

# **Sprawozdanie Rady Nadzorczej**

## **DEKPOL S.A.**

*Sprawozdanie obejmuje:*

- *wyniki oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2015*
- *wyniki oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2015*
- *wyniki oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2015*
- *opinię Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015*
- *ocenę sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2015 roku.*

**Podstawa prawna:**

- 1) Art. 382 §3 Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (Dz. U. Nr 94 poz. 1037 z dnia 8 listopada 2000 r.) oraz §19 Statutu DEKPOL S.A.
- 2) Dobre Praktyki Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych 2016

## **I. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2015.**

Po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem Zarządu Spółki i Sprawozdaniem Zarządu Grupy Kapitałowej Spółki z działalności w 2015 roku i rozpatrzeniu jego treści – Rada Nadzorcza stwierdza, że zawierają one niezbędne informacje i są zgodne z danymi dotyczącymi poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki oraz, że zostały ono sporządzone rzetelnie, w jasny sposób przedstawiając działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w 2015 roku. Ponadto Rada Nadzorcza zauważa, że Biegły rewident badający księgi rachunkowe Dekpol S.A. i Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. nie stwierdził zagrożenia dla ciągłości działania Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki.

Na podstawie własnych obserwacji przebiegu minionego roku, Rada Nadzorcza stwierdza, że rok 2015 był dla Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej okresem dobrym pod względem generowanych wyników finansowych..

**Z punktu widzenia operacyjnego istotne znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w 2015 roku miały następujące działania/zdarzenia (powyższe zdarzenia będą również miały znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w najbliższych latach):**

W dniu 29 maja 2015 r. Spółka podjęła uchwałę, na mocy której postanowiła przyjąć program emisji obligacji serii C ("Program Emisji"), który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji innych niż zamienne lub z prawem pierwszeństwa w pięciu seriach ("Transze") o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transzy nie wyższej niż 50 mln PLN ("Obligacje"). Spółka będzie proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie funduszom inwestycyjnym Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (łącznie „Fundusze”), na zasadach określonych w zawartym między Emitentem i Funduszami Porozumieniu w sprawie emisji obligacji datowanym na 28 maja 2015 roku, przy czym ostateczny tekst propozycji nabycia i warunków emisji Obligacji danej transzy, zostanie ustalony osobnymi uchwałami Zarządu. Na mocy Porozumienia strony określiły zasady, na których Dekpol będzie proponował Funduszom objęcie obligacji emitowanych przez Dekpol, a Fundusze będą obejmowały te obligacji, należy wskazać, że:

1) obligacje będą emitowane w 5 seriach ("Transzach"), jako papiery wartościowe na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej wszystkich emitowanych obligacji w wysokości 50.000.000 PLN, oprocentowane w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę ustaloną z Funduszami i terminie wykupu każdej Transzy Obligacji będzie przypadał w dniu, w którym upłynie nie więcej niż 48 miesięcy od dnia przydziału Obligacji pierwszej Transzy.

2) obligacje emitowane są w celu pozyskania finansowania na budowę Inwestycji.

3) Dekpol 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 Obligacji określona we wzorcowych warunkach emisji stanowiących załącznik do Porozumienia,
- b) hipoteki dla poszczególnych Transz Obligacji muszą mieć równe między sobą i najwyższe pierwszeństwo,
- c) w księdze wieczystej obejmującej Nieruchomość nie będzie wpisana: (i) jakakolwiek inna hipoteka, oprócz hipotek na zabezpieczenie obligacji (ii) jakakolwiek wzmianka o hipotekach innych niż hipoteki na zabezpieczenie obligacji,
- d) będzie obowiązywała umowa rachunku zastrzeżonego zapewniająca kontrolę przepływów pieniężnych Dekpol w ramach Inwestycji,

Z tytułu Obligacji przysługują 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. W Porozumieniu nie zostały zawarte postanowienia dotyczące kar umownych. Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone i będą zabezpieczone co najmniej poprzez (odrębnie dla każdej transzy):

(i) ustanowienie na rzecz administratora zabezpieczeń hipotek umownych na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3 ("Nieruchomość"), której użytkownikiem wieczystym jest Spółka, przy czym hipoteki ustanowione dla poszczególnych transzy obligacji będą miały równe pierwszeństwo między sobą i najwyższe pierwszeństwo.

