



Raport kwartalny za III kwartał 2017 roku Grupy Kapitałowej Dekpol

Pinczyn, 20 listopada 2017 r.

Spis treści

1	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	3
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	4
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	5
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych.....	6
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	8
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	10
2	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	21
2.1	Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe	21
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów.....	22
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	23
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	24
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	25
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	27
3	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	28
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL.....	28
3.1.1	Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	28
3.1.2	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	29
3.2	Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.	29
3.2.1	Władze Spółki	29
3.2.2	Struktura kapitału zakładowego	30
3.2.3	Struktura akcjonariatu Spółki.....	31
3.2.4	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	31
3.3	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL	32
3.3.1	Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej DEKPOL....	32
3.3.2	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	40
3.3.3	Zdarzenia po dniu bilansowym	40
3.3.4	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	43
3.3.5	Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje	43
3.4	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	45
3.5	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	45
3.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	46
3.7	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	46
3.8	Dane kontaktowe	46

1 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

1.1 Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe - skonsolidowane sprawozdanie finansowe	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	358 654	159 587	84 258	36 529
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 225	21 557	8 040	4 934
III. Zysk (strata) brutto	30 945	18 206	7 270	4 167
IV. Zysk (strata) netto	24 497	14 722	5 755	3 370
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,93	1,76	0,69	0,40
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 050	3 252	951	744
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(6 454)	(26 953)	(1 516)	(6 169)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(30 741)	16 437	(7 222)	3 762
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(33 145)	(7 264)	(7 787)	(1 663)
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
X. Aktywa razem	516 298	466 795	119 816	105 514
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	357 320	327 881	82 922	74 114
XII. Zobowiązania długoterminowe	104 680	122 615	24 293	27 716
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	252 640	205 266	58 629	46 398
XIV. Kapitał własny	158 978	138 914	36 894	31 400
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 941	1 890
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	19	17	4	4

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 września 2017 roku (4,3091 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2016 roku (4,4240 PLN/EUR). Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku i 9 miesięcy zakończonych 30 września 2016 roku (odpowiednio 4,2566 PLN/EUR i 4,3688 PLN/EUR).

1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2016
Przychody ze sprzedaży		358 654	199 741	159 587	62 555
Koszt własny sprzedaży	1.6.2.	299 453	161 347	136 305	49 279
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		59 201	38 394	23 281	13 276
Koszty sprzedaży		19 648	12 421	8 180	1 285
Koszty ogólnego zarządu		6 173	2 095	5 534	2 005
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		0	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.3.	1 870	213	13 227	200
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.4.	1 026	97	1 236	3 254
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		34 225	23 995	21 557	6 932
Przychody finansowe	1.6.5.	205	177	88	8
Koszty finansowe	1.6.6.	3 485	1 110	3 439	427
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		30 945	23 062	18 206	6 513
Podatek dochodowy	1.6.7.	6 448	4 889	3 484	1 098
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		24 497	18 172	14 722	5 414
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		24 497	18 172	14 722	5 414
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		0	0	0	0
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		24 497	18 172	14 722	5 414

Opis	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2016
Zysk (strata) netto	24 497	18 172	14 722	5 414
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	24 497	18 172	14 722	5 414

1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	Nota	01.01.-30.09.2017	01.01.-31.12.2016
Aktywa trwałe		130 524	116 128
Rzeczowe aktywa trwałe		49 090	36 145
Wartości niematerialne		204	182
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		72 200	73 710
Akcje i udziały		0	0
Należności		3 919	4 037
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		720	754
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 391	1 300
Aktywa obrotowe		385 774	350 667
Zapasy	1.6.8.	257 415	212 865
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		2 590	10 460
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1.6.9.	119 230	85 839
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 486	3 306
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		5 053	38 198
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		516 298	466 795

Opis	Nota	01.01.-30.09.2017	01.01.-31.12.2016
Kapitał własny		158 978	138 914
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		158 978	138 914
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Akcje własne (-)		0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		141 070	136 599
Zyski zatrzymane:		-16 764	-32 357
Udziały niedające kontroli		0	0
Zobowiązania		357 320	327 881
Zobowiązania długoterminowe		104 680	122 615
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 990	1 424

Raport kwartalny za III kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		44	44
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.10.	86 792	112 749
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		7 144	1 712
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1.6.10.	8 710	6 685
Zobowiązania krótkoterminowe		252 640	205 266
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		5	5
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		6 698	1 653
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.10.	26 871	26 322
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1.6.10.	4 588	1 043
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1.6.11.	207 149	168 523
Przychody przyszłych okresów		7 330	7 719
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		516 298	466 795

1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 945	18 206
Korekty:	6 128	-6 566
Amortyzacja	3 602	3 325
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 434
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-302	-19
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	2 828	2 562
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	-29 812	-3 708
Zmiana stanu zapasów	-42 281	-68 835
Zmiana stanu należności	-25 404	28 656
Zmiana stanu zobowiązań	33 923	35 289
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 950	1 183

Raport kwartalny za III kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-6 448	-3 484
Zapłacony podatek dochodowy	3 237	-1 196
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 050	3 252
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-327	-32
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 917	-3 189
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	790	113
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-25 072
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-171
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 454	-26 953
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	5
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	22 000	29 535
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340	-19 980
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	74 316	42 078
Spłaty kredytów i pożyczek	-38 920	-29 832
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 801	-533
Odsetki zapłacone	-3 996	-4 836
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-30 741	16 437
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-33 145	-7 264
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-33 145	-7 264
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 198	11 857
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 053	4 593
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	723	0

