



Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2017 roku

Pinczyn, 11 września 2017 r.

Spis treści

1	Wybrane dane finansowe	3
2	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	5
3	Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol	6
3.1	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej	6
3.2	Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol	6
4	Informacje o Spółce Dekpol S.A.	8
4.1	Władze Spółki Dekpol S.A.	8
4.1.1	Zarząd	8
4.1.2	Rada Nadzorcza	8
4.2	Struktura kapitału zakładowego	9
4.3	Struktura akcjonariatu	9
4.4	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	10
4.5	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	10
5	Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2017 roku oraz po jego zakończeniu	11
5.1	Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol	11
5.2	Istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol	12
6	Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	25
7	Czynniki ryzyka i zagrożeń	26
8	Poręczenia i gwarancje	35
9	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	36
10	Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	36
11	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej	36
12	Dane kontaktowe	37

1 Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2017 roku

Wybrane dane finansowe - skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016 – 30.06.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	158 913	95 545	37 414	21 811
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 230	14 625	2 409	3 339
III. Zysk (strata) brutto	7 883	11 685	1 856	2 668
IV. Zysk (strata) netto	6 324	9 300	1 489	2 123
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,76	1,11	0,18	0,25
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 112	262	3 793	60
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 764)	(16 360)	(415)	(3 735)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(42 655)	8 895	(10 043)	2 030
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(28 307)	(7 204)	(6 665)	1 645
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
X. Aktywa razem	529 632	466 795	125 312	105 514
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	388 826	327 881	91 997	74 114
XII. Zobowiązania długoterminowe	83 153	122 615	19 674	27 716
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	305 673	205 266	72 323	46 398
XIV. Kapitał własny	140 806	138 914	33 315	31 400
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 979	1 890
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	17	17	4	4

Wybrane dane finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 2017 roku

Wybrane dane finansowe - jednostkowe	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016	01.01.2017- 30.06.2017	01.01.2016- 30.06.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	156 987	116 897	36 961	26 686
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 769	(554)	1 358	(127)
III. Zysk (strata) brutto	3 424	(3 290)	806	(751)
IV. Zysk (strata) netto	2 678	(2 827)	631	(645)
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,32	-0,34	0,08	-0,08
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	16 018	(26 314)	3 771	(6 007)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 808)	10 084	(426)	2 302
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(42 619)	9 084	(10 034)	2 074
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(28 409)	(7 146)	(6 689)	(1631)
	30.06.2017	31.12.2016	30.06.2017	31.12.2016
X. Aktywa razem	584 697	523 483	138 341	118 328
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	407 839	344 871	96 496	77 955
XII. Zobowiązania długoterminowe	96 334	135 962	22 793	30 733
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	311 505	208 909	73 703	47 222
XIV. Kapitał własny	176 858	178 612	41 845	40 373
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 979	1 890
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	21	21	5	5

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 czerwca 2017 roku (4,2265 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2016 roku (4,4240 PLN/EUR). Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2017 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2016 roku (odpowiednio: 4,2474 PLN/EUR i 4,3805 PLN/EUR).

2 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2017 roku 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). Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2017 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 30 czerwca 2017 roku i 30 czerwca 2016 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku i 30 czerwca 2016 roku.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2017 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. W I półroczu 2017 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W I półroczu 2017 roku nie nastąpiły również istotne zmiany wielkości szacunkowych.

Konsolidacje przygotowano metodą pełną i objęto nią wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 2017 roku 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). Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za I pierwsze półrocze 2017 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 czerwca 2017 roku i 30 czerwca 2016 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2017 roku i 30 czerwca 2016 roku.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2017 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym. W I półroczu 2017 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W I półroczu 2017 roku nie nastąpiły również istotne zmiany wielkości szacunkowych.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol 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, z późn. zm.).

Śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2017 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

3.1 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej

Grupa Kapitałowa Dekpol prowadzi działalność operacyjną w trzech obszarach:

- działalność deweloperska - budowa, wykończenie i sprzedaż mieszkań, powierzchni handlowo-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.

3.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

Według stanu na dzień 30 czerwca 2017 r. w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz dziesięć spółek zależnych.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- 1) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA,
- 2) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.- odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL,
- 3) 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.),
- 4) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – przyszły komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku,
- 5) UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do zarządzania przyszłymi kontraktami w Generalnym Wykonawstwie realizowanymi na Litwie.

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

- 1) Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za obsługę marki w kontekście promocji wizerunkowej jak i produktowej,
- 2) Almond Sp. z o.o.- spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej (Hotel Almond).

