

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Dekpol S.A.

Sprawozdanie obejmujące:

- *wyniki oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2017;*
- *wyniki oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki;*
- *wyniki oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2017;*
- *opinię Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2017;*
- *ocenę sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2017 roku.*

Podstawa prawna:

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

I. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2017.

Po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem Zarządu Spółki i Sprawozdaniem Zarządu Grupy Kapitałowej Spółki z działalności w 2017 roku i rozpatrzeniu jego treści – Rada Nadzorcza stwierdza, że zawierają one niezbędne informacje i są zgodne z danymi dotyczącymi poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki oraz, że zostały ono sporządzone rzetelnie, w jasny sposób przedstawiając działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w 2017 roku. Ponadto Rada Nadzorcza zauważa, że Biegły rewident badający księgi rachunkowe Dekpol S.A. i Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. nie stwierdził zagrożenia dla ciągłości działania Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki.

Na podstawie własnych obserwacji przebiegu minionego roku, Rada Nadzorcza stwierdza, że rok 2017 był dla Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej okresem dobrym pod względem generowanych wyników finansowych.

Z punktu widzenia operacyjnego istotne znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w 2017 roku miały następujące działania/zdarzenia (powyższe zdarzenia będą również miały znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w najbliższych latach):

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

W dniu 30 stycznia 2017 r. Spółka zawarła z AGR II 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 Spółka otrzymała 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. Umowa została wykonana w terminie.

O ww. umowie Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2017 z 30 stycznia 2017 roku.

Zawarcie umowy dotyczącej budowy hali magazynowej w gm. Tczew:

W dniu 31 stycznia 2017 r. Spółka zawarła z jednym z dużych producentów okien drewnianych i drewniano-aluminiowych w Polsce umowę dotyczącą budowy hali magazynowej z częścią biurowo-socjalną oraz niezbędną infrastrukturą w kompleksie produkcyjnym Window Village we wsi Wędkowy gm. Tczew. Za wykonanie prac Spółka otrzymała wynagrodzenie netto w wysokości ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 r. Umowa została wykonana w terminie.

O ww. umowie Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2017 z 31 stycznia 2017 r.

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

W dniu 8 lutego 2017 roku Spółka podpisała aneks do umowy z dnia 30 czerwca 2016 roku zawartej z HE 7R Gdańsk Sp. z o.o. (poprzednio 7R Logistic S.A.) dotyczącej realizacji przez Spółkę inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości w Gdańsku Kowalach. Na mocy aneksu strony postanowiły rozszerzyć przedmiot umowy o roboty dodatkowe, w związku z czym wynagrodzenie ryczałtowe dla Spółki zostało zwiększone o ok. 30% wartości umowy pierwotnej. Za wykonanie prac Spółka otrzymała wynagrodzenie netto w wysokości ok. 17% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 r. W aneksie określono również termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy na czerwiec 2017 roku. Prace objęte umową i aneksem zostały wykonane w terminie.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2017 z 8 lutego 2017 r.

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 pozwolenia 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 zaplanowane jest na II kwartał 2018 roku. Projekt realizowany jest w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne finansowane są środkami własnymi Spółki.

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 zostały oddane do użytku pod koniec 2017 roku, a realizacja całego etapu zostanie zakończona w III kwartale 2018 roku. Projekt realizowany jest w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne finansowane są środkami własnymi Spółki.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017 z dnia 8 lutego 2017 roku.

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

W dniu 24 lutego 2017 roku Spółka otrzymała 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 otrzymała 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. W dniu 31 lipca 2017 r. Spółka zawarła z zamawiającym aneks do przedmiotowej umowy przedłużający termin jej wykonania z 31 lipca 2017 r. do 15 listopada 2017 r.

W związku z wprowadzeniem przez zamawiającego zmian aranżacyjnych w inwestycji, w dniu 15 listopada 2017 r. Spółka zawarła z zamawiającym kolejny aneks do umowy przedłużający termin wykonania przedmiotu umowy do dnia 15 stycznia 2018 r. Na mocy aneksu zwiększono również kwotę wynagrodzenia przysługującego Spółce o około 8%.

Aneksowana umowa została wykonana w terminie.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2017 z dnia 24 lutego 2017 roku, nr 37/2017 z dnia 31 lipca 2017 roku oraz nr 61/2017 z dnia 15 listopada 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. 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.

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. umowę 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 miały zostać zakończone do listopada 2017 roku. W dniu 31 października 2017 r. Spółka zawarła z zamawiającym aneks do ww. umowy, przedłużający termin zakończenia ostatniej części robót do 30 kwietnia 2018 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 i aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 22/2017 z dnia 19 czerwca 2017 roku oraz nr 58/2017 z dnia 31 października 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 nastąpiło w grudniu 2017 roku. Inwestor zapłacił Spółce wynagrodzenie ryczałtowe w maksymalnej kwocie netto w wysokości rzędu 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2016 rok.

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

Przedwstępne umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w Warszawie przy ulicy Prądzyńskiego:

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.

W dniu 3 listopada 2017 r. strony zawarły nową przedwstępną umowę nabycia ww. nieruchomości, na mocy której zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 28 lutego 2018 roku 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. 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 któregokolwiek z ww. warunków. Cena sprzedaży netto pozostała na poziomie około 9% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2016 roku.