(ii) złożenie przez Spółkę na rzecz każdego z posiadaczy obligacji oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z obligacji danej transzy.

(iii) zawarcia umowy rachunku zastrzeżonego zapewniającego Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach inwestycji, na której realizację mają być pozyskane środki z obligacji, w tym prawo do pozyskania od banku wszelkich informacji dotyczących rachunku zastrzeżonego, w szczególności do informacji na temat bieżącego salda tego rachunku, przy czym umowa rachunku zastrzeżonego zawarta w związku z emisją obligacji I-ej transzy będzie miała zastosowanie dla obligacji wszystkich kolejnych transzy.

(iv) udzielenie przez Dekpol na rzecz administratora hipoteki nieodwołalnego pełnomocnictwa, na mocy którego Dekpol upoważni pełnomocnika do złożenia w imieniu Dekpol oświadczenia woli o wyrażeniu przez Dekpol 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, przy czym upoważnienie do udzielenia dalszych pełnomocnictw będzie przysługiwało każdorazowemu pełnomocnikowi,

(v) ustanowienie hipoteki umownej do najwyższej sumy równej wysokości zabezpieczenia na rzecz administratora zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki, na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości.

W dniu 12 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych ustanowił wpis pięciu hipotek umownych, o których mowa powyżej. Poszczególne hipoteki umowne zostały ustanowione na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu poszczególnych transz Obligacji do kwoty odpowiednio 18,75 mln zł, 18,00 mln zł, 13,5 mln zł, 14,25 mln zł oraz 10,5 mln zł, tj. łącznie do kwoty 75 mln zł. Hipoteki ustanowione dla poszczególnych transz obligacji mają równe pierwszeństwo między sobą i najwyższe pierwszeństwo. Hipoteki zostały ustanowione na rzecz administratora hipotek – WS Trust Sp. z o.o. ("Administrator hipotek"). Hipoteki umowne zostały ustanowione na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3, której użytkownikiem wieczystym jest Spółka.

W dniu 15 lipca 2015 r. Spółka podjęła decyzję o emisji do 200 tys. obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100 zł każda ("Obligacje"). Wartość emisji miała wynieść do 20 mln zł, a obligacje miały być emitowane w celu pozyskania finansowania bieżącej działalności Spółki, w tym m.in. budowy hotelu przy ul. Toruńskiej w Gdańsku. W dniu 30 lipca 2015 roku Spółka wobec uzyskania w trakcie spotkań z inwestorami informacji o możliwości pozyskania środków przekraczających wartość obecnej emisji, przy wykorzystaniu zabezpieczenia, podjęła decyzję o odstąpieniu od emisji obligacji serii D.

W dniu 30 lipca 2015 r. została przeprowadzona transakcja polegająca na objęciu przez Spółkę akcji serii B w podwyższonym kapitale zakładowym Dekpol 1 Sp. z o.o. SKA o łącznej wartości nominalnej 0,5 mln zł, po cenie emisyjnej łącznie 51,51 mln zł i nastąpiło pokrycie tych akcji wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, obejmującej działki o powierzchni 0,34 ha, wraz z prawem własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku w budowie. Wartość aktywa w postaci nieruchomości wniesionej aportem do Dekpol 1 SKA była ujęta w księgach rachunkowych Spółki w wartości 36,2 mln zł. Wyższa wartość aportu wynikała z faktu, iż wartość wykazywana w księgach rachunkowych nie odzwierciedlała wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkowa wkładu niepieniężnego została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jednocześnie w dniu 30 lipca 2015 r. została przeprowadzona transakcja polegająca na objęciu przez Spółkę akcji serii C w podwyższonym kapitale zakładowym Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. o łącznej wartości nominalnej 0,5 mln zł, po cenie emisyjnej łącznie 56,36 mln zł i nastąpiło pokrycie tych akcji wkładem niepieniężnym w postaci majątkowych praw autorskich do utworu w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych w postaci oznaczenia słowno-graficznego "dekpol" występującego we wszystkich wykorzystywanych przez Spółkę wariantach graficznych i kolorystycznych, wraz z deskryptorami towarzyszącymi ("Utwór"). Wartość autorskich praw majątkowych do Utworu wniesionych aportem do Dekpol 1 SKA nie była ujęta w księgach rachunkowych Spółki. Wartość aportu – 56,36 mln zł została potwierdzona w opinii biegłego rewidenta.