1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01-30.09.2017

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	136 599	0	-32 357	138 914
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 362	26 309	136 599	0	-32 357	138 914
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-4 432	-4 432
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	4 472	0	-4 472	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	4 472	0	-8 904	-4 432
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 497	24 497
Całkowite dochody	0	0	0	0	24 497	24 497
Saldo na koniec okresu	8 362	26 309	141 070	0	-16 764	158 978

Raport kwartalny za III kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01-30.09.2016

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	69 105	0	12 236	116 013
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	-7	0	4	-4
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	69 098	0	12 240	116 010
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	67 500	0	-67 500	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	67 500	0	-67 500	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	14 722	14 722
Całkowite dochody	0	0	0	0	14 722	14 722
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	136 598	0	-40 539	130 731

1.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1.6.1. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 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 okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku i 30 września 2016 roku.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

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

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Dekpol i walutą prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

1.6.2. Sezonowość i cykliczność działalności

Działalność Spółki charakteryzuje się sezonowością typową dla branży budowlanej - wzrostem popytu na usługi budowlane w okresie od wiosny do jesieni. Najwyższe przychody ze sprzedaży są realizowane w III i IV kwartale roku co przede wszystkim wynika z warunków atmosferycznych oraz rozliczania kontraktów z końcem roku kalendarzowego. Z kolei najniższe przychody są realizowane w I kwartale roku. Anomalia pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Szczególnie niekorzystne warunki pogodowe zimą mogą powodować spadek sprzedaży, który negatywnie odbija się na wynikach Emitenta.

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. Ponadto Emitent pozyskuje również roboty związane z wykonywaniem sieci zewnętrznych kanalizacji deszczowych, sanitarnych z rur PVC i wodociągów z rur PE, których realizacja przewidziana jest na okres niskiego sezonu, a obniżone temperatury nie mają większego wpływu na jakość świadczonych usług.

Okres zimowy wykorzystywany jest także na prace związane z pozyskiwaniem zleceń oraz planowanie przyszłych prac. Pomimo tego należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

Produkcja budowlana jest także wrażliwa na zmiany koniunktury gospodarczej. W okresach dobrej koniunktury odczuwalny jest wzrost inwestycji, natomiast w okresie recesji występują zaniedbania inwestycyjne.

Raport kwartalny za III kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

1.6.3. Segmenty działalności

Dane za okres 01.01-30.09.2017

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	180 365	115 597	37 543	33 949	-8 800	358 654
Przychody od klientów zewnętrznych	180 365	115 597	37 543	33 949	-8 800	358 654
Koszty operacyjne ogółem	171 195	102 204	32 685	29 325	-10 135	325 274
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	1 871	0	1 871
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 026	0	1 026
Wynik operacyjny	9 171	13 393	4 858	5 468		34 225
Przychody finansowe	0	0	0	205	0	205
Koszty finansowe	0	0	0	3 485	0	3 485
Podatek dochodowy	0	0	0	6 448	0	6 448
Wynik netto	9 171	13 393	4 858	-4 259		24 497

Raport kwartalny za III kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01-30.09.2016

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	133 945	19 751	18 797	12 814	-25 720	159 587
Przychody od klientów zewnętrznych	112 595	19 751	18 797	8 444	0	159 587
Koszty operacyjne ogółem	126 753	17 312	16 939	15 587	-26 569	150 021
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	13 227	0	13 227
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 236	0	1 236
Wynik operacyjny	7 193	2 439	1 858	9 218	849	21 557
Przychody finansowe	0	0	0	88	0	88
Koszty finansowe	0	0	0	3 650	-211	3 439
Podatek dochodowy	0	0	0	3 484	0	3 484
Wynik netto	7 193	2 439	1 858	2 172	1 060	14 722

1.6.4. Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Koszty rodzajowe	331 515	223 834
Amortyzacja	3 609	3 325
Zużycie materiałów i energii	87 359	56 172
Usługi obce	198 256	142 047
Podatki i opłaty	1 253	672
Koszty wynagrodzeń	13 982	10 218
Świadczenia pracownicze	2 817	2 114
Pozostałe koszty rodzajowe	4 125	3 171
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	20 114	6 115
Zmiana stanu produktów	4 176	-52 504
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-10 417	-21 310
Koszty sprzedaży	-19 648	-8 180
Koszty zarządu	-6 173	-5 534
Koszt własny sprzedaży	299 453	136 305

1.6.5. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	12 434
Kary i odszkodowania	951	263
Dotacje	410	123
Inne tytuły	166	203
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	33	71
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	9	114
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	302	19
Pozostałe przychody operacyjne	1 870	13 227

1.6.6. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	3	8
Darowizny	101	40
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	346	232
Szkody majątkowe	23	25
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	100	19
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	365	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	88	913
Pozostałe koszty operacyjne	1 026	1 236

1.6.7. Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	17	24
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Odsetki	188	64
Przychody finansowe	205	88

1.6.8. Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Odsetki	3 485	3 439
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Koszty finansowe	3 485	3 439

1.6.9. Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Bieżący podatek dochodowy	9 227	518
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	9 227	518
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	-2 779	2 966
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	0	2 966
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	2 779	0
Podatek dochodowy	6 448	3 484

