



**RAPORT KWARTALNY  
ZA I KWARTAŁ 2018 ROKU  
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL**

Pinczyn, 24 maja 2018 r.

## SPIS TREŚCI

<b>1</b>	<b>Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe .....</b>	<b>4</b>
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe .....	4
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów .....	5
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	6
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych .....	8
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym .....	10
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego.....	11
1.6.1	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	11
1.6.2	Segmenty działalności .....	12
1.6.3	Koszty podstawowej działalności operacyjnej.....	13
1.6.4	Pozostałe przychody operacyjne .....	14
1.6.5	Pozostałe koszty operacyjne.....	14
1.6.6	Przychody Finansowe .....	15
1.6.7	Koszty finansowe .....	15
1.6.8	Podatek dochodowy .....	15
1.6.9	Zapasy .....	16
1.6.10	Należności handlowe i pozostałe należności.....	17
1.6.11	Instrumenty finansowe .....	17
1.6.12	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania .....	20
<b>2</b>	<b>Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe .....</b>	<b>21</b>
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 .....	25
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym.....	27

2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego.....	29
2.6.1	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	29
3	<b>Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL .....</b>	<b>30</b>
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL.....	30
3.1.1	Przedmiot działalności.....	30
3.1.2	Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL .....	30
3.1.3	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2018 r. ....	32
3.2	Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.....	33
3.2.1	Władze Spółki.....	33
3.2.2	Struktura kapitału zakładowego .....	34
3.2.3	Struktura akcjonariatu Spółki.....	35
3.2.4	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące .....	35
3.3	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL .....	36
3.3.1	Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej DEKPOL 36	
3.3.2	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.....	43
3.3.3	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	43
3.3.4	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	46
3.3.5	Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje.....	46
3.4	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników .....	48
3.5	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	48
3.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	49
3.7	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	50
3.8	Wskaźniki .....	50
3.9	Dane kontaktowe .....	50

# 1 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

## 1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2018 - 31.03.2018	tys. PLN 01.01.2017 - 31.03.2017	tys. EUR 01.01.2018 - 31.03.2018	tys. EUR 01.01.2017 - 31.03.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	161 051	75 015	38 544	17 490
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 406	6 452	3 208	1 504
III. Zysk (strata) brutto	12 318	5 475	2 948	1 276
IV. Zysk (strata) netto	9 022	4 437	2 159	1 034
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,08	0,53	0,26	0,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 61 784	34 314	- 14 787	8 000
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 5 854	- 1 998	- 1 401	- 466
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	61 100	- 63 644	14 623	- 14 839
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	- 6 538	- 31 327	- 1 565	- 7 304

	tys. PLN 31.03.2018	tys. PLN 31.12.2017	tys. EUR 31.03.2018	tys. EUR 31.12.2017
X. Aktywa razem	614 852	550 881	146 098	132 077
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	438 367	383 438	104 162	91 932
XII. Zobowiązania długoterminowe	182 227	108 276	43 300	25 960
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	256 140	275 162	60 863	65 972
XIV. Kapitał własny	176 485	167 443	41 935	40 146
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 987	2 005
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	21	20	5	5

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 31.03.2018 4,2085 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2017 4,1709 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 danym okresie 01.01-31.03.2018 4,1784 PLN/EUR, oraz 01.01-31.03.2017 4,2891 PLN/EUR.

## 1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	22	161 051	75 015
Koszt własny sprzedaży	16	138 748	63 918
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		22 303	11 097
Koszty sprzedaży	16	5 479	2 852
Koszty ogólnego zarządu	16	3 932	2 221
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		0	0
Pozostałe przychody operacyjne	16	1 066	792
Pozostałe koszty operacyjne	16	553	365
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		13 406	6 452
Przychody finansowe	17	54	17
Koszty finansowe	17	1 141	993
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 318	5 475
Podatek dochodowy	18	3 296	1 038
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		9 022	4 437
Zysk (strata) netto		9 022	4 437
Inne całkowite dochody netto		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		9 022	4 437

### 1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	31.03.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe		168 156	162 646
Rzeczowe aktywa trwałe		59 471	53 462
Wartości niematerialne		190	195
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		99 123	98 941
Akcje i udziały		0	0
Należności		4 197	3 912
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		1 440	1 260
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		503	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		3 232	4 875
Aktywa obrotowe		446 696	388 235
Zapasy	1.6.9.	274 303	242 320
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		19 614	91
Należności handlowe oraz pozostałe należności		123 782	113 965
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		4 000	0
Jednostki uczestnictwa w FIO		4 000	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		1 797	2 121
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		23 200	29 738
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		614 852	550 881

Opis	Nota	31.03.2018	31.12.2017
Kapitał własny		176 485	167 443
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		141 070	141 070
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		5	-17
Zyski zatrzymane:		737	-8 282
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		176 484	167 443
Udziały niedające kontroli		1	1

Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Zobowiązania długoterminowe		182 227	108 276
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		5 717	4 830
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		59	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		151 232	78 849
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		7 283	6 690
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		17 937	17 847
Zobowiązania krótkoterminowe		256 140	275 162
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		4	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		9 762	9 572
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		55 000	67 070
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		7 213	4 707
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		0	183
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1.6.12	176 934	186 402
Przychody przyszłych okresów		7 227	7 226
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		614 852	550 881