W dniu 11 listopada 2015 r. Spółka podjęła uchwałę, na mocy której postanowiła przyjąć program emisji obligacji serii E ("Program Emisji"), który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji innych niż zamienne lub z prawem pierwszeństwa w czterech seriach ("Transze") o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transz nie wyższej niż 40 mln PLN ("Obligacje"). Spółka będzie proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie funduszom inwestycyjnym Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (łącznie "Fundusze"), na zasadach określonych w zawartym między Emitentem i Funduszami Porozumieniu w sprawie emisji obligacji datowanym na 10 listopada 2015 roku, przy czym ostateczny tekst propozycji nabycia i warunków emisji Obligacji danej transzy, zostanie ustalony osobnymi uchwałami Zarządu. Obligacje serii E będą emitowane w czterech 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 40 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 budowę inwestycji (budynek mieszkalny wielorodzinny z częściami usługowymi) na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku ("Inwestycja"). 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,
- b) hipoteki dla poszczególnych Transzy Obligacji będą miały najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą oraz hipotekami dla Obligacji Programowych serii C,
- 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 kontrolę przepływów pieniężnych Dekpol 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 Jaglanej w Gdańsku, przy czym hipoteki ustanowione dla poszczególnych Transzy Obligacji będą miały równe pierwszeństwo między sobą oraz hipotekami ustanowionymi na zabezpieczenie Obligacji Programowych Serii C i najwyższe pierwszeństwo.

(ii) złożenie przez Spółkę na rzecz każdego z posiadaczy Obligacji oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z obligacji danej Transzy.

(iii) zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego zapewniającego Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych Dekpol 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,

(iv) udzielenie przez Dekpol na rzecz administratora hipoteki nieodwołalnego pełnomocnictwa na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego, na mocy którego Dekpol upoważni pełnomocnika do złożenia w imieniu Dekpol oświadczenia woli o wyrażeniu przez Dekpol 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;

(v) zawarcie pomiędzy Dekpol 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.

**Rada Nadzorcza wskazuje na następujące zdarzenia, które wystąpiły po dniu 31.12.2015 roku, a które będą w istotny sposób miały wpływ na działanie Spółki i jej Grupy Kapitałowej w perspektywie krótko i średnio terminowej:**

W dniu 12 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku - III Wydział Książki Wieczystych dokonał wpisu czterech hipotek umownych. Poszczególne hipoteki umowne zostały ustanowione w związku z programem emisji obligacji serii E na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu poszczególnych transz obligacji serii E 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 użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, na której prowadzona jest inwestycja budowlana w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi.

W dniu 28 stycznia 2016 r. podpisana została z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. zmiana do umowy linii gwarancji z dnia 11 grudnia 2015 r. zmieniająca jej nazwę i charakter na Umowę wielocelowej linii kredytowej i wskazująca, iż Bank przyznaje Spółce limit kredytowy do maksymalnej wysokości 28 mln zł, przez co Umowa stała się umową o znacznej wartości. 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. 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. Wyżej wymienione zabezpieczenia zostały ustanowione.

W dniu 01 lutego 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu 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. Obligacje serii E2 zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji serii E. Celem emisji obligacji jest 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. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 27 listopada 2019 roku. Obligacje są 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.

W dniu 02 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 Autorskich Praw Majątkowych z dnia 30 lipca 2015 roku. Na mocy ww. umowy Dekpol 1 SKA zbyła wówczas na rzecz Dekpol Royalties autorskie prawa majątkowe do utworu w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych w postaci oznaczenia słowno-graficznego "dekpol" występującego we wszystkich

wykorzystywanych przez Spółkę wariantach graficznych i kolorystycznych, wraz z deskryptorami towarzyszącymi („Utwór”) za łączną cenę 56,26 mln zł + VAT (”Umowa Zbycia Autorskich Praw Majątkowych”). Dekpol Royalties Sp. z o.o. była w pełni uprawniona do odstąpienia od Umowy Zbycia Autorskich Praw Majątkowych zgodnie z jej postanowieniami.