1.6.10. Zapasy

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-31.12.2016
Materiały wartość bilansowa	30 186	11 798
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	292	292
Materiały w cenach nabycia	30 479	12 090
Towary wartość bilansowa	1 414	841
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Towary w cenach nabycia	1 414	841
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	420	1 936
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	1 181	1 181
Półprodukty i produkcja w koszcie wytworzenia	1 601	3 116
Wyroby gotowe wartość bilansowa	939	1 685
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	365	51
Wyroby gotowe w koszcie wytworzenia	1 304	1 735
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	111 303	181 668
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Lokale w trakcie budowy w koszcie wytworzenia	111 303	181 668

Ukończone lokale wartość bilansowa	113 152	14 939
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Ukończone lokale w koszcie wytworzenia	113 152	14 939
Zapasy	257 415	212 865

1.6.11. Należności handlowe i pozostałe należności

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-31.12.2016
Należności handlowe netto	88 795	64 849
Należności handlowe przed odpisem	90 580	66 555
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	1 785	1 706
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	525
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 833	5 593
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	12 590	9 647
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	182	182
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	12 772	9 829
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	7 819	4 464
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	455	488
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	8 274	4 952
Inne należności wartość bilansowa	8 193	760
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	8 193	760
Należności handlowe oraz pozostałe należności	119 230	85 839

1.6.12. Instrumenty finansowe

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Należności wyceniane w nominale	123 150	63 940
Należności handlowe oraz pozostałe należności	119 230	63 940
Pożyczki i należności	720	701
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 053	4 593
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	128 923	69 233

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	215 859	118 552
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	125 395	141 227
Zobowiązania finansowe	341 253	259 779

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2017 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	15 000	14 690	PLN	WIBOR 3M+ marża	11.12.2025
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 040	PLN	WIBOR 3M+ marża	11.12.2025
kredyt MBank um. 10/020/17/Z/VV	14 000	13 777	PLN	WIBOR O/N+ marża	03.04.2019
Pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		37 036	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt Millennium um.10536/17/475/04	5 000	3 668	PLN	WIBOR 3M+ marża	18.05.2018
umowa wykupu wierzytelności ING um. 891/2017/00000901/00	5 000	3 202	PLN	WIBOR 1M+ marża	16.01.2018
kredyt SGB um. KG\17000566	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	10.10.2017
pozostałe		1	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		26 871	-	-	-

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2016 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt Z/73/Dz/2014	3 000	1 230	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
kredyt KRI\1535766	18 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
kredyt KRI\1535781	8 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	15 000	13 506	PLN	WIBOR 3M + marża	11.12.2025
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	1 115	PLN	WIBOR 3M + marża	11.12.2025

pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		22 381	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt 8363/15/400/04	12 000	-	PLN	WIBOR 3M + marża	06.04.2017
kredyt KRI\1534355	20 000	5 393	PLN	WIBOR 3M + marża	20.09.2017
kredyt Z/73/Dz/2014	3 000	738	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		6 131	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2017 (wartość nominalna)	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	16.10.2018
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
Razem obligacje długoterminowe		50 000	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN		
Razem obligacje krótkoterminowe		0	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2016 (wartość nominalna)	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii C1	12 500	6 620	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii C2	12 000	4 320	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii C4	9 500	9 500	PLN	WIBOR 3M+ marża	19.06.2019
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	16.10.2018
obligacje serii E1	10 000	4 900	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
obligacje serii E2	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
obligacje serii E3	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
obligacje serii E4	10 000	10 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	27.11.2019
Razem obligacje długoterminowe		90 340	-	-	-
Krótkoterminowe					
obligacje serii B	20 000	20 000	PLN	WIBOR 3M + marża	19.02.2017
Razem obligacje krótkoterminowe		20 000	-	-	-

1.6.13. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Zobowiązania z handlowe	67 666	39 069
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	915	984
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 921	53
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 829	1 117
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	5 597	4 476
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	126 214	65 944
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8	12
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	207 149	111 656

2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe - jednostkowe sprawozdanie finansowe	tys. PLN	tys. PLN	tys. EUR	tys. EUR
	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016	01.01.2017- 30.09.2017	01.01.2016- 30.09.2016
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	355 569	180 598	83 534	41 338
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 653	5 506	5 557	1 260
III. Zysk (strata) brutto	20 375	2 362	4 787	541
IV. Zysk (strata) netto	15 953	1 920	3 748	439
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,91	0,23	0	0,05
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 691	-25 805	867	-5 907
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 520	-5 819	-1 532	-1 332
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-30 741	24 444	-7 222	5 595
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-33 570	-7 181	-7 887	-1 644
	30.09.2017	31.12.2016	30.09.2017	31.12.2016
X. Aktywa razem	570 380	523 483	132 366	118 328
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	380 247	344 871	88 243	77 955
XII. Zobowiązania długoterminowe	117 777	135 962	27 332	30 733
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	262 470	208 909	60 911	47 222
XIV. Kapitał własny	190 133	178 612	44 124	40 373
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 941	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)	23	21	5	5

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 września 2017 roku 4,3091 PLN/EUR oraz z dnia 31 grudnia 2016 roku 4,4240 PLN/EUR. Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z 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 9 miesięcy zakończonych 30 września 2017 roku i 9 miesięcy zakończonych 30 września 2016 roku (odpowiednio: 4,2566 PLN/EUR i 4,3688 PLN/EUR).