Spółki pośrednio zależne od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.):

- 1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Na Fali w Gdyni,
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach koło Tczewa,
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku Dekpol S.A. posiadał 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. i Dekpol Pszenna 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. posiadał 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o.

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółek: 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. posiadając w tych spółkach 16,7% udziałów, pozostałe udziały posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tych spółek (83,3% udziałów).

Wszystkie ww. spółki podlegały na dzień 30 czerwca 2017 roku konsolidacji metodą pełną.

Zmiany w składzie Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu

W pierwszym półroczu 2017 roku nastąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w wyniku czego powołane zostały spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszenna 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. Emitent podjął decyzję o powołaniu spółek celowych do realizacji inwestycji deweloperskich celem uporządkowania 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.

W czerwcu 2017 roku została zawiązana spółka UAB DEK LT Statyba z siedzibą na Litwie. Dekpol S.A. posiada 100% udziału w kapitale zakładowym tej spółki. Spółka została zarejestrowana w litewskim rejestrze spółek handlowych w dniu 11 lipca 2017 r. Celem powołania spółki UAB DEK LT Statyba jest zarządzanie przyszłymi kontraktami w Generalnym Wykonawstwie realizowanymi na Litwie.

W dniu 26 lipca 2017 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k.. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. jest spółką pośrednio zależną wobec Dekpol S.A. poprzez Dekpol Pszenna Sp. z o.o.. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 25% udziałów, natomiast Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki posiada 50% udziałów.

W związku z powyższymi zmianami na dzień przekazania niniejszego raportu (tj. 11 września 2017 roku) w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz jedenaście spółek zależnych.

4 Informacje o Spółce Dekpol S.A.

4.1 Władze Spółki Dekpol S.A.

4.1.1 Zarząd

Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. 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.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

1. Mariusz Grzegorz Tuchlin - Prezes Zarządu
2. Krzysztof Andrzej Łukowski - Wiceprezes Zarządu
3. Sebastian Barandziak - Członek Zarządu
4. Adam Olżyński - Członek Zarządu
5. Andrzej Maciej Kuchtyk - Członek Zarządu
6. Rafał Szczepan Dietrich - Członek Zarządu

Członkowie Zarządu powołani zostali uchwałą Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. w przedmiocie powołania członków Zarządu spółki przekształconej (Emitenta) z dnia 1 kwietnia 2014 r. Kadencja Sebastiana Barandziaka upłynie z dniem 1 marca 2022 roku. Kadencja pozostałych członków Zarządu upłynie z dniem 1 kwietnia 2019 r. Za wyjątkiem Pana Sebastiana Barandziaka wszyscy pozostali członkowie Zarządu pełnili wcześniej funkcję członka Zarządu Spółki Dekpol Sp. z o.o.

Zmiany w składzie Zarządu Spółki w I półroczu 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu:

W dniu 21 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o odwołaniu z dniem 28 lutego 2017 r. Pana Rafała Glazy z funkcji członka Zarządu Spółki.

W dniu 21 lutego 2017 r. Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę o powołaniu z dniem 1 marca 2017 r. Pana Sebastiana Barandziaka na członka Zarządu Spółki.

4.1.2 Rada Nadzorcza

Statut Dekpol S.A. przewiduje, iż Rada Nadzorcza składa się 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.

Na dzień 30 czerwca oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

1. Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Piotr Stobiecki – Członek Rady Nadzorczej
3. Jacek Grzywacz – Członek Rady Nadzorczej
4. Grzegorz Wąsacz – Członek Rady Nadzorczej
5. Jacek Kędziński - Członek Rady Nadzorczej

Jacek Kędziński i Grzegorz Wąsacz spełniają wymogi niezależności od Emitenta i podmiotów z nim powiązanych określone w Statucie. Kadencja Romana Suszka, Piotra Stobieckiego i Jacka Grzywacza upłynie z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Kadencja Jacka Kędzińskiego upłynie z dniem 30 czerwca 2019 roku. Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 7 marca 2022 roku.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki w I półroczu 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu:

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 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki powołało z dniem 7 marca 2017 roku Pana Grzegorza Wąsacza na Członka Rady Nadzorczej.

4.2 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2017 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł (osiem milionów trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset czterdzieści dziewięć złotych) 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.

