług*365)/(Koszty działalności operacyjnej - Amortyzacja - Koszty pracy - Podatki i opłaty + Podatek od towarów i usług naliczony przy zakupach)	-	87,3	64,4	65,8

### 5.2.6 Prognozy wyników finansowych

Dekpol S.A. nie publikował prognoz wyników finansowych Grupy Kapitałowej na rok 2016.

### 5.3 Ocena zarządzania zasobami finansowymi

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dekpol należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna o czym świadczą przedstawione wskaźniki płynności, rentowności wskazane w pkt. 5.2.4 niniejszego Sprawozdania. Wolne środki są lokowane na krótkoterminowych lokatach bankowych. Spółki z Grupy są zdolne do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i Zarząd Dekpol S.A. nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

### 5.4 Instrumenty finansowe

W 2016 roku Grupa Kapitałowa Dekpol posiadała zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie zawierają transakcji na instrumentach pochodnych. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Emitent jak również jego spółki zależne zachowują płynność finansową i reguluje na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol S.A. pozytywnie ocenia płynność całej Grupy Kapitałowej i nie widzi dla niej zagrożeń.

## 6. Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.

### 6.1 Strategia i kierunki rozwoju

Strategia firmy zakłada rozwój wszystkich trzech segmentów działalności oraz koncentrację na realizacji wysokomarżowych projektów. Prowadzić to będzie do systematycznej poprawy osiąganych wyników finansowych.

### 6.2 Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym

#### **Rozszerzenie portfela zamówień w generalnym wykonawstwie**

Spółka planuje w roku 2017 pozyskać nowych Klientów na swoje usługi w sektorze generalnego wykonawstwa i tym samym poszerzyć portfel zamówień w porównaniu do roku 2016. Do prawidłowej realizacji w/w kontraktów Spółka będzie wykorzystywać środki finansowe pochodzące z kredytów bankowych oraz bieżących przepływów pieniężnych.

#### **Rozbudowa zakładu produkcyjnego**

W 2017 roku Emitent rozpocznie dalszą rozbudowę zakładu produkcyjnego, o wartości ponad 10 mln co jest efektem wzrastającej ilości zamówień oraz poszerzenia gamy oferowanych produktów. Inwestycja sfinansowana będzie ze środków pochodzących z kredytu bankowego, środków własnych Spółki oraz przy udziale leasingu. Dekpol w perspektywie kilku lat planuje stać się liderem wśród dostawców osprzętu do maszyn budowlanych w Europie.

#### **Pozyskanie banku ziemi dla działalności deweloperskiej i finansowanie wstępnych etapów projektów**

Emitent poszukuje kolejnych gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe oraz apartotelowe w ramach działalności deweloperskiej. W perspektywie najbliższych trzech lat Spółka będzie dalej realizowała już rozpoczęte projekty deweloperskie oraz wprowadzi do sprzedaży kolejne nowe inwestycje. Inwestycje deweloperskie realizowane będą w specjalnie do tego powołanych spółkach celowych. Finansowanie tego segmentu działalności odbywać się będzie przy wykorzystaniu środków własnych, zaliczek Klientów, kredytów bankowych oraz pochodzących z emisji dłużnych papierów wartościowych.

### 6.3 Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej

Czynniki wewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach będą:

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,

- pozyskanie nowych gruntów pod inwestycje deweloperskie w atrakcyjnych lokalizacjach,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń.
- i realizacja dotychczasowych.

Do czynników które pojawiły się w 2016 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 3.4 niniejszego Sprawozdania.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, rynek pracy i poziom bezrobocia, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma pozytywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta

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

- planowane zwiększeniem portfela Klientów i zleceń w 2017 roku
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych (łyżki koparkowe);
- pozyskanie banku ziemi dla działalności deweloperskiej

#### 6.4 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Spółka planuje w roku 2017 zrealizować inwestycje w oparciu o własne środki finansowe, środki pochodzące z kredytów bankowych, leasing oraz środki pozyskane z emisji obligacji. Emitent nie widzi zagrożeń jeśli chodzi o pozyskanie finansowania na realizację zamierzonych inwestycji a tym samym nie dostrzega żadnych problemów z realizacją zamierzonych celów.

## 7. Czynniki ryzyka i zagrożeń

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

### **Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej**

#### - Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia: - bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu, - niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu, - istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu, - błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym, - błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. Wszystko to może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Emitenta oraz zakłócenia równowagi finansowej.

#### - Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Emitent jest szczególnie uzależniony od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Emitent, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Emitent stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

#### - Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Emitenta działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego, istotne znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Ich ograniczenie wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego

oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz jego perspektywy rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Emitenta.

- Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

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

- Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Emitenta. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Emitent nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycji. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić to niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Emitenta, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Emitent stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Emitentowi wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Emitenta takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

- Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość prowadzonych przez Emitenta inwestycji w zakresie Generalnego Wykonawstwa jak i działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Koncentracja działań na rynku lokalnym powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym.

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

- Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Emitenta. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Emitenta. Ponadto przychody Emitenta zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywę rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Emitent poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Emitenta do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

- Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

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



- Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością

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

- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Zasadniczy wpływ na realizowane w ramach działalności deweloperskiej wyniki finansowe mogą mieć w szczególności takie czynniki jak: - konieczność poniesienia dodatkowych kosztów; - przesunięcie terminu zakończenia budowy; - opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; - opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży.

- Ryzyko związane ze zmianą cen lokali w ramach działalności deweloperskiej

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

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

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

- Ryzyko wypadków na terenie budowy

Emitent, jako prowadzący roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialny za swoich pracowników. Wyłączeniu

podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawnionego działania, zaniechania ze strony Emitenta. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ścisłe przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

#### - Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Emitent w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od inwestorów ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Emitenta umowy z inwestorem i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Emitenta oraz narazić go na utratę statusu solidnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Emitenta. Emitent stara się ograniczać to ryzyko poprzez intensyfikację działań służących budowaniu własnej bazy wykwalifikowanych pracowników. Dodatkowo, Emitent konstruując umowy z podwykonawcami określa warunki starając się zabezpieczyć go przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty. Ryzyko związane z niewłaściwym wykonaniem prac przez podwykonawców jest dodatkowo zmniejszane poprzez odpowiedni dobór podwykonawców, tzn. podwykonawców sprawdzonych, z którymi Emitent współpracuje od wielu lat, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może również skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystanie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Emitenta, który stara się ograniczyć wpływ tego zjawiska poprzez rozbudowę własnych sił wykonawczych. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku gdy Emitent korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko rozwiązania umowy. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 6471 Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą, inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Emitent mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od inwestorów lub wykonawców.