2.2 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2016
Przychody ze sprzedaży	355 569	198 582	180 598	63 701
Koszt własny sprzedaży	298 704	160 752	158 465	52 205
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	56 865	37 829	22 133	11 496
Koszty sprzedaży	27 938	17 587	11 887	4 269
Koszty ogólnego zarządu	6 118	2 475	4 296	1 321
Pozostałe przychody operacyjne	1 870	213	792	207
Pozostałe koszty operacyjne	1 026	97	1 236	53
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	23 653	17 884	5 506	6 060
Przychody finansowe	205	233	295	0
Koszty finansowe	3 483	1 166	3 439	408
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 375	16 951	2 362	5 652
Podatek dochodowy	4 421	3 676	442	905
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	15 953	13 275	1 920	4 747

Opis	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2017	01.01.- 30.09.2016	01.07.- 30.09.2016
Zysk (strata) netto	15 953	13 275	1 920	4 747
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Całkowite dochody	15 953	13 275	1 920	4 747

2.3 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-31.12.2016
Aktywa trwałe	166 376	151 955
Rzeczowe aktywa trwałe	49 090	36 144
Nieruchomości inwestycyjne	0	1 510
Wartości niematerialne	204	182
Akcje i udziały	108 052	108 027
Należności	3 919	4 037
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	720	754
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 391	1 300
Aktywa obrotowe	404 003	371 529
Zapasy	257 415	212 865
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	2 590	10 460
Należności handlowe oraz pozostałe należności	138 001	106 892
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	75	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 486	3 305
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 436	38 006
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	570 380	523 483

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-31.12.2016
Kapitał własny	190 133	178 612
Zobowiązania	380 247	344 871
Zobowiązania długoterminowe	117 777	135 928
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 087	14 774
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	44	44
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	86 792	112 713
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	7 144	1 712
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	8 710	6 685
Zobowiązania krótkoterminowe	262 470	208 943
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	5	5
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	6 698	1 653
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	26 871	26 322
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	4 588	1 043
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	216 978	172 200
Przychody przyszłych okresów	7 330	7 719
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	570 380	523 483

2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-30.09.2016
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	20 375	2 362
Korekty:	6 128	-29 082
Amortyzacja	3 602	2 840
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-302	-19
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	2 828	2 355
Zmiana kapitału obrotowego	-20 495	-31 949
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-4 421	-442
Zapłacony podatek dochodowy	2 104	-1 767
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 691	-26 720
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-327	-32
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 917	-3 169
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	790	113
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-8 360
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-25	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-45	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-171
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	4	0
Pożyczki udzielone	0	13 117
Otrzymane odsetki	0	207
Otrzymane dywidendy	0	0
Dotacje	0	1 398
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 520	1 705
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	5
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	22 000	29 535
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340	-19 980
Inne wpływy z działalności finansowej	0	13
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	74 316	42 078
Spłaty kredytów i pożyczek	-38 920	-29 832
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 801	-533
Odsetki zapłacone	-3 996	-4 835
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-30 741	17 843
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-33 570	-7 173
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 006	11 596
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	4 436	4 423
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	723	0

2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01-30.09.2017

Opis	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane		Razem
	Kapitał podstawowy						
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	135 202	0	8 738	178 612	
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	4 472	0	-4 472	0	
Razem transakcje z właścicielami	0	0	4 472	0	-8 904	-4 432	
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	15 953	15 953	
Całkowite dochody	0	0	0	0	15 953	15 953	
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	139 674	0	15 787	190 133	

Raport kwartalny za III kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL
(dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01-30.09.2016

Opis	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
	Kapitał podstawowy					
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	69 105	0	65 927	169 704
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	66 097	0	-66 097	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	-166	1 920	1 754
Całkowite dochody	0	0	0	0	0	0
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	135 202	0	1 920	171 628

2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 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 okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 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 września 2017 roku i 31 grudnia 2016 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku i 30 września 2016 roku.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2017 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym za 2016 rok. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Walutą funkcjonalną Dekpol S.A. i walutą prezentacji śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

3 Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2017 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL

3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL

3.1.1 Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL

Według stanu na dzień 30 września 2017 r. oraz dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz jedenaście 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. – 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.

Spółka pośrednio zależna od Dekpol S.A. (poprzez Dekpol Pszena Sp. z o.o.):

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej.

Na dzień 30 września 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 Pszena Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. 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).

Dekpol Pszena Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 25% udziałów, natomiast Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki posiada 50% udziałów.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2017 r.

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

3.1.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

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

3.2 Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.

3.2.1 Władze Spółki

3.2.1.1 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 lat i nie jest wspólna.

Na dzień publikacji niniejszego raportu 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 upływie z dniem 1 marca 2022 roku. Kadencja pozostałych członków Zarządu upływie 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.

Skład Zarządu nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu.

3.2.1.2 Rada Nadzorcza

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 publikacji niniejszego raportu 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 upływie z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Kadencja Jacka Kędzińskiego upływie z dniem 30 czerwca 2019 roku. Kadencja Grzegorza Wąsacza upływie z dniem 7 marca 2022 roku.

Skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2017 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu.