4.3 Struktura akcjonariatu

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający powyżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 11 września 2017 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym / Udział w ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Familiar S.A., SICAV-SIF	580.666	6,94%
RAZEM	8.362.549	100%

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający powyżej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji raportu za I kwartał 2017 r. tj. na dzień 22 maja 2017 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym / Udział w ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
ING Otwarty Fundusz Emerytalny	737.500	8,82%
RAZEM	8.362.549	100%

4.4 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 11 września 2017 roku oraz na dzień publikacji raportu za I kwartał 2017 r. tj. na dzień 22 maja 2017 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2017 tj. na dzień 22 maja 2017 roku	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 11 września 2017 roku
Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu	6.449.860	-	6.449.860
Sebastian Barandziak - Członek Zarządu	790	-	1.450
Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	0	-	0

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali w okresie od dnia publikacji raportu za I kwartał 2017 r. do dnia przekazania niniejszego sprawozdania uprawnień do akcji Emitenta.

4.5 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

W dniu 16 grudnia 2016 roku Spółka opublikowała prognozę przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta na 2017 rok (raport bieżący nr 30/2016). 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.

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2017 roku osiągnęły wartość 158,9 mln zł, co stanowi 32% realizacji prognozy przychodów w 2017 roku. Mając na uwadze poziom przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za I półrocze 2017 roku, Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia w realizacji opublikowanej prognozy.

5 Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2017 roku oraz po jego zakończeniu

5.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

Przychody ze sprzedaży po pierwszym półroczu 2017 roku ukształtowały się na poziomie 158 913 tys. zł, czyli o 66% wyższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od stycznia do czerwca 2017 r. osiągnęła 6 324 tys. zł zysku netto (w porównaniu do 9 300 tys. zł zysku netto w analogicznym okresie poprzedniego roku).

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa prowadziła działalność analogiczną do prowadzonej w 2016 roku, tj. zajmowała się: generalnym wykonawstwem, działalnością deweloperską, produkcją osprzętu do maszyn budowlanych oraz produkcją konstrukcji stalowych.

Segment generalnego wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec pierwszego półroczu 2017 r. realizowała kontrakty o łącznej umownej wartości ponad 250 mln zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości niemal 200 mln zł netto. Wszystkie projekty są realizowane na zlecenie inwestorów prywatnych. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest blisko 70% projektów. Realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi).

Segment deweloperski

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol notuje wysoką dynamikę rozwoju działalności. W pierwszym półroczu br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 486 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 278 lokali, a w całym 2016 r. na poziomie 537 lokali. W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszym półroczu br. rozpoznana została sprzedaż 83 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 42, a w całym 2016 roku 176 lokali.

Na dzień 30.06.2017 roku Grupa Kapitałowa Dekpol realizowała poniższe projekty deweloperskie, na których pozostawało do sprzedaży 581 lokali:

- GRANO RESIDENCE w Gdańsku – 249 lokali,
- NOWA MOTŁAWA w Gdańsku – 23 lokale,
- MŁODA MORENA etap I, II, III w Gdańsku – 106 lokali,
- MŁODA MORENA PARK w Gdańsku – 5 domów,
- JAWOROWE WZGÓRZE w Gdańsku – 17 lokali,
- OSIEDLE ZIELONE etap I, II, III w Gdańsku – 59 lokali,
- NA FALI w Gdyni – 62 lokale,
- NOWE ROKITKI I, III, IV w Rokitkach koło Tczewa – 58 lokali,
- NOWE ROKITKI PARK w Rokitkach koło Tczewa – 2 domy.

Ponadto Grupa Kapitałowa na dzień 30.06.2017 roku posiadała bank ziemi umożliwiającą zaprojektowanie i realizację kolejnych inwestycji deweloperskich na około 65 tys. PUM. Emitent planuje rozpoczęcie nowych inwestycji w przeciągu najbliższych 9 miesięcy.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz produkcją konstrukcji stalowych

Głównym kierunkiem działania segmentu jest kooperacja z klientami OEM i aftermarket, obie grupy klientów zapewniają około 85 % przychodów. Do końca roku 2017 DEKPOL S.A. będzie systematycznie wycofywał się ze świadczenia usług dla klientów indywidualnych przekazując 100 % swoich mocy produkcyjnych dla głównych strategicznych odbiorców. Obrany kierunek działania ma na celu bardziej planową produkcję, jak również standaryzację procesów wytwarzania. DEKPOL S.A. zyskał miano strategicznego dostawcy dla DOOSAN i BOBCAT. Zwiększająca się ilość zamówień ze strony tego odbiorcy stała się zacznym do kolejnej rozbudowy hal produkcyjnych oraz zwiększenia parku maszynowego. Działania te mają pozwolić na utrzymanie dotychczasowej dynamiki wzrostu przychodów z tej działalności.

W chwili obecnej DEKPOL S.A. jest największym producentem osprzętów i łyżek do maszyn budowlanych w Polsce. Konsekwentne działania mają na celu zbudowanie do końca 2020 roku pozycji DEKPOL S.A. do ścisłej czołówki europejskich producentów osprzętów.

