



# Raport kwartalny za III kwartał 2016 roku Grupy Kapitałowej Dekpol

Pinczyn, 10 listopada 2016 r.

## Spis treści

<b>1</b>	<b>Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe .....</b>	<b>3</b>
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe .....	3
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów .....	4
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	5
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych.....	6
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym .....	8
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego .....	10
<b>2</b>	<b>Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe .....</b>	<b>19</b>
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe .....	19
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów .....	20
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej .....	21
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych .....	22
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym .....	23
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego .....	25
2.6.1	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego .....	25
<b>3</b>	<b>Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL.....</b>	<b>25</b>
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL.....	25
3.1.1	Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	25
3.1.2	Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	26
3.2	Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A. ....	26
3.2.1	Władze Spółki .....	26
3.2.2	Struktura kapitału zakładowego .....	27
3.2.3	Struktura akcjonariatu Spółki .....	28
3.2.4	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	28
3.3	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL .....	28
3.3.1	Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej DEKPOL....	28
3.3.2	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe .....	36
3.3.3	Zdarzenia po dniu bilansowym .....	37
3.3.4	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	37
3.3.5	Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje .....	37
3.4	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników .....	38
3.5	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału .....	38
3.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	39
3.7	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	39
3.8	Dane kontaktowe .....	40

## 1 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

### 1.1 Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe - skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	159 587	209 518	36 529	50 383
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	21 557	15 742	4 934	3 785
III. Zysk (strata) brutto	18 206	13 097	4 167	3 149
IV. Zysk (strata) netto	14 722	10 458	3 370	2 515
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,76	1,29	0,40	0,31
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 252	(42 084)	744	(10 120)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(26 953)	(7 487)	(6 169)	(1 800)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	16 437	52 623	3 762	12 654
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(7 264)	3 052	(1 663)	734
	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
X. Aktywa razem	404 219	327 897	93 743	76 944
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	273 487	211 885	63 425	49 721
XII. Zobowiązania długoterminowe	119 970	114 451	27 822	26 857
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	153 518	97 434	35 603	22 864
XIV. Kapitał własny	130 731	116 012	30 318	27 223
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 939	1 962
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	15,63	13,64	3,62	3,20

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 września 2016 roku 4,3120 PLN/EUR oraz 31 grudnia 2015 roku 4,2615 PLN/EUR. Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2016 roku i 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku (odpowiednio: 4,3688 PLN/EUR i 4,1585 PLN/EUR).

## 1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Przychody ze sprzedaży		159 587	62 555	209 518	71 034
Koszt własny sprzedaży	1.6.2.	136 305	49 279	182 491	58 215
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		23 281	13 276	27 027	12 819
Koszty sprzedaży		8 180	1 285	5 049	1 950
Koszty ogólnego zarządu		5 534	2 005	6 824	3 204
Zysk (strata) ze sprzedaży jednostek zależnych (+/-)		0	0	0	0
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.3.	13 227	200	2 121	444
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.4.	1 236	3 254	1 533	86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		21 557	6 932	15 742	8 023
Przychody finansowe	1.6.5.	88	8	55	24
Koszty finansowe	1.6.6.	3 439	427	2 700	858
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		18 206	6 513	13 097	7 189
Podatek dochodowy	1.6.7.	3 484	1 098	2 640	1 599
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		14 722	5 414	10 458	5 590
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		14 722	5 414	10 458	5 590
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		0	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>14 722</b>	<b>5 414</b>	<b>10 458</b>	<b>5 590</b>

Opis	Nota	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Zysk (strata) netto		14 722	5 414	10 458	5 590
Inne całkowite dochody netto		0	0	0	0
Całkowite dochody		14 722	5 414	10 458	5 590
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		14 722	5 414	10 458	5 590

### 1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	Nota	30.09.2016	31.12.2015
Aktywa trwałe		123 253	84 609
Rzeczowe aktywa trwałe		37 571	80 144
Wartości niematerialne		175	222
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		80 220	8
Akcje i udziały		0	0
Należności		3 350	2 887
Pozostałe Aktywa Finansowe		701	530
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		1 236	818
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>280 966</b>	<b>243 288</b>
Zapasy	1.6.8.	186 603	115 975
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną		23 659	6 510
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1.6.9.	63 940	108 443
Pozostałe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		2 171	503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4 593	11 857
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>404 219</b>	<b>327 897</b>

Opis	Nota	30.09.2016	31.12.2015
Kapitał własny		130 731	116 012
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		130 731	116 012
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Akcje własne (-)		0	0
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		136 599	69 105
Zyski zatrzymane:		-40 539	12 235
Udziały niedające kontroli		0	0
Zobowiązania		273 487	211 885
Zobowiązania długoterminowe		119 970	114 451

Raport kwartalny za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		4 536	1 153
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		47	47
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.10.	108 211	107 596
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	1.6.10.	279	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		6 896	5 655
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>153 518</b>	<b>97 434</b>
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		3	3
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		518	509
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.10.	32 511	11 801
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1.6.10.	225	385
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną		0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1.6.11.	111 656	77 406
Przychody przyszłych okresów		8 604	7 330
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>404 219</b>	<b>327 897</b>

#### 1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 857	5 349
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	18 206	13 097
Korekty:	-6 566	4 765
Amortyzacja	3 325	2 502
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-12 434	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-19	-250
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	2 562	2 568
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	-3 708	-57 306
Zmiana stanu zapasów	-68 835	-54 644
Zmiana stanu należności	28 656	-28 026
Zmiana stanu zobowiązań	35 289	24 573
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	1 183	791
Inne korekty	0	0

Raport kwartalny za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-3 484	-2 640
Zapłacony podatek dochodowy	-1 196	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 252	-42 084
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-32	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-3 189	-8 699
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	113	82
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-25 072	1 130
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-171	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	1 398	0
Otrzymane odsetki	0	0
Otrzymane dywidendy	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-26 953	-7 487
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	5	28 262
Nabycie akcji własnych	0	0
Wpływy ze zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	29 535	24 500
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-19 980	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	42 078	8 859
Spłaty kredytów i pożyczek	-29 832	-10 127
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-533	-280
Odsetki zapłacone	-4 836	-2 440
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	3 849
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	16 437	52 623
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-7 264	3 052
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-7 264	3 052
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>4 593</b>	<b>8 401</b>

## 1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Dane za okres 01.01-30.09.2016

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



Raport kwartalny za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01-30.09.2015

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	6 410	0	51 103	0	17 830	0	75 343
Zmiana polityki rachunkowości	0	0	0	0	0	0	0
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	6 410	0	51 103	0	17 830	0	75 343
Emisja akcji	1 953	26 309	0	0	0	0	28 262
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	18 002	0	-18 002	0	0
Razem transakcje z właścicielami	1 953	26 309	18 002	0	-18 002	0	28 262
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	10 457	0	10 457
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0
Całkowite dochody	0	0	0	0	10 457	0	10 457
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>69 105</b>	<b>0</b>	<b>10 285</b>	<b>0</b>	<b>114 062</b>