W związku z faktem, iż Umowa pożyczki z dnia 30 lipca 2015 roku, 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 Autorskich Praw Majątkowych, po odstąpieniu od tej umowy Dekpol Royalties Sp. z o.o. złożyła 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 zapisów 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.

W dniu 2 marca 2016 roku Emitent oraz spółka pośrednio zależna Dekpol Royalties Sp. z o.o. rozwiązały zatem Umowę Licencji z dnia 30 lipca 2015 roku.

Jednocześnie Dekpol S.A. oraz Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. zawarły w dniu 02 marca 2016 roku umowę licencji autorskich praw majątkowych do Utworu, która obowiązuje do 30.06.2016 r. Opłata licencyjna za korzystanie z autorskich praw majątkowych do Utworu będzie wynosić 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, przy czym będzie ona naliczana w okresach miesięcznych.

Powyższe fakty nie wywołują skutków finansowych dla Emitenta, który będzie uiszczal opłaty licencyjne za korzystanie z autorskich praw majątkowych do Utworu wg identycznej stawki i warunków płatności jak dotychczas. Ponadto nie wpływają na jednostkową sytuację finansową Dekpol S.A. oraz sytuację finansową Grupy Kapitałowej.

Mając na względzie aktualne warunki otoczenia gospodarczego, zdaniem Rady Nadzorczej, Zarząd Spółki konsekwentnie realizuje założoną dla Grupy Kapitałowej strategię, dokonując w miarę potrzeb stosownych jej modyfikacji.

## **II. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2015.**

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2015 przeprowadziła HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 02-521 Warszawa, ul. Rakowiecka 41/27, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3697.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego stwierdza, że sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. składające się z:

a) bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 399 642 tys. złotych,



- b) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazującego zysk netto w wysokości: 66 097 tys. zł,
- c) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 6 247 tys. zł,
- d) zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazującego zwiększenie kapitału własnego o kwotę 94 360 tys. zł,
- e) informacji dodatkowej,

według opinii przeprowadzającego badanie biegłego rewidenta, przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego, działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz, że zostało sporządzone prawidłowo i jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki. Jednocześnie Biegły Rewident zwraca w Opinii uwagę na dwie kwestie:

- o Załączone sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku jest pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym sporządzonym przez Spółkę zgodnie z MSSF. Zarząd Spółki zapewnił porównywalność danych za poprzedni rok obrotowy. Decyzja o sporządzeniu sprawozdania finansowego Spółki za rok 2015 zgodnie z MSSF została podjęta przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki w dniu 30 września 2015 roku (zgodnie z art. 45 ust. 1a i 1c ustawy o rachunkowości). Dniem przejścia na MSSF jest 1 stycznia 2014 roku.
- o Wykazany w zbadanym sprawozdaniu finansowym zysk w dużej części wynika z transakcji przeprowadzonych w ramach Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. mających charakter jednorazowy. Transakcje zostały opisane w dodatkowej nocie objaśniającej numer 4 do sprawozdania finansowego. Zyski powstałe wskutek transakcji wewnątrz grupy kapitałowej podlegają wyłączeniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza nie wnosi swoich uwag oraz zastrzeżeń co do treści sprawozdania finansowego Spółki oraz co do przedstawionych w nim danych finansowych.

Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2015 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

### **III. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2015.**

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 przeprowadziła HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., 02-521 Warszawa, ul. Rakowiecka 41/27, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3697.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdza, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. składające się z:

- a) bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 327 897 tys. zł,
- b) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazującego zysk netto w wysokości: 12 406 tys. zł,
- c) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2015 do dnia 31 grudnia 2015 roku, wykazującego zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 6 507 tys. zł,
- d) zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazującego zwiększenie kapitału własnego o kwotę 40 669 tys. zł,
- e) informacji dodatkowej,

według opinii przeprowadzającego badanie biegłego rewidenta, przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny wyniku finansowego, działalności gospodarczej za okres od dnia 1 stycznia do 31 grudnia 2015 roku, jak też sytuacji majątkowej i finansowej badanej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz, że zostało sporządzone prawidłowo i jest zgodne z wpływającymi na formę i treść sprawozdania finansowego przepisami prawa regulującymi przygotowanie sprawozdań finansowych oraz postanowieniami statutu Spółki.