#### - Ryzyko związane z odpowiedzialnością za członków konsorcjum

Emitent realizując kontrakty w ramach konsorcjum ponosi odpowiedzialność nie tylko za działania własne i swoich podwykonawców, ale także co do zasady odpowiedzialność solidarną za działania innych członków konsorcjum. Ze względu na specyfikę działalności Emitenta realizowanie kontraktów w ramach konsorcjum stanowi i będzie stanowić istotny element działalności. W przypadku wystąpienia inwestora z roszczeniami w stosunku do konsorcjum nie można wykluczyć, że Emitent będzie zobowiązany do zapłaty kar umownych lub innych odszkodowań także za działania zawnione lub zależne od partnera konsorcjalnego. Ze względu na ryzyko nieskuteczności ewentualnych roszczeń regresowych, np. w przypadku upadłości partnera konsorcjalnego, nie można wykluczyć, że Emitent nie będzie w stanie odzyskać całości lub części kwot zapłaconych z tego tytułu. Może to mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

#### - Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Emitenta powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Zarząd Emitenta sporządza oferty, określa i ewentualnie negocjuje warunki ofert, oraz przygotowuje Spółkę do realizacji tych kontraktów, nie ma jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Emitenta jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Emitent opracował skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Emitent realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Emitent przykładą wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu Spółki. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Emitenta nowych kontraktów oraz osiągnięcia satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Emitent dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

#### - Ryzyko związane z konkurencją

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

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

#### - Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki uzyskiwane przez Emitenta uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jego działalność. Ze względu na to, że Emitent prowadzi działalność głównie na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągane wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku

budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa, i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Emitenta.

- Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

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

- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

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

- Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej przez Emitenta działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Emitenta w trakcie realizacji

inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez Ustawę Prawo Budowlane z 7 lipca 1994r. (Dz.U. poz. 1409 z 2013 r.). Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI K.C., w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Emitenta i Grupę Kapitałową wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną był lub jest Emitent, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

### **Ryzyka związane z instrumentami finansowymi**

#### **- Ryzyko walutowe**

Emitent prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski. W zakresie działalności eksportowej, Emitent narażony jest na ryzyko wahań kursowych. Umacnianie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Emitenta, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnięte przez Emitenta.

#### **- Ryzyko stopy procentowej**

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

#### **- Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami**

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

- Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi

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

## 8. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego

### 8.1 Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

Od 1 stycznia 2016 roku Spółka podlega zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” uchwalonym na mocy Uchwały Nr 27/1414/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 roku.

Tekst zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” jest publicznie dostępny na stronie internetowej GPW: [https://www.gpw.pl/dobre\\_praktyki\\_spolek\\_regulacje](https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje).

Spółka Dekpol zbiór zasad ładu korporacyjnego stosowanego przez Emitenta udostępnia pod adresem: <http://www.dekpol.pl/relacje-inwestorskie,oswiadczenia-spolki-dotyczace-ladu-korporacyjnego,345,239.html>.

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

### 8.2 Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono

W roku obrotowym 2016 Spółka Dekpol S.A. stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016", za wyjątkiem następujących zasad:

**Rekomendacja I.R.2.** Jeżeli spółka prowadzi działalność sponsoringową, charytatywną lub inną o zbliżonym charakterze, zamieszcza w rocznym sprawozdaniu z działalności informację na temat prowadzonej polityki w tym zakresie.

Zasada nie jest stosowana. W ocenie Spółki prowadzona przez Spółkę działalność sponsoringowa, charytatywna lub inna o zbliżonym charakterze ma znaczenie marginalne, a co za tym idzie zamieszczanie informacji na ten temat w rocznym sprawozdaniu z działalności nie ma uzasadnienia.

**Zasada I.Z.1.3** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: schemat podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu, sporządzony zgodnie z zasadą II.Z.1

Zasada nie jest stosowana. Spółka posiada wewnętrzny podział organizacyjny określający podział zadań pomiędzy członków zarządu, przy czym nie precyzuje on podziału odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu. W chwili obecnej Spółka nie widzi konieczności publikowania schematu podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu na stronie internetowej. Spółka nie wyklucza rozpoczęcia stosowania tej zasady w przyszłości.

**Zasada I.Z.1.7** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: opublikowane przez spółkę materiały informacyjne na temat strategii spółki oraz jej wyników finansowych.

Zasada nie jest stosowana. Strategia spółki oraz wyniki finansowe są publikowane w raportach okresowych. Spółka nie widzi na dzień dzisiejszy konieczności zamieszczenia dodatkowej informacji.

**Zasad I.Z.1.20** Spółka prowadzi korporacyjną stronę internetową i zamieszcza na niej, w czytelnej formie i wyodrębnionym miejscu, oprócz informacji wymaganych przepisami prawa: zapis przebiegu obrad walnego zgromadzenia, w formie audio lub wideo.

Zasada nie jest stosowana. Z uwagi na strukturę akcjonariatu, Spółka nie widzi w chwili obecnej konieczności prowadzenia zapisu przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w formie audio lub wideo. Koszty wprowadzenia technologii, rejestracji obrad i upubliczniania tych transmisji, konieczność dokonania szerokich analiz prawnych dotyczących m.in. publikacji wizerunku akcjonariuszy i ich wypowiedzi oraz obciążenia organizacyjne związane z powyższymi działaniami nie uzasadniają w chwili obecnej wprowadzenia tych procedur w Spółce. Spółka rozważy wprowadzenie przedmiotowej zasady w przyszłości.

**Zasada I.Z.2** Spółka, której akcje zakwalifikowane są do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40, zapewnia dostępność swojej strony internetowej również w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w zasadzie I.Z.1. Niniejszą zasadę powinny stosować również spółki spoza powyższych indeksów, jeżeli przemawia za tym struktura ich akcjonariatu lub charakter i zakres prowadzonej działalności.

Zasada nie dotyczy spółki. Akcje Spółki nie są zakwalifikowane do indeksów giełdowych WIG20 lub mWIG40. Za stosowaniem zasady nie przemawia także zwarta struktura akcjonariatu oraz charakter i zakres prowadzonej działalności. Spółka zaznacza przy tym, że prowadzi swoją stronę internetową w języku angielskim. Są na niej zamieszczane również informacje o charakterze korporacyjnym, jednakże w zakresie węższym, aniżeli to wynika z niniejszej zasady.

**Rekomendacja II.R.2** Osoby podejmujące decyzję w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny dążyć do zapewnienia wszechstronności i różnorodności tych organów, między innymi pod względem płci, kierunku wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego.

Zasada nie jest stosowana, co wynika z faktu, iż funkcje członków organu zarządzającego i nadzorczego powierzone zostały konkretnym osobom niezależnie od ich płci, wieku czy też kierunku wykształcenia, a według merytorycznego przygotowania oraz doświadczenia tych osób. Kluczowe decyzje personalne w odniesieniu do wyboru członków organów Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza a w zakresie menedżerów wyższego szczebla - Zarząd.