## 1.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 1.6.1. Segmenty działalności

Dane za okres 01.01-30.09.2016

Opis	Nota	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stałowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem		133 945	19 751	18 797	12 814	-25 720	159 587
Przychody od klientów zewnętrznych		112 595	19 751	18 797	8 444	0	159 587
Koszty operacyjne ogółem		126 753	17 312	20 556	11 969	-26 569	150 021
Pozostałe przychody operacyjne		0	0	0	13 227	0	13 227
Pozostałe koszty operacyjne		0	0	0	1 236	0	1 236
<b>Wynik operacyjny</b>		<b>7 193</b>	<b>2 439</b>	<b>-1 759</b>	<b>12 835</b>	<b>849</b>	<b>21 557</b>
Przychody finansowe		0	0	0	88	0	88
Koszty finansowe		0	0	0	3 650	-211	3 439
Podatek dochodowy		0	0	0	3 484	0	3 484
<b>Wynik netto</b>		<b>7 193</b>	<b>2 439</b>	<b>-1 759</b>	<b>5 789</b>	<b>1 060</b>	<b>14 722</b>

Raport kwartalny za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Dane za okres 01.01-30.09.2015

Opis	Nota	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja konstrukcji stalowych i osprzętu	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem		227 056	17 569	11 172	5 170	-50 314	210 653
Przychody od klientów zewnętrznych		176 742	17 569	11 172	5 170	0	210 653
Koszty operacyjne ogółem		192 132	16 001	8 418	4 602	-37 527	183 626
Pozostałe przychody operacyjne		0	0	0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne		0	0	0	0	0	0
<b>Wynik operacyjny</b>		<b>34 924</b>	<b>1 568</b>	<b>2 754</b>	<b>568</b>	<b>-12 787</b>	<b>27 027</b>
Przychody finansowe		0	0	0	88	0	88
Koszty finansowe		0	0	0	3 439	0	3 439
Podatek dochodowy		0	0	0	3 484	0	3 484
<b>Wynik netto</b>		<b>34 924</b>	<b>1 568</b>	<b>2 754</b>	<b>-6 267</b>	<b>-12 787</b>	<b>20 192</b>

### 1.6.2. Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Koszty rodzajowe	223 834	89 562	213 377	79 866
Amortyzacja	3 325	976	2 502	741
Zużycie materiałów i energii	56 172	22 823	58 193	22 841
Usługi obce	142 047	58 914	133 775	49 651
Podatki i opłaty	672	255	646	153
Koszty wynagrodzeń	10 218	3 649	9 484	3 533
Świadczenia pracownicze	2 114	693	2 089	109
Pozostałe koszty rodzajowe	3 171	122	2 085	313
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	6 115	2 130	4 603	2 525
Zmiana stanu produktów	-52 504	-36 364	5 229	10 117
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-21 310	-629	-24 242	-26 614
Koszty sprzedaży	-8 180	-1 285	-5 049	-1 950
Koszty zarządu	-5 534	-2 005	-6 824	-3 204
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>136 305</b>	<b>49 279</b>	<b>182 491</b>	<b>58 215</b>

### 1.6.3. Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	19	13	81	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	114	62	863	332
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	71	0	0	0
Inne tytuły	203	46	224	55
Dotacje	123	8	194	0
Kary i odszkodowania	263	72	759	57
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	12 434	0	0	0
Refaktury	0	0	0	0
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>13 227</b>	<b>200</b>	<b>2 121</b>	<b>444</b>

#### 1.6.4. Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	913	5	163	0
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0	0	0
Odszkodowania	19	6	35	0
Koszty refaktur	0	0	0	0
Koszty sądowe	0	0	100	33
Szkody majątkowe	25	10	63	13
Inne tytuły	232	4	403	17
Kary umowne	0	0	0	0
Spisane należności	0	0	736	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0	0	0
Bonus od obrotu	0	0	0	0
Darowizny	40	17	33	23
Koszty usuwania braków i złomowania	8	0	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0	0	0
Utworzenie rezerw	0	0	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	3 212	0	0
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 236</b>	<b>3 254</b>	<b>1 533</b>	<b>86</b>

#### 1.6.5. Przychody Finansowe

Opis	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Odsetki	64	0	55	24
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	24	16	0	0
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	-8	0	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>88</b>	<b>8</b>	<b>55</b>	<b>24</b>

#### 1.6.6. Koszty finansowe

Opis	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Odsetki	3 439	427	2 687	858
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	0	0	13	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0	0	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>3 439</b>	<b>427</b>	<b>2 700</b>	<b>858</b>

#### 1.6.7. Podatek dochodowy

Opis	01.01- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015
Odroczony podatek dochodowy	2 966	-388
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych	2 966	-388
Podatek dochodowy bieżący za okres sprawozdawczy	518	3 027
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Bieżący podatek dochodowy	518	3 027
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>3 484</b>	<b>2 639</b>

#### 1.6.8. Zapasy

Opis	30.09.2016	31.12.2015
Materiały wartość bilansowa	11 089	7 802
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	195	266
Materiały w cenach nabycia	11 284	8 068
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	3 519	2 012
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	237	237
Półprodukty i produkcja w koszcie wytworzenia	3 756	2 249
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	151 005	100 144
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Lokale w trakcie budowy w koszcie wytworzenia	151 005	100 144
Wyroby gotowe wartość bilansowa	1 318	573
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	51	51
Wyroby gotowe w koszcie wytworzenia	1 369	624
Towary wartość bilansowa	842	902
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Towary w cenach nabycia	842	902
Ukończone lokale wartość bilansowa	18 830	4 542
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0

Ukończone lokale w koszcie wytworzenia	18 830	4 542
<b>Zapasy</b>	<b>186 603</b>	<b>115 975</b>

#### 1.6.9. Należności handlowe i pozostałe należności

Opis	30.09.2016	31.12.2015
Należności handlowe netto	32 917	81 493
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	1 556	988
Należności handlowe przed odpisem	34 473	82 481
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 768	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	15 652	0
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	8 225	0
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	82	0
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	8 306	0
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	4 172	0
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	143	0
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	4 315	0
Inne należności wartość bilansowa	1 207	26 950
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	1 207	26 950
<b>Należności handlowe oraz pozostałe należności</b>	<b>63 940</b>	<b>108 443</b>

#### 1.6.10. Instrumenty finansowe

Opis	30.09.2016	31.12.2015
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Pożyczki i należności wyceniane w zamortyzowanym koszcie	0	0
Należności wyceniane w nominale	63 940	108 443
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 593	11 857
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>68 533</b>	<b>120 300</b>