W dniu 28 lutego 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły porozumienie przedłużające termin na zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2018 roku.

W dniu 20 marca 2018 r. Spółka zawarła umowę nabycia ww. nieruchomości.

Nieruchomość jest pierwszą nieruchomością inwestycyjną nabytą przez Dekpol S.A. w Warszawie. Emitent zamierza zrealizować na nieruchomości projekt deweloperski obejmujący wybudowanie ok. 300 lokali.

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, nr 40/2017 z dnia 9 sierpnia 2017 roku, nr 59/2017 z dnia 3 listopada 2017 roku, nr 10/2018 z dnia 28 lutego 2018 roku oraz nr 16/2018 z dnia 20 marca 2018 roku.

Nabycie nieruchomości w Gdańsku przy ul. Myśliwskiej:

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 było od spełnienia warunków zawieszających, a termin ich spełnienia oraz zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły na dzień 31 marca 2018 r. W dniu 26 stycznia 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Emitenta poinformował o nabyciu ww. nieruchomości w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających przewidzianych w ww. umowie przedwstępnej i zawarciem umowy przyrzeczonej. Cena nabycia netto przedmiotu umowy wyniosła 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 ww. zdarzeniach Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 25/2017 z dnia 20 czerwca 2017 roku oraz w raporcie bieżącym nr 5/2018 z dnia 26 stycznia 2018 roku.

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 jest realizowany w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne finansowane są 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 jest 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 jest realizowany w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne finansowane są 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 realizowany jest przez spółkę zależną Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp. K., Generalnym Wykonawcą jest Spółka a nakłady inwestycyjne finansowane są środkami własnymi Grupy, 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. W dniu 10 października 2017 r. oraz 27 października 2017 r. Spółka zawarła z inwestorem dwa aneksy do ww. umowy, przedłużające termin udzielenia inwestorowi finansowania inwestycji przez instytucję finansującą do 27 października 2017

roku, a następnie do 30 listopada 2017 roku. W dniu 30 listopada 2017 r. Spółka zawarła z inwestorem kolejny aneks do umowy, na mocy którego strony pozostawiły w umowie jedynie warunek zawieszający polegający na uzyskaniu przez inwestora prawomocnego pozwolenia na budowę. W związku z uzyskaniem ww. pozwolenia umowa weszła w życie.

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 oraz aneksów do niej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 44/2017 z dnia 4 września 2017 roku, 51/2017 z 10 października 2017 roku, 56/2017 z 27 października 2017 roku oraz 66/2017 z 30 listopada 2017 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku wielorodzinnego w ramach projektu „Jaworowe Wzgórza”:

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 została zakończona w I kwartale 2018 roku. Projekt zrealizowany został przez spółkę zależną Emitenta Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. K., Generalnym Wykonawcą była Spółka a nakłady inwestycyjne sfinansowane zostały środkami własnymi Grupy.

O otrzymaniu ww. 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 - poziomym 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.

W dniu 17 października 2017 roku Spółka otrzymała 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 umowy o generalne wykonawstwo hali serwisowej w Rusocinie:

W dniu 2 października 2017 r. Spółka zawarła 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. 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.

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

W dniu 17 października 2017 roku wpłynęła do Emitenta 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 została zakończona w I kwartale 2018 roku. Projekt zrealizowany został przez spółkę zależną Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. K., Generalnym Wykonawcą była Spółka a nakłady inwestycyjne sfinansowane zostały środkami własnymi Grupy.

O wpłynięciu ww. decyzji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 54/2017 z dnia 17 października 2017 roku.

Zawarcie umowy nabycia praw do kupna nieruchomości położonej w Gdańsku:

W dniu 10 listopada 2017 roku Spółka zawarła 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.

W dniu 15 grudnia 2017 roku Spółka zawarła przyrzeczoną umowę nabycia ww. nieruchomości.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących 60/2017 z dnia 10 listopada 2017 roku oraz 73/2017 z 15 grudnia 2017 roku.

Zakup udziałów w Smartex Sp. o.o. i zawarcie umowy inwestycyjnej dotyczącej realizacji projektu deweloperskiego we Wrocławiu:

W dniu 15 listopada 2017 roku Zarząd Spółki zawarł z dotychczasowymi udziałowcami umowy nabycia udziałów stanowiących łącznie, uwzględniając fakt umorzenia części udziałów bez obniżenia kapitału zakładowego spółki, 62,3% 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, 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 37,7% udziałów Smartex, a prawo własności Nieruchomości zostanie przeniesione na SPV. Docelowo Spółka wraz z podmiotem zależnym – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. będzie posiadać ok. 90% udziału w zyskach i stratach SPV.

W związku z powyższym, w tym samym dniu, Spółka zawarła 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 uzyskaniu przez wskazaną powyżej spółkę komandytową zawiązaną przez strony ostatecznej decyzji w sprawie ustalenia dla nieruchomości warunków zabudowy oraz pozwolenia na budowę. 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. Warunki zawieszające zostały jednakże zastrzeżone na rzecz Spółki, co oznacza, iż we wskazanym powyżej terminie może ona żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo braku ich spełnienia.