**Zasada II.Z.1** Wewnętrzny podział odpowiedzialności za poszczególne obszary działalności spółki pomiędzy członków zarządu powinien być sformułowany w sposób jednoznaczny i przejrzysty, a schemat podziału dostępny na stronie internetowej spółki.



Zasada nie jest stosowana. Spółka posiada wewnętrzny podział organizacyjny określający podział zadań pomiędzy członków zarządu, przy czym nie precyzuje on podziału odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu. Jednocześnie w chwili obecnej nie widzi konieczności publikowania schematu podziału zadań i odpowiedzialności pomiędzy członków zarządu. Spółka nie wyklucza rozpoczęcia stosowania tej zasady w przyszłości.

**Zasada II.Z.2** Zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej spółki wymaga zgody rady nadzorczej.

Zasada nie jest stosowana. Regulacje wewnętrzne Spółki nie nakładają obowiązku uzyskania zgody na zasiadanie członków zarządu spółki w zarządach lub radach nadzorczych spółek spoza grupy kapitałowej. Statut Spółki wymaga jedynie uzyskania zgody Rady Nadzorczej na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz. W ocenie Spółki są to wystarczające zapisy z punktu widzenia Spółki i inwestorów zapewniające bezpieczeństwo funkcjonowania Spółki. Jednocześnie członkowie zarządu Spółki zachowują transparentność podejmowanej przez siebie aktywności zawodowej.

**Zasada II.Z.10.1** ocenę sytuacji spółki, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego; ocena ta obejmuje wszystkie istotne mechanizmy kontrolne, w tym zwłaszcza dotyczące raportowania finansowego i działalności operacyjnej;

Zasada nie jest stosowana. Spółka stosuje niniejszą zasadę z wyłączeniem oceny systemów kontroli wewnętrznej zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego, które nie zostały wdrożone do stosowania w Spółce.

**Rekomendacja III.R.1** Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach, chyba że wyodrębnienie jednostek organizacyjnych nie jest uzasadnione z uwagi na rozmiar lub rodzaj działalności prowadzonej przez spółkę.

Zasada nie jest stosowana. Z uwagi na rozmiar działalności, w strukturze Spółki nie są obecnie wyodrębniane specjalne jednostki odpowiedzialne za realizację zadań w poszczególnych systemach lub funkcjach tj. jednostki kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance i funkcje audytu wewnętrznego. Zgodnie z zasadą III.Z.1. za wdrożenie tych systemów odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

**Zasada III.Z.2** Z zastrzeżeniem zasady III.Z.3, osoby odpowiedzialne za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance podlegają bezpośrednio prezesowi lub innemu członkowi zarządu, a także mają zapewnioną możliwość raportowania bezpośrednio do rady nadzorczej lub komitetu audytu.

Zasada nie jest stosowana. Jak wskazano w odniesieniu do zasady nr III.Z.1, w Spółce nie wyodrębniono osób odpowiedzialnych za zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i compliance.

**Zasada III.Z.3** W odniesieniu do osoby kierującej funkcją audytu wewnętrznego i innych osób odpowiedzialnych za realizację jej zadań zastosowanie mają zasady niezależności określone w powszechnie uznanych, międzynarodowych standardach praktyki zawodowej audytu wewnętrznego.

Zasada nie jest stosowana. W Spółce nie ma wyodrębnionej jednostki audytu wewnętrznego oraz nie istnieje wyodrębnione stanowisko osoby kierującej tą funkcją. W Spółce stosowane są zasady opisane w uzasadnieniu do zasady nr III.Z.1 powyżej.

**Zasada III.Z.4** Co najmniej raz w roku osoba odpowiedzialna za audyt wewnętrzny (w przypadku wyodrębnienia w spółce takiej funkcji) i zarząd przedstawiają radzie nadzorczej własną ocenę skuteczności funkcjonowania systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, wraz z odpowiednim sprawozdaniem.

Zasada nie jest stosowana. W Spółce, jak już wskazano w uzasadnieniu do niestosowania zasady nr III.Z.3 powyżej nie ma wyodrębnionej jednostki audytu wewnętrznego oraz nie istnieje wyodrębnione stanowisko osoby kierującej tą jednostką. Ponadto zgodnie z uzasadnieniem do zasady III.Z.1 Zarząd Spółki w ramach wykonywania powierzonej mu funkcji wykonuje zadania kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz audytu wewnętrznego, przy czym poza kontaktami z Radą Nadzorczą wynikającymi z normalnego toku prowadzenia spraw Spółki nie przedstawia odrębnej oceny skuteczności funkcjonowania w/w systemów.

**Zasada III.Z.5** Rada nadzorcza monitoruje skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, w oparciu między innymi o sprawozdania okresowo dostarczane jej bezpośrednio przez osoby odpowiedzialne za te funkcje oraz zarząd spółki, jak również dokonuje rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji, zgodnie z zasadą II.Z.10.1. W przypadku gdy w spółce działa komitet audytu, monitoruje on skuteczność systemów i funkcji, o których mowa w zasadzie III.Z.1, jednakże nie zwalnia to rady nadzorczej z dokonania rocznej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów i funkcji.

Zasada nie jest stosowana. W Spółce jak wskazano w uzasadnieniu do zasady III.Z.1 nie istnieją sformalizowane procedury i wyspecjalizowane jednostki zarządzania procesami kontroli wewnętrznej, zarządza ryzykiem oraz compliance. W związku z powyższym Rada Nadzorcza i Komitet Audytu monitorują skuteczność w/w systemów w oparciu o stałe kontakty z Zarządem Spółki odpowiadającym za wykonywanie w/w zadań, przy czym zgodnie z uzasadnieniem do zasady II.Z.10.1 Rada Nadzorcza nie sporządza odrębnej oceny skuteczności funkcjonowania tych systemów.

**Rekomendacja IV.R.2** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu lub zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile spółka jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla sprawnego przeprowadzenia walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu takich środków, w szczególności poprzez:

- 1) transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
- 2) dwustronną komunikację w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia, przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad walnego

zgromadzenia,

3) wykonywanie, osobiście lub przez pełnomocnika, prawa głosu w toku walnego zgromadzenia.

Zasada nie dotyczy Spółki. Z uwagi na strukturę akcjonariatu oraz brak takich oczekiwań akcjonariuszy Spółka nie uznaje za uzasadnione obecnie transmitowanie obrad walnego zgromadzenia. Zasada ta nie jest stosowana również z uwagi na wysokie koszty związane z jej realizacją.

**Rekomendacja IV.R.3** Spółka dąży do tego, aby w sytuacji gdy papiery wartościowe wyemitowane przez spółkę są przedmiotem obrotu w różnych krajach (lub na różnych rynkach) i w ramach różnych systemów prawnych, realizacja zdarzeń korporacyjnych związanych z nabyciem praw po stronie akcjonariusza następowała w tych samych terminach we wszystkich krajach, w których są one notowane.