## 1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>12 318</b>	<b>5 475</b>
Korekty:	106	1 797
Amortyzacja	1 596	1 045
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-3 689	-72
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	19	0
Odsetki i udziały w zyskach	2 180	824
Inne korekty	0	0
<b>Zmiana kapitału obrotowego</b>	<b>-73 305</b>	<b>26 804</b>
Zmiana stanu zapasów	-25 146	-36 769
Zmiana stanu należności	-29 625	21 440
Zmiana stanu zobowiązań	-21 056	42 216
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	2 523	-83
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-3 297	-1 038
Zapłacony podatek dochodowy	2 393	1 276
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-61 784</b>	<b>34 314</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-119	-179
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 443	-2 058
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	69	482
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-182	-273
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	30
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-4 181	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-5 855</b>	<b>-1 998</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	89 786	7 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-82 340



Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 687	30 179
Spląty kredytów i pożyczek	-27 285	-16 321
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 268	-340
Odsetki zapłacone	-1 820	-1 822
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>61 100</b>	<b>-63 644</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-6 539	-31 328
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-6 539	-31 328
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>29 739</b>	<b>38 198</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>23 200</b>	<b>6 870</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	4 093

## 1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01-31.03.2018

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Emisja akcji	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	1	0	1
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	19	19
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	9 022	0	0	9 022
Całkowite dochody	0	0	0	0	9 022	0	19	9 041
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	141 070	0	740	1	2	176 485

Dane za okres 01.01-31.12.2017

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>136 599</b>	<b>0</b>	<b>-32 357</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>138 914</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	136 599	0	-32 357	0	0	138 914
Emisja akcji	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	-4 432	0	0	-4 432
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	4 472	0	-4 472	0	0	0
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 472</b>	<b>0</b>	<b>-8 904</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-4 432</b>
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	-17	-17
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	32 979	0	0	32 979
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32 979</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>32 961</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>141 070</b>	<b>0</b>	<b>-8 282</b>	<b>1</b>	<b>-17</b>	<b>167 443</b>

## 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 miesięcy zakończony 31 marca 2018 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 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 marca 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku i 31 marca 2017 roku.

W śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2017 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.

### 1.6.2 Segmenty działalności

Dane za okres 01.01-31.03.2018

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	111 721	43 398	16 787	11 620	-22 475	161 051
Przychody od klientów zewnętrznych	111 721	43 398	16 787	11 620	-22 475	161 051
Koszty operacyjne ogółem	99 571	41 399	15 284	11 056	-19 151	148 159
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	1 066	0	1 066
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	553	0	553
Wynik operacyjny	12 151	1 999	1 503	1 077	0	16 730
Przychody finansowe	0	0	0	55	0	55
Koszty finansowe	0	0	0	1 143	0	1 143
Podatek dochodowy	0	0	0	3 296	0	3 296
Wynik netto	12 151	1 999	1 503	-3 307	0	9 022

## Dane za okres 01.01-31.03.2017

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	47 011	10 027	11 472	8 279	-1 774	75 015
Przychody od klientów zewnętrznych	47 011	10 027	11 472	8 279	-1 774	75 015
Koszty operacyjne ogółem	44 638	9 643	9 680	6 804	-1 774	68 991
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	792	0	792
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	365	0	365
Wynik operacyjny	2 374	384	1 792	-287	0	6 451
Przychody finansowe	0	0	0	17	0	17
Koszty finansowe	0	0	0	993	0	993
Podatek dochodowy	0	0	0	1 038	0	1 038
Wynik netto	2 374	384	1 792	-112	0	4 437

**1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej**

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
<b>Koszty rodzajowe</b>	<b>159 927</b>	<b>92 500</b>
Amortyzacja	1 596	1 045
Zużycie materiałów i energii	62 660	23 579
Usługi obce	78 898	57 844
Podatki i opłaty	427	373
Koszty wynagrodzeń	7 440	4 009
Świadczenia pracownicze	1 585	788
Pozostałe koszty rodzajowe	1 744	1 212
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	5 577	3 649
Zmiana stanu produktów	-11 769	- 13 270
Koszty wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	0	-10 239
Koszty sprzedaży	-5 479	-2 852
Koszty zarządu	- 3 932	-2 221
<b>Koszty własny sprzedaży</b>	<b>138 748</b>	<b>63 918</b>

#### 1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Kary i odszkodowania	808	718
Dotacje	0	0
Inne tytuły	227	1
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	0	0
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	31	72
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>1 066</b>	<b>792</b>

#### 1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
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	2	0
Darowizny	252	31
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	184	284
Szkody majątkowe	3	1
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	112	49
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>553</b>	<b>365</b>

### 1.6.6 Przychody Finansowe

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
Odsetki	54	17
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	0
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>54</b>	<b>17</b>

### 1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
Odsetki	806	983
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	334	10
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	1	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>1 141</b>	<b>993</b>

### 1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
Bieżący podatek dochodowy	767	914
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	717	914
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	50	0
Odroczony podatek dochodowy	2 530	124
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	2 530	124
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	0	0
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>3 296</b>	<b>1 038</b>