Po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza nie wnosi swoich uwag oraz zastrzeżeń co do treści skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz co do przedstawionych w nim danych finansowych. Biegły Rewident zwraca w Opinii uwagę na dwie kwestie:

- o Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej S.A. obejmuje dane finansowe 4 spółek, których sprawozdania finansowe nie zostały poddane badaniu przez biegłego rewidenta. Skumulowana wielkość sum bilansowych oraz skumulowana wielkość przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów wspomnianych wyżej spółek (po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych) stanowi odpowiednio 11,1% sumy bilansowej oraz 0,0% przychodów netto ze sprzedaży produktów i towarów ujawnionych, skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej (po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych). W odniesieniu do istotnych składników aktywów i pasywów tych spółek przeprowadziliśmy procedury rewizyjne, które pozwoliły nam wydać niniejszą opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.
- o Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku jest zarówno pierwszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym przez Spółkę jak również pierwszym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym sporządzonym zgodnie z MSSF. Ze względu na okoliczność, że w poprzednich okresach sprawozdawczych Spółka nie tworzyła Grupy Kapitałowej, dane porównawcze stanowią doprowadzone do porównywalności (MSSF) dane wynikające z jednostkowego sprawozdania finansowego DEKPOL S.A.

Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2015 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

#### **IV. Opinia Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2015.**

Biorąc pod uwagę wynik Spółki oraz wynik jej Grupy Kapitałowej za 2015 rok, Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Zarządu, co do przeznaczenia zysku netto wypracowanego przez Spółkę w tymże roku na zasilenie kapitału zapasowego.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu DEKPOL S.A. i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółki z pełnienia obowiązków w 2015 roku.

#### **V. Ocena sytuacji Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki**

Rachunek zysków i strat Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazał zysk netto w wysokości: 66 097 tys. zł (17 248 tys. zł w roku obrotowym 2014). Rachunek przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy, wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych Spółki o kwotę 6 247 tys. zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 roku wykazał zysk netto Grupy Kapitałowej w wysokości: 12 406 tys. zł. Rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 6 507 tys. zł. Spółka reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców oraz zobowiązania publicznoprawne. Obecnie nie występują trudności w wywiązywaniu się przez Spółkę z zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. Spółka nie ma również problemów z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, Spółka nie identyfikowała też realnego ryzyka związanego z wyemitowanymi obligacjami.

Spółka opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że realizuje ona kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe.

W 2015 roku zakończona została rozbudowa zakładu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych. Zakład pozyskuje nowe zlecenia produkcyjne oraz zwiększa wartość dotychczasowych kontraktów, co w przyszłości przyniesie znaczący wzrost przychodów Spółki oraz Grupy Kapitałowej.

Z działalnością Spółki oraz Grupy Kapitałowej wiąże się szereg ryzyk, z których w ocenie Rady Nadzorczej najistotniejszymi są: ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych, ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalności, ryzyko związane z wyemitowanymi obligacjami oraz ryzyko związane z otoczeniem w jakim działa Spółka. Spadek tempa wzrostu gospodarczego, może potencjalnie 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 tym samym spowodować spowolnienie rozwoju gospodarczego a w konsekwencji pogorszenie rentowności Spółki i Grupy Kapitałowej.

Po dokonanej analizie wyników finansowych Spółki oraz wyników finansowych Grupy Kapitałowej, jak też po ocenie czynników ryzyka związanych z działalnością Spółki i jej Grupy Kapitałowej, Rada Nadzorcza ocenia sytuację Spółki i jej Grupy Kapitałowej jako stabilną.

Za system kontroli wewnętrznej w DEKPOL S.A., zarządzanie ryzykiem oraz za zgodność działalności z prawem 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.

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.

Na obecnym etapie rozwoju Spółki, biorąc pod uwagę charakter działalności Spółki i Grupy Kapitałowej, wielkość zatrudnienia, wielkość infrastruktury Spółki, Rada Nadzorcza ocenia przedstawiony wyżej system kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem (w tym opisane w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółki mechanizmy ograniczania ryzyk), audytu wewnętrznego i nadzoru zgodności działalności z prawem za optymalny.