Zasada nie dotyczy Spółki. Papiery wartościowe wyemitowane przez Spółkę są wyłącznie przedmiotem obrotu na rynku krajowym.

**Zasada IV.Z.2** Jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na strukturę akcjonariatu spółki, spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie dotyczy Spółki. Koszty transmisji obrad Walnego Zgromadzenia są zbyt wysokie, a obecna struktura akcjonariatu nie uzasadnia przeprowadzania transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym ze względu na brak zainteresowania transmisją obrad przez akcjonariuszy.

**Zasada V.Z.6** Spółka określa w regulacjach wewnętrznych kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, a także zasady postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Regulacje wewnętrzne spółki uwzględniają między innymi sposoby zapobiegania, identyfikacji i rozwiązywania konfliktów interesów, a także zasady wyłączenia członka zarządu lub rady nadzorczej od udziału w rozpatrywaniu sprawy objętej lub zagrożonej konfliktem interesów.

Zasada nie jest stosowana. Spółka aktualnie nie posiada przyjętych regulacji wewnętrznych określających kryteria i okoliczności, w których może dojść w spółce do konfliktu interesów, nie posiada również uregulowanych zasad postępowania w obliczu konfliktu interesów lub możliwości jego zaistnienia. Spółka zweryfikuje funkcjonującą w tym obszarze praktykę i nie wyklucza możliwości wdrożenia w przyszłości stosownych regulacji wewnętrznych.

**Rekomendacja VI.R.1** Wynagrodzenie członków organów spółki i kluczowych menedżerów powinno wynikać z przyjętej polityki wynagrodzeń.

Zasada nie jest stosowana. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Wynagrodzenie członków Zarządu jest przedmiotem negocjacji. Rada Nadzorcza ustala zasady wynagradzania oraz wysokości wynagrodzeń członków Zarządu. W Spółce nie istnieje dokument określający zasady ustalania polityki wynagrodzeń. Spółka jest obowiązana przedstawiać wysokości wynagrodzeń członków organów w raportach rocznych.

**Rekomendacja VI.R.2** Polityka wynagrodzeń powinna być ściśle powiązana ze strategią spółki, jej celami krótko- i długoterminowymi, długoterminowymi interesami i wynikami, a także powinna uwzględniać rozwiązania służące unikaniu dyskryminacji z jakichkolwiek przyczyn.

Zasada nie jest stosowana. Spółka, jak wskazano w komentarzu do rekomendacji VI.R.1, nie posiada wprowadzonej polityki wynagrodzeń. Jednakże przyjęte zasady wynagradzania w Spółce odpowiadają wymaganiom wskazanym w rekomendacji VI.R.2.

**Rekomendacja VI.R.3** Jeżeli w radzie nadzorczej funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń, w zakresie jego funkcjonowania ma zastosowanie zasada II.Z.7

Zasada nie dotyczy Spółki. W Spółce nie funkcjonuje komitet do spraw wynagrodzeń

**Zasada VI.Z.1** Programy motywacyjne powinny być tak skonstruowane, by między innymi uzależnić poziom wynagrodzenia członków zarządu spółki i jej kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Zasada nie dotyczy Spółki. W Spółce nie zostały przyjęte programy motywacyjne.

**Zasada VI.Z.2** Aby powiązać wynagrodzenie członków zarządu i kluczowych menedżerów z długookresowymi celami biznesowymi i finansowymi spółki, okres pomiędzy przyznaniem w ramach programu motywacyjnego opcji lub innych instrumentów powiązanych z akcjami spółki, a możliwością ich realizacji powinien wynosić minimum 2 lata.

Zasada nie dotyczy Spółki. W Spółce nie zostały przyjęte programy motywacyjne.

### 8.3 Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania:

	<b>Liczba akcji / Liczba głosów</b>	<b>Udział w kapitale / Udział w głosach</b>
<b>Mariusz Tuchlin</b>	6 449 860	77,13%
<b>Nationale- Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny</b>	737 500	8,82%

#### 8.4 Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Dekpol S.A. nie emitował żadnych papierów wartościowych, które mogłyby dawać szczególne uprawnienia kontrolne wobec Emitenta.

#### 8.5 Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu, poza tymi, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

#### 8.6 Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta za wyjątkiem ograniczeń wynikających ze złożonego, przedstawionego poniżej oświadczenia.

#### 8.7 Organy Spółki

##### 8.7.1 Zarząd

##### 8.7.1.1 Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu

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

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
<b>Mariusz Tuchlin</b>	Prezes Zarządu
<b>Krzysztof Łukowski</b>	Wiceprezes Zarządu
<b>Adam Olżyński</b>	Członek Zarządu
<b>Andrzej Kuchtyk</b>	Członek Zarządu
<b>Rafał Dietrich</b>	Członek Zarządu
<b>Sebastian Barandziak</b>	Członek Zarządu

#### Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A. w 2016 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 21.02.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z dniem 28.02.2017 r. Pana Rafała Glazy z funkcji członka Zarządu Spółki.

W dniu 21.02.2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 01.03.2017 r. Pana Sebastiana Barandziaka na członka Zarządu Spółki.

#### 8.7.1.2 Opis działania i uprawnień organu

Zarząd prowadzi sprawy i reprezentuje Emitenta. Postanowienia Statutu wprowadzają w tym zakresie zasadę, iż wszelkie sprawy niezastrzeżone przepisami prawa lub Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25.000.000 zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały (§15 ust. 4 Statutu). Wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności przez Zarząd określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Radę Nadzorczą (dostępny na stronie <http://www.dekpol.pl/informacje/pliki/244/21.pdf>).

Sposób reprezentacji Emitenta jest zależny od liczebności Zarządu. W przypadku kiedy składa się on z jednego członka, członek ten posiada uprawnienie do samodzielnej reprezentacji Emitenta, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli konieczne jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, lub jednego członka Zarządu oraz prokurenta. Jedynie Prezes Zarządu ma prawo reprezentacji samodzielnej. Każdy natomiast członek Zarządu jest uprawniony i zarazem zobowiązany do prowadzenia spraw Emitenta, w zakresie nieprzekraczającym jego zwykłych czynności.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów głos Prezesa Zarządu ma charakter decydujący. Ważność uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu uzależniona jest od uprzedniego zawiadomienia wszystkich jego członków, a także od spełnienia wymogu quorum, zgodnie z którym konieczna jest obecność większości członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu.