3.2.2 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2017 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8 362 549 zł i dzieli się na :

- a) 6 410 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
 - b) 1 952 549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,
- które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

3.2.3 Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu tj. na dzień 20 listopada 2017 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Familiar S.A., SICAV-SIF	580.666	6,94%
Trigon TFI S.A.	437.554	5,23%
Pozostali akcjonariusze	894.469	10,70%
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 półrocze 2017 r. tj. na dzień 11 września 2017 roku:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Familiar S.A., SICAV-SIF	580.666	6,94%
Pozostali akcjonariusze	1.332.023	15,93%
RAZEM	8.362.549	100%

3.2.4 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 20 listopada 2017 roku oraz na dzień publikacji raportu za I półrocze 2017 roku, tj. na dzień 11 września 2017 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2017	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego raportu
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.449.860	-	6.449.860
Sebastian Barandziak – Członek Zarządu	1.450	400	1.850
Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	0	-	0

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

3.3 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL

3.3.1 Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej DEKPOL

Przychody ze sprzedaży po trzech kwartałach 2017 roku ukształtowały się na poziomie 358 654 tys. zł, czyli o 125% wyższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od lipca do września 2017 r. osiągnęła 18 tys. zł zysku netto, co oznacza poprawę o ok. 236% względem tego samego okresu 2016 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 III kwartału 2017 r. realizowała kontrakty o łącznej umownej wartości ponad 446 mln zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 326 mln zł netto. Wszystkie projekty są realizowane na zlecenie inwestorów prywatnych. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest blisko 60% projektów. Spółka w IIIQ 2017 roku podpisała pierwszy kontrakt zagraniczny, którego realizacja odbywa się na Litwie. 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 pierwszych trzech kwartałach 2017 kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 687 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 436 lokali, a w całym 2016 r. na poziomie 537 lokali. W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszych trzech kwartałach br. rozpoznana została sprzedaż 380 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 94, a w całym 2016 roku 176 lokali.

Na dzień 30.09.2017 roku Grupa Kapitałowa Dekpol realizowała poniższe projekty deweloperskie, na których pozostawało do sprzedaży 381 lokali:

- GRANO RESIDENCE w Gdańsku – 219 lokali,
- NOWA MOTŁAWA w Gdańsku – 11 lokale,
- MŁODA MORENA etap I, II, III w Gdańsku – 85 lokali,
- MŁODA MORENA PARK w Gdańsku – 4 domów,
- JAWOROWE WZGÓRZE w Gdańsku – 2 lokali,
- OSIEDLE ZIELONE etap I, II, III w Gdańsku – 25 lokali,
- NA FALI w Gdyni – 7 lokale,
- NOWE ROKITKI I, III, IV w Rokitkach koło Tczewa – 28 lokali.

Ponadto Grupa Kapitałowa na dzień 30.09.2017 roku posiadała bank ziemi umożliwiający zaprojektowanie i realizację kolejnych inwestycji deweloperskich na około 65 tys. PUM – u.

Emitent planuje rozpoczęcie nowych inwestycji w przeciągu w przeciągu najbliższych 6 miesięcy.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz produkcją konstrukcji stalowych
Zgodnie z wcześniejszymi założeniami DEKPOL S.A. wycofał się z realizacji indywidualnych zamówień ukierunkowując swoje moce produkcyjne na realizację zamówień klientów OEM i Aftermarket. Zwiększające się zamówienia od wcześniej wymienionych klientów przyspieszyły decyzję o dalszej rozbudowie hali produkcyjnej o 2400 m². Planowany termin oddania nowej powierzchni to koniec I kwartału 2018 roku. DEKPOL S.A. dzięki swoim działaniom staje się coraz bardziej rozpoznawalną marką na światowym rynku producentów łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych. Portfel klientów OEM oprócz grupy DOOSAN powiększył się o VOLVO i LIUGONG DRESSTA MACHINERY. Światowi producenci działający w tej branży, przenoszą swoją produkcję do DEKPOL S.A., doceniając tym samym wysoką jakość oferowanych przez Spółkę produktów.

W III kwartale 2017 roku miały miejsce następujące istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol:

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

W dniu 6 lipca 2017 roku wpłynęła do Spółki 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 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 2017 roku Spółka zawarła z Pozbud T&R S.A. ("Wykonawca") aneks do umowy o współpracy ("Umowa") dotyczącej realizacji robót budowlanych inwestycji polegającej na budowie osiedla Na Fali w Gdyni będącego kompleksem pięciu budynków mieszkalnych ("Inwestycja"). 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 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 ("Zamawiający") umowę o generalne wykonawstwo, której przedmiotem jest wybudowanie na terenie Litwy fabryki produkcyjnej o powierzchni ponad 20 tys. m² ("Umowa").

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 Dekpol S.A. powołał również spółkę zależną UAB DEK LT Statyba 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.

Przydział obligacji serii DA

W dniu 18 lipca 2017 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 15.000 sztuk obligacji na okaziciela serii DA o łącznej wartości nominalnej 15 mln zł ("Obligacje") na rzecz SGB-Bank S.A. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej.

Celem emisji jest finansowanie inwestycji deweloperskich, w tym przeznaczenie środków z emisji na finansowanie lub refinansowanie nabycia nieruchomości lub nabycia prawa użytkowania wieczystego. Emisja Obligacji miała charakter niepubliczny. Data ostatecznego wykupu Obligacji została określona na 30 kwietnia 2021 r. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Każdy obligatariusz może przed datą ostatecznego wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji w sytuacji wystąpienia i trwania przypadku naruszenia określonego w warunkach emisji. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę i wypłacane w okresach półrocznych.

Zabezpieczenie Obligacji jest m.in. hipoteka umowna do kwoty 52,5 mln zł na rzecz administratora hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i budynku stanowiącym odrębną nieruchomość, przysługującym Almond sp. z o. o., położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej oraz cesja warunkowa wierzytelności z kontraktów zawartych przez Emitenta o wartości pozostającej do rozliczenia nie mniejszej niż 22 mln zł netto.