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

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku pensjonatowo - usługowego w Helu:

W dniu 21 listopada 2017 roku wpłynęła do Spółki wydana przez Starostę Puckiego ostateczna decyzja przenosząca na Spółkę pozwolenie na budowę budynku pensjonatowo –usługowego w Helu. W ramach inwestycji Spółka planuje budowę 18 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 650 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji inwestycji wynosi ok. 5,5 mln zł netto. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2018 roku. Projekt realizowany jest przez spółkę zależną Emitenta – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. K., Generalnym Wykonawcą jest Spółka a nakłady inwestycyjne finansowane są środkami własnymi Grupy, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym. O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym 63/2017 z dnia 21 listopada 2017 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnego i usługowego w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku:

W dniu 13 grudnia 2017 roku wpłynęła do Spółki wydana przez Prezydenta Miasta Gdańsk ostateczna decyzja pozwolenia na budowę zespołu dwóch budynków mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. W ramach inwestycji Grupa Kapitałowa Spółki planuje budowę 141 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6000 metrów kwadratowych, 136 pokoi hotelowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 3800 metrów kwadratowych oraz 9 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 1700 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji inwestycji wynosi ok. 157 mln zł netto. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej inwestycji zostanie zakończona w II kwartale 2020 roku. Projekt realizowany jest przez spółkę zależną Emitenta – Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp. K., a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami pozyskanymi w ramach programu emisji obligacji serii F oraz środkami własnymi Grupy i ewentualnie dodatkowym kapitałem obcym. O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym 68/2017 z dnia 13 grudnia 2017 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo inwestycji w Siemianowicach Śląskich:

W dniu 14 grudnia 2017 r. Spółka zawarła z 7R S.A. umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych i instalacyjnych, których rezultatem jest wykonanie "pod klucz" obiektu biurowo-magazynowego „CL SIEMIANOWICE” na terenie nieruchomości położonej w Siemianowicach Śląskich oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń niezbędnych do zrealizowania i użytkowania Inwestycji. Termin wykonania przedmiotu umowy został ustalony na dzień 31 lipca 2018 r., z możliwością jego przesunięcia do 31 sierpnia 2018 r. Ryczałtowe wynagrodzenie netto Wykonawcy za całość prac objętych Umową wynosi ok. 7%

przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Spółki za 2016 rok, przy czym może ono ulec zmianie na skutek wyłączenia części robót bądź zlecenia robót dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych, zgodnie z którymi kary umowne są naliczane w przypadku niedotrzymania terminów realizacji Inwestycji, niedotrzymania terminów naprawy wad i usterek, odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy oraz innych naruszeń postanowień Umowy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia Spółki, jednakże strony Umowy mają prawo do żądania odszkodowania do pełnej wysokości poniesionej szkody. Zamawiający może odstąpić od Umowy z ważnych przyczyn w każdym czasie i dokonując rozliczenia za roboty wykonane. O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym 70/2017 z dnia 14 grudnia 2017 roku.

Emisja 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 użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 37/2015.
- umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach inwestycji, w tym m.in. środków pozyskanych z emisji obligacji i sprzedaży lokali w ramach inwestycji w ten sposób, że środki znajdujące się na rachunku zastrzeżonym będą mogły być przeznaczone wyłącznie na cele związane z realizacją inwestycji oraz na wykup obligacji oraz obligacji programowych serii E wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami.
- oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z obligacji złożone poszczególnym funduszom do wysokości stanowiącej iloczyn obligacji objętych przez danego subskrybenta i 150% wartości nominalnej jednej obligacji oraz uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.
- oświadczenie Emitenta na rzecz administratora ww. hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z obciążonej nieruchomości w celu

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

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2017 z 1 lutego 2017 r.

Emisja obligacji serii DA i DB:

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 miała 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. 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., 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.

Emisja drugiej transzy obligacji nastąpiła w dniu 4 października 2017 r., kiedy to Zarząd Emitenta podjął uchwałę o dokonaniu przydziału na rzecz banku 20.000 sztuk obligacji na okaziciela serii DB o łącznej wartości nominalnej 20 mln zł. Data ostatecznego wykupu obligacji została określona na 30 kwietnia 2021 r.

Celem emisji obligacji było finansowanie inwestycji deweloperskich, w tym przeznaczenie środków z emisji na finansowanie lub refinansowanie nabycia nieruchomości lub nabycia prawa użytkowania wieczystego. Emisja każdej transzy obligacji miała charakter niepubliczny w rozumieniu Ustawy o ofercie publicznej (...). Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte o stawkę WIBOR 6M powiększoną o marżę i wypłacane w okresach półrocznych. Obligacje zostaną wykupione po cenie równej wartości nominalnej. 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. 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.

O zawarciu ww. umowy i przydziale obligacji serii DA i DB Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 19/2017 z dnia 8 maja 2017 roku, nr 33/2017 z dnia 18 lipca 2017 roku oraz nr 49/2017 z dnia 4 października 2017 roku.