W umowie między Emitentem a członkiem Zarządu Emitent jest reprezentowany przez Radę Nadzorczą, która może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. Emitenta może reprezentować również pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Osoby zarządzające nie posiadają prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

#### 8.7.2 Rada Nadzorcza

##### 8.7.2.1 Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej

Statut Dekpol S.A. przewiduje, iż Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, natomiast w przypadku uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie, członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Pełniona funkcja</b>
<b>Roman Suszek</b>	Przewodniczący Rady Nadzorczej
<b>Piotr Stobiecki</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Jacek Grzywacz</b>	Członek Rady Nadzorczej
<b>Jacek Kędziński</b>	Niezależny Członek Rady Nadzorczej
<b>Grzegorz Wąsacz</b>	Niezależny Członek Rady Nadzorczej

#### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2016 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania

W dniu 27 stycznia 2017 r. Pan Krzysztof Czerkas złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 1 marca 2017 roku.

W dniu 7 marca 2017 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało na Członka Rady Nadzorczej Pana Grzegorza Wąsacza. Uchwała o powołaniu weszła w życie z dniem podjęcia.

#### 8.7.2.2 Opis działania i uprawnień organu

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:

1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Emitenta udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów;
6. wyrażanie zgody na zawarcie umów pożyczek i kredytów, udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 50 000 000 złotych;
7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 100 000 zł;
8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Emitenta oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;

9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Emitenta takiej umowy;
12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Emitenta;
13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
14. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej określa uchwalony przez nią Regulamin Rady Nadzorczej, podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie (dostępny na stronie <http://www.dekpol.pl/relacje-inwestorskie,dokumenty-korporacyjne,244,239.html>).

Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

#### 8.7.2.3 Komitety Rady Nadzorczej

Zgodnie z § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej, organ ten jest upoważniony do tworzenia komitetów wewnętrznych, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. W uchwale o utworzeniu komitetu wewnętrznego następuje wskazanie nazwy komitetu, określenie minimalnej liczby członków, powołanie członków komitetu, w tym jego przewodniczącego, a także określenie zasad funkcjonowania danego komitetu poprzez określenie spraw oraz zadań komitetu.

Niezależnie od postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej, podstawę do powołania komitetu audytu przez Radę Nadzorczą stanowi art. 86 ust. 1 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

Komitet Audytu został utworzony na mocy uchwały Rady Nadzorczej z dnia 29 września 2014 roku. Uchwała weszła w życie z dniem dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym.

Do kompetencji Komitetu Audytu zastrzeżono:

- a. monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- b. monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- c. monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- d. monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia usług, o których mowa w art. 48 ust. 2. Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 r.



Zgodnie z powyższą uchwałą w skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków, powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród swoich członków, na czas trwania ich kadencji jako członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, iż przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, zgodnie z art. 86 ust. 4 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

W ramach wskazanej uchwały w skład Komitetu Audytu wchodził: Jacek Kędziński, któremu powierzono funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu, Jacek Grzywacz oraz Krzysztof Czerkas.

W dniu 16.03.2016 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę, iż skład Komitetu Audytu zostaje zwiększony do czterech członków, powołując na członka Komitetu Audytu Pana Romana Suszka.

W dniu 27 stycznia 2017 r. Pan Krzysztof Czerkas złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej Spółki z dniem 1 marca 2017 roku, skutkiem czego Pan Krzysztof Czerkas również zakończył z dniem 1 marca 2017 roku pracę w Komitecie Audytu.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Komitet Audytu działa w trzyosobowym składzie : Jacek Kędziński - Przewodniczący Komitetu Audytu oraz Członkowie Komitetu Audytu Jacek Grzywacz oraz Roman Suszek.

Przewodniczący Komitetu Audytu Jacek Kędziński spełnia kryteria członka niezależnego w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.3), jak również w rozumieniu art. 56 ust. 3 pkt 1,3,5 w zw. z art. 86 ust. 5 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznych.

Ponadto Jacek Kędziński spełnia wymogi określone w art. 86 ust. 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznych. Zarówno wykształcenie (magister cybernetyki ekonomicznej i informatyki o specjalności przetwarzanie danych i rachunkowość) jak i przebieg kariery zawodowej (związanej z doradztwem finansowo-księgowym) Jacka Kędzińskiego uzasadniają stwierdzenie, iż posiada on kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości.

U Emitenta nie funkcjonuje obecnie komitet ds. wynagrodzeń, niewykluczone jest natomiast jego utworzenie przez Radę Nadzorczą w przyszłości, na podstawie wskazanej powyżej kompetencji określonej w § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej.

### 8.7.3 Walne Zgromadzenie

#### 8.7.3.1 Sposób działania i zasadnicze uprawnienia

Zgodnie z art. 399 KSH Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w KSH, oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą. Ponadto zgodnie z art. 400 KSH, akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć na piśmie do Zarządu najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z § 23 Statutu Walne Zgromadzenie może

obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Brak w regulacjach wewnętrznych Emitenta zapisów, które zmieniałyby zasady powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. Zgodnie z art. 9 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, warunkiem uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest złożenie w jej siedzibie, najpóźniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia, świadectwa wystawionego celem potwierdzenia uprawnień posiadacza akcji zdematerializowanych do uczestnictwa w tym zgromadzeniu. Akcjonariusze po ogłoszeniu o zwołaniu Walnym Zgromadzeniu i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu zgłosić podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze mogą brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika (art. 412 KSH). Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania na nim prawa głosu wymaga udzielenia w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie <http://www.dekpol.pl/relacje-inwestorskie,dokumenty-korporacyjne,244,239.html>) wskazuje sposoby weryfikacji zawiadomienia o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Pełnomocnik jest uprawniony do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza. Akcjonariusze posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym, są uprawnieni do ustanowienia oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Również w przypadku posiadania akcji zapisanych na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych jest możliwe ustanowienie oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z rachunków.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.

Uchwały zwiększające świadczenia Akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich Akcjonariuszy, których dotyczą.

Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza utrwalanie przebiegu obrad przy pomocy elektronicznych nośników informacji. Utrwalone nagrania z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia są archiwizowane w siedzibie Spółki i dostęp do nich może być zapewniony na stronie internetowej Spółki. Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza również transmitowanie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i udostępnianie do wiadomości publicznej na stronie internetowej Spółki.

Walne Zgromadzenie, w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów, podejmuje decyzję o ewentualnej obecności na posiedzeniu przedstawicieli mediów, nagrywaniu przez nich obrad bądź wykonywaniu zdjęć lub filmowaniu.

## Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z postanowieniami Statutu Następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 2) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokrycia straty;
- 3) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy;
- 5) zmiana Statutu;
- 6) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
- 7) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- 8) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
- 9) rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
- 10) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
- 11) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

### 8.7.3.2 Opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Prawa (uprawnienia) i obowiązki związane z akcjami Emitenta regulowane są przez przepisy Kodeksu spółek handlowych, inne przepisy prawa oraz postanowienia Statutu. Zakres uprawnień z akcji serii A i B jest tożsamy, w ramach kapitału zakładowego Emitenta nie występują akcje uprzywilejowane. Prawa skorelowane z akcjami mają charakter majątkowy lub korporacyjny, a ich treść przedstawia poniższy opis.