Silna pozycja DEKPOL S.A. jako producenta łyżek jest uznawana nie tylko w Europie ale również w USA, czego dowodem jest zaplanowana na październik 2017 osobista wizyta Prezydenta AED (amerykańskie stowarzyszenie producentów i dilerów osprzętów do maszyn budowlanych).

5.2 Istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

Zawarcie umowy dotyczącej budowy hal produkcyjno-magazynowych w Aleksandrowie Kujawskim

W dniu 30 stycznia 2017 roku 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 z dnia 30 stycznia 2017 roku.

Zawarcie umowy dotyczącej budowy hali magazynowej w gm. Tczew

W dniu 31 stycznia 2017 roku 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 niezyskania 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 z dnia 31 stycznia 2017 roku.

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. Obligacje zostały wyemitowane w ramach przyjętego w 2015 roku programu emisji obligacji.

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 użytkownika 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 z dnia 1 lutego 2017 roku.

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

W dniu 8 lutego 2017 roku 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. Prace objęte umową i aneksem zostały wykonane w terminie.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2017 z dnia 8 lutego 2017 roku.

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 z dnia 8 lutego 2017 roku.

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 z dnia 8 lutego 2017 roku.

Zawarcie umowy oraz aneksu z 7R Logistic S.A. w przedmiocie generalnego wykonawstwa

W dniu 24 lutego 2017 roku Dekpol S.A. otrzymał obustronnie podpisaną umowę, zawartą z 7R Logistic S.A., 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.

Za wykonanie całości prac Spółka otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie netto w wysokości ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 roku. 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.

W dniu 31 lipca 2017 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka zawarła z zamawiającym aneks do przedmiotowej umowy przedłużający termin jej wykonania z 31 lipca 2017 r. do 15 listopada 2017 r.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2017 z dnia 24 lutego 2017 roku oraz nr 37/2017 z dnia 31 lipca 2017 roku.

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

W dniu 27 lutego 2017 roku 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 "Słoneczne Wzgórza – Etap F", w Gdańsku przy ulicy Mariana Kołodzieja.

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 ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2017 z dnia 27 lutego 2017 roku.

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 z mBank S.A. 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 wierzytelności należnych Spółce z tytułu umów o roboty budowlane/generalnego wykonawstwa. Umowa o kredyt, o której mowa powyżej zastąpiła umowę z o kredyt w rachunku bieżącym z Bankiem Millenium na kwotę 12 mln zł.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2017 z dnia 3 kwietnia 2017 roku.

Zawarcie umów dotyczących finansowania działalności Spółki z SGB-Bank S.A. oraz emisja obligacji

W dniu 8 maja 2017 roku Dekpol S.A. zawarł z SGB-Bank S.A. umowę o organizację i obsługę emisji zdematerializowanych zabezpieczonych obligacji na okaziciela o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 35 mln zł. Zgodnie z umową emisja obligacji ma nastąpić w dwóch transzach o łącznej wartości nominalnej równej odpowiednio 15 i 20 mln zł w terminie nie później niż w dniu 31 grudnia 2017 roku.

Celem emisji jest finansowanie inwestycji deweloperskich, w tym przeznaczenie środków z emisji na finansowanie lub refinansowanie nabycia nieruchomości lub nabycia prawa użytkowania wieczystego. Emisja każdej transzy obligacji ma mieć charakter niepubliczny w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej (...). Oprocentowanie obligacji ma być zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę i wypłacane w okresach półrocznych. Wykup obligacji ma nastąpić nie później niż po 4 latach od daty emisji danej serii, jednak zawsze nie później niż 30 kwietnia 2021 roku. Obligacje zostaną wykupione po cenie równej wartości nominalnej. Spółka będzie uprawniona do dokonania przedterminowego wykupu całości lub części obligacji. Obligatariusze będą mieli prawo do wcześniejszego wykupu obligacji w określonych przypadkach naruszeń. Prawne zabezpieczenie zobowiązań z emisji obligacji stanowi m.in. hipoteka do kwoty 52,5 mln zł ustanowiona na rzecz administratora hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i budynku stanowiącego odrębną nieruchomość, stanowiącą własność spółki Almond Sp. z o.o. położoną w Gdańsku przy ul. Toruńskiej oraz cesja wierzytelności z kontraktów zawartych przez Spółkę o wartości nie mniejszej niż 22 mln zł netto.

Na warunkach określonych w umowie z bankiem, bank zobowiązał się do objęcia obligacji na pisemne wezwanie Spółki lub w ustalonej ze Spółką dacie emisji po cenie równej wartości nominalnej, pod warunkiem spełnienia wymagań formalnych i dostarczenia przez Spółkę wymaganych dokumentów przed datą emisji.