Zmiana warunków programu emisji obligacji serii F:

W dniu 20 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o zmianie uchwały z dnia 23 grudnia 2016 roku w sprawie programu emisji obligacji serii F i zawarcia z funduszami inwestycyjnymi: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (dalej: Fundusze) porozumienia w sprawie programu emisji obligacji i zawarł z Funduszami stosowny aneks do ww. porozumienia.

Na mocy podjętej uchwały i zgodnie z zawartym aneksem postanowiono, że obligacje serii F będą emitowane w siedmiu seriach odpowiadających siedmiu etapom inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji obligacji będzie pozyskiwał bezpośrednio Emitent, a następnie będzie je przekazywał do Dekpol Pszena sp. z o. o. sp. k. - spółka realizująca inwestycję - tytułem wkładu jako komandytariusz. Emitent jest zobowiązany nie proponować nabycia obligacji jakimkolwiek innym podmiotom niż ww. fundusze.

Łączna wartość nominalna wszystkich emitowanych transz obligacji będzie wynosić 80 mln zł, a oprocentowanie będzie stanowić sumę stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę. Termin wykupu każdej z transzy obligacji będzie przypadał w dniu, w którym upłynie 48 miesięcy od dnia przydziału pierwszej transzy obligacji.

Zmianie uległy również zasady proponowania nabycia obligacji ww. funduszom w ten sposób, iż z dotychczas określonych warunków pominięty obecnie został warunek dotyczący wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu dla którejkolwiek transzy obligacji lub obligacji programowych serii C lub obligacji programowych serii E. W związku z powyższym po ww. zmianie Emitent jest upoważniony i zobowiązany proponować nabycie poszczególnych transz obligacji tylko i wyłącznie Funduszom, na zasadach ściśle określonych w porozumieniu, tj. w szczególności na dzień składania propozycji nabycia obligacji danej transzy, jak i na dzień składania przez Fundusze oświadczenia o przyjęciu takiej propozycji: hipoteki dla poszczególnych transz obligacji będą miały najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą; w księdze wieczystej obejmującej nieruchomość nie będzie wpisana jakakolwiek inna hipoteka, oprócz hipotek, o których mowa powyżej ani jakakolwiek wzmianka o hipotekach innych niż ww. hipoteki; będzie obowiązywała umowa rachunku zastrzeżonego zapewniająca Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych SPV w ramach Inwestycji; zostaną przedstawione Funduszom dokumenty, z których będzie wynikać prawo Emitenta do pełnego wykorzystania dokumentacji projektowej związanej z inwestycją, a także w zakresie umożliwiającym zawarcie umowy przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV.

Zabezpieczenia obligacji nie uległy zmianie, za wyjątkiem iż oświadczenie na rzecz subskrybenta obligacji o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z obligacji zostanie złożone przez Emitenta (pierwotnie SPV).

O zmianie warunków programu emisji obligacji serii F Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 74/2017 z dnia 20 grudnia 2017 roku.

Emisja obligacji serii G:

W dniu 24 października 2017 r. Zarząd Emitenta podjął uchwałę w sprawie emisji trzyletnich, niezabezpieczonych, kuponowych i nie mających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii G o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 50 mln zł. Zamiarem Emitenta było wyemitowanie obligacji w trybie oferty prywatnej na podstawie art. 33 pkt 2 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach celem przeznaczenia środków na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów oraz refinansowanie części lub całości obligacji serii D.

W dniu 19 lutego 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Spółki podjął uchwałę zmieniającą ww. uchwałę w ten sposób, iż postanowił wyemitować obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 85 mln zł.

W dniu 7 marca 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu warunkowego przydziału 76 880 obligacji serii G o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 76,88 mln zł. Przydział został dokonany pod warunkiem dokonania ostatecznego rozrachunku obligacji przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., co nastąpiło 8 marca 2018 roku.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są niezabezpieczonymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej równej stawce WIBOR 6M i marży. Odsetki będą płatne w okresach sześciomiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Wykup Obligacji nastąpi w dniu 8 marca 2021 r. z zastrzeżeniem, że Spółka zobowiązana jest do dokonania przymusowej amortyzacji 25% Obligacji w dniu wypłaty odsetek za VI okres odsetkowy. Ponadto, Spółka może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w każdym z dni płatności odsetek począwszy od II okresu odsetkowego wypłacając w takim przypadku określoną premię z tego tytułu (0-1% wartości wykupowanych Obligacji). Obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu Obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów oraz refinansowanie części lub całości obligacji serii D. O powyższych zdarzeniach Spółka informowała raportami bieżącymi nr 55/2017 z dnia 24 października 2017 roku, nr 11/2018 z dnia 7 marca oraz 12/2018 z dnia 8 marca 2018 roku.

Prognoza przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol :

W dniu 16 grudnia 2016 roku Zarząd Dekpol S.A. przedstawił prognozę przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta na 2017 rok.

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

W dniu 14 grudnia 2017 roku Zarząd Spółki poinformował, że w związku z dokonaniem przeglądem danych finansowych Grupy Kapitałowej Spółki podjął decyzję o aktualizacji i rozszerzeniu zakresu prognozy wyników finansowych na 2017 rok w następujący sposób:

- Przychody ze sprzedaży: 560 mln zł;
- Zysk netto: 33,5 mln zł;
- EBITDA: 54,5 mln zł.