O przydziale obligacji serii DA Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 33/2017 z dnia 18 lipca 2017 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonanie inwestycji

W dniu 21 lipca 2017 r. Dekpol S.A. zawarł z GLOBAL Sp. z o. o. ("Zamawiający") 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"). 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 ("Wynagrodzenie"). 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.

Aneks do umowy o generalne wykonawstwo zawartej z 7R Logistic S.A.

W dniu 31 lipca 2017 roku Dekpol S.A. zawarł z 7R Logistic S.A. aneks do umowy z lutego 2017 roku o generalne wykonawstwo obiektu magazynowo-biurowego w Kokotowie w gminie Wieliczka przedłużający termin wykonania przedmiotu umowy z 31 lipca 2017 r. do 15 listopada 2017 r. Za wykonanie całości prac Spółka otrzyma ryczałtowe wynagrodzenie netto w wysokości ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 roku. Natomiast w dniu 15 listopada 2017 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka zawarła z 7R Logistic S.A. kolejny aneks przedłużający termin wykonania przedmiotu Umowy z dnia 15 listopada 2017 r. do dnia 15 stycznia 2018 r. Na mocy aneksu zwiększono także kwotę wynagrodzenia przysługującego Spółce o około 8%.

O zawarciu ww. aneksów Spółka informowała w raportach bieżących nr 37/2017 z dnia 31 lipca 2017 roku i 61/2017 z dnia 15 listopada 2017 r.

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

W dniu 2 sierpnia 2017 roku wpłynęła do Spółki 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 pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 38/2017 z dnia 2 sierpnia 2017 roku.

Odstąpienie od przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. Prądyńskiego w Warszawie

W dniu 9 sierpnia 2017 r. Dekpol S.A., korzystając z uprawnienia zawartego w przedwstępnej umowie nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Warszawie przy ulicy Prądyńskiego, złożył oświadczenie o uchyleniu się od zawarcia przyrzeczonej umowy nabycia i odstąpieniu od ww. 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.

Przedwstępna umowa nabycia prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości została zawarta w dniu 20 czerwca 2017 roku i zobowiązywała strony 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. Cena sprzedaży netto miała wynieść około 9% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2016 roku. W dniach 19 lipca i 4 sierpnia 2017 roku Dekpol S.A. zawarł aneksy do przedwstępnej umowy, na mocy których strony przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 4 sierpnia 2017 r., a następnie do 10 sierpnia 2017 r.

W dniu 3 listopada 2017 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły nową przedwstępną umowę nabycia ww. nieruchomości o charakterze warunkowym, o czym szerzej w pkt 3.3.3. niniejszego raportu.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 34/2017 z dnia 19 lipca 2017 roku, 39/2017 z dnia 4 sierpnia 2017 roku oraz 40/2017 z dnia 9 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 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. Dekpol S.A. zawarł z OPUS Investment Sp. z o.o. sp. k. ("Inwestor") 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 Emitenta.

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 Emitenta. Maksymalna wysokość kar umownych obciążających Emitenta ograniczona jest do 20% Wynagrodzenia, przy czym inwestorowi przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości faktycznie poniesionej szkody.

W dniach 10 i 27 października 2017 r. (zdarzenia po dniu bilansowym) Dekpol S.A. zawarł z Inwestorem aneksy do umowy, przedłużające termin udzielenia Inwestorowi finansowania inwestycji przez instytucję finansującą do 27 października 2017 roku, a następnie do 30 listopada 2017 roku.

O zawarciu ww. zdarzeń Spółka informowała w raportach bieżących nr 44/2017 z dnia 4 września 2017 roku, 51/2017 z dnia 10 października 2017 roku oraz 56/2017 z dnia 27 października 2017 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnych w ramach projektu "Jaworowe Wzgórza"

W dniu 7 września 2017 roku wpłynęła do Spółki 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 pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2017 z dnia 7 września 2017 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane w CH Atrium Targówek w Warszawie

W dniu 25 września 2017 r. Dekpol S.A. zawarł z Atrium Poland 1 Sp. z o. o. Targówek 2 sk. ("Inwestor") umowę na roboty budowlane w związku z przebudową i rozbudową centrum handlowego CH Atrium Targówek w Warszawie, w tym w szczególności na budowę, wykończenie oraz oddanie do użytku 2-kondygnacyjnego budynku handlowo-usługowego z 2-poziomowym parkingiem i infrastrukturą towarzyszącą ("Umowa").

Umowa została zawarta z zastrzeżeniem łącznego spełnienia w terminie do dnia 31 marca 2018 r. warunków zawieszających polegających na podpisaniu przez Inwestora określonych w Umowie umów z podmiotami trzecimi. Zastrzeżenie powyższych warunków nie obejmowało początkowych etapów robót, w zakresie których Umowa nabierała mocy z dniem podpisania. Zgodnie z Umową, Wykonawca ukończy całość robót w terminie ok. 23 miesięcy od daty przekazania placu budowy.

Za należyte i terminowe wykonanie wszystkich zobowiązań z Umowy Spółka otrzyma wynagrodzenie netto stanowiące równowartość ok. 33% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2016 roku (według kursu euro z dnia 25 września 2017 roku). Powyższe wynagrodzenie może ulec zmianie z uwagi na fakt, iż Inwestorowi przysługuje prawo do wprowadzenia robót dodatkowych, robót zamiennych lub wyłączenia z robót określonego zakresu czynności i pominięcia ich lub zlecenia ich innemu wykonawcy. Inwestorowi przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w dowolnym czasie do dnia 1 grudnia 2018 roku z miesięcznym terminem odstąpienia. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych w przypadkach m.in. opóźnień w ukończeniu robót i usunięciu wad, przy czym Inwestor może żądać odszkodowania w kwocie przewyższającej kary umowne.