Raport kwartalny za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Opis	30.09.2016	31.12.2015
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	141 227	119 782
Zobowiązania wyceniane w nominale	118 552	83 061
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>259 779</b>	<b>202 843</b>



Raport kwartalny za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Kredyty i pożyczki na 30.09.2016	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
kredyt BS um.Z/73/Dz/2014	3 000	1 415	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	15 000	11 708	PLN	WIBOR 3M+ marża	11.12.2025
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um. WAR/4100/15/348/CB	3 000	1 380	PLN	WIBOR 3M+ marża	11.12.2025
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>		<b>21 033</b>	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
kredyt Millennium Bank um.8363/15/400/04	12 000	8 436	PLN	WIBOR 3M+ marża	06.04.2017
pozostałe		0			
kredyt um. Getin Noble Bank um. 1534355	20 000	3 337	PLN	WIBOR 3M+ marża	20.09.2017
kredyt BS um.Z/73/Dz/2014		738	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
kredyt Getin Noble Bank um. 1535766	18 000	-	PLN	WIBOR 3M+ marża	31.12.2018
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>		<b>12 511</b>	-	-	-

Raport kwartalny za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2015	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
kredyt Millennium Bank um.8363/15/400/04	12 000	-	PLN	WIBOR 3M+ marża	06.04.2017
kredyt BS um. Z/38/Dz/2013	3 000	1 000	PLN	WIBOR 1M+ marża	30.04.2018
kredyt BS um. Z/73/Dz/2014	3 000	1 968	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
kredyt Getin Noble Bank um. KRI/1534355	22 000	-	PLN	WIBOR 3M+ marża	20.09.2017
kredyt Getin Noble Bank um. KRI/1535766	18 000	-	PLN	WIBOR 3M+ marża	20.01.2018
kredyt Getin Noble Bank um. KRI/1535781	8 000	-	PLN	WIBOR 3M+ marża	20.09.2018
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>72 530</b>	<b>9 498</b>	-	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Kredyt Pekao um. I PCK/5/2011	3 000	-	PLN	WIBOR 1M+ marża	31.01.2016
Kredyt Pekao um. I PCK/7/2011	15 000	10 312	PLN	WIBOR 1M+ marża	31.01.2016
kredyt BS um. Z/38/Dz/2013	3 000	750	PLN	WIBOR 1M+ marża	30.04.2018
kredyt BS um. Z/73/DZ/2014	3 000	738	PLN	WIBOR 3M+ marża	30.08.2019
pozostałe	-	-	PLN	-	-
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>24 000</b>	<b>11 800</b>	-	-	-

### 1.6.11. Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania

Opis	30.09.2016	31.12.2015
Zobowiązania z handlowe	39 069	57 964
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	984	869
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	53	1 281
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	1 117	1 642
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	4 476	4 714
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	65 944	10 863
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	12	73
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>111 656</b>	<b>77 406</b>

## 2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

### 2.1 Wybrane jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe - skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015	01.01.2016 - 30.09.2016	01.01.2015 - 30.09.2015
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	180 598	260 967	41 338	62 755
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 950	84 885	1 362	20 412
III. Zysk (strata) brutto	2 362	82 240	541	19 776
IV. Zysk (strata) netto	1 920	66 498	439	15 991
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,23	8,19	0,05	1,97
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(25 805)	(41 959)	(5 907)	(10 090)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 819)	(7 687)	(1 332)	(1 849)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	24 444	52 623	5 595	12 654
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(7 181)	2 977	(1 644)	716
	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>30.09.2016</b>	<b>31.12.2015</b>
X. Aktywa razem	461 943	399 642	107 130	93 780
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	290 314	229 938	67 327	53 957
XII. Zobowiązania długoterminowe	130 852	127 861	30 346	30 004
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	159 462	102 077	36 981	23 953
XIV. Kapitał własny	171 629	169 704	39 803	39 823
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 939	1 962
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)	20,52	20,29	4,76	4,76

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30 września 2016 roku 4,3120 PLN/EUR oraz 31 grudnia 2015 roku 4,2615 PLN/EUR. Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 9 miesięcy zakończonych 30 września 2016 roku i 9 miesięcy zakończonych 30 września 2015 roku (odpowiednio: 4,3688 PLN/EUR i 4,1585 PLN/EUR).

## 2.2 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Przychody ze sprzedaży	180 598	63 701	260 967	122 483
Koszt własny sprzedaży	158 465	52 205	221 153	96 877
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	22 133	11 496	39 814	25 606
Koszty sprzedaży	11 887	4 269	5 049	1 950
Koszty ogólnego zarządu	4 296	1 321	6 729	3 109
Pozostałe przychody operacyjne	792	207	58 383	56 706
Pozostałe koszty operacyjne	1 236	53	1 533	86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 506	6 060	84 885	77 166
Przychody finansowe	295	0	55	24
Koszty finansowe	3 439	408	2 700	858
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2 362	5 652	82 240	76 332
Podatek dochodowy	442	905	15 742	14 701
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 920</b>	<b>4 747</b>	<b>66 498</b>	<b>61 631</b>

Opis	01.01- 30.09.2016	01.07- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015	01.07- 30.09.2015
Zysk (strata) netto	1 920	4 747	66 498	61 631
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
<b>Całkowite dochody</b>	<b>1 920</b>	<b>4 747</b>	<b>66 498</b>	<b>61 631</b>

## 2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Opis	30.09.2016	31.12.2015
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>159 892</b>	<b>149 930</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	38 036	37 438
Wartości niematerialne	8 368	8
Nieruchomości inwestycyjne	175	222
Akcje i udziały	108 027	108 027
Należności	3 350	2 887
Pozostałe Aktywa Finansowe	701	530
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 236	818
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>302 051</b>	<b>249 712</b>
Zapasy	186 603	121 461
Należności z tytułu umów o usługę budowlaną	85 164	96 494
Należności handlowe oraz pozostałe należności	23 659	6 510
Pozostałe aktywa finansowe	31	13 148
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 171	503
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4 423	11 596
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>461 943</b>	<b>399 642</b>

Opis	30.09.2016	31.12.2015
<b>Kapitał własny</b>	<b>171 629</b>	<b>169 704</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>290 314</b>	<b>229 938</b>
Zobowiązania długoterminowe	130 852	127 861
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 424	14 564
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	47	47
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	279	369
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	108 206	107 595
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	6 896	5 286
Zobowiązania krótkoterminowe	159 462	102 077
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	3	3
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	518	509
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	32 511	11 801
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	225	385
Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	0	0
Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania	117 600	82 049
Przychody przyszłych okresów	8 604	7 330
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>461 943</b>	<b>399 642</b>