Uprawnienia o charakterze majątkowym:

1. Prawo do udziału w zyskach. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy. Podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy należy do uprawnień Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z brzmieniem uchwały numer 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.06.2014 roku akcje serii B uczestniczą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku za rok 2014, to jest od dnia 1.01.2014 roku.
2. Z akcjami nie są związane inne prawa do udziału w zysku Emitenta.
3. Prawo poboru nowych akcji - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji (art. 433 KSH). Jednakże w interesie Emitenta Walne Zgromadzenie jest uprawnione do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części, przy czym dla podjęcia uchwały w tym przedmiocie konieczne jest uprzednie zapowiedzenie jej w porządku obrad walnego zgromadzenia oraz uzyskanie większości przynajmniej 4/5 głosów.
4. Prawo udziału w masie likwidacyjnej spółki - przysługuje wszystkim akcjonariuszom jako prawo uczestnictwa w podziale majątku spółki pozostałym po uprzednim zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli, przy czym podział może nastąpić nie wcześniej, niż po upływie roku od dnia ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.
5. Prawo do rozporządzania akcjami - akcjonariusze uprawnieni są do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.

Uprawnienia o charakterze korporacyjnym:

1. Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim osobom będącym akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
2. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, a każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Walnego Zgromadzenia możliwe jest oddanie głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną, za pomocą formularzy udostępnionych na stronie internetowej Emitenta. Głos oddany w innej formie niż na formularzu udostępnionym przez Emitenta jest nieważny.
3. Prawa przysługujące akcjonariuszom w zależności od udziału w kapitale zakładowym bądź ogólnej liczbie głosów:
  - prawo zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,
  - prawo zgłaszania przed terminem Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad,
  - prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
4. Prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad.
5. Prawo zapoznania się z listą akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
6. Prawo żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia
7. Prawo żądania sprawdzenia listy obecności na Walnym Zgromadzeniu
8. Prawo do informacji dotyczących Emitenta - w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd ma obowiązek udzielać akcjonariuszom, na zgłoszone przez nich żądania, informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad.
9. Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta
10. Prawo przeglądania księgi protokołów Walnego Zgromadzenia oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał
11. Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych
12. Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały
13. Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały

## 8.8 Zasady zmiany statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 kodeksu spółek handlowych następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. W myśl art. 415 kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany statutu Spółki zapada większością trzech czwartych głosów. Obecnie obowiązujący Statut Dekpol S.A. nie zawiera postanowień dodatkowych, odmiennych od wyżej wskazanych przepisów kodeksu spółek handlowych, dotyczących zasad dokonywania zmian Statutu Spółki.

## 8.9 Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej

Zadaniem systemu kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych zamieszczanych w raportach okresowych. Za system kontroli wewnętrznej w Dekpol S.A. i zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Podstawową zewnętrzną kontrolę w procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki stanowi weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy badanie sprawozdania rocznego oraz przegląd sprawozdania półrocznego. Zgodnie z § 21 ust. 2 pkt. 11 Statutu wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki, jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Spółkę takiej umowy należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

Sprawozdania finansowe przedstawiane są również Radzie Nadzorczej Spółki, w której kompetencji leży ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Spółki za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny.

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie i odpowiadają oni solidarnie wobec Spółki za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem stanowiącym naruszenie tego obowiązku. W ramach Rady Nadzorczej organem wyznaczonym do sprawowania nadzoru nad procesem raportowania finansowego w Spółce jest Komitet Audytu - Komitet Audytu monitoruje proces sprawozdawczości finansowej, wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz niezależność biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Przygotowaniem sprawozdań finansowych zajmuje się Dział Księgowości Spółki pod nadzorem Głównej Księgowej. Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych należy do Członka Zarządu - Dyrektora Finansowego. Przed przekazaniem sprawozdań finansowych biegłemu rewidentowi podlegają one weryfikacji przez Dyrektora Finansowego. Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu oraz sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej pochodzą z systemu finansowo-księgowego Spółki.

Elementem kontroli jakości i poprawności danych jest zastosowanie systemu sprawozdawczości zarządczej oraz prowadzona przez Zarząd analiza wyników finansowych i podstawowych wskaźników. Analiza wyników prowadzona jest w porównaniu zarówno do planu finansowo-operacyjnego, jak i do wyników poprzednich okresów, a zidentyfikowane odchylenia są wyjaśniane. W Spółce dokonuje się okresowych przeglądów planów ekonomiczno-finansowych. W proces planowania i budżetowania, obejmujący wszystkie obszary funkcjonowania Spółki, zaangażowane jest kierownictwo średniego i wyższego szczebla.

## 8.10 Polityka Różnorodności

W Spółce nie została opracowana formalna polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menadżerów. Funkcje członków organu zarządzającego i nadzorczego powierzone zostały konkretnym osobom niezależnie od ich płci, wieku czy kierunku wykształcenia, a według merytorycznego przygotowania oraz doświadczenia tych osób. Kluczowe decyzje personalne w odniesieniu do wyboru członków organów Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza, a w zakresie menedżerów wyższego szczebla- Zarząd.

## 9. Polityka Wynagrodzeń

### 9.1 System wynagrodzeń

Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń. W Spółce nie występują również programy motywacyjne. W roku 2016 nie miały miejsca zmiany w systemie wynagrodzeń. Spółka nie wyklucza w przyszłości określenia w formie dokumentu polityki wynagrodzeń, natomiast na chwilę obecną wynagradzanie pracowników Spółki odbywa się na podstawie przyjętego regulaminu wynagradzania. W ocenie Spółki dotychczasowy system wynagradzania członków Zarządu, kluczowych menedżerów oraz Członków Rady Nadzorczej pozwala na realizację celów Spółki, w szczególności na długoterminowy wzrost wartości dla akcjonariuszy i stabilność funkcjonowania Emitenta.

### 9.2 Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu

Zasady oraz wysokość wynagrodzenia dla poszczególnych Członków Zarządu ustalana jest przez Radę Nadzorczą w wyniku negocjacji.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych członkom Zarządu za rok 2016 przedstawia poniższa tabela:

#### Wynagrodzenia brutto osób zarządzających Emitentem w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Wynagrodzenie
Mariusz Tuchlin	cały rok 2016	279
Krzysztof Łukowski	cały rok 2016	280
Adam Olżyński	cały rok 2016	221
Rafał Glaza	cały rok 2016	236
Andrzej Kuchtyk	cały rok 2016	251
Rafał Dietrich	cały rok 2016	196
<b>RAZEM</b>		<b>1 463</b>

Członkowie Zarządu otrzymują stałe wynagrodzenie. W 2016 roku osoby zarządzające nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonej).