Dekpol S.A. otrzymał od Inwestora zawiadomienie o spełnieniu się wszystkich warunków zawieszających ww. umowy.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 46/2017 z dnia 25 września 2017 roku oraz 53/2017 z dnia 17 października 2017 roku.

Zawarcie aneksu do umowy kredytu obrotowego z SGB-Bank S.A

W dniu 29 września 2017 r. Dekpol S.A. zawarł z SGB-Bank S.A. aneks do umowy z dnia 8 maja 2017 roku o kredyt obrotowy w wysokości 20 mln zł. Na mocy zawartego aneksu Bank przedłużył okres udostępnienia kredytu oraz termin jego spłaty do dnia 10 października 2017 roku, jednak nie później niż do 7-go dnia po spełnieniu ostatniego warunku uruchomienia emisji obligacji DB (przydział obligacji serii DB miał miejsce w dniu 4 października 2017 roku).

O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 47/2017 z dnia 29 września 2017 roku.

3.3.2 Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

W III kwartale 2017 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo hali serwisowej w Rusocinie

W dniu 2 października 2017 r. zawarł z Transport Ciężarowy Mariusz Kulczyk oraz Trans-Wybrzeże Mateusz Kulczyk (łącznie jako "Inwestor") umowę generalnego wykonawstwa inwestycji obejmującej budowę hali serwisowej z częścią biurową oraz instalacjami i infrastrukturą towarzyszącą w Rusocinie ("Umowa").

Za wykonanie przedmiotu Umowy Spółka otrzyma wynagrodzenie ryczałtowe netto w wysokości ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok. Zakończenie realizacji robót ma nastąpić w terminie do 31 lipca 2018 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych Inwestorowi w przypadku min. opóźnień w realizacji Umowy lub usuwaniu wad i usterek oraz odstąpienia przez Inwestora od Umowy z przyczyn leżących po stronie Emitenta. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia netto. Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego przewyższającego kwotę kar umownych.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 48/2017 z dnia 2 października 2017 roku.

Przydział obligacji serii DB

W dniu 4 października 2017 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii DB o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł ("Obligacje") na rzecz SGB-Bank S.A. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1.000 zł. Cena emisyjna Obligacji jest równa wartości nominalnej.

Celem emisji jest finansowanie inwestycji deweloperskich, w tym przeznaczenie środków z emisji na finansowanie lub refinansowanie nabycia nieruchomości lub nabycia prawa użytkowania wieczystego. Emisja Obligacji miała charakter niepubliczny. Data ostatecznego wykupu Obligacji została określona na 30 kwietnia 2021 r. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Każdy obligatariusz może przed datą ostatecznego wykupu żądać wykupu w całości lub w części Obligacji w sytuacji wystąpienia i trwania przypadku naruszenia określonego w warunkach emisji. Oprocentowanie Obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę i wypłacane w okresach półrocznych.

Zabezpieczeniem Obligacji jest m.in. hipoteka umowna do kwoty 52,5 mln zł na rzecz administratora hipoteki na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i

budynku stanowiącym odrębną nieruchomość, przysługującym Almond sp. z o. o., położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej oraz cesja warunkowa wierzytelności z kontraktów zawartych przez Emitenta o wartości pozostającej do rozliczenia nie mniejszej niż 22 mln zł netto.

O przydziale obligacji serii DB Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 49/2017 z dnia 4 października 2017 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku usługowego zakwaterowania turystycznego z częścią mieszkaniową w ramach projektu "Verano Residence"

W dniu 17 października 2017 roku do Spółki wpłynęła wydana przez Starostę Puckiego ostateczna decyzja przenosząca na Spółkę pozwolenie na budowę budynku usługowego zakwaterowania turystycznego z częścią mieszkaniową w Juracie.

W ramach inwestycji Spółka planuje budowę 11 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 524 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji inwestycji wynosi ok. 12 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 pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 54/2017 z dnia 17 października 2017 roku.

Uchwała o emisji obligacji serii G

W dniu 24 października 2017 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji niezabezpieczonych, kuponowych i niemających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii G o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 mln zł. Obligacje będą papierami wartościowymi z trzyletnim terminem wykupu i będą opiewały wyłącznie na świadczenia pieniężne, które będą płatne nie częściej niż w okresach 6 miesięcznych oraz nie rzadziej niż w okresach 12 miesięcznych.

Obligacje będą emitowane w trybie oferty prywatnej na podstawie art. 33 pkt 2 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Zamiarem Emitenta jest wprowadzenie Obligacji do alternatywnego systemu obrotu na rynku Catalyst prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. oraz BondSpot S.A.

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

W dniu 31 października 2017 roku Dekpol S.A. zawarł z HE 7R Gdańsk 1 sp. z o. o. ("Zamawiający") aneks do umowy z dnia 19 czerwca 2017 roku o roboty budowlane przedłużający termin zakończenia ostatniej części robót do 30 kwietnia 2018 roku. Za wykonanie robót Spółka otrzyma wynagrodzenie netto w wysokości rzędu 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok.