Emisja pierwszej transzy obligacji nastąpiła w dniu 18 lipca 2017 r. (zdarzenie po dniu bilansowym), kiedy to Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu przydziału na rzecz banku 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii DA o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł. Data ostatecznego wykupu obligacji została określona na 30 kwietnia 2021 r.

Ponadto, w dniu 8 maja 2017 r. Spółka zawarła z Bankiem umowę o kredyt obrotowy w wysokości 20 mln zł. Środki finansowe pochodzące z kredytu zostały wykorzystane na pomostowe finansowanie inwestycji deweloperskich do czasu emisji obligacji. Okres udostępnienia kredytu oraz termin jego spłaty upływa w dniu 30 września 2017 roku, jednak

nie później niż do 7-go dnia po spełnieniu ostatniego warunku uruchomienia drugiej transzy emisji obligacji. Wysokość oprocentowania kredytu jest równa stopie WIBOR 3M powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowią m.in.: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, hipoteka ustanowiona na rzecz banku na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości do kwoty 30 mln zł.

O zawarciu ww. umów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 19/2017 z dnia 8 maja 2017 roku, a o przydziale pierwszej transzy obligacji w raporcie bieżącym nr 33/2017 z dnia 18 lipca 2017 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane z HE 7R Gdańsk 1 sp. z o.o.

W dniu 19 czerwca 2017 r. Spółka zawarła z HE 7R Gdańsk 1 sp. z o. o. na realizację inwestycji, w oparciu o projekt budowlany, polegającej na budowie hali magazynowej "Gdańsk Kowale VI" wraz z towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości, która wchodzi w skład centrum magazynowo-produkcyjnego 7r Logistic w Kowalach. Umowa obejmuje min. przygotowanie i przekazanie zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej, wykonanie wszelkich robót budowlanych koniecznych do zrealizowania inwestycji "pod klucz" oraz uzyskanie niezbędnych pozwoleń, uzgodnień i opinii.

Za wykonanie robót Spółka otrzyma wynagrodzenie netto w wysokości rzędu 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Zgodnie z umową, wszystkie roboty mają zostać zakończone do listopada 2017 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku niedotrzymania terminów wynikających z umowy dotyczących odbioru końcowego robót oraz terminów przejściowych wynikających z harmonogramu prac. Łączna wysokość ww. kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia, przy czym nałożenie na Emitenta jakiegokolwiek kary umownej nie wyklucza prawa Zamawiającego do żądania odszkodowania przewyższającego kwotę takiej kary umownej. Ponadto, w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta jest on obowiązany zapłacić karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia. W tej samej wysokości Spółka może żądać kary umownej od zamawiającego w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po jego stronie.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 22/2017 z dnia 19 czerwca 2017 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane

W dniu 20 czerwca 2017 r. Spółka zawarła z Przedsiębiorstwem DELTA Mariusz Hejnowicz umowę o roboty budowlane, na mocy której zobowiązała się do kompleksowego wykonania i oddania Inwestorowi za wynagrodzeniem inwestycji w Elblągu, polegającej na budowie nowego przyłącza elektroenergetycznego wraz z przebudową trafostacji oraz na rozbudowie istniejącej hali usługowej o halę produkcyjną wraz z niezbędną infrastrukturą.

Zakończenie i odbiór robót oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu powinno nastąpić do 31 grudnia 2017 roku. Inwestor zapłaci Spółce wynagrodzenie ryczałtowe w

maksymalnej kwocie netto w wysokości rzędu 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Inwestor ma prawo zaproponować Emitentowi zawarcie umowy z podwykonawcą do wykonania określonego zakresu robót, a Emitent zobowiązany jest do podpisania takiej umowy podwykonawczej pod warunkami określonymi w umowie.

Inwestor zapłaci Spółce karę umowną w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi inwestor. W tej samej wysokości Spółka zapłaci inwestorowi karę umowną w przypadku odstąpienia od umowy przez inwestora na skutek okoliczności, za które odpowiedzialności ponosi Spółka. W przypadku wyrządzenia drugiej stronie szkody w wysokości przewyższającej wysokość kary umownej, strona poszkodowana jest uprawniona do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. Maksymalna ilość kar umownych, do jakich zapłaty zobowiązany ma być Emitent nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku.

Zawarcie i odstąpienie od przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Warszawie

W dniu 20 czerwca 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości położonej w Warszawie, przy ulicy Prądzyńskiego na mocy której sprzedający zobowiązał się do zawarcia w terminie do 20 lipca 2017 r. przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki o wielkości 0,6 ha oraz stanowiących odrębną nieruchomość budynków na niej posadowionych. Strony umowy ustaliły, że cena sprzedaży netto wyniesie około 9% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2016 roku.