Powyższe dane finansowe zostały przedstawione według najlepszej wiedzy Zarządu Spółki na dzień ich sporządzania w oparciu o założenie, że nie powstaną i nie ujawnią się do końca 2017 roku okoliczności, które mogłyby istotnie wpłynąć na powyższe wartości.

Informacja o prognozach została przekazana do wiadomości publicznej w dniu 16 grudnia 2016 roku raportem bieżącym 30/2016, a o aktualizacji tej prognozy w dniu 14 grudnia 2017 roku raportem bieżącym 69/2017.

Zgodnie z sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017 rok Grupa osiągnęła wyniki finansowe jak poniżej:

- Przychody ze sprzedaży: 579 mln zł;
- Zysk netto: 32,9 mln zł;
- EBITDA: 53 mln zł

Osiągnięte ostatecznie wyniki finansowe Grupy Kapitałowej są na zbliżonym poziomie względem opublikowanych prognoz. Różnice w zakresie wielkości przychodów wynikają ze wzrostu sprzedaży w segmencie generalnego wykonawstwa.

W dniu 1 lutego 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. przedstawił prognozę przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta na 2018 rok. Zgodnie ze sporządzonymi prognozami, w ocenie Zarządu Emitenta przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2018 rok łącznie ze wszystkich obszarów prowadzonej działalności mogą wynieść 710 mln zł, w tym przychody ze sprzedaży w segmencie Generalne wykonawstwo 450 mln zł, przychody ze sprzedaży w segmencie Działalność deweloperska 190 mln zł oraz przychody ze sprzedaży w segmencie Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych 70 mln zł.

Rada Nadzorcza wskazuje na następujące zdarzenia, które wystąpiły po dniu 31.12.2017 roku, a które będą w istotny sposób miały wpływ na działanie Spółki i jej Grupy Kapitałowej w perspektywie krótko i średnio terminowej:

Emisja obligacji serii F1:

W dniu 4 stycznia 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 17.000 sztuk obligacji serii F1 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 17 mln zł na rzecz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty.

Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji. Obligacje są papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi kwartalnie. Z tytułu

Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 4 stycznia 2022 r. Emitent jest uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części obligacji. W przypadkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji Emitent zobligowany jest do dokonania obowiązkowego wcześniejszego wykupu obligacji. Ponadto obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi w określonych przypadkach żądania wcześniejszego wykupu obligacji.

Celem emisji obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji obligacji Emitent przekaze do Dekpol Pszena sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – „SPV”). Zabezpieczenie Obligacje stanowiąc będą: i) hipoteka umowna do kwoty 25,5 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; ii) umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych w ramach inwestycji; iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 25,5 mln zł; iv) przewłaszczenie na zabezpieczenie wszystkich udziałów w kapitale zakładowym komplementariusza SPV na rzecz administratora zabezpieczeń; v) nieodwołalna oferta przeniesienia ogółu praw i obowiązków komandytariusza SPV na administratora zabezpieczeń; vi) pełnomocnictwo na zabezpieczenie, na mocy którego Emitent, a następnie SPV upoważni pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez odpowiednio Emitenta i SPV w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącym inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz podmiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora; vii) umowa, na mocy której administrator hipoteki uzyska tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z inwestycją i możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów; viii) oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego złożone przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora

O emisji obligacji serii F1 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2018 z dnia 4 stycznia 2018 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane:

W dniu 16 stycznia 2018 r. Spółka zawarła z ERGO Elżbieta Jeżewska (Zamawiający) umowę w przedmiocie przebudowy, rozbudowy i częściowej nadbudowy budynku handlowo-usługowego w miejscowości Oława. Wynagrodzenie netto za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi około 4% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2016 roku. Umowa miała pierwotnie wejść w życie pod warunkiem przekazania wykonawcy w terminie do dnia 15 kwietnia 2018 roku pisemnej decyzji zamawiającego o rozpoczęciu robót. W dniu 13 kwietnia 2018 r. Spółka zawarła z Zamawiającym aneks do Umowy zgodnie z którym Umowa wejdzie w życie pod warunkiem przekazania pisemnej decyzji Zamawiającego o rozpoczęciu robót w terminie do dnia 15 maja 2018 roku. Zakończenie robót jest planowane na 31 grudnia 2018 roku.

Umowa przewiduje kary umowne za zwłokę w wykonaniu przedmiotu umowy i usunięcia wad. Ponadto, strony umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia za

odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie umowy. Maksymalna ilość kar umownych, do jakich zapłaty zobowiązany ma być wykonawca nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Strony uprawnione są do dochodzenia naprawienia szkody w całości, na zasadach ogólnych.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raportach bieżących nr 3/2018 z dnia 17 stycznia 2018 roku oraz 21/2018 z dnia 13 kwietnia 2018 roku.

Zawarcie listu intencyjnego z Panattoni Europe sp. z o.o.:

W dniu 18 stycznia 2018 r. Spółka zawarła z Panattoni Europe sp. z o. o. list intencyjny w przedmiocie wyboru Spółki jako generalnego wykonawcę do przeprowadzenia robót konstrukcyjnych dotyczących budowy dwóch budynków magazynowych w Gdańsku.