O zawarciu ww. aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 58/2017 z dnia 31 października 2017 roku.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Warszawie

W dniu 3 listopada 2017 roku Dekpol S.A. zawarł przedwstępną umowę nabycia nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy Prądzyńskiego, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki o wielkości 0,6 ha oraz stanowiących odrębną nieruchomość budynków na niej posadowionych, pod warunkiem pozytywnego zakończenia postępowania administracyjnego dotyczącego nieruchomości oraz spełnienia się innych warunków formalnoprawnych.

Przyrzeczona umowa sprzedaży winna zostać zawarta w terminie do dnia 28 lutego 2018 roku. Powyższe warunki są zastrzeżone na korzyść Emitenta, co oznacza, że Emitent jest uprawniony żądać zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w każdym czasie przed upływem terminu, także i bez spełnienia się któregośkolwiek z ww. warunków.

Strony Umowy ustaliły, że cena sprzedaży netto wyniesie około 9% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2016 roku. Emitent zamierza zrealizować na Nieruchomości projekt deweloperski obejmujący wybudowanie ok. 300 lokali.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 59/2017 z dnia 3 listopada 2017 roku.

Zawarcie umowy nabycia praw do kupna nieruchomości położonej w Gdańsku

W dniu 10 listopada 2017 roku Dekpol S.A. zawarł z osobą fizyczną umowę przeniesienia na Spółkę praw i obowiązków wynikających z zawartej przez tę osobę z podmiotem trzecim we wrześniu 2017 roku przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości w Gdańsku.

Przedmiotem przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości jest nieruchomość o łącznej powierzchni ok. 13 hektarów. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej określono do dnia 15 grudnia 2017 roku. Cena sprzedaży netto nieruchomości wynosi około 12% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2016 roku, a cena nabycia ww. praw i obowiązków jest nieznacząca z punktu widzenia wielkości kapitałów własnych Spółki.

Spółka zamierza zrealizować na przedmiotowej nieruchomości projekt deweloperski przewidujący wybudowanie lokali o łącznej powierzchni ponad 60 000 m².

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 60/2017 z dnia 10 listopada 2017 roku.

Zakup udziałów w spółce i zawarcie umowy inwestycyjnej dotyczącej realizacji projektu deweloperskiego we Wrocławiu

W dniu 15 listopada 2017 roku Emitent zawarł z dotychczasowymi udziałowcami umowy nabycia udziałów stanowiących łącznie 61,9% udziałów w spółce Smartex Sp. z o. o.. Ww. udziały zostały nabyte za łączną cenę 4,8 mln zł. Smartex jest właścicielem nieruchomości gruntowej o pow. 0,6 ha położonej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej.

Ponadto, w dniu 15 listopada 2017 roku Emitent zawarł z osobą fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex umowę inwestycyjną, w ramach której strony zamierzają wspólnie zrealizować projekt deweloperski polegający na wybudowaniu na Nieruchomości obiektu o funkcjach mieszkalno-usługowych o docelowej powierzchni użytkowej kilkunastu tysięcy metrów kwadratowych oraz sprzedaży bądź wynajmie powstałych w tym obiekcie lokali mieszkalnych oraz usługowych. Inwestycja będzie realizowana przez zawiązaną w tym celu przez strony umowy spółkę komandytową (SPV), która uzyska pozwolenie na budowę obiektu. Emitent będzie generalnym wykonawcą inwestycji. Zgodnie z umową inwestycyjną do dnia 30 września 2023 roku Emitent nabędzie od Udziałowca Smartex 37,7% udziałów Smartex, a prawo własności Nieruchomości zostanie przeniesione na SPV. Docelowo Spółka będzie posiadać ok. 90% udziału w zyskach i stratach SPV.

Ponadto, w tym samym dniu Spółka zawarła z Udziałowcem przedwstępną umowę, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży na rzecz Spółki 37,7% udziałów Smartex posiadanych przez Udziałowca za łączną cenę brutto ok. 11 mln zł. Umowa przedwstępna została zawarta pod warunkami zawieszającymi, polegającymi m.in. na zawarciu przez strony umowy przedwstępnej umowy spółki komandytowej (SPV) i uzyskaniu przez nią ostatecznej decyzji w sprawie ustalenia dla Nieruchomości warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Warunki zawieszające zostały zastrzeżone na rzecz Spółki. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 1 miesiąca od dnia spełnienia ostatniego z warunków zawieszających, jednakże w przypadku braku spełnienia warunków w terminie do dnia 30 czerwca 2023 roku Spółka będzie uprawniona do odstąpienia od umowy, w terminie kolejnych 6 miesięcy.

O zawarciu ww. umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 62/2017 z dnia 15 listopada 2017 roku.

3.3.4 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

3.3.5 Udzielone oraz otrzymane 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 września 2017 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	01.01.-30.09.2017	01.01.-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	24 224	22 509
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	2 403	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	26 627	25 013
Zobowiązania warunkowe	26 627	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	1 147	954
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	1 555	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	2 702	1 956
Aktywa warunkowe	2 702	1 956

3.4 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 III kwartał 2017 roku osiągnęły wartość 358,7mln zł, co stanowi 72% realizacji prognozy przychodów w 2017 roku. Mając na uwadze poziom przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za III kwartał 2017 roku, Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia w realizacji opublikowanej prognozy.

3.5 Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Czynniki 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 III kwartale 2017 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 3.3.1 i 3.3.2 niniejszego raportu.

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

budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma pozytywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta.

3.6 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie III kwartału 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.

3.7 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL

Nie występują żadne inne informacje, które są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Dekpol S.A.

3.8 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

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

Anna Miksza – Główna Księgowa