W dniu 19 lipca 2017 r. Spółka zawarła ze sprzedającym aneks do przedmiotowej umowy, na mocy którego strony przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 4 sierpnia 2017 r., a następnie w dniu 4 sierpnia 2017 r. został zawarty kolejny aneks przedłużający termin do 10 sierpnia 2017 r.

W dniu 9 sierpnia 2017 r. Spółka korzystając z uprawnienia zawartego w Umowie złożyła oświadczenie o uchyleniu się od zawarcia przyrzeczonej umowy nabycia i odstąpieniu od Umowy z uwagi na niezgodność w ocenie Spółki zawartych w Umowie oświadczeń sprzedającego ze stanem faktycznym oraz względnie o uchyleniu się na mocy art. 84 kodeksu cywilnego z ww. powodu od skutków prawnych oświadczenia woli Spółki złożonego przy Umowie.

O wystąpieniu ww. zdarzeń Spółka informowała w raportach bieżących nr 24/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku, nr 34/2017 z dnia 19 lipca 2017 roku, nr 39/2017 z dnia 4 sierpnia 2017 roku oraz nr 40/2017 z dnia 9 sierpnia 2017 roku.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Gdańsku

W dniu 20 czerwca 2017 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Myśliwskiej, stanowiącej działkę o powierzchni ok. 1,5 ha.

Zawarcie umowy przenoszącej własność uzależnione jest od spełnienia określonych w umowie warunków zawieszających, których termin spełnienia oraz zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły na dzień 31 marca 2018 r.

Strony Umowy ustaliły, że cena sprzedaży netto przedmiotu umowy w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wynosić będzie około 6% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2016 roku. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja projektu deweloperskiego obejmującego wybudowanie ok. 150 lokali.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 25/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku.

Zdarzenia po dniu bilansowym:

Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Młoda Morena"

W dniu 6 lipca 2017 roku do Spółki wpłynęła wydana przez Prezydenta Miasta Gdańska prawomocna decyzja pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wbudowanym garażem w Gdańsku przy ul. Dolne Migowo (II etap inwestycji Młoda Morena).

W ramach II etapu inwestycji Spółka planuje budowę 113 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5932 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji II etapu inwestycji wynosi ok. 36,4 mln zł netto. Pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w I kwartale 2019 roku, a realizacja całego etapu zostanie zakończona w II kwartale 2019 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 ww. pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 29/2017 z dnia 6 lipca 2017 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o współpracy przy realizacji robót związanych z budową osiedla Na Fali w Gdyni

W dniu 6 lipca Zarząd Dekpol S.A. zawarł z Pozbud T&R S.A. aneks do umowy o współpracy dotyczącej realizacji robót budowlanych inwestycji polegającej na budowie osiedla Na Fali w Gdyni będącego kompleksem pięciu budynków mieszkalnych. Zawarty aneks rozszerza przedmiot umowy z realizacji części prac na realizację w ramach generalnego wykonawstwa zadania pod nazwą "Budynek Mieszkalny wielorodzinny B1, B2, B3, B4, B5 Kosakowo, ul. Tadeusza Kościuszki - Na fali". Roboty budowlane wykonywane będą z materiałów oraz przy użyciu maszyn i urządzeń dostarczonych przez wykonawcę.

Wynagrodzenie ryczałtowe za wykonanie umówionego obecnie zakresu robót zostało oszacowane na wartość 21 mln zł netto (wartość pierwotnej umowy wynosiła 2 mln zł). W przypadku zmiany zakresu robót nastąpi zmiana wysokości wynagrodzenia. Wykonawca zobowiązany jest do wykonywania robót objętych umową w terminach wynikających z

ustalonego harmonogramu, przy czym wykonanie przez wykonawcę wszelkich obowiązków wynikających z umowy ustalone zostało na dzień 30 września 2018 roku.

W przypadku opóźnienia w wykonaniu robót lub w usunięciu wad, wykonawca zapłaci zamawiającemu karę umowną w wysokości 0,5% wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia przez pierwsze 7 dni, a następnie 1,0 % wynagrodzenia netto za każdy następny dzień. Ponadto każda ze stron umowy może żądać od drugiej strony zapłaty kary umownej w wysokości 10 % wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie. Żądanie jak również zapłata kar umownych nie pozbawia zamawiającego prawa dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

W ramach inwestycji Na Fali Spółka planuje budowę łącznie 220 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej 10,3 tysiąca metrów kwadratowych. Projekt zostanie zrealizowany w III kwartale 2018 roku, a pierwsze wydania lokali będą miały miejsce w IV kwartale 2017 roku. Szacowana wartość netto projektu wynosi ok. 48,8 mln zł.