Na mocy listu intencyjnego strony zobowiązały się do zawarcia do dnia 28 marca 2018 r. umowy na realizację inwestycji "pod klucz", w wyniku której Spółka ma otrzymać łączne wynagrodzenie netto w wysokości równoważności ok. 20% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2016 roku przeliczone wg kursu euro z dnia 18 stycznia 2018 r. Zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku magazynowego (w związku z czym Spółce ma przysługiwać wynagrodzenie netto w wysokości ok. 11% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2016 roku) ma nastąpić do dnia 30 lipca 2018 r. Po zakończeniu ww. etapu Zamawiający ma 6 miesięcy na potwierdzenie rozpoczęcia przez Spółkę II etapu prac dotyczących budowy drugiego budynku. List Intencyjny zawierał zapisy dotyczące kar umownych w przypadku opóźnień w budowie. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia.

Mimo, iż do dnia 28 marca 2018 roku powyższa umowa nie została zawarta, na dzień publikacji niniejszego sprawozdania strony kontynuują działania w celu zawarcia ww. umowy, co w ocenie Spółki powinno nastąpić w najbliższych tygodniach.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2018 z dnia 18 stycznia 2018 roku oraz nr 19/2018 z dnia 28 marca 2018 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane dotyczące budowy budynków handlowo-usługowych w Babicach Nowych:

W dniu 14 lutego 2018 r. Spółka zawarła z GRADUS Sp. z o. o. sp. k. umowę o roboty budowlane, której przedmiotem jest realizacja czterech budynków handlowo-usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Babicach Nowych. W ramach umowy Emitent zobowiązał się do min. wykonania wszelkich niezbędnych robót budowlanych, projektów i dokumentacji oraz uzyskania prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na użytkowanie. Zakończenie realizacji obiektów planowane jest na październik 2018 r. Wynagrodzenie netto za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi około 7% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2016 roku.

Umowa przewiduje kary umowne za zwłokę w zakończeniu prac w terminie oraz w usunięciu wad ujawnionych w okresie rękojmi i gwarancji. Ponadto, strony umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia netto za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie umowy. Maksymalna ilość kar umownych, do jakich zapłaty zobowiązany ma być Emitent nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Strony uprawnione są do dochodzenia na zasadach

ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej. W terminie 12 miesięcy od zawarcia umowy zamawiający ma prawo do odstąpienia od umowy za zapłatą odstępnego w wysokości 10% wynagrodzenia netto. W takim wypadku zamawiający zapłaci Spółce wynagrodzenie za wykonane prace oraz zamówione urządzenia i materiały, które pozostaną własnością zamawiającego.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2018 z dnia 14 lutego 2018 roku.

Przedterminowy wykup oraz umorzenie części obligacji serii D:

W dniu 12 marca 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o przedterminowym częściowym wykupie obligacji serii D. Przedmiotem przedterminowego wykupu było 223.751 obligacji serii D o łącznej wartości nominalnej w wysokości 22.375.100 zł oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065. Przedterminowy wykup Obligacji nastąpił na podstawie pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w celu ich umorzenia.

Emitent dokonał przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii D w dniu wypłaty odsetek za X okres odsetkowy, tj. w dniu 16 kwietnia 2018 r., płacąc obligatariuszom za każdą Obligację kwotę odpowiadającą wartości nominalnej obligacji podlegających przedterminowemu wykupowi (tj. 100,00 zł za jedną obligację), należne odsetki za X okres odsetkowy w pełnym wymiarze oraz premię w wysokości 0,25 % wartości nominalnej obligacji podlegających przedterminowemu częściowemu wykupowi. W związku z powyższym w okresie od 4 kwietnia 2018 r. do 16 kwietnia 2018 r. obrót obligacjami na ASO BondSpot i ASO GPW został zawieszony, a dzień 6 kwietnia 2018 r. został wyznaczony jako dzień ustalenia uprawionych do ww. wykupu.

W dniu 12 marca 2018 r. Zarząd Emitenta podjął również uchwałę o umorzeniu 45.049 obligacji serii D oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065 nabytych przez Spółkę na podstawie umowy sprzedaży obligacji zawartej poza rynkiem zorganizowanym z obligatariuszem stosownie do art. 76 Ustawy o Obligacjach. Łączna wartość nominalna umorzonych Obligacji wyniosła 4.504.900 zł, a średnia jednostkowa cena nabycia wyniosła 101,05 złotych.

Celem przedterminowego wykupu oraz umorzenia Obligacji było refinansowanie zadłużenia Spółki za pomocą obligacji serii G.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2018 z dnia 12 marca 2018 roku.