### 1.6.9 Zapasy

Opis	31.03.2018	31.12.2017
Materiały wartość bilansowa	31 017	21 959
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	292	292
Materiały w cenach nabycia	31 309	22 251
Towary wartość bilansowa	376	1 084
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Towary w cenach nabycia	376	1 084
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	3 663	2 226
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	1 181	1 181
Półprodukty i produkcja w koszcie wytworzenia	4 844	3 406
Wyroby gotowe wartość bilansowa	-25	26
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	869	869
Wyroby gotowe w koszcie wytworzenia	844	896
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	188 680	139 002
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Lokale w trakcie budowy w koszcie wytworzenia	188 680	139 002
Ukończone lokale wartość bilansowa	50 593	78 024
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Ukończone lokale w koszcie wytworzenia	50 593	78 024
Zapasy	274 303	242 320



### 1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności

Opis	31.03.2018	31.12.2017
Należności handlowe netto	72 251	70 721
Należności handlowe przed odpisem	75 052	73 522
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	2 801	2 801
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1	4
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	19 835	14 581
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	16 160	16 695
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	207	207
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	16 367	16 902
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	8 470	10 692
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	408	408
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	8 878	11 100
Inne należności wartość bilansowa	7 066	1 272
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	7 066	1 272
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>123 782</b>	<b>113 965</b>

### 1.6.11 Instrumenty finansowe

Opis	31.03.2018	31.12.2017
Należności wyceniane w nominale	127 980	117 877
Należności handlowe oraz pozostałe należności	123 782	113 965
Pożyczki i należności	1 440	1 260
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	2	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23 200	29 738
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>152 621</b>	<b>148 875</b>

Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	31.03.2018	31.12.2017
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	194 871	204 249
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	220 575	157 315
Zobowiązania finansowe	415 446	361 564

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2018 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
kredyt mBank um. 10/020/17/Z/VV	14 000	0	PLN	WIBOR O/N+ marża	03.04.2019
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		30 000	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	3 150	PLN	WIBOR 3M + marża	16.01.2019
kredyt Bank Zachodni WBK um. K01263/17	6 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	21.12.2018
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	95	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	9 683	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
pozostałe		542	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		20 000	-	-	-

Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2017 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
kredyt mBank um. 10/020/17/Z/VV	14 000	13 955	PLN	WIBOR O/N+ marża	03.04.2019
kredyt SGB-Bank um. OBRKK/12/2017/63280	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		43 955	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
kredyt Millennium um. 10536/17/475/04	5 000	4 532	PLN	WIBOR 3M + marża	18.05.2018
kredyt ING Bank Śląski um. 891/2017/00000901/00	5 000	3 409	PLN	WIBOR 3M + marża	16.01.2018
Kredyt Bank Zachodni WBK um. K01263/17	6 000	5 690	PLN	WIBOR 1M + marża	21.12.2018
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	2 952	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	14 000	8 477	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
pozostałe		83	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		31 673	-	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2018 (wartość nominalna)	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii F1	17 000	17 000	PLN	WIBOR 3M+ marża	04.01.2022
obligacje serii G	76 880	76 880	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
Razem obligacje długoterminowe		128 880	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M + marża	16.10.2018
Razem obligacje krótkoterminowe		35 000	-	-	-

Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2017 (wartość nominalna)	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
Razem obligacje długoterminowe		35 000	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
obligacje serii D	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M + marża	16.10.2018
Razem obligacje krótkoterminowe		35 000	-	-	-

### 1.6.12 Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Opis	31.03.2018	31.12.2017
Zobowiązania z handlowe	87 569	97 536
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 306	973
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 322	5 502
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	3 485	2 747
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	8 469	8 032
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	70 343	71 181
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	440	432
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	176 934	186 402

## 2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

### 2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2018 - 31.03.2018	tys. PLN 01.01.2017 - 31.03.2017	tys. EUR 01.01.2018 - 31.03.2018	tys. EUR 01.01.2017 - 31.03.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	178 373	74 059	42 689	17 267
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	13 035	4 262	3 120	994
III. Zysk (strata) brutto	11 949	3 286	2 860	766
IV. Zysk (strata) netto	9 438	2 669	2 259	622
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,13	0,32	0,27	0,00
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 63 725	34 405	- 15 251	8 021
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 5 697	- 2 028	- 1 363	- 473
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	60 226	- 63 609	14 414	- 14 830
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	- 9 196	- 31 232	- 2 201	- 7 282

	tys. PLN 31.03.2018	tys. PLN 31.12.2017	tys. EUR 31.03.2018	tys. EUR 31.12.2017
X. Aktywa razem	660 003	600 597	156 826	143 997
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	455 615	405 647	108 261	97 256
XII. Zobowiązania długoterminowe	191 410	117 477	45 482	28 166
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	264 205	288 170	62 779	69 091
XIV. Kapitał własny	204 388	194 950	48 566	46 741
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 987	2 005
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)	24	23	6	6

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 31.03.2018 4,2085 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2017 4,1709 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 danym okresie 01.01-31.03.2018 4,1784LN/EUR, oraz 01.01-31.03.2017 4,2891 PLN/EUR.