O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 30/2017 z dnia 6 lipca 2017 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji na Litwie

W dniu 12 lipca 2017 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką z siedzibą na Litwie umowę o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wybudowanie na terenie Litwy fabryki produkcyjnej o powierzchni ponad 20 tys. m².

Za wykonanie przedmiotu umowy Spółka otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe w wysokości netto w przedziale 20% - 25% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Spółki za 2016 rok. Realizacja przedmiotu umowy zostanie zakończona w terminie do końca kwietnia 2018 roku. Umowa będzie realizowana przez Spółkę, przy czym Spółka powołała również spółkę zależną z siedzibą na Litwie w celu lepszego zarządzania kontraktem.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z umowy w wysokości równej 0,1% wynagrodzenia za każdy rozpoczęty dzień roboczy. Zapłata kar umownych nie pozbawia zamawiającego prawa dochodzenia odszkodowania z niewywiązania się przez Spółkę z obowiązków wynikających z niniejszej umowy na zasadach ogólnych. Zamawiający ma prawo do rozwiązania umowy według własnego uznania w dowolnym momencie za zapłatą Spółce wynagrodzenia za prace zrealizowane do momentu rozwiązania umowy.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 31/2017 z dnia 12 lipca 2017 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonanie inwestycji

W dniu 21 lipca 2017 r. Spółka zawarła z GLOBAL Sp. z o. o. umowę na realizację inwestycji polegającej na budowie miejsca obsługi transportu drogowego w Kopytkowie składającego się min. z budynków usługowych i handlowych oraz stacji paliw. Umowa obejmuje min.

kompleksową realizację inwestycji zgodnie z dokumentacją projektową, a także uzyskanie w imieniu i na rzecz zamawiającego bezwarunkowej ostatecznej decyzji o udzieleniu pozwolenia na jej użytkowanie, wraz ze wszelkimi pracami i świadczeniami towarzyszącymi.

Za wykonanie robót Spółka otrzyma wynagrodzenie netto w wysokości ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Zgodnie z umową, wszystkie roboty mają zostać zakończone do końca września 2018 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku min. niedotrzymania terminów realizacji kolejnych etapów umowy, których maksymalna wysokość nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Ponadto, zamawiający zobowiązany będzie do zapłaty Emitentowi kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od umowy przez Spółkę min. w przypadku gdy zamawiający pozostaje w zwłoce w zapłacie należnego wynagrodzenia przez okres przekraczający 60 dni. W tej samej wysokości Spółka będzie zobowiązana do zapłaty zamawiającemu kary umownej w razie odstąpienia od umowy przez zamawiającego z przyczyn zależnych od Emitenta, tj. na skutek niewykonania lub nienależytego wykonywania przez Spółkę zobowiązań. Strony umowy są uprawnione do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 35/2017 z dnia 21 lipca 2017 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Młoda Morena"

W dniu 2 sierpnia 2017 roku do Spółki wpłynęła wydana przez Prezydenta Miasta Gdańska prawomocna decyzja pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z wbudowanym garażem w Gdańsku przy ul. Dolne Migowo (III etap inwestycji Młoda Morena).

W ramach III etapu inwestycji Spółka planuje budowę 48 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3111 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji III etapu inwestycji wynosi ok. 19 mln zł netto. Pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w II kwartale 2019 roku, a realizacja całego etapu zostanie zakończona w II kwartale 2019 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 ww. pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 38/2017 z dnia 2 sierpnia 2017 roku.

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

W dniu 1 września 2017 roku do Spółki wpłynęło wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, prawomocne pozwolenie na budowę IV etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Nowe Rokitki” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Rokitkach k/Tczewa. W ramach IV etapu inwestycji Spółka planuje budowę 68 mieszkań wraz z piwnicami o łącznej powierzchni użytkowej 3982 metrów kwadratowych oraz 85 miejsc postojowych. Szacowana wartość projektu wynosi ok. 14 mln zł. Projekt zostanie zrealizowany w IV kwartale 2018 roku, pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w IV 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 ww. pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 43/2017 z dnia 1 września 2017 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo z OPUS Investment Sp. z o.o. Sp. k.