## 2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01- 30.09.2016	01.01- 30.09.2015
Zysk przed opodatkowaniem	2 362	82 240
Korekty	-29 082	-124 198
Amortyzacja	2 840	2 502
Zysk/strata ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-19	-70 693
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych		
Odsetki i udziały w zyskach	2 355	2 513
Zmiany kapitału obrotowego netto	-31 949	-42 779
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-442	-15 742
Zapłacony podatek dochodowy	-1 767	0
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-26 720	-41 959
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-32	
Wpływy ze zbycia wartości niematerialnych		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-3 169	-8 699
Wpływy ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	113	82
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-8 360	
Wpływy ze zbycia nieruchomości inwestycyjnych		1 130
Wydatki na nabycie jednostek zależnych		-200
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	13 117	
Inne wpływy	207	
Inne wydatki	-171	
Dotacje	1 398	3 849
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 705	-7 687
Wpływy z emisji akcji	5	28 262
Wpływy z emisji dłużnych papierów wartościowych	29 535	24 500
Wydatki na wykup dłużnych papierów wartościowych	-19 980	
Inne wpływy z działalności finansowej	13	
Wpływy z zaciągnięcia kredytów i pożyczek	42 078	8 859
Spłaty kredytów i pożyczek	-29 832	-10 127
Spłata zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-533	-280
Odsetki zapłacone	-4 835	-2 440
Dywidendy wypłacone		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 843	52 623
Przepływy środków pieniężnych razem	-7 173	2 977
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	11 596	5 349
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>4 423</b>	<b>8 326</b>

## 2.6 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

01.01.2016 - 30.09.2016						
Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	69 105	0	65 927	169 704
Zmiana polityki rachunkowości	0	0	0	0	0	0
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	69 105	0	66 097	169 874
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	66 097	0	-66 097	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	-166	1 920	1 754
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>135 202</b>	<b>0</b>	<b>1 920</b>	<b>171 628</b>

Raport kwartalny za III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL  
(dane w tys. zł)

01.01.2015 -30.09.2015	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Razem
<b>Opis</b>						
Saldo na początek okresu	6 410	0	51 103	0	17 830	75 344
Zmiana polityki rachunkowości	0	0	0	0	0	0
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	6 410	0	51 103	0	17 830	75 344
Emisja akcji	1 953	26 309		0		28 262
Dywidendy	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	18 002	0	-18 002	
Razem transakcje z właścicielami	1 953	26 309	18 002	0	-18 002	28 262
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	66 498	66 498
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>69 105</b>	<b>0</b>	<b>66 326</b>	<b>170 103</b>



## **2.7 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego**

### **2.7.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 września 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku i 30 września 2015 roku.

W śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2016 roku przestrzegano tych samych zasad (polityki) rachunkowości i metod obliczeniowych co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym za 2015 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 III kwartał 2016 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL**

### **3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL**

#### **3.1.1 Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL**

Według stanu na dzień 30 września 2016 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu tj. 10 listopada 2016 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz cztery spółki zależne:

- spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- a) Dekpol 1 Sp. z o.o.
- b) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

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

- a) Dekpol Royalties Sp. z o.o.,
- b) Almond Sp. z o.o.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol 1 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. Nie występują udziałowcy niekontrolujący.

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

W okresie III kwartału 2016 roku i do dnia publikacji niniejszego raportu nie doszło do żadnych zmian w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol.

### **3.1.2 Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL**

Jednostka dominująca Grupy Kapitałowej tj. Dekpol S.A. prowadzi działalność operacyjną w 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, powierzchni handlowo-usługowych;
- produkcja i montaż konstrukcji stalowych oraz produkcja osprzętów (łyżek) do maszyn budowlanych.

Dekpol 1 Sp. z o.o. SKA - spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL.

Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA

Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej (Hotel Almond)

Dekpol Royalties Sp. z o.o. – spółka odpowiadająca w Grupie DEKPOL za obsługę marki w kontekście promocji wizerunkowej jak i produktowej.

## **3.2 Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.**

### **3.2.1 Władze Spółki**

#### **3.2.1.1 Zarząd**

Zarząd Emitenta składa się z jednego albo większej liczby członków, powoływanych i odwoływanych przez Radę Nadzorczą. Jednemu z członków Zarządu Rada Nadzorcza powierza funkcję Prezesa Zarządu, jest ponadto możliwe powierzenie innym członkom funkcji wiceprezesów Zarządu. Kadencja członków Zarządu trwa 5 lat i nie jest wspólna.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

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

Członkowie Zarządu powołani zostali uchwałą Zgromadzenia Wspólników Dekpol Sp. z o.o. w przedmiocie powołania członków Zarządu spółki przekształconej (Emitenta) z dnia 1 kwietnia 2014 r. Kadencja każdego z członków Zarządu upływie z dniem 1 kwietnia 2019 r. Każdy z członków Zarządu pełnił wcześniej funkcję członka Zarządu Spółki Dekpol Sp. z o.o.

Skład Zarządu nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2016 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu.

### **3.2.1.2 Rada Nadzorcza**

Rada Nadzorcza składa się z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie, członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej trwa pięć lat i nie jest wspólna.

Na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

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

Jacek Kędziński i Krzysztof Czerkas spełniają wymogi niezależności od Emitenta i podmiotów z nim powiązanych określone w Statucie. Kadencja Jacka Kędzińskiego i Krzysztofa Czerkasa upływie z dniem 30 czerwca 2019 roku. Kadencja Romana Suszka, Piotra Stobieckiego i Jacka Grzywacza upływie z dniem 1 kwietnia 2019 roku.

Skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie w okresie III kwartału 2016 r. oraz do dnia publikacji niniejszego raportu.

### **3.2.2 Struktura kapitału zakładowego**

Na dzień 30 września 2016 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 29 sierpnia 2016 r. tj. dzień publikacji raportu okresowego za I półrocze 2016 r.:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.409.000	76,64%
Nationale - Nederlanden OFE	737.500	8,82%

### 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 29 sierpnia 2016 r. tj. dzień publikacji raportu okresowego za I półrocze 2016 r.:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu półrocznego	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji niniejszego raportu
Mariusz Tuchlin	6.409.000	-	6.409.000
Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	0	-	0

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadali i nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta w okresie od dnia przekazania raportu okresowego za I półrocze 2016 r. do dnia przekazania niniejszego raportu.

## 3.3 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL

### 3.3.1 Zwięzły opis istotnych dokonań i niepowodzeń Grupy Kapitałowej DEKPOL

Przychody ze sprzedaży po trzech pierwszych kwartałach 2016 roku ukształtowały się na poziomie 159 587 tys. zł, czyli o 24% niższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od stycznia do września 2016 r. osiągnęła 14 722 tys. zł zysku netto, co oznacza poprawę o ok. 41% względem tego samego okresu 2015 roku. Na poprawę wyników finansowych istotny wpływ miało pozyskanie rentownych kontraktów. Grupa Kapitałowa wykazała także dodatnie saldo pozostałych przychodów operacyjnych na poziomie 13 227 tys. zł, w porównaniu do 2 121 tys. zł w pierwszych trzech kwartałach 2015 r. Wzrost wartości pozostałych przychodów operacyjnych był głównie efektem dodatniego salda wyceny nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej.

W okresie objętym sprawozdaniem finansowym Grupa prowadziła działalność analogiczną do prowadzonej w 2015 roku, tj. zajmowała się: generalnym wykonawstwem, działalnością

deweloperską, produkcją osprzętu do maszyn budowlanych oraz produkcją konstrukcji stalowych.

### **Segment generalnego wykonawstwa**

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec III kwartału 2016 r. realizowała kontrakty o łącznej umownej wartości ponad 240 mln zł brutto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 197 mln zł brutto. Wszystkie projekty są realizowane na zlecenie inwestorów prywatnych. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest blisko 90% projektów. Pozostała aktywność dotyczy głównie województwa małopolskiego i łódzkiego.

### **Segment deweloperski**

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol notuje wysoką dynamikę rozwoju działalności. W pierwszych trzech kwartałach br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 432 lokale. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 240 lokali, a w całym 2015 r. na poziomie 389 lokali.

W przychodach segmentu deweloperskiego w pierwszych trzech kwartałach br. rozpoznana została sprzedaż 97 lokali, w porównaniu do 150 lokali rozpoznanych w wynikach za cały 2015 r.

Według stanu na koniec września br. w sprzedaży było 8 inwestycji deweloperskich, które dostarczą łącznie 1 436 lokali (PUM: 67 236 m<sup>2</sup>). Są to:

- Osiedle Zielone II
- Osiedle Zielone III
- Nowe Rokitki II
- Nowe Rokitki III
- Młoda Morena I
- Młoda Morena Park
- Osiedle Na Fali
- Nowa Motława (Nowa Motława I, II oraz Nowa Motława Hotel No1)

Według stanu na koniec września br. w ofercie sprzedażowej pozostawało 319 lokali.

### **Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz produkcją konstrukcji stalowych**

Sprzedaż segmentu opiera się na współpracy z klientami długofalowymi, którzy zapewniają ok. 85% przychodów segmentu. Pozostałe obroty generowane są przez klientów dla których realizowane są pojedyncze kontrakty. Obecne moce produkcyjne są wykorzystane w 75 %. Spółka podejmuje działania w celu zwiększenia portfolio klientów oraz zajęcia wiodącej pozycji w produkcji osprzętów na rynku europejskim.

### Ustanowienie hipotek na zabezpieczenie programu emisji obligacji serii E

W dniu 13 stycznia 2016 r. Zarząd Spółki powziął wiadomość o dokonaniu w dniu 12 stycznia 2016 roku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku - III Wydział Ksiąg Wieczystych wpisu czterech hipotek umownych na zabezpieczenie programu emisji obligacji serii E.

Poszczególne hipoteki umowne zostały ustanowione na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu poszczególnych transz obligacji do kwoty 15 mln zł każda, tj. łącznie do kwoty 60 mln zł. Hipoteki dla poszczególnych transz obligacji mają najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą oraz hipotekami dla obligacji programowych serii C. Hipoteki zostały ustanowione na rzecz administratora hipoteki - BSWW Trust Sp. z o. o. Hipoteki umowne zostały ustanowione na należącym do Spółki prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, na której prowadzona jest inwestycja budowlana w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi. Wartość prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości w księgach ewidencyjnych Spółki wynosi 18 mln PLN.

O ustanowieniu hipotek Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2016.

### Podpisanie aneksu do umowy z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A.

W dniu 28 stycznia 2016 r. podpisany został z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. aneks do Umowy linii gwarancji z dnia 11 grudnia 2015 r. zmieniający jej nazwę i charakter na Umowę wielocelowej linii kredytowej i wskazująca, iż Bank przyznaje Spółce limit kredytowy do maksymalnej wysokości 28 mln zł. Określone w Umowie dopuszczalne formy kredytowania oraz limity wykorzystania poszczególnych form kredytowania są następujące: kredyt odnawialny - 15 mln zł, linia gwarancji bankowych - 10 mln zł, kredyt w rachunku bieżącym - 3 mln zł. Okres kredytowania: do dnia 11 grudnia 2025 r. Pierwszy bieżący okres udostępnienia kredytu: do dnia 9 grudnia 2016 r.

Zabezpieczenie należności z tytułu umowy stanowią:

1. Weksel in blanco wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w oparciu o art. 777 ust. 1 Kodeksu postępowania cywilnego,
2. Potwierdzona cesja przyszłych wierzytelności z kontraktów,
3. Przejęcie kwoty na zabezpieczenie w wysokości stanowiącej 10% do 20% kwoty gwarancji w zależności od terminu ważności gwarancji,
4. Hipoteka umowna łączna do kwoty 42 mln zł na dwóch nieruchomościach w Rokitkach stanowiących własność Emitenta,
5. Hipoteka umowna łączna do kwoty 42 mln zł na dwóch nieruchomościach w Pinczynie stanowiących własność Emitenta.

Pierwsze uruchomienia kredytu odnawialnego oraz kredytu w rachunku bieżącym nastąpiło celem całkowitej spłaty kredytów udzielonych Emitentowi przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., o których Emitent informował w raporcie bieżącym nr 14/2015.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 3/2016.

### Przydział obligacji serii E2

W dniu 1 lutego 2016 roku dokonał przydziału 10.000 sztuk zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E2 o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł na rzecz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku. Cena emisyjna oraz wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 tys. zł. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki są płatne kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 27 listopada 2019 roku. Wykup Obligacji nastąpi poprzez zapłatę przez Emitenta na rzecz obligatariuszy za każdą Obligację należności głównej, czyli kwoty równej wartości nominalnej jednej Obligacji.

Obligacje będą podlegać obligatoryjnemu wcześniejszemu wykupowi uzależnionemu od sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i lokali garażowych wybudowanych w ramach Inwestycji na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji ("WEO"). Obligatariusz uprawniony jest do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu w przypadku wystąpienia podstawy wcześniejszego wykupu określonej w WEO w tym min. w przypadku: niewypełniania w terminie zobowiązań wynikających z Obligacji przez Emitenta, przeznaczenia przez Emitenta środków z Obligacji niezgodnie z celem emisji lub zbycia przez Emitenta lokali będących przedmiotem Inwestycji za cenę niższą niż określoną w WEO. Obligacje mogą również podlegać wcześniejszemu wykupowi na żądanie Emitenta, najwcześniej po upływie 24 miesięcy od dnia ich przydziału.

Obligacje zostały zabezpieczone poprzez hipotekę umowną do najwyższej sumy równej 15 mln zł, ustanowioną przez Emitenta w dniu 12 stycznia 2016 r. na rzecz administratora hipoteki - BSWW TRUST Sp. z o.o. ("Administrator Hipoteki"), na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3 oraz poprzez zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego pomiędzy Emitentem, Administratorem Hipoteki oraz bankiem DNB Bank Polska S.A. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Hipoteki.

O przydziale obligacji serii E2 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2016.

#### Odstąpienie od umowy przeniesienia praw autorskich i od umowy pożyczki

W dniu 2 marca 2016 r. spółka Dekpol Royalties Sp. z o.o. złożyła spółce Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oświadczenie o odstąpieniu od umowy zbycia utworu (autorskich praw majątkowych do utworu w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych w postaci oznaczenia słowno-graficznego "dekpol"), o zawarciu której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 46/2015 z dnia 31 lipca 2015 roku. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była w pełni uprawniona do odstąpienia od Umowy Zbycia Utworu zgodnie z jej postanowieniami.

W związku z faktem, iż umowa pożyczki kwoty 56,26 mln zł udzielonej przez Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. na rzecz Dekpol Royalties Sp. z o.o. była zawarta w celu zapewnienia spółce Dekpol Royalties Sp. z o.o. finansowania pozwalającego na wywiązanie się z obowiązku zapłaty ceny wynikającej z umowy zbycia powyższego utworu, po odstąpieniu od tej umowy Dekpol

Royalties Sp. z o.o. złożyła również spółce Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oświadczenie o odstąpieniu od umowy pożyczki, do czego również była w pełni uprawniona na mocy tej umowy pożyczki.

W związku z dwoma opisanymi powyżej faktami odstąpienia od umów, właścicielem autorskich praw majątkowych do utworu stał się Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. Emitent oraz Dekpol Royalties Sp. z o.o. rozwiązały więc w dniu 2 marca 2016 r. umowę licencyjną scharakteryzowaną w pkt. C. raportu bieżącego nr 46/2015.

Dekpol S.A. oraz Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. zawarły jednocześnie w dniu 2 marca 2016 roku umowę licencji autorskich praw majątkowych do Utworu, która wskutek przedłużenia początkowo ustalonego terminu (30 czerwca 2016 r.) nadal obowiązuje. Opłata licencyjna za korzystanie z autorskich praw majątkowych do utworu ustalona została na poziomie 2,76% przychodów netto tj. bez VAT uzyskanych przez Emitenta ze sprzedaży usług budowlanych, usług generalnego wykonawstwa projektów budowlanych oraz usług deweloperskich i zostanie powiększona o podatek VAT oraz naliczana w okresach miesięcznych. Pozostałe warunki umowy licencji nie odbiegały od warunków powszechnie stosowanych w obrocie dla tego typu umów.

Powyższe fakty nie wywołały skutków finansowych dla Spółki, która uiszcza opłaty licencyjne za korzystanie z autorskich praw majątkowych do utworu postaci oznaczenia słowno-graficznego "dekpol" wg identycznej stawki i warunków płatności jak dotychczas. Ponadto nie wpłynęło to na sytuację finansową Dekpol S.A. ani Grupy Kapitałowej Dekpol.

O odstąpieniu od ww. umów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2016.

#### Zawarcie aneksu do znaczącej umowy z Carrefour Polska Sp. z o. o.

W dniu 30 marca 2016 roku Emitent zawarł z Carrefour Polska Sp. z o. o. aneks do umowy z dnia 14 września 2015 roku o generalne wykonawstwo prac budowlanych dotyczących przebudowy Centrum Handlowo-Usługowego Carrefour Morena w Gdańsku. Zgodnie z aneksem wydłużeniu do dnia 19 maja 2016 roku uległ termin na uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Inwestycja została zakończona zgodnie z umową.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2016.

#### Wprowadzenie obligacji serii D do alternatywnego systemu obrotu

W dniu 15 kwietnia 2016 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu (ASO) na Catalyst 350.000 obligacji na okaziciela serii D DEKPOL S.A., o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości nominalnej 35.000.000 zł. W dniu 26 kwietnia 2016 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia dnia 29 kwietnia 2016 roku jako pierwszego dnia notowania w ASO na Catalyst obligacji na okaziciela serii D Spółki.

Ponadto w dniu 15 kwietnia 2016 roku Zarząd BondSpot S.A. podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst ww. obligacji na okaziciela serii D DEKPOL S.A. W dniu 27 kwietnia 2016 roku Zarząd BondSpot S.A. podjął uchwałę w sprawie



wyznaczenia dnia 29 kwietnia 2016 roku jako pierwszego dnia notowania w ASO na Catalyst obligacji serii D Spółki. Ostatnim dniem notowania obligacji serii D Spółki będzie dzień 4 października 2018 r.

#### Informacja o sprzedaży lokali przez Dekpol S.A

W dniu 15 kwietnia 2016 roku Spółka poinformowała, iż w I kwartale 2016 r. zawarła 146 umów deweloperskich i przedwstępnych na sprzedaż oferowanych przez siebie lokali, co stanowiło blisko trzykrotny wzrost w stosunku analogicznego okresu roku ubiegłego. Na dzień 31 marca 2016 r. łączna liczba lokali oferowanych do sprzedaży wyniosła niespełna 400, w tym 124 lokale apartotelowe.

W całym 2015 roku Spółka zawarła blisko 400 umów deweloperskich i przedwstępnych sprzedaży lokali w ramach realizowanych przez siebie inwestycji zlokalizowanych w województwie pomorskim, co stanowiło około 80% wzrost w stosunku do roku 2014 (220 umów). Na dzień 31 grudnia 2015 r. w ofercie sprzedaży Spółka posiadała 399 lokale mieszkalne, a ponadto 143 lokale apartotelowe.

Informacje o sprzedaży lokali Spółka przekazała raportem bieżącym nr 9/2016.

#### Zawarcie umowy znaczącej z 7R Logistics S.A.

W dniu 1 czerwca 2016 roku Spółka podpisała umowę z 7R Logistic S.A. na całościową realizację inwestycji pod nazwą: "Budowa obiektu magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą" w Kluczach w terminie do dnia 28 lutego 2017 roku.

Wynagrodzenie za wykonanie umowy ustalono na poziomie 10 -15% kapitałów własnych Emitenta, przy czym może ono ulec zmianie tylko w przypadku zlecenia przez 7R Logistic S.A. robót dodatkowych.

Łączny limit kar za opóźnienia w realizacji inwestycji dla Wykonawcy wynosi 15% wynagrodzenia. Ta sama kara grozi za odstąpienie od umowy z winy Wykonawcy. Za odstąpienie od umowy z winy 7R Logistic S.A., Spółka ma prawo żądać kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia. Łączna wartość kar umownych nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia. Strony umowy mają prawo do żądania odszkodowania do pełnej wysokości poniesionej szkody. 7R Logistic S.A. uprawniona jest do żądania od Spółki odszkodowania w zakresie szkody powstałej w związku z koniecznością pokrycia przez nią szkód przyszłego użytkownika Inwestycji powstałych na skutek niedotrzymania terminu przez Spółkę. Pozostałe postanowienia umowy nie odbiegają od standardów rynkowych stosowanych w umowach tego typu.

Informację o zawarciu ww. umowy Spółka przekazała raportem bieżącym nr 11/2016.

#### Zawarcie umowy znaczącej z 7R Logistics

W dniu 1 lipca 2016 roku Spółka otrzymała obustronnie podpisaną umowę datowaną na dzień 30 czerwca 2016 r. zawartą z 7R Logistics S.A. na realizację inwestycji polegającej na budowie hali magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą na nieruchomości w Gdańsku Kowalach. Przedmiot Umowy obejmuje w szczególności przygotowanie i przekazanie 7R Logistics S.A.

kompletnego zamiennego projektu budowlanego, przygotowanie dokumentacji projektowej, uzyskanie niezbędnych pozwoleń uzgodnień i opinii, wykonanie wszelkich robót budowlanych koniecznych do zrealizowania inwestycji "pod klucz" oraz wybudowanie (przebudowanie) infrastruktury koniecznej do wykonania robót.

Spółka realizuje obecnie pierwszy etap robót, który ma zostać zakończony w styczniu 2017 r., a etap drugi w terminie 5 miesięcy od dnia wydania przez 7R Logistics S.A. pozwolenia na jego rozpoczęcie. Umowa zawiera zastrzeżenie możliwości realizowania obu etapów łącznie jako jednej inwestycji.

Wartość określonego w umowie wynagrodzenie za wykonanie robót nie przekracza 20% procent kapitałów własnych Spółki. Łączna wartość kar umownych, które mogą być naliczone przez 7R. Logistics S.A. nie przekroczy 15% procent wynagrodzenie Spółki. Nałożenie na Spółkę jakiegokolwiek kary umownej nie wyklucza prawa 7R Logistics S.A. do żądania odszkodowania przewyższającego kwotę takiej kary jeśli w związku ze zwłoką Dekpol 7R Logistics S.A. poniesie dodatkowe koszty związane z przedłużeniem zatrudnienia osób określonych w Umowie.

Informacje o zawarciu ww. umowy Spółka przekazała raportem bieżącym nr 14/2016.

#### Podpisanie aneksów do umowy kredytu inwestycyjnego z Getin Noble Bank

W dniu 30 czerwca 2016 r. Spółka podpisała z Getin Noble Bank S.A. aneksy do umów kredytu inwestycyjnego z dnia 8 kwietnia 2015 roku na finansowanie II i III etapu inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu w Gdańsku budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. Na mocy ww. aneksów Bank przedłużył Spółce termin spłaty zadłużenia z tytułu przedmiotowych umów do dnia 31 grudnia 2018 r.

Informacje o zawarciu ww. aneksów Spółka przekazała raportem bieżącym nr 15/2016.

#### Zawarcie umowy o roboty budowlane z Arkony Sopot Sp. z o. o.

W dniu 6 lipca 2016 r. Spółka zawarła z Arkony Sopot Sp. z o.o. umowę o roboty budowlane, której celem jest realizacja przez Spółkę inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego oraz budowie budynku pensjonatowego w Sopocie wraz z robotami towarzyszącymi. Za wykonanie umowy Arkony Sopot Sp. z o.o. zapłaci Spółce całkowite wynagrodzenie ryczałtowe netto nie większe niż 10% skonsolidowanych przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2015 rok. Zgodnie z zapisami umowy, uzyskanie przez Spółkę decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji nastąpi najpóźniej do dnia 31 grudnia 2017 roku.

Spółka jest zobowiązana do zapłaty Arkony Sopot Sp. z o.o. kary umownej w wysokości 0,1% wartości wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu umowy oraz realizacji poszczególnych robót. W przypadku opóźnienia w usunięciu wad w wyznaczonym terminie Generalny Wykonawca zapłaci Inwestorowi 0,5% wartości wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia, a za opóźnienie w terminach wyznaczanych przez Inwestora na usunięcie innych nieprawidłowości oraz braków w wysokości 0,05% całkowitego wynagrodzenia netto za każdy dzień opóźnienia. Dodatkowo, Spółka jest zobowiązana min. do zapłaty kary umownej w wysokości 3% w przypadku odstąpienia od umowy przez Arkony Sopot Sp. z o.o. z przyczyn leżących po stronie Spółki oraz z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Spółkę. Strony mogą od siebie na zasadach ogólnych dochodzić odszkodowania

przewyższającego wysokość kar umownych. Maksymalna zsumowana wysokość naliczonych zgodnie z umową kar umownych, obciążających Spółkę ograniczona jest do 15% wynagrodzenia netto umowy.

Informacje o zawarciu ww. umowy Spółka przekazała raportem bieżącym nr 16/2016.

### Przydział obligacji serii E3

W dniu 29 lipca 2016 roku Spółka dokonała przydziału 10.000 sztuk zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E3 o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł na rzecz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, subfundusze Pioneer Obligacji Plus, Pioneer Pieniężny i Pioneer Pieniężny Plus. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację drugiego etapu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Termin wykupu przypada na dzień 27 listopada 2019 r.

Obligacje są zabezpieczone poprzez hipotekę umowną do najwyższej sumy równej 15 mln zł, ustanowioną przez Emitenta w dniu 12 stycznia 2016 r. na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3 (raport bieżący nr 1/2016) oraz poprzez zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego pomiędzy Emitentem, administratorem hipoteki oraz bankiem. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki.

Jednocześnie w dniu 29 lipca 2016 r. Emitent zawarł porozumienie z Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty i Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty w sprawie zmiany warunków emisji obligacji programowych serii C i E, zgodnie z którym środki znajdujące się na rachunkach zastrzeżonych odnoszących się do serii C będą mogły być przeznaczone również na wykup obligacji serii E, a środki znajdujące się na rachunkach zastrzeżonych odnoszących się do serii E będą mogły być przeznaczone również na wykup obligacji serii C.

O przydziale obligacji serii E3 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2016.

### Zawarcie umowy o roboty budowlane z COFFEE PROMOTION Sp. z o.o.

W dniu 3 sierpnia 2016 roku Spółka zawarła z COFFEE PROMOTION Sp. z o.o., umowę na budowę palarni i mieszalni kawy w miejscowości Koniecwałd. Strony ustaliły, iż zakończenie robót nastąpi w terminie 10 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót. Za wykonanie przedmiotu Umowy Zamawiający zapłaci Spółce wynagrodzenie netto w wysokości ok. 6% przychodów netto ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2015 rok. Wykonawca jest uprawniony do powierzenia wykonania części zakresu przedmiotu Umowy podwykonawcom.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych, zgodnie z którymi Wykonawca zapłaci Zamawiającemu kary za opóźnienie w wykonaniu przedmiotu umowy i usunięciu wad. Strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po drugiej stronie w wysokości 10% wynagrodzenia netto. Maksymalna suma kar umownych, do jakich zapłaty zobowiązany ma być Wykonawca nie może przekroczyć 10%

wynagrodzenia netto. Strony Umowy uprawnione są do dochodzenia naprawienia szkody przewyższającej kary umowne w całości, na zasadach ogólnych.

Informacje o zawarciu ww. umowy Spółka przekazała raportem bieżącym nr 19/2016.

#### Przydział obligacji serii C4

W dniu 4 sierpnia 2016 roku Spółka dokonała przydziału 9.500 szt. zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C4 nie posiadających formy dokumentu o łącznej wartości nominalnej 9,5 mln zł na rzecz funduszy: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji - Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Celem emisji Obligacji było 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:

(i) hipoteka umowna do najwyższej sumy równej 14,25 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) oświadczenie Emitenta na rzecz administratora ww. hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z obciążonej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku.

O przydziale obligacji serii C4 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2016.

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

W III kwartale 2016 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

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

W dniu 13 października 2016 roku Spółka odebrała wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie prawomocne pozwolenie na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Nowe Rokitki" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Rokitkach k/Tczewa. W ramach III etapu inwestycji Spółka planuje budowę 81 mieszkań wraz z piwnicami o łącznej powierzchni użytkowej 4465 metrów kwadratowych oraz 95 miejsc postojowych. Szacowana wartość projektu wynosi ok. 15 mln zł. Projekt zostanie zrealizowany w II półroczu 2017 roku, pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w II półroczu 2017 roku. Projekt będzie realizowany w całości przez Spółkę, a nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane środkami własnymi Spółki, przy czym nie wyklucza się częściowego finansowania kapitałem obcym. Informacje o otrzymaniu pozwolenia Spółka przekazała raportem bieżącym nr 22/2016.

#### Przydział obligacji serii E4

W dniu 28 października 2016 roku Spółka dokonała przydziału 10.000 zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E4 o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł „Obligacje” na rzecz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty z siedzibą w Warszawie, do portfeli inwestycyjnych jego subfunduszy. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację drugiego etapu budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Termin wykupu przypada na dzień 27 listopada 2019 r. Obligacje są zabezpieczone poprzez hipotekę umowną do najwyższej sumy równej 15 mln zł, ustanowioną przez Emitenta w dniu 12 stycznia 2016 r. na przysługującym Spółce prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej oraz poprzez zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego pomiędzy Emitentem, administratorem hipoteki oraz bankiem. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz administratora hipoteki. Informacje o przydziale obligacji serii E4 Spółka przekazała raportem bieżącym nr 23/2016.

### 3.3.4 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

### 3.3.5 Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje

Spółka ani jej jednostki zależne w okresie sprawozdawczym nie udzielały poręczeń ani gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów. Spółka udzielała gwarancji oraz otrzymała gwarancje dotyczących wykonanych prac budowlanych.

Opis	30.09.2016	31.12.2015
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	21 492	17 322
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	2 332	429
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>23 824</b>	<b>17 751</b>
ZobowiązaniaWarunkoweWobecPowiazanychGwarancjeNalezyczegoWykonaniaUmow	0	0
ZobowiązaniaWarunkoweWobecPowiazanychGwarancjeIPoreczeniaSpłatyZobowiazanFinansowych	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>23 824</b>	<b>17 751</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	758	837
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	807	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
<b>Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych</b>	<b>1 565</b>	<b>837</b>
<b>Aktywa warunkowe</b>	<b>1 565</b>	<b>837</b>

### 3.4 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2016.

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

Wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach będzie miała skuteczność w pozyskiwaniu nowych kontraktów oraz realizacja dotychczasowych.

Do czynników które pojawiły się w III kwartale 2016 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 w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału będą miały czynniki makroekonomiczne mające wpływ na cały rynek budowlany w Polsce 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. 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 celach emisyjnych:

- planowane zwiększenie portfela zleceń w 2016 roku (finansowanie obrotowe w ramach generalnego wykonawstwa);
- rozbudowa sieci sprzedaży/siecią pozyskania klientów na produkty pochodzące z rozbudowanej części zakładu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych (łyżki koparkowe);
- pozyskanie banku ziemi dla działalności developerskiej + finansowanie wstępnych etapów budowy projektów developerskich.

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

W okresie III kwartału 2016 roku nie toczyły się jakiegokolwiek postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta i Grupy Kapitałowej Dekpol, w szczególności dotyczące należności lub zobowiązań Dekpol S.A. lub jednostki od niej zależnej o wartości co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

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

### **3.7 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL**

W maju br. spółka zależna Almond Sp. z o.o. zakończyła realizowaną budowę Hotelu Almond w Gdańsku przy ul. Toruńskiej. Obiekt w czerwcu br. został oddany w dzierżawę, z tytułu której spółka będzie pobierała czynsz w wysokości uzależnionej od realizowanych przez dzierżawcę

obrotów (30-40% wartości obrotu, nie mniej niż czynsz podstawowy rzędu 3,5-4 mln zł netto za rok). Dzierżawa obejmuje okres do końca 2032 roku. Dzierżawa obiektu wpisuje się w zwykłą działalność operacyjną Grupy Kapitałowej, która zajmuje się działalnością deweloperską obejmującą budowę i wykończenie obiektów w celu ich dalszej odsprzedaży bądź dzierżawy.

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

### 3.8 Dane kontaktowe

<b>Nazwa (firma):</b>	<b>Dekpol Spółka Akcyjna</b>
<b>Nazwa skrócona:</b>	Dekpol S.A.
<b>Adres siedziby:</b>	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
<b>Telefon:</b>	(58) 560-10-60
<b>Faks:</b>	(58) 560-10-61
<b>Adres strony internetowej:</b>	<a href="http://www.dekpol.com.pl/">http://www.dekpol.com.pl/</a>
<b>Adres poczty elektronicznej:</b>	dekpol@dekpol.pl

#### Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu

Krzysztof Łukowski – Wiceprezes Zarządu

Rafał Glaza – Członek Zarządu

Adam Olżyński – Członek Zarządu

Andrzej Kuchtyk – Członek Zarządu

Rafał Dietrich – Członek Zarządu

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

Anna Miksza – Główny Księgowy