## 2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
Przychody ze sprzedaży	178 373	74 059
Koszt własny sprzedaży	153 535	63 609
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>24 838</b>	<b>10 450</b>
Koszty sprzedaży	8 859	4 422
Koszty ogólnego zarządu	3 416	2 192
Pozostałe przychody operacyjne	853	792
Pozostałe koszty operacyjne	382	365
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>13 034</b>	<b>4 262</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	55	17
Koszty finansowe	1 140	993
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>11 948</b>	<b>3 286</b>
Podatek dochodowy	2 511	617
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>	<b>9 438</b>	<b>2 669</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>9 438</b>	<b>2 669</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Dochody (straty) ujęte w innych całkowitych dochodach	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0
<b>Całkowite dochody</b>	<b>9 438</b>	<b>2 669</b>

## 2.3. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	31.03.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	222 843	200 951
Rzeczowe aktywa trwałe	59 357	53 467
Nieruchomości inwestycyjne	8 686	8 504
Wartości niematerialne	190	195
Akcje i udziały	145 782	128 780
Należności	4 197	3 912
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 437	1 256
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 194	4 837
Aktywa obrotowe	437 160	399 645
Zapasy	253 332	233 018
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	21 571	3 920
Należności handlowe oraz pozostałe należności	137 077	131 970
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	4 047	77
Jednostki uczestnictwa w FIO	4 000	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 771	2 102
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 363	28 559
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	660 003	600 597

Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	Nota	31.03.2018	31.12.2017
Kapitał własny		204 388	194 950
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		139 674	139 674
Akcje własne (-)		0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych		20 604	-166
Wynik roku bieżącego		9 438	20 770
Zobowiązania długoterminowe		191 410	117 477
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15 783	14 916
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		59	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		150 347	78 849
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		7 283	6 690
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		17 937	16 963
Zobowiązania krótkoterminowe		264 206	288 170
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		4	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		9 762	9 572
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		55 001	67 070
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		7 060	4 707
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13.	185 177	199 616
Przychody przyszłych okresów		7 202	7 202
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		660 003	600 597



## 2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01. - 31.03.2018	01.01. - 31.03.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 948	3 286
Korekty:	44	1 797
Amortyzacja	1 584	1 045
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-3 689	-72
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	2 149	824
Zmiana kapitału obrotowego	-73 207	29 084
Zmiana stanu zapasów	-30 477	-36 769
Zmiana stanu należności	-23 042	22 342
Zmiana stanu zobowiązań	-22 719	43 680
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 031	-169
Inne korekty	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-2 511	-617
Zapłacony podatek dochodowy	0	855
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-63 726	34 405
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-119	-179
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 312	-2 058
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	69	482
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-182	-273
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-2	-13
Otrzymaane spłaty pożyczek udzielonych	40	30
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-4 181	-18
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-10	0
Otrzymaone odsetki	0	1
Otrzymaone dywidendy	0	0

Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-5 697	-2 028
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	88 912	7 000
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	-82 340
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 687	30 214
Splaty kredytów i pożyczek	-27 285	-16 321
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 268	-340
Odsetki zapłacone	-1 820	-1 822
Dywidendy wypłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	60 226	-63 609
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-9 197	-31 232
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	28 560	38 006
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	19 363	6 774
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	4 093

## 2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 31.03.2018 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	139 674	0	20 604	0	0	194 950
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	9 438	0	0	9 438
Całkowite dochody	0	0	0	0	9 438	0	0	9 438
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	139 674	0	30 042	0	0	204 388

Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01 – 31.12.2017 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców w niekontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	135 202	0	8 738	0	0	178 612
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	4 472	0	-4 472	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	4 472	0	-8 904	0	0	-4 432
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	20 770	0	0	20 770
Całkowite dochody	0	0	0	0	20 770	0	0	20 770
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	139 674	0	20 604	0	0	194 950

## 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 miesięcy zakończony 31 marca 2018 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 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 31 marca 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku i 31 marca 2017 roku.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2018 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatecznym rocznym sprawozdaniu finansowym za 2017 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.

## 3 POZOSTAŁE INFORMACJE DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU ZA I KWARTAŁ 2018 R. GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

### 3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

#### 3.1.1 Przedmiot działalności

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

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

#### 3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL

Według stanu na dzień 31 marca 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz czternaście 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. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska 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 wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w Generalnym Wykonawstwie realizowanymi na Litwie
- 6) Smartex Sp. z o. o. - właściciel nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, na której Spółka jako generalny wykonawca zamierza wraz z osobą fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex zrealizować wspólnie projekt deweloperski. Dekpol S.A. posiada 62,3% udziałów w Smartex oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex. Do realizacji przedmiotowej inwestycji została powołana spółka celowa - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.

**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 12 (Hotel Almond).

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

- 1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.) – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku,
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa,
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie i Helu.
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu.
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku.

**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.
- Dekpol S.A. posiada 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. posiada 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. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki

Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k., posiadając w tych spółkach 0,5 % udziałów w zyskach, a 99,5% udziału w zyskach posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tych spółek. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., posiadając w tej spółce 0,1% udziału w zyskach, a 49,9% udziału w zyskach posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki. Dekpol Pszenna Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. posiadając w tej spółce 0,5% udziału w zyskach, natomiast Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki posiada 99,5% udziału w zyskach, z zastrzeżeniem, iż zysk przypadający do podziału pomiędzy spółki z Grupy Dekpol jest pomniejszany o kwotę 500 zł, przypadającą tytułem udziału w zyskach drugiemu komandytariuszowi spółki.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

### **3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2018 r.**

W dniu 11 stycznia 2018 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k. jest spółką pośrednio zależną wobec Dekpol S.A. poprzez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 24 stycznia 2018 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka celowa Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej Foresta w Gdańsku. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k. jest spółką pośrednio zależną wobec Dekpol S.A. poprzez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.



## 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 31 marca 2018 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Krzysztof Łukowski	Wiceprezes Zarządu
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu
Sebastian Barandziak	Członek Zarządu
Andrzej Kuchtyk	Członek Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu

Członkowie Zarządu powołani zostali uchwałą Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. w przedmiocie powołania członków Zarządu spółki przekształconej (Emitenta) z dnia 1 kwietnia 2014 r. Kadencja Sebastiana Barandziaka upłynie z dniem 1 marca 2022 roku. Kadencja Michała Skowrona upłynie z dniem 1 stycznia 2023 roku. Kadencja pozostałych członków Zarządu upłynie z dniem 1 kwietnia 2019 r. Za wyjątkiem Sebastiana Barandziaka i Michała Skowrona wszyscy pozostali członkowie Zarządu pełnili wcześniej funkcję członka Zarządu Spółki Dekpol Sp. z o.o. Z dniem 1 stycznia 2018 roku do Zarządu Spółki został powołany Pan Michał Skowron, któremu powierzona została funkcja Wiceprezesa Zarządu Spółki.

Poza ww. powołaniem Pana Michała Skowrona skład Zarządu nie uległ zmianie w okresie I kwartału 2018 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 31 marca 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

Imię i nazwisko	Pełniona Funkcja
Roman Suszek	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr Stobiecki	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Grzywacz	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej
Jacek Kędziński	Członek Rady Nadzorczej

Kadencja Romana Suszka, Piotra Stobieckiego i Jacka Grzywacza upłynie z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Kadencja Jacka Kędzińskiego upłynie z dniem 30 czerwca 2019 roku. Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 7 marca 2022 roku.

Skład Rady Nadzorczej w okresie I kwartału 2018 r. nie uległ zmianie.

W dniu 4 maja 2018 r. do Spółki wpłynęło żądanie w trybie art. 401 § 1 Kodeksu spółek handlowych od akcjonariusza - Familiar S.A., SICAV-SIF - spółka prawa Wielkiego Księstwa Luksemburga - reprezentującego co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego Dekpol S.A., o rozszerzenie porządku obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zwołanego na dzień 28 maja 2018 r. o punkty obejmujące podjęcie uchwały w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej Dekpol S.A. oraz podjęcie uchwały w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

W dniu 23 maja 2018 roku wpłynęła do Spółki rezygnacja Piotra Stobieckiego z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej Dekpol S.A. z dniem 28 maja 2018 r.

W dniu 24 maja 2018 r. akcjonariusz Familiar S.A., SICAV-SIF zgłosił w trybie art. 401 § 4 Kodeksu spółek handlowych projekt uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki zwołanego na dzień 28 maja 2018 r., dotyczącej punktu „Podjęcie uchwały w sprawie powołania członka Rady Nadzorczej Dekpol S.A.” porządku obrad, przedstawiając kandydaturę do Rady Nadzorczej.

### 3.2.2 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 marca 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8 362 549,00 zł i dzieli się na :

a) 6 410 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,

b) 1 952 549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

### 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 oraz na dzień publikacji raportu rocznego za 2017 r.:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.*	606.535	7,25%
Familiar S.A., SICAV-SIF	580.666	6,94%
Pozostali akcjonariusze	725.488	8,68%
Razem	8.362.549	100%

\*w tym Trigon Infinity Akcji Fundusz Inwestycyjny Zamknięty posiadający 436 555 akcji Spółki, stanowiących 5,22% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 436 555 głosów w Spółce, co stanowi 5,22% w ogólnej liczbie głosów w Spółce.

W okresie od dnia publikacji raportu rocznego za 2017 rok do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

### 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 oraz na dzień publikacji raportu rocznego za 2017 r.:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu rocznego	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego raportu
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.449.860	-	6.449.860
Sebastian Barandziak – Członek Zarządu	1.960	-	1.960
Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	0	-	0

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali w okresie od dnia przekazania raportu rocznego za 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 pierwszym kwartale 2018 roku ukształtowały się na poziomie 161 051 tys. zł, czyli o 215% wyższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od stycznia do marca 2018 r. osiągnęła 9 022 tys. zł zysku netto, co oznacza poprawę o ok. 203% względem tego samego okresu 2017 roku. Na poprawę wyników finansowych istotny wpływ miało pozyskanie rentownych kontraktów. Grupa Kapitałowa wykazała także dodatnie saldo pozostałych przychodów operacyjnych na poziomie 1 066 tys. zł, w porównaniu do 792 tys. zł w pierwszym kwartale 2017 r.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa prowadziła działalność analogiczną do prowadzonej w 2017 roku, tj. zajmowała się: generalnym wykonawstwem, działalnością deweloperską, produkcją osprzętu do maszyn budowlanych.

#### Segment generalnego wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec I kwartału 2018 r. realizowała kontrakty o łącznej umownej wartości ponad 424 mln zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości niemal 230 mln zł netto. Wszystkie projekty są realizowane na zlecenie inwestorów prywatnych. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest ponad 40% projektów.

#### Segment deweloperski

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol nadal utrzymuje wysoką dynamikę tego segmentu działalności. W pierwszych trzech miesiącach br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 223 lokale. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 229 lokali, a w całym 2017 r. na poziomie 802 lokale.

W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszych trzech miesiącach br. rozpoznana została sprzedaż 137 lokali, w porównaniu do 573 lokali rozpoznanych w wynikach za cały 2017 r.

Według stanu na koniec marca br. w ofercie sprzedażowej pozostawało 399 lokali.

### Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwszy kwartał 2018 roku departament produkcji osprzętu do maszyn budowlanych zakończył wzrostem przychodu o 46% w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego. Kolejny wzrost przychodów odnotowany przez ten segment jest spowodowany zwiększoną ilością zamówień klientów OEM oraz Aftermarket. W celu zaspokojenia tego trendu w 1Q 2018 r. została oddana do użytkowania kolejna hala produkcyjna o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>. Dzięki tej inwestycji został poprawiony proces produkcji jak również zwiększona ilość stanowisk pracy dedykowanych wybranym grupom odbiorców. Głównym celem jaki jest realizowany od stycznia 2018 jest ustabilizowanie cyklu produkcji poprzez wzrost wydajności a tym samym wzroście marży brutto.

### W I kwartale 2018 roku miały miejsce następujące istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol:

#### **Emisja obligacji serii F1**

W dniu 4 stycznia 2018 r. 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 przekazuje do Dekpol Pszenna 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 2% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2017 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 dniach 13 kwietnia 2018 r. i 15 maja 2018 r. (zdarzenia po dniu bilansowym) Spółka zawarła z Zamawiającym aneksy do Umowy zgodnie z którymi Umowa miała wejść w życie pod warunkiem przekazania pisemnej decyzji Zamawiającego o rozpoczęciu robót w terminie do dnia 15 maja 2018 roku, a następnie w terminie do dnia 30 czerwca 2018 roku. Zakończenie robót było planowane pierwotnie na 31 grudnia 2018 roku, a następnie zgodnie z aneksem z dnia 15 maja 2018 r. na 31 maja 2019 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. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 3/2018 z dnia 17 stycznia 2018 roku, 21/2018 z dnia 13 kwietnia 2018 roku oraz 30/2018 z dnia 16 maja 2018 roku.

**Nabycie nieruchomości w Gdańsku przy ul. Myśliwskiej**

W dniu 26 stycznia 2018 roku Zarząd Emitenta poinformował o nabyciu nieruchomości przy ul. Myśliwskiej w Gdańsku w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających przewidzianych w umowie przedwstępnej i zawarciem umowy przyrzeczonej. Cena nabycia netto przedmiotu umowy wyniosła około 5% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2017 roku. Na przedmiotowej nieruchomości planowana jest realizacja projektu deweloperskiego obejmującego wybudowanie ok. 150 lokali.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2018 z dnia 26 stycznia 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 3% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2017 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 i 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.

**Emisja obligacji serii G**

W dniu 19 lutego 2018 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę zmieniającą uchwałę Zarządu Spółki o emisji obligacji serii G z dnia 24 października 2017 r. w ten sposób, iż postanowił



wyemitować obligacje serii G o łącznej wartości nominalnej w wysokości do 85 mln zł (pierwotnie: do 50 mln zł). W dniu 7 marca 2018 r. 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 9/2018 z dnia 19 lutego, 11/2018 z dnia 7 marca oraz 12/2018 z dnia 8 marca 2018 roku.

### **Zakup nieruchomości w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego**

W dniu 28 lutego 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. poinformował, że zawarł porozumienie przedłużające zawarcie umowy przyrzeczonej nabycia prawa użytkowania wieczystego działki o wielkości 0,6 ha położonej w Warszawie przy ulicy Prądzyńskiego oraz stanowiących odrębną nieruchomość budynków na niej posadowionych, do dnia 31 marca 2018 roku. W dniu 20 marca 2018 r. Emitent zawarł umowę nabycia ww. nieruchomości. Cena zakupu netto wyniosła około 8% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2017 roku. Zakupiona nieruchomość jest pierwszą nieruchomością inwestycyjną nabytą przez Dekpol S.A. w Warszawie.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 10/2018 z dnia 28 lutego oraz 16/2018 z dnia 20 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.

### **Przedterminowy wykup oraz umorzenie części obligacji serii D**

W dniu 12 marca 2018 r. 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.

### **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. 2% skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. na koniec 2017 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.

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.