W dniu 4 września 2017 r. Spółka zawarła z OPUS INVESTMENT Sp. z o.o sp. k. umowę generalnego wykonawstwa inwestycji obejmującą budowę budynku wielorodzinnego i zagospodarowanie terenu przy ulicy Kamienna Grobla, Śluza i Jałmużnicza w Gdańsku oraz wykonanie robót budowlano-montażowych umożliwiające otrzymanie pozwolenia na użytkowanie oraz pozyskanie tego pozwolenia w imieniu Inwestora. Za wykonanie przedmiotu umowy Spółka otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Zgodnie z umową zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić do dnia 31 stycznia 2019 roku.

Umowa została zawarta pod warunkami zawieszającymi dotyczącymi uzyskania przez Inwestora prawomocnego pozwolenia na budowę oraz udzielenia Inwestorowi w terminie do 10 października 2017 roku finansowania inwestycji przez instytucję finansującą, chyba że inwestor nie będzie korzystał z finansowania zewnętrznego i poinformuje o tym Spółkę.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku min. opóźnień w wykonaniu umowy lub usunięciu usterek. Dodatkowo, Spółka jest zobowiązana do zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od umowy przez inwestora z przyczyn leżących po stronie Spółki. Maksymalna wysokość kar umownych obciążających Spółkę ograniczona jest do 20% wynagrodzenia, przy czym inwestorowi przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości faktycznie poniesionej szkody.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 44/2017 z dnia 4 września 2017 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego w ramach projektu "Jaworowe Wzgórze"

W dniu 7 września 2017 roku do Spółki wpłynęła wydana przez Prezydenta Miasta Gdańsk ostateczna decyzja przenosząca na Spółkę pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym w Gdańsku przy ul. Świętokrzyskiej.

W ramach inwestycji Spółka planuje budowę 27 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1400 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji inwestycji wynosi ok. 6,2 mln zł netto. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej inwestycji zostanie zakończona w I 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 ww. pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2017 z dnia 7 września 2017 roku.

6 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- realizacja kontraktu w generalnym wykonawstwie na Litwie,
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- rozpoznanie w przychodach około 200 mln PLN z tytułu sprzedaży około 600 lokali mieszkalnych, co nastąpi głównie w IV kwartale 2017 roku,
- 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,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników, które pojawiły się w I półroczu 2017 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 5 niniejszego raportu.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały również 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

7 Czynniki ryzyka i zagrożeń

Z punktu widzenia przyszłości działania Grupy Kapitałowej Dekpol głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jej funkcjonowaniem są:

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 inwestycjach. 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 perspektywy 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 wzmocnieniu 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 perspektywy 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 ograniczać 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 konstruuje 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 zawinione 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 przykłada 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 osiągania 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 developerska, 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 osiągnięte 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 niejednorodnym 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 z 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U. 2017 poz. 1332). 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 sprawozdania, 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 uszczuplenie 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 zobowiązania kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jego zadłużenie.

8 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.

Na dzień 30 czerwca 2017 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.06.2017	31.12.2016
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	20 699	22 509
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	2 322	2 504
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	23 022	25 013
Zobowiązania warunkowe	23 022	25 013
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	1 105	954
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	1 322	1 002
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	2 427	1 956
Aktywa warunkowe	2 427	1 956

Żadna z gwarancji udzielonych i otrzymanych nie przekraczała pojedynczo lub łącznie w odniesieniu do jednego podmiotu 10% kapitałów własnych Emitenta.

9 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Emitent i jednostki od niego zależne w okresie sprawozdawczym nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

10 Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie I półroczu 2017 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 i Grupy Kapitałowej Dekpol, w szczególności dotyczące należności lub zobowiązań Dekpol S.A. lub jednostki od niej zależnej o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Spółkę działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki, kiedy Emitent występuje w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej.

11 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej

Zmiany w zasadach zarządzania Spółką

W lutym 2017 roku Zarząd Dekpol S.A. 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.

Wypłata dywidendy za 2016 rok

W dniu 1 czerwca 2017 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie zarekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenia części z 8.903.692,47 zł wypracowanego przez Spółkę zysku netto za rok 2016 na dywidendę.

Zarząd Emitenta zarekomendował przeznaczenie na dywidendę kwoty 4 432 150,97 zł, tj. 0,53 zł na jedną akcję oraz przeznaczenie pozostałej części zysku netto za rok 2016 w kwocie 4 471 541,50 zł na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki. Jako dzień dywidendy zarekomendowano 14 września 2017 r., a jako termin wypłaty dywidendy – 22 września 2017 r.

W dniu 29 czerwca 2017 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2016 zgodną z rekomendacją Zarządu Emitenta.

Poza przedstawionymi powyżej nie istnieją inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol.

12 Dane kontaktowe

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:	http://www.dekpol.com.pl/
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Sebastian Barandziak – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu