

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

Sprawozdanie obejmujące:

- I. sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w roku obrotowym 2018;*
- II. sprawozdanie z oceny sposobu wykonywania przez Dekpol S.A. obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania ładu korporacyjnego;*
- III. wyniki oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. za rok 2018;*
- IV. wyniki oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2018;*
- V. wyniki oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Spółki za rok obrotowy 2018;*
- VI. opinię Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2018;*
- VII. ocenę sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w roku obrotowym 2018 roku.*

Podstawa prawna:

- 1) Art. 382 §3 Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks Spółek Handlowych (tj. z dnia 22 lutego 2019 r. Dz.U. z 2019 r. poz. 505) oraz §19 Statutu DEKPOL S.A.
- 2) Dobre Praktyki Spółek Notowanych na Giełdzie Papierów Wartościowych 2016

I. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w roku obrotowym 2018

Sprawozdanie obejmuje informacje na temat:

- I. Składu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. i jej komitetów.
- II. Spełniania przez członków Rady Nadzorczej Dekpol S.A. kryteriów niezależności.
- III. Liczby posiedzeń Rady Nadzorczej Dekpol S.A. i jej komitetów w raportowanym okresie.
- IV. Oceny racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.
- V. Samooceny pracy Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

I. Skład osobowy i organizacja Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. i jej komitetów.

I.A.

Zgodnie z postanowieniami § 18 Statutu Spółki Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu Spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powierza jednemu z członków funkcję Przewodniczącego, a innemu członkowi Funkcję Wiceprzewodniczącego.

W roku obrotowym 2018 w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

W okresie od dnia 01.01.2018 roku do dnia 28.05.2018 roku:

- 1) Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- 2) Jacek Grzywacz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- 3) Piotr Stobiecki - Członek Rady Nadzorczej,
- 4) Grzegorz Wąsacz - Członek Rady Nadzorczej,
- 5) Jacek Kędzierski - Członek Rady Nadzorczej.

W okresie od dnia 28.05.2018 roku do dnia 31.12.2018 roku

- 1) Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- 2) Jacek Grzywacz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- 3) Wojciech Sobczak - Członek Rady Nadzorczej,
- 4) Grzegorz Wąsacz - Członek Rady Nadzorczej,
- 5) Jacek Kędzierski - Członek Rady Nadzorczej.

I.B.

Zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej, w ramach Rady mogą zostać utworzone komitety wewnętrzne (w tym Komitet Audytu), których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady. Komitety są tworzone i znoszone w drodze uchwały Rady. W uchwale o utworzeniu Rada w szczególności:

- 1) wskazuje nazwę komitetu,
- 2) określa minimalną liczbę członków,
- 3) dokonuje powołania członków komitetu, w tym przewodniczącego komitetu,
- 4) określa zakres spraw oraz zadania komitetu, co może nastąpić także poprzez wskazanie określonych postanowień Regulaminu.

Komitet Audytu w spółce Dekpol S.A. utworzony został na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z dnia 29.09.2014 roku.

W roku obrotowym 2018, w ramach Rady Nadzorczej Funkcjonował Komitet Audytu, w skład którego, wchodziło 3 członków Rady Nadzorczej:

- 1) Jacek Kędzierski - Przewodniczący Komitetu Audytu,
- 2) Jacek Grzywacz - Członek Komitetu Audytu,
- 3) Roman Suszek – członek Rady Nadzorczej.

Komitet Audytu sprawował regularny audyt wewnętrzny w Spółce. Komitet zajmował się na bieżąco analizą danych finansowych w tym danych skonsolidowanych. Komitet Audytu udzielał Radzie Nadzorczej Spółki bieżących rekomendacji, w tym dotyczących wyboru audytora, sprawozdań finansowych, akceptacji raportów rocznych Spółki oraz grupy kapitałowej.

II. Ocena spełniania przez członków Rady Nadzorczej Dekpol S.A. kryteriów niezależności.

Zgodnie ze złożonymi przez członków Rady Nadzorczej oświadczeniami i ich oceną przez Radę Nadzorczą, kryterium niezależności spełniało w 2018 roku 3 członków Rady Nadzorczej Spółki:

- 1) Roman Suszek
- 2) Grzegorz Wąsacz
- 3) Jacek Kędzierski

III. Informacja na temat liczby posiedzeń Rady Nadzorczej Dekpol S.A. i jej komitetów w roku obrotowym 2018

W roku obrotowym 2018, Rada Nadzorcza Dekpol S.A. zebrała się 4 razy, na posiedzeniach, które odbyły się w dniach:

- 1) 22.03.2018 roku
- 2) 09.05.2018 roku
- 3) 24.05.2018 roku
- 4) 05.09.2018 roku

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła w roku 2018 uchwały w trybie bezpośredniego porozumiewania się na odległość:

- 1) z dnia 30.01.2018 roku w sprawie ustalenia zasad wynagradzania członków Zarządu zatrudnionych w Departamencie Generalnego Wykonawstwa Spółki, poprzez przyznanie im dodatkowego wynagrodzenia (premii),
- 2) z dnia 28.02.2018 roku w sprawie zgody na założenie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz zmiany uchwały Rady Nadzorczej nr 5 z dnia 13.12.2017 roku w sprawie ,
- 3) z dnia 28.02.2018 roku w sprawie zgody na dokonanie darowizny nieruchomości na rzecz Gminy Tczew,
- 4) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie zaopiniowania wniosku Zarządu Spółki w przedmiocie podziału zysku za rok obrotowy 2017,
- 5) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie udzielenia Wiceprezesowi Zarządu Krzysztofowi Łukowskiemu absolutorium z wykonania obowiązków członka Zarządu Dekpol S. A. w roku obrotowym 2017,
- 6) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie udzielenia Członkowi Zarządu Rafałowi Glaza absolutorium z wykonania obowiązków członka Zarządu Dekpol S. A. w okresie od 1 stycznia do 28 lutego 2017 roku,
- 7) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie udzielenia Członkowi Zarządu Adamowi Olżyńskiemu absolutorium z wykonania obowiązków członka Zarządu Dekpol S. A. w roku obrotowym 2017,
- 8) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie udzielenia Członkowi Zarządu Andrzejowi Kuchtykowi absolutorium z wykonania obowiązków członka Zarządu Dekpol S. A. w roku obrotowym 2017
- 9) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie udzielenie Członkowi Zarządu Rafałowi Dietrich absolutorium z wykonania obowiązków członka Zarządu Dekpol S. A. w roku obrotowym 2017,
- 10) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie udzielenia Członkowi Zarządu Sebastianowi Barandziakowi absolutorium z wykonania obowiązków członka Zarządu Dekpol S. A. w okresie od 1 marca do 31 grudnia 2017 roku,
- 11) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w roku 2017, obejmującego również ocenę racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki, o której mowa w rekomendacji I.R.2 Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2016,
- 12) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z wyników oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.,

Jednostkowego Sprawozdania Finansowego, wniosku Zarządu dotyczącego podziału zysku za rok obrotowy 2017 oraz z wyników oceny Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok obrotowy 2017, obejmując również ocenę sytuacji Dekpol S.A.

- 13) z dnia 25.05.2018 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z oceny sposobu wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w Regulaminie Giełdy oraz przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych,
- 14) z dnia 02.07.2018 roku w sprawie przyjęcie tekstu jednolitego Statutu Spółki,
- 15) z dnia 03.07.2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości o szacowanej powierzchni ok. 8,8 ha położonej w miejscowości Swaróżyn, powiat tczewski, województwo pomorskie, która powstanie w wyniku podziału geodezyjnego nieruchomości składającej się z działki nr 171/45 o obszarze 0,4439ha, dla której Sąd Rejonowy w Tczewie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych powadzi księgę wieczystą nr GD1T/00050186/7 oraz działek nr 171/42 i 171/43 o łącznym obszarze 18,7219 dla których Sąd Rejonowy w Tczewie, Wydział IV Ksiąg Wieczystych powadzi księgę wieczystą nr GD1T/00048870/2,
- 16) z dnia 27.07.2018 roku w sprawie zgody na nabycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawa własności nieruchomości położonych w Sopocie,
- 17) z dnia 02.08.2018 roku w sprawie zgody na nabycie przez Spółkę udziałów spółki Nordic Milan Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
- 18) z dnia 19.11.2018 roku w sprawie: zaopiniowania spraw mających być przedmiotem uchwał Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy zwołanego na 17 grudnia 2018 roku,
- 19) z dnia 12.12.2018 roku w sprawie zgody na zawarcie umowy z Prezesem Zarządu Spółki oraz w sprawie upoważnienia Członka Rady Nadzorczej do zawarcia umowy za Radę Nadzorczą, w imieniu Spółki,
- 20) udzielenia Prezesowi Zarządu Mariuszowi Tuchlin absolutorium z wykonania obowiązków członka Zarządu Dekpol S. A. w roku obrotowym 2017.

W roku obrotowym 2018 odbyły się 4 posiedzenia Komitetu Audytu.

IV. Ocena racjonalności prowadzonej przez Spółkę polityki działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze.

Spółka w roku obrotowym 2018, podobnie jak w roku obrotowym 2017, nie prowadziła istotnej działalności sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze, w związku z czym spółka nie prowadziła polityki w powyższym zakresie.

V. Samoocena pracy Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

Rada Nadzorcza Dekpol S.A. ocenia swoją pracę w 2018 roku jako efektywną. Posiedzenia odbywały się zazwyczaj przy pełnej frekwencji. Zawsze zachowywane było wymagane przepisami kworum.

W roku obrotowym 2018 wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej Spółki w sposób należyty zaangażowani byli w prace Rady. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej pozostawali w stałym kontakcie z Zarządem przeprowadzając konsultacje w sprawach związanych z działalnością Spółki. Członkowie Rady pozostawali również ze sobą w stałym kontakcie w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółki, niezależnie od terminów posiedzeń Rady.

Funkcjonowanie Rady Nadzorczej Spółki spełnia wymagania wszystkich stawianych przed nią zasad Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW.

II. Sprawozdanie z oceny sposobu wykonywania przez Dekpol S.A. obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania ładu korporacyjnego

Obowiązki informacyjne dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego określają Regulamin Giełdy oraz Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...].

Reguły przekazywania raportów bieżących dotyczących stosowania zasad szczegółowych ładu korporacyjnego określa Uchwała Zarządu GPW nr 1309/2015 z 17 grudnia 2015 roku.

Zgodnie z treścią § 1 ww. uchwały Emitenci zobowiązani do przekazywania raportów dotyczących stosowania zasad szczegółowych ładu korporacyjnego, o których mowa w § 29 ust. 3 Regulaminu Giełdy w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r., przekazują te raporty Giełdzie, za pośrednictwem Elektronicznej Bazy Informacji (EBI), zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Nr 646/2011 Zarządu Giełdy z dnia 20 maja 2011 r. (z późn. zm.).

Zgodnie z § 29 ust. 3 Regulaminem Giełdy, w przypadku gdy określona zasada ładu korporacyjnego nie jest stosowana w sposób trwały lub jest naruszona incydentalnie, emitent ma obowiązek opublikowania raportu zawierającego informacje o tym, jaka zasada nie jest stosowana lub nie została zastosowana, jakie były okoliczności i przyczyny niezastosowania zasady oraz w jaki sposób emitent zamierza usunąć ewentualne skutki niezastosowania danej zasady lub jakie kroki zamierza podjąć, by zmniejszyć ryzyko niezastosowania tej zasady w przyszłości. Raport powinien zostać opublikowany na oficjalnej stronie internetowej emitenta oraz w trybie analogicznym do stosowanego do przekazywania raportów bieżących. Obowiązek opublikowania raportu powinien być wykonany niezwłocznie po powstaniu uzasadnionego przeświadczenia po stronie emitenta, że dana zasada nie będzie stosowana lub że nie zostanie zastosowana, w każdym zaś przypadku niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia stanowiącego naruszenie zasady szczegółowej ładu korporacyjnego.

Przepisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych precyzują jakie

informacje powinny być zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności emitenta w raporcie rocznym spółki.

W trakcie roku obrotowego Rada Nadzorcza na bieżąco kontrolowała wypełnianie przez Spółkę obowiązków informacyjnych, uznając, że Spółka wypełniała na bieżąco i prawidłowo zarówno obowiązki w zakresie przekazywania informacji bieżących i okresowych jak również w zakresie przekazywania raportów dotyczących stosowania zasad szczegółowych ładu korporacyjnego.

III. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. za rok 2018

Informacje przedstawione w niniejszym punkcie III oraz w punktach IV i V stanowią rozszerzenie opinii przekazanej w dokumencie z dnia 30 kwietnia 2019 r. pt. „Ocena RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. dotycząca sprawozdania Zarządu z działalności DEKPOL S.A. oraz Grupy Kapitałowej w roku obrotowym 2018, jednostkowego sprawozdania z finansowego DEKPOL S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2018 w zakresie ich zgodności z księgami, dokumentami oraz ze stanem faktycznym” zamieszczonym w raporcie rocznym Spółki.

Po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. za rok 2018 i rozpatrzeniu jego treści – Rada Nadzorcza stwierdza, że zawierają one niezbędne informacje i są zgodne z danymi dotyczącymi poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki oraz, że zostały ono sporządzone rzetelnie, w jasny sposób przedstawiając działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w 2018 roku. Ponadto Rada Nadzorcza zauważa, że Biegły rewident badający księgi rachunkowe Dekpol S.A. i Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. nie stwierdził zagrożenia dla ciągłości działania Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki.

Na podstawie własnych obserwacji przebiegu minionego roku, Rada Nadzorcza stwierdza, że rok 2018 był dla Spółki oraz jej Grupy Kapitałowej okresem dobrym pod względem generowanych wyników finansowych, chociaż należy zwrócić uwagę na znaczący przyrost kapitału obrotowego oraz zadłużenia oprocentowanego Spółki oraz Grupy Kapitałowej

Z punktu widzenia operacyjnego istotne znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w 2018 roku miały następujące działania/zdarzenia (poniższe zdarzenia będą również miały znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w najbliższych latach):

Zawarcie umowy o roboty budowlane w miejscowości Oława i aneksów do tej umowy

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. za 2017 rok. 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., 15 maja 2018 r. oraz 29 czerwca 2018 r. 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 terminach do dnia 30 czerwca 2018 roku i do dnia 30 września 2018 roku. Zakończenie robót było planowane pierwotnie na 31 grudnia 2018 roku, a następnie odpowiednio na 31 maja 2019 roku i 31 grudnia 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.

W dniu 3 października 2018 roku do Spółki wpłynął obustronnie podpisany kolejny aneks do ww. umowy, zgodnie z którym umowa wejdzie w życie pod warunkiem przekazania Spółce pisemnej decyzji zamawiającego o rozpoczęciu robót w terminie do dnia 31 marca 2019 roku. Zmianie uległ również termin zakończenia robót, który obecnie jest ustalony na dzień 30 czerwca 2020 roku.

W dniu 29 marca 2019 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Spółki otrzymał od Zamawiającego decyzję o rozpoczęciu robót.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 3/2018 z dnia 17 stycznia 2018 roku, nr 21/2018 z dnia 13 kwietnia 2018 roku, nr 30/2018 z dnia 16 maja 2018 roku, nr 51/2018 z dnia 29 czerwca 2018 roku, nr 68/2018 z dnia 3 października 2018 roku oraz nr 7/2019 z dnia 29 marca 2019 roku.

Nabycie nieruchomości w Gdańsku przy ul. Myśliwskiej

W dniu 26 stycznia 2018 roku Zarząd Spółki 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. Termin zakończenia realizacji obiektów przypadł na październik 2018 r. Wynagrodzenie netto za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi około 3% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2017 rok.

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

Zakup nieruchomości w Warszawie przy ul. Prądyńskiego

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 Prądyńskiego 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 2018 roku oraz nr 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 Spółka zobowiązana 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.

Generalne wykonawstwo 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% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2017 r. Realizacja inwestycji miała nastąpić do końca maja 2019 roku. Umowa na realizację ww. zamówienia została zawarta w dniu 5 września 2018 roku. Zgodnie z umową strony ustaliły, że w przypadku nieprzekazania Spółce przez generalnego realizatora inwestycji do dnia 21 września 2018 r. pisemnego potwierdzenia zaakceptowania przez

inwestora ww. inwestycji sposobu i warunków wykonania robót przez Spółkę umowa ulega rozwiązaniu bez prawa żądania przez którąkolwiek ze stron zapłaty kar umownych, jak i odstępnego. W dniu 28 września 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. poinformował, że do tego dnia do Spółki nie wpłynęło pisemne potwierdzenie od GRI zaakceptowania przez inwestora sposobu i warunków wykonania powyższych robót przez Spółkę, w związku z czym Spółka uznała ww. umowę za rozwiązaną. Umowa w ocenie Spółki uległa rozwiązaniu bez prawa żądania przez którąkolwiek ze stron zapłaty kar umownych i odstępnego.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 15/2018 z dnia 12 marca 2018 roku, nr 62/2018 z dnia 5 września 2018 roku oraz 67/2018 z dnia 28 września 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 jest 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 zostało na IV kwartał 2018 roku. Projekt był realizowany przez spółkę zależną Emitenta, a nakłady inwestycyjne finansowane środkami własnymi Spółki.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2018 z dnia 26 marca 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. m² zostały zakończone w terminie, ale spółka z siedzibą na Litwie (Zamawiający) zleciła Emitentowi 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 związanego z prowadzeniem przedmiotowej inwestycji wzrosła do wysokości ok. 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Prace dodatkowe zostały zrealizowane w terminie.

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 robót budowlanych. Przedmiot Umowy obejmuje wykonanie dwóch budynków magazynowych w Gdańsku z częścią socjalno-biurową o powierzchni ok. 16,6 tys. m² oraz 25,1 tys. m², 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 przysługiwało wynagrodzenie netto w wysokości ok. 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2017 rok przeliczone wg kursu euro z dnia 16 maja 2018 r.) miało nastąpić do dnia 30 lipca 2018 r. Pierwszy etap został zakończony w terminie.

Po zakończeniu I etapu Inwestor w terminie 8 kolejnych miesięcy miał potwierdzić rozpoczęcie przez Spółkę II etapu prac obejmującego budowę drugiego budynku, za co Spółce ma przysługiwać wynagrodzenie netto w wysokości ok. 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2017 rok przeliczone wg kursu euro z dnia 16 maja 2018 r. Potwierdzenie w sprawie skierowania do realizacji drugiego etapu prac Spółka otrzymała w dniu 5 marca 2019 r. (zdarzenie po dniu bilansowym).

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 ww. robót. 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 2018 roku, nr 19/2018 z dnia 28 marca 2018 roku, nr 31/2018 z dnia 17 maja 2018 roku oraz nr 5/2019 z dnia 5 marca 2019 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę V i VI etapu osiedla budynków mieszkalnych w ramach projektu „Nowe Rokitki”

W dniu 14 czerwca 2018 roku Spółka otrzymała, wydane przez Starostwo Powiatowe w Tczewie, prawomocne pozwolenie na budowę V i VI etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych „Nowe Rokitki” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Rokitkach k/Tczewa. W ramach w/w etapów inwestycji Spółka planuje budowę 9 budynków tj. 139 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 7.500 metrów kwadratowych oraz 141 miejsc postojowych i garażowych. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji w/w etapów wynosi ok. 26 mln zł netto. Realizacja ww. etapów inwestycji zostanie zakończona w III kwartale 2019 roku, a pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w IV kwartale 2019 roku. Projekt jest 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 46/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku.

Zawarcie umowy o generalne wykonawstwo z 7R S.A.

W dniu 20 czerwca 2018 r. Spółka zawarła z 7R S.A. (Zamawiający) umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa i „zaprojektuj i wybuduj” kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę i użytkowanie, której rezultatem jest wykonanie „pod klucz” obiektu magazynowo-biurowego w Gdańsku przy ul. Sądzieckiej. Wynagrodzenie netto należne Spółce za całość prac objętych umową wynosi ok. 3% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Termin zakończenia realizacji inwestycji został ustalony na dzień 1 lutego 2019 r. Ponadto w maju 2018 roku Spółka zawarła z Zamawiającym umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa i „zaprojektuj i wybuduj” kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę i użytkowanie, której rezultatem jest wykonanie „pod klucz” inwestycji w Szczecinie przy ul. Struga, za wykonanie której Spółce przysługuje wynagrodzenie netto na poziomie ok. 3% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Termin zakończenia realizacji inwestycji w Szczecinie został ustalony na dzień 30 listopada 2018 r. Łączna wysokość wynagrodzenia netto należnego Spółce z tytułu realizacji obu ww. umów zawartych z Zamawiającym wynosiła ok. 6% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 47/2018 z dnia 20 czerwca 2018 roku.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości, na której zlokalizowana jest wytwórnia prefabrykatów betonowych w Toruniu

W dniu 21 czerwca 2018 r. została zawarta przedwstępna umowa nabycia przez Spółkę od BUDOM Sp. z o. o. nieruchomości wraz z rzeczami ruchomymi w Toruniu przy ul. Wapiennej o obszarze ok. 4 hektarów, na której zlokalizowana jest wytwórnia prefabrykatów betonowych. Ponadto, w ramach umowy dotychczasowy najemca nieruchomości zobowiązał się do zbycia na rzecz Spółki rzeczy ruchomych oraz wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych na wybudowanie na nieruchomości budynków i budowli. Strony umowy były zobowiązane do zawarcia umów przyrzeczonych do dnia 14 września 2018 roku pod warunkiem spełnienia się warunków zawieszających, zgodnie z którymi (i) nieruchomość miała nie zostać obciążona żadnymi prawami ani roszczeniami osób trzecich, a w działach III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości miało nie być żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach o wpis na rzecz osób trzecich, poza wpisanymi w tychże działach w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, (ii) wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych na wybudowanie na nieruchomości budynków i budowli oraz rzeczy ruchome miały nie zostać obciążone żadnymi prawami ani roszczeniami osób trzecich. Umowa przyrzeczona nabycia nieruchomości została zawarta w dniu 13 września 2018 r. W tym samym dniu nastąpiło wydanie w posiadanie Spółki nieruchomości, nakładów poniesionych na nieruchomości oraz rzeczy ruchomych. Łączna cena nabycia nieruchomości, rzeczy ruchomych i wierzytelności wynosi ok. 6% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2017 roku. Zakup nieruchomości w ocenie Emitent stanowi istotną informację z uwagi na możliwość zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych, wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie. Ponadto Spółka będzie mogła optymalizować terminowość realizacji projektów deweloperskich oraz zmniejszyć zaangażowanie czynnika ludzkiego na realizowanych inwestycjach.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 49/2018 z dnia 21 czerwca 2018 roku oraz nr 64/2018 z dnia 14 września 2018 roku.

Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości oraz umowy o generalne wykonawstwo z 7R

W dniu 3 lipca 2018 r. Spółka zawarła z 7R S.A. (Kupujący, Zamawiający) przedwstępna umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży należącej do Spółki nieruchomości w Swarzędynie o łącznej powierzchni około 8,8 ha oraz prawa do dokumentacji projektowej. Emitent w celu zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązał się do wybudowania na nieruchomości i uzyskania w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektu magazynowo-produkcyjnego. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku pod warunkiem uprzedniego wydania przez właściwy organ administracji publicznej bezwarunkowej decyzji pozwolenia na użytkowanie budynku oraz decyzji podziałowej i ujawnienia podziału nieruchomości w rejestrze gruntów.

Jednocześnie w tym samym dniu Spółka zawarła z 7R S.A. warunkową umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa i „zaprojektuj i wybuduj” kompleksowych robót budowlano – konstrukcyjnych oraz budowlano - instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń oraz

uzyskaniem zmienionego pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie, której rezultatem jest wykonanie „pod klucz” dodatkowego obiektu magazynowo-biurowego na nieruchomości, co stanowić będzie II etap inwestycji na nieruchomości. Termin zakończenia realizacji inwestycji przypadał na dzień 15 kwietnia 2019 r. Wynagrodzenie netto należne Spółce za wykonanie ww. obiektu wynosi ok. 4% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Umowa generalnego wykonawstwa wchodziła w życie pod warunkiem nabycia przez Zamawiającego od Spółki nieruchomości w wykonaniu postanowień umowy przedwstępnej. Z uwagi na rozpoczęcie prac związanych z wykonaniem obiektu przed sprzedażą nieruchomości część wynagrodzenia w wysokości poniesionych nakładów miała zostać rozliczona w ramach umowy przyrzeczonej.

W dniu 28 grudnia 2018 r. została zawarta z HE 7R Pomorskie 1 sp. z o.o. (Kupujący, spółka, która wstąpiła w prawa i obowiązki 7R S.A. wynikające z ww. umowy przedwstępnej) umowa sprzedaży nieruchomości wraz z prawami do dokumentacji projektowej i wybudowanym na nieruchomości budynkiem magazynowo-produkcyjnym. Łączna cena sprzedaży netto wyniosła ok. 8% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017 rok, w tym ok. 7% wartości umowy stanowi wartość nakładów poniesionych przez Spółkę tytułem realizacji II etapu inwestycji na nieruchomości. Przedmiot umowy sprzedaży został wydany Kupującemu w dniu 31 grudnia 2018 r. W związku z zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości weszła w życie ww. umowa o generalne wykonawstwo etapu II inwestycji. Dodatkowy obiekt magazynowo-biurowego stanowiący II etap inwestycji na nieruchomości został ukończony w terminie.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 52/2018 z dnia 3 lipca 2018 roku oraz 87/2018 z dnia 28 grudnia 2018 roku.

Zawarcie listu intencyjnego oraz umowy o roboty budowlane z LPP S.A.

W dniu 16 lipca 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z LPP S.A. (Inwestor) list intencyjny dotyczący zamiaru zawarcia umowy o roboty budowlane, na podstawie której Emitent miał przyjąć do wykonania realizację budowy magazynu wysokiego składowania o powierzchni użytkowej ok. 23 tys. m² wraz z budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej ok. 5.5 tys. m² w ramach rozbudowy Centrum Dystrybucyjnego Inwestora w Pruszczu Gdańskim. Umowa o roboty budowlane miała zostać zawarta do dnia 31 lipca 2018 r. W dniu 1 sierpnia 2018 r. Spółka otrzymała obustronnie podpisany aneks do ww. listu intencyjnego przedłużający do dnia 31 sierpnia 2018 r. termin na zawarcie ww. umowy o roboty budowlane.

W dniu 30 sierpnia 2018 r. Emitent zawarł z LPP S.A. umowę o roboty budowlane w ww. przedmiocie. Wynagrodzenie netto należne Spółce za całość prac objętych umową wynosi ok. 11% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Termin zakończenia realizacji obiektu został ustalony na dzień 30 sierpnia 2019 r. Umowa przewiduje szereg kar umownych m.in. w przypadku odstąpienia od umowy z winy Spółki (10% wartości wynagrodzenia), w przypadku zwłoki w wykonaniu obiektu lub poszczególnych jego etapów, a także zwłoki w naprawie usterek i wad. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych. Tytułem zabezpieczenia prawidłowego i terminowego wykonania inwestycji, roszczeń Inwestora z tytułu rękojmi i gwarancji oraz roszczeń z

tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy bądź jej części, w tym z tytułu kar umownych oraz wywiązania się ze zobowiązań wobec podwykonawców, Spółka w terminie 21 dni od dnia podpisania Umowy zobowiązana była przekazać Inwestorowi bezwarunkową, nieodwołalną i płatną na pierwsze żądanie bankową lub ubezpieczeniową gwarancję należytego i terminowego wykonania umowy oraz realizacji obowiązków gwarancyjnych i wynikających z rękojmi za wady fizyczne rzeczy, opiewającą na kwotę stanowiącą równowartość 10% wynagrodzenia. W umowie zawarto zapisy dotyczące odstąpienia przez strony od umowy, m.in. gdy Emitent dopuszcza się zwłoki z przyczyn leżących po jego stronie w wykonaniu prac w stosunku do przyjętego na mocy umowy harmonogramu rzeczowego o więcej niż 30 dni. Odstąpienie od umowy nie wyłącza obowiązku uiszczenia kar umownych ani odszkodowania.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 55/2018 z dnia 16 lipca 2018 roku, nr 57/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 roku oraz nr 61/2018 z dnia 30 sierpnia 2018 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o generalne wykonawstwo hali serwisowej w Rusocinie

W dniu 31 lipca 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z Transport Ciężarowy Mariusz Kulczyk oraz Trans-Wybrzeże Mateusz Kulczyk aneks do umowy o generalne wykonawstwo hali serwisowej w Rusocinie wprowadzający do wykonania roboty dodatkowe i zamienne, wskutek czego termin zakończenia robót objętych umową został przedłużony do dnia 15 września 2018 r. (pierwotnie: 31 lipca 2018 r.), a wartość netto umowy uległa zwiększeniu o ok. 4% jej wartości pierwotnej. Prace objęte umową i aneksem zostały zrealizowane w terminie.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 56/2018 z dnia 31 lipca 2018 roku.

Zawarcie przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości

W dniu 9 sierpnia 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z osobami fizycznymi przedwstępną umowę dotyczącą nabycia przez Emitenta nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 9,3 ha położonej w miejscowości Wiślinka. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do dnia 31 lipca 2019 roku umowy przyrzeczonej pod warunkiem zawieszającym prawomocnego wykreślenia z ksiąg wieczystych roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży wpisanego na rzecz innego podmiotu. Warunek zawieszający został zastrzeżony na korzyść Spółki. Cena sprzedaży nieruchomości wynosi ok. 13% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2017 roku. Strony umowy przedwstępnej są uprawnione do odstąpienia od umowy przedwstępnej i uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej min. w przypadku gdy Emitent nie wpłaci zadatku lub stan prawny lub faktyczny nieruchomości okaże się niezgodny z oświadczeniami sprzedającego. Emitent zamierza na nabytej nieruchomości zrealizować inwestycję deweloperską.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 59/2018 z dnia 10 sierpnia 2018 roku.

Nabycie udziałów spółki Nordic Milan Sp. z o.o.

W dniu 5 października 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z Eco Milan Sp. z o.o. umowę nabycia 50% udziałów w spółce Nordic Milan Sp. z o.o. Cena nabycia ww. udziałów nie stanowiła znaczącej wartości z perspektywy wyników finansowych Emitenta. W związku z tym, że Emitent od kwietnia

2018 roku posiadał pozostałe 50% udziałów w Nordic Milan, w wyniku zawarcia powyższej umowy i przeniesienia prawa własności udziałów, Emitent posiada 100% udziałów w Nordic Milan. Nordic Milan Sp. z o.o. posiada nieruchomości gruntową o powierzchni 1,06 ha w Milanówku, na której realizowana jest inwestycja deweloperska obejmująca budowę czterech budynków wielorodzinnych w zorganizowanym zespole zabudowy z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą. Dekpol S.A. był generalnym wykonawcą tej inwestycji na podstawie umowy z 14 listopada 2016 roku (w 2017 roku nastąpiła zmiana firmy podmiotu z ISLAND Sp. z p.o. na Nordic Milan Sp. z o.o.). Obecnie w związku z nabyciem udziałów w Nordic Milan inwestycja ta weszła w skład projektów realizowanych przez Grupę Kapitałową Dekpol. Szacowana wartość przychodów z realizacji inwestycji wynosi ok. 50 mln zł netto. Łączna liczba lokali w ramach inwestycji wynosi 188 o łącznej wartości użytkowej mieszkań (PUM) 9,5 tys. m². Pierwsze lokale w ramach inwestycji zostały rozpoznane w wynikach finansowych Grupy w 2019 roku.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 69/2018 z dnia 5 października 2018 roku.

Zawarcie listu intencyjnego i umowy dotyczącej generalnego wykonawstwa salonu samochodowego w Gdańsku

W dniu 19 października 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z Delta Invest sp. z o.o. umowę generalnego wykonawstwa robót budowlanych obejmującą wykonanie salonu samochodowego z serwisem mechanicznym i blacharsko-lakierniczym, myjnią samochodową oraz niezbędną infrastrukturą w Gdańsku. Umowa została zawarta w wyniku podpisanego przez strony w dniu 11 października 2018 r. listu intencyjnego w przedmiocie nawiązania współpracy i negocjacji umowy. Zgodnie z treścią listu intencyjnego umowa miała zostać zawarta pod warunkiem uzyskania przez inwestora do dnia 17 października 2018 r. decyzji o pozwoleniu na budowę obiektu, co też nastąpiło. W ramach umowy Dekpol S.A. zobowiązał się do wykonania całości prac oraz uzyskania ostatecznego pozwolenia na użytkowanie w terminie do 31 maja 2019 r. Wartość wynagrodzenia netto Spółki za wykonanie inwestycji wynosi ok. 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017.

Umowa przewiduje szereg kar umownych m.in. w przypadku zwłoki w wykonaniu przedmiotu Umowy lub jego etapów, a także zwłoki w usunięciu usterek i wad. Ponadto, strony umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia za odstąpienie od Umowy z określonych w Umowie przyczyn leżących po drugiej stronie umowy. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody do pełnej wysokości szkody. Emitent może powierzyć wykonanie części robót budowlanych podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania oraz zaniechania jak za swoje własne. W Umowie zawarto zapisy dotyczące prawa do odstąpienia przez strony od Umowy, m.in. gdy wykonawca z przyczyn leżących po jego stronie dopuszcza się określonej w Umowie zwłoki w wykonaniu prac, zawieszenia lub wstrzymania wykonywania umowy. Ponadto, zawarta Umowa traci moc w przypadku złożenia przez uprawnionego (Gmina Miasta Gdańsk) oświadczenia o wykonaniu prawa pierwokupu nieruchomości, na której inwestycja ma być realizowana, a Inwestor zobowiązany

jest wówczas do zwrotu kosztów związanych z jej wykonaniem poniesionych do dnia wygaśnięcia Umowy.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 70/2018 z dnia 11 października 2018 roku oraz 72/2018 z dnia 19 października 2018 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane z podmiotem z