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

W I kwartale 2018 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**

#### **Rekomendacja Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku za rok 2017**

W dniu 30 kwietnia 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie zarekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenia części z 20.770.470,30 zł wypracowanego przez Spółkę zysku netto za rok 2017 na dywidendę. Zarząd Emitenta rekomenduje przeznaczenie na dywidendę kwoty 9.867.807,82 zł, tj. 1,18 zł na jedną akcję oraz przeznaczenie pozostałej części zysku netto za rok 2017 w kwocie 10.902.662,48 zł na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki. Jako dzień dywidendy zarekomendowano 20 sierpnia 2018 r., a jako termin wypłaty dywidendy – 28 sierpnia 2018 r. Rekomendacja Zarządu zostanie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą, a ostateczną decyzję w sprawie podziału zysku, ustalenia dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 25/2018 z dnia 30 kwietnia 2018 roku.

#### **Dodatkowe zlecenie do umowy o generalne wykonawstwo inwestycji na Litwie**

W dniu 30 kwietnia 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. poinformował, iż prace związane z umową o generalne wykonawstwo inwestycji, której przedmiotem jest wybudowanie na terenie Litwy fabryki produkcyjnej o powierzchni ponad 20 tys. m<sup>2</sup> zostały zakończone w terminie, ale Spółka z siedzibą na Litwie (Zamawiający) zleciła Spółce wykonanie prac dodatkowych z terminem wykonania do 30 czerwca 2018 r. W

związku z realizacją, na wniosek Zamawiającego, dodatkowych prac nieobjętych pierwotnie Umową wartość łącznego wynagrodzenia netto należnego Spółce związanej z prowadzeniem przedmiotowej inwestycji wzrosła do wysokości ok. 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r.). Ostateczna wartość wynagrodzenia może ulec zmianie w przypadku realizacji kolejnych prac dodatkowych.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 26/2018 z dnia 30 kwietnia 2018 roku.

### Umowa na roboty budowlane w Gdańsku

W dniu 17 maja 2018 r. Spółka otrzymała podpisaną przez Panattoni Development Europe sp. z o. o. (Inwestor; podmiot, który przejął prawa i obowiązki związane z realizacją Inwestycji od Panattoni Europe sp. z o. o.) umowę na przeprowadzenie ww. robót budowlanych (Umowa). Przedmiot Umowy obejmuje wykonanie dwóch budynków magazynowych z częścią socjalno-biurową o powierzchni ok. 16,6 tys. m<sup>2</sup> oraz 25,1 tys. m<sup>2</sup>, obiektów towarzyszących, dróg wewnętrznych, placów utwardzonych i parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą. Zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie pierwszego budynku (w związku z czym Spółce ma przysługiwać wynagrodzenie netto w wysokości ok. 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2017 roku przeliczone wg kursu euro z dnia 16 maja 2018 r.) ma nastąpić do dnia 30 lipca 2018 r. Po zakończeniu ww. etapu Inwestor ma potwierdzić rozpoczęcie przez Spółkę II etapu prac obejmującego budowę w terminie 8 kolejnych miesięcy drugiego budynku, za co ma przysługiwać Spółce wynagrodzenie netto w wysokości ok. 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2017 roku przeliczone wg kursu euro z dnia 16 maja 2018 r. W przypadku potwierdzenia przez Inwestora rozpoczęcia realizacji drugiego budynku po dniu 30 stycznia 2019 r., Emitent jest uprawniony do wystąpienia do Inwestora o podwyższenie wynagrodzenia za prace dotyczące tego budynku, a w przypadku nie zawarcia przez strony stosownego aneksu do Umowy Spółka jest uprawniona do złożenia Inwestorowi oświadczenia o rezygnacji z wykonania drugiego budynku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych min. w przypadku opóźnień w budowie. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia. Inwestor może dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. W przypadku odmowy udzielenia Inwestorowi wcześniejszego dostępu do zrealizowanej części obiektu oraz podpisania protokołu dotyczącego stanu prac Inwestor może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym oraz/lub żądać zapłaty kary umownej w wysokości 15% wynagrodzenia, niezależnie od wszelkich ograniczeń co do limitu kar w Umowie. Ww. kara umowna nie wyklucza możliwości dochodzenia dodatkowego odszkodowania przez Inwestora zgodnie z ogólnymi zasadami prawa.

Powyższa umowa została zawarta w wyniku zawartego w dniu 18 stycznia 2018 r. z Panattoni Europe sp. z o. o. listu intencyjnego 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 dniu 28 marca 2018 roku Spółka w związku z upływem terminu na zawarcie umowy poinformowała, że kontynuuje działania w celu zawarcia umowy na roboty budowlane. Prowadzone działania doprowadziły do zawarcia w dniu 17 maja 2018 roku ww. umowy.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 4/2018 z dnia 18 stycznia, 19/2018 z dnia 28 marca oraz 31/2018 z dnia 17 maja 2018 roku.