Zawarcie aneksu do umowy dotyczącej realizacji projektu "Grano Residence" w Gdańsku:

W dniu 12 marca 2018 r. Spółka zawarła aneks do umowy z dnia 8 stycznia 2018 roku o roboty budowlane budynku mieszkalno-usługowego w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej zawartej z Pozbud T&R S.A. Na mocy aneksu rozszerzony został zakres robót w stosunku do zakresu określonego w pierwotnej umowie, wskutek czego Wykonawca zobowiązany jest do wykonania zabezpieczenia wykopu oraz kompletnego stanu surowego budynku wraz ze wszystkimi robotami murarskimi oraz dostawę i montaż stolarki okiennej drewnianej. W związku z powyższym zwiększone zostało wynagrodzenie ryczałtowe na wykonanie przedmiotu umowy z pierwotnej kwoty 6 mln zł netto do kwoty 25 mln zł netto. Termin zakończenia robót ustalono na dzień 30 sierpnia 2019 roku w odniesieniu do stanu surowego oraz na dzień 31 grudnia 2019 roku w odniesieniu do stolarki okiennej.

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 oraz 1,0 % wynagrodzenia netto za każdy następny dzień, licząc od ósmego dnia opóźnienia. 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.

O ww. aneksie Spółka informowała raportem bieżącym nr 13/2018 z dnia 12 marca 2018 roku.

Zamówienie na wykonanie obiektu w miejscowości Linowiec:

W dniu 12 marca 2018 r. Spółka otrzymała od Biznes Park Starogard Gd. Sp. j. zamówienie na kompleksowe wykonanie obiektu z pomieszczeniami produkcyjno-magazynowymi i biurowymi oraz placami, parkingami i drogami dojazdowymi w miejscowości Linowiec o wartości netto ok. 4% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2016 r. Realizacja inwestycji nastąpi w terminie 9 miesięcy od daty uzyskania pozwolenia na budowę. Projekt będzie realizowany na zasadzie zaprojektuj i zbuduj w oparciu o szczegółowe zapisy umowy, która zostanie zawarta między stronami w najbliższych tygodniach.

O ww. zamówieniu Spółka informowała raportem bieżącym nr 15/2018 z dnia 12 marca 2018 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych w ramach II etapu projektu "Młoda Morena Park":

W dniu 22 marca 2018 roku Spółka otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska ostateczną decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę zespołu ośmiu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi, wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu w ramach II etapu inwestycji "Młoda Morena Park" przy ul. Dolne Migowo w Gdańsku. W ramach II etapu inwestycji Spółka planuje budowę budynków mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 2480 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji II etapu inwestycji wynosi ok. 20 mln zł netto. Zakończenie budowy i oddanie osiedla do użytku zaplanowano na II kwartał 2019 roku.

Projekt będzie realizowany przez spółkę zależną Emitenta, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała raportem bieżącym nr 17/2018 z dnia 22 marca 2018 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę II etapu osiedla budynków mieszkalnych w ramach projektu "Nowe Rokitki Park":

W dniu 26 marca 2018 roku Spółka otrzymała wydaną przez Starostę Tczewskiego ostateczną decyzję w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę osiedla 12 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – II etap inwestycji "Nowe Rokitki Park" w Śliwinach, gm. Tczew. W ramach II etapu inwestycji Spółka planuje budowę budynków

mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 1326 metrów kwadratowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych przez Spółkę z realizacji II etapu inwestycji wynosi ok. 4,2 mln zł netto. Zakończenie budowy i oddanie osiedla do użytku zaplanowane jest na IV kwartał 2018 roku.

Projekt będzie realizowany przez spółkę zależną Emitenta, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2018 z dnia 26 marca 2018 roku.

Inne zdarzenia i umowy:

W dniu 12 kwietnia 2018 r. Spółka nabyła od Nordic Development S.A. 50% udziałów w spółce Nordic Milan Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie.

Spółka Nordic Milan Sp. z o.o. realizuje inwestycję deweloperską w Milanówku, na której Spółka Dekpol jest Generalnym Wykonawcą. Ponadto na rzecz w/w spółki Dekpol będzie świadczył usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, marketingowe, księgowo i związane z realizacją inwestycji, w tym obsługę reklamacji. Cena nabycia ww. udziałów nie stanowiła znaczącej wartości z perspektywy wyników finansowych Spółki. Zawarcie listu intencyjnego z Panattoni Europe sp. z o.o.

II. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017.

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2017 przeprowadziła HLB M2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością AUDIT PIE Sp. k., 02-521 Warszawa, ul. Rakowiecka 41/27, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4123.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego stwierdza, że sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. składające się z: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz opis znaczących zasad (polityki) rachunkowości a także informacje dodatkowe i objaśniające (zwanego dalej „sprawozdaniem finansowym”):

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Jednostki na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i statutem Jednostki, w tym również z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku 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 2014 roku, poz. 133 z późn. zm.), zwanym dalej Rozporządzeniem w sprawie informacji bieżących i okresowych.

Po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza nie wnosi swoich uwag oraz zastrzeżeń co do treści sprawozdania finansowego Spółki oraz co do przedstawionych w nim danych finansowych. Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2017 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

III. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2016.