W 2016 roku członkom Zarządu Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane.

Umowy zawarte z Członkami Zarządu nie określają zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu ich rozwiązania.

Członkowie Zarządu Emitenta pełniący funkcje Członków Zarządu w pozostałych spółkach Grupy Kapitałowej Dekpol nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia, a zawarte z nimi umowy nie określają zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu ich rozwiązania.

### 9.3 Pozafinansowe składniki wynagrodzeń przysługujące członkom Zarządu i kluczowym menedżerom

Członkowie Zarządu oraz kluczowi menedżerowie nie otrzymują pozafinansowych składników wynagrodzenia.

### 9.4 Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji

Nie występują umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

### 9.5 Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Statutu z tytułu wykonywanej funkcji członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, ponadto przysługuje im zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych członkom Rady Nadzorczej za rok 2016 przedstawia poniższa tabela:

#### Wynagrodzenia brutto osób zarządzających Emitentem w tys. zł

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Wynagrodzenie
Roman Suszek	cały rok 2016	22
Piotr Stobiecki	cały rok 2016	16
Jacek Grzywacz	cały rok 2016	20
Krzysztof Czerkas	cały rok 2016	20
Jacek Kędziński	cały rok 2016	20
<b>RAZEM</b>		<b>98</b>

W 2016 roku osoby nadzorujące nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonej).

W 2016 roku członkom Rady Nadzorczej Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane.

Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie pełnią funkcji we władzach pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Dekpol i tym samym nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia.



## 9.6 Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących

W 2016 roku w Spółce nie występowały zobowiązania wynikające z emerytur lub innych świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących, jak również zobowiązania zaciągnięte w związku z ww. emeryturami.

## 10. Pozostałe Informacje

### 10.1 Postępowanie toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W 2016 roku nie toczyły się jakiegokolwiek postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta lub Grupy Kapitałowej.

Emitent wszakże wyjaśnia, iż specyfiką prowadzonej przez niego działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki kiedy Emitent występuje w roli strony pozwanej, są one zwykle powiązane z inwestycjami realizowanymi przez niego w ramach działalności deweloperskiej. Spółka nie utworzyła rezerwy na należności, oczekując na wyniki prowadzonych postępowań. Od tych wyników uzależnione zostaną dalsze decyzje Emitenta w tym zakresie.

W 2016 roku nie toczyły się postępowania dotyczące Emitenta lub jednostek zależnych, w przypadku których wartość przedmiotu sporu stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

### 10.2 Informacje o zatrudnieniu

Wielkość przeciętnego zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2016-2015, z podziałem na pracowników umysłowych i fizycznych, przedstawia poniższa tabela:

#### **Stan zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2016 - 2015 (średnioroczne zatrudnienie w okresie, w osobach)**

Wyszczególnienie	2016	2015
Pracownicy umysłowi	129	125
Pracownicy fizyczni	83	81
<b>RAZEM</b>	<b>212</b>	<b>206</b>

**Źródło: Emitent**

Wielkość zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2016-2015, na koniec poszczególnych okresów, przedstawia poniższa tabela:

#### **Stan zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2016– 2015 (stan na koniec okresu, w osobach)**

Wyszczególnienie	31.12.2016	31.12.2015
Stan zatrudnienia (osoby)	218	214

**Źródło: Emitent**

W przedsiębiorstwie Emitenta na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz za okres prezentowanych historycznych danych finansowych nie działały żadne związki zawodowe.

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31.12.2016 roku w spółkach zależnych pośrednio i bezpośrednio Emitentowi stan zatrudnienia wynosił 0.

### 10.3 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Dekpol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 01.01.2016 – 31.12.2016 roku jest HLB M2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Tax & Audit Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 41/27. HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 41/27 została wybrana do przeglądu śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku oraz przeglądu skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej DEKPOL za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2016 roku.

Umowy z ww. podmiotem zostały zawarte na okres niezbędny do przeprowadzenia czynności będących przedmiotem umów.

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Dekpol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 roku była HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 41/27. Ww. podmiot został wybrany również do przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2015 roku.

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Data zawarcia umowy na badanie lub przegląd sprawozdania finansowego za odpowiedni okres:		
badanie sprawozdania finansowego	07.10.2016	11.08.2015
przegląd skróconego sprawozdania finansowego	08.08.2016	11.08.2015

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Wysokość wynagrodzenia wypłaconego lub należnego za rok obrotowy (w tys. zł):		
badanie sprawozdania finansowego (jednostkowe)	28,8	25
badanie sprawozdania finansowego (skonsolidowane)	10,4	9
przegląd skróconego sprawozdania finansowego	19,8	12
usługi doradztwa podatkowego	3,05	7
pozostałe usługi	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>62,05</b>	<b>53</b>

### 10.4 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Emitent w efekcie stworzenia działu Badawczo-Rozwojowego jest w stanie samodzielnie prowadzić operacje badawcze służące rozwojowi innowacyjnych rozwiązań w dziedzinie przemysłu ciężkiego i na ich podstawie wdrażać do produkcji nowoczesne rozwiązania technologiczne. Będą to badania o

charakterze eksperymentalnym oraz teoretycznym. Badania przemysłowe podejmowane będą przede wszystkim w celu zdobycia nowej wiedzy na temat podłoża zjawisk i obserwowanych faktów bez nastawienia na konkretne zastosowanie czy wykorzystanie.

Prace będą skupione nad opracowywaniem nowych rozwiązań w zakresie osprzętu budowlanego, a przede wszystkim łyżek skarpowych. Wynika to z faktu, iż rynek oczekuje innowacyjnych produktów wyróżniających się pod względem nowych aspektów użyteczności technologicznej, jakościowej i funkcjonalnej powodującej usprawnienie wykonywanych czynności. Po pierwsze, planowane do opracowania w zakresie działu Badawczo-Rozwojowego nowe rozwiązania technologiczne będą dotyczyły zwiększenia liczby funkcji w produkowanych osprzętach budowlanych. Zatem Emitent dążyć będzie do konstruowania nowych produktów z uwzględnieniem nowych funkcji. Jest to spowodowane faktem, iż wielozadaniowa łyżka skarpowa wnosi szereg korzyści dla docelowego odbiorcy, w związku z czym inne osprzęty budowlane, które obejmować będą większą liczbę wykonywanych funkcji, znajdą szerokie zastosowanie na rynku. Po drugie, planowane do opracowywania nowe rozwiązania technologiczne mają skupiać się również nad opracowywaniem osprzętów budowlanych o niższej masie. Wynika to z faktu, iż waga jest istotnym kryterium w wyborze produktu. Natomiast wniesiona wielofunkcyjność niesie za sobą konieczność zwiększenia wagi, która jest niezaprzeczalnie uzasadniona skupieniem czterech osprzętów w jednym. Kolejnym stawianym obszarem badawczym jest opracowanie nowych produktów o zwiększonej wytrzymałości. Badania te będą polegały na opracowywaniu nowych konstrukcji urządzeń, które pozwolą na gwarantowane przedłużenie żywotności osprzętów budowlanych. Prace badawcze będą również obejmowały takie obszary badawcze jak:

- badanie nad możliwością pogłębienia łyżki;
- badanie nad zmianą konstrukcji łyżki prowadzące do łatwiejszego sposobu wykonania przez nią czynności technicznych;
- badanie nad siłownikami konstrukcyjnymi;
- badanie nad zwiększeniem zakresu roboczego łyżki.