#### Emisja obligacji serii H

W dniu 21 maja 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji niezabezpieczonych i nie mających formy dokumentu obligacji na okaziciela serii H o łącznej wartości nominalnej do 15.000.000 zł. Obligacje będą papierami wartościowymi z terminem wykupu ustalonym na dzień 8 marca 2021 r. i będą opiewały wyłącznie na świadczenia pieniężne, które będą płatne w okresach 6 miesięcznych, z wyłączeniem pierwszego i ostatniego okresu odsetkowego. Celem emisji jest przeznaczenie środków na refinansowanie części lub całości obligacji serii D, a następnie na bieżącą działalność Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów. 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 prowadzonego przez BondSpot S.A. i/lub Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 32/2018 z dnia 21 maja 2018 roku.

#### Zawarcie umów o kredyt obrotowy z mBank S.A.

W dniu 21 maja 2018 r. Spółka zawarła z mBank S.A. dwie umowy o kredyt obrotowy w wysokości odpowiednio 12,5 mln zł oraz 10,7 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie wydatków związanych z realizacją projektów deweloperskich pod nazwą odpowiednio „Młoda Morena – Budynek nr 2” oraz „Młoda Morena – Budynek nr 3” w Gdańsku.

Spółka jest uprawniona do wykorzystania pierwszego kredytu do dnia 28 grudnia 2018 r. i zobowiązana do jego spłaty w terminie do dnia 30 września 2019 r. oraz uprawniona do wykorzystania drugiego kredytu do dnia 28 lutego 2019 r. i zobowiązana do jego spłaty w terminie do dnia 29 listopada 2019 r.

Oprocentowanie obu kredytów jest zmienne i oparte na stopie bazowej WIBOR 1-miesięczny powiększonej o marżę Banku. Zabezpieczeniami kredytów są weksle in blanco wystawione na rzecz Banku oraz hipoteki umowne do kwoty odpowiednio: 18,8 mln zł i 16 mln zł na będących własnością Spółki nieruchomościach gruntowych, na których będą realizowane ww. projekty deweloperskie.

Zawarte umowy kredytowe zobowiązują Spółkę do utrzymywania odpowiednich wskaźników finansowych na poziomie jednostkowym i skonsolidowanym oraz do zakończenia prac budowlanych i uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynków wybudowanych w ramach ww. projektów deweloperskich w odpowiednich terminach, tj. do dnia 30 grudnia 2018 r. – Budynek nr 1 oraz do dnia 28 lutego 2019 r. – Budynek nr 2.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 33/2018 z dnia 21 maja 2018 roku.

#### **3.3.4 Transakcje z podmiotami powiązаныmi**

W I kwartale 2018 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

#### **3.3.5 Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje**

W I kwartale 2018 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów. Spółka udzielała gwarancji oraz otrzymała gwarancje dotyczące wykonanych prac budowlanych, jednak łączna wartość istniejących poręczeń i gwarancji nie jest w ocenie Spółki znacząca w kontekście skali działalności Grupy Kapitałowej i osiągniętych przez nią wyników finansowych.

Na dzień 31 marca 2018 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Opis	31.03.2018	31.12.2017
Zobowiązania warunkowe	46 309	47 287
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	46 309	47 287
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	20 114	19 082
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	26 195	28 205
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe	3 868	3 225
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	3 868	3 225
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	1 717	1 478
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	2 151	1 747
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0



### 3.4 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

W dniu 1 lutego 2018 roku Spółka opublikowała prognozę przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta na 2018 rok (raport bieżący nr 7/2018). 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.

Spodziewany poziom przychodów związany jest w głównej mierze z zakończeniem realizowanych obecnie projektów deweloperskich, których rozpoznanie w przychodach Grupy nastąpi w 2018 roku zwiększając istotnie udział działalności deweloperskiej w przychodach ogółem Grupy Kapitałowej Emitenta.

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za I kwartał 2018 roku osiągnęły wartość 161 mln zł, co stanowi 22,7% realizacji prognozy przychodów w 2018 roku. Mając na uwadze poziom przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za I kwartał 2018 roku, Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia w realizacji opublikowanej prognozy.

### 3.5 CZYNNIKI, KTÓRE BĘDĄ MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI W PERSPEKTYWIE CO NAJMNIJ KOLEJNEGO KWARTAŁU

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- kontynuowanie i rozwój działalności na Litwie,
- dalsza rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- pozyskanie nowych gruntów pod inwestycje deweloperskie w atrakcyjnych lokalizacjach,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,



- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników, które pojawiły się w I kwartale 2018 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 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.

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

- planowane zwiększeniem portfela Klientów i zleceń w 2018 roku,
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla działalności deweloperskiej.

### **3.6 WSKAZANIE POSTĘPOWAŃ TOCZĄCYCH SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ**

W okresie I kwartału 2018 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarygodności 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 istnieją inne informacje, które zdaniem Spółki są istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol.

### 3.8 WSKAŹNIKI

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi: 3,27.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi: 1,12.

### 3.9 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:	<a href="http://www.dekpol.com.pl/">http://www.dekpol.com.pl/</a>
Adres poczty elektronicznej:	dekpol@dekpol.pl

#### Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Krzysztof Łukowski	Wiceprezes Zarządu
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu
Sebastian Barandziak	Członek Zarządu



Raport kwartalny za I kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL (dane w tys. zł)

Andrzej Kuchtyk	Członek Zarządu
Rafał Dietrich	Członek Zarządu

**Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych**

Anna Miksza	Główna Księgowa
-------------	-----------------