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2017 przeprowadziła HLB M2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością AUDIT PIE Sp. k., 02-521 Warszawa, ul. Rakowiecka 41/27, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4123.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdza, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A., obejmujące: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2017 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku oraz informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz opis znaczących zasad (polityki) rachunkowości grupy kapitałowej a także informacje dodatkowe i objaśniające (zwanego dalej „sprawozdaniem finansowym”):

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2017 roku, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki dominującej, w tym również z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku 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 2014 roku, poz. 133 z późn. zm.), zwanym dalej Rozporządzeniem w sprawie informacji bieżących i okresowych.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Biegli Rewidenci badający skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2017 rok zwrócili uwagę na poniższą kwestię:

- o Przeprowadziliśmy badanie jednostkowego sprawozdania finansowego jednostki dominującej za rok 2017. Badania sprawozdań finansowych spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie zostały zakończone do dnia wydania niniejszej opinii. Aktywa tych spółek zależnych, po uwzględnieniu wyłączeń konsolidacyjnych, stanowią 17,72% skonsolidowanych aktywów, przychody ze sprzedaży 0,84% skonsolidowanych przychodów ze sprzedaży. W odniesieniu do istotnych danych sprawozdawczych tych spółek zależnych uwzględnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym przeprowadziliśmy procedury weryfikacyjne które pozwoliły nam sformułować niniejsze sprawozdanie biegłego rewidenta.

Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2017 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

IV. Opinia Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. w sprawie podziału zysku za rok obrotowy 2017.

Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 25.05.2018 roku *pozytywnie zaopiniowała wniosek Zarządu Spółki w przedmiocie podziału zysku za rok obrotowy 2017 poprzez przeznaczenia zysku netto w kwocie 20 770 470,30:*

- a) w części, tj. co do kwoty 9 867 807,82 zł na wypłatę dywidendy, tj. 1,18 zł na jedną akcję,*
- b) w pozostałej części, tj. co do kwoty 10 902 662,48 zł na kapitał zapasowy Spółki.*

W związku z uchwałą, o której mowa wyżej, Rada Nadzorcza rekomenduje przeznaczenie całości zysku netto za rok 2017 w kwocie *9 867 807,82 zł na wypłatę dywidendy* oraz przeznaczenia kwoty *10 902 662,48 zł na kapitał zapasowy Spółki.*

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu Dekpol S.A. i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. udzielenie absolutionum wszystkim członkom Zarządu Spółki z pełnienia obowiązków w 2017 roku.

V. Ocena sytuacji Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki

Rachunek zysków i strat Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazał zysk netto w wysokości: 20 770 tys. zł (8 904 tys. zł w roku obrotowym 2016). Rachunek przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy, wykazał zmniejszenie stanu środków pieniężnych Spółki o kwotę 9 447 tys. zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku wykazał zysk netto Grupy Kapitałowej w wysokości: 32 979 tys. zł (22 905 tys. zł w roku obrotowym 2016). Rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej wykazał zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 8 460 tys. zł.

Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców oraz zobowiązania publicznoprawne. Obecnie nie występują trudności w wywiązywaniu się przez Spółkę oraz jej Grupę

Kapitałową ze zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa nie ma również problemów z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa nie identyfikowała też realnego ryzyka związanego z wyemitowanymi obligacjami.

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

Z działalnością Spółki oraz Grupy Kapitałowej wiąże się szereg ryzyk, z których w ocenie Rady Nadzorczej najistotniejszymi są: ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych, ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności oraz ryzyko związane z otoczeniem w jakim działa Spółka. Spadek tempa wzrostu gospodarczego, może potencjalnie negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa, i tym samym spowodować spowolnienie rozwoju gospodarczego a w konsekwencji pogorszenie rentowności Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

Za system kontroli wewnętrznej w DEKPOL S.A. i zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych, przygotowywanych i publikowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Podstawową zewnętrzną kontrolę w procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki stanowi weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależnego biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy badanie sprawozdania rocznego oraz przegląd sprawozdania półrocznego.

Zgodnie z § 21 ust. 2 pkt. 11 Statutu wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Spółki, jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Spółkę takiej umowy należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

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

W ramach Rady Nadzorczej organem wyznaczonym do sprawowania nadzoru nad procesem raportowania finansowego w Spółce jest Komitet Audytu - Komitet Audytu monitoruje proces sprawozdawczości finansowej, wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz niezależność biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.

Przygotowaniem sprawozdań finansowych zajmuje się Dział Księgowości Spółki pod nadzorem Głównej Księgowej.

Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych należy do Członka Zarządu - Dyrektora Finansowego.

Przed przekazaniem sprawozdań finansowych biegłemu rewidentowi podlegają one weryfikacji przez Dyrektora Finansowego.

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu oraz sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej pochodzą z systemu finansowo-księgowego Spółki. Elementem kontroli jakości i poprawności danych jest zastosowanie systemu sprawozdawczości zarządczej oraz prowadzona przez Zarząd analiza wyników finansowych i podstawowych wskaźników. Analiza wyników prowadzona jest w porównaniu zarówno do planu finansowo-operacyjnego, jak i do wyników poprzednich okresów, a zidentyfikowane odchylenia są wyjaśniane. W Spółce dokonuje się okresowych przeglądów planów ekonomiczno-finansowych.

W proces planowania i budżetowania, obejmujący wszystkie obszary funkcjonowania Spółki, zaangażowane jest kierownictwo średniego i wyższego szczebla.

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

Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Grzywacz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Kędziński - Członek Rady Nadzorczej

Piotr Stobiecki - Członek Rady Nadzorczej

Grzegorz Wąsacz - Członek Rady Nadzorczej