Należy podkreślić, iż wyznaczone obszary badawcze, zostały określone na podstawie doświadczenia Emitenta, które to pozwoliło na dokładne zdiagnozowanie potrzeb i preferencji odbiorców z rynku międzynarodowego. Opracowanie kolejnych, zupełnie nowych rozwiązań technologicznych o mierzalnych, potwierdzanych badaniami korzyści użytkowych, pozwoli Emitentowi na znaczne zwiększenie grona odbiorców.

Stworzony dział Badawczo-Rozwojowy będzie zmierzał do odkrycia nowych prawidłowości, zasad metodologicznych w celu osiągnięcia postępu wiedzy w dziedzinie osprzętu maszyn budowlanych przez odkrycie nowych prawd, twierdzeń, uogólnień, praw nauki. W rezultacie kierunki przeprowadzanych badań będą wynikały również z wewnętrznej logiki rozwoju nauki jak i zainteresowań samej firmy Emitenta.

W utworzonym dziale Badawczo-Rozwojowym prowadzone są działania badawczo-rozwojowe w zakresie:

- analiz przyszłych potrzeb użytkowników rynku;
- badań stanu obecnego i prognozowanie przyszłego rozwoju w branży maszynowej;
- zdobycia nowej wiedzy na temat podłoża zjawisk i obserwowanych faktów;
- zdobycia nowej wiedzy celem opracowania rozwiązań stanowiących postęp naukowy w dziedzinie osprzętu budowlanego;

- badań teoretycznych i eksperymentalnych nad opracowywaniem nowatorskich rozwiązań;
- analiz nowych pomysłów nad możliwością zastosowania na rynku;
- badań przemysłowych oraz prac rozwojowych nad opracowywaniem nowych prototypów;
- opracowywania dokumentacji konstrukcyjno-technologicznej nowych produktów.

Emitent chcąc być przedsiębiorstwem innowacyjnym musi podjąć działania w kierunku utworzenia tego typu działu. Emitent postanowił więc utworzyć własny, trwały i samodzielny dział Badawczo-Rozwojowy w swoim zakładzie. Emitent poprzez prowadzone prace Badawczo-Rozwojowe zamierza oferować klientom produkty dopasowane do ich potrzeb i wymogów oraz wprowadzać je szybciej i skuteczniej aniżeli konkurenci. Dzięki temu, ma szansę wzmacniać przewagę konkurencyjną. Okazuje się, iż przewaga konkurencyjna jest w dużym stopniu uzależniona od wiedzy i zdolności technologicznych oraz doświadczenia w tworzeniu nowych wyrobów.

## 10.5 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Emitent prowadząc działalność w statutowym zakresie jest zobowiązany do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, do których należą w szczególności regulacje następujących aktów prawnych wraz z wydanymi na ich podstawie przepisami wykonawczymi:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska która określa m. in. wymagania dotyczące ochrony środowiska, wydawanie pozwoleń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej emitenta, która może mieć wpływ na środowisko naturalne, wszelkiego rodzaju opłaty tytułem korzystania ze środowiska oraz zasady odpowiedzialności cywilnej, karnej i administracyjnej za naruszenie przepisów o ochronie środowiska,
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku - Prawo wodne, która określa m. in. kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, zasady korzystania z wód, zasady odprowadzania ścieków oraz zasady przyznawania pozwoleń wodnoprawnych.
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach, która określa m. in. środki służące ochronie środowiska oraz zapobieganie i zmniejszanie negatywnego wpływu na środowisko oraz zdrowie ludzi wynikające z wytwarzania odpadów i gospodarowania nimi.
- Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz opłacie produktowej, która określa m. in. obowiązki przedsiębiorców wprowadzających na terytorium kraju produkty, zasady postępowania z odpadami powstałymi z produktów czy zasady ustalania i pobierania opłaty produktowej.

W ramach wykonywanej działalności Emitent realizuje ponadto obowiązki wynikające z następujących decyzji:

- Starosty Starogardzkiego OS.6233.4.2011 z dnia 22 marca 2011 roku, zezwalającej Emitentowi na transport odpadów na warunkach w niej określonych, ważnej do dnia 22 marca 2021 roku.
- Starosty Starogardzkiego OS.6220.1.2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku – pozwolenie na wytwarzanie odpadów, zezwalającej Emitentowi na wytwarzanie określonych w niej kategorii odpadów powstających w wyniku eksploatacji instalacji oraz produkcji konstrukcji stalowych dla budownictwa oraz elementów maszyn budowlanych, ważnej do dnia 25 stycznia 2022 roku.

## 10.6 Działalność sponsoringowa i charytatywna

Emitent nie ma wewnętrznie określonej polityki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalność sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze. W ocenie Spółki działalność promocyjna, sponsoringowa i charytatywna ma znaczenie marginalne. Emitent nie wyklucza wprowadzenia polityki w powyższym zakresie w przyszłości.

## 10.7 Nagrody i wyróżnienia

Dekpol w 2016 r. zajął 984 miejsce wśród największych firm w Polsce wymienionych na Liście 2000 Rzeczypospolitej, co zapewniło awans aż o 167 pozycji w stosunku do roku ubiegłego. Dekpol został wyróżniony prestiżowym tytułem Orły Tygodnika "Wprost" 2016 przyznawanym najbardziej dochodowym i dynamicznym przedsiębiorstwom. Spółka znalazła się również na prestiżowej liście najbardziej dynamicznych firm wyróżnionych tytułem Diamenty miesięcznika Forbes 2017. Firma została sklasyfikowana na najwyższym 1 miejscu zarówno listy ogólnopolskiej oraz regionalnej listy województwa pomorskiego, obejmującej najbardziej dynamiczne firmy osiągające roczne przychody powyżej 250 mln zł.

### Kontakt dla inwestorów:

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

*Mariusz Tuchlin*

*Krzysztof Łukowski*

*Andrzej Kuchtyk*

*Adam Olżyński*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

*Członek Zarządu*

*Członek Zarządu*

*Rafał Dietrich*

*Sebastian Barandziak*

*Członek Zarządu*

*Członek Zarządu*

Pinczyn, 20 kwietnia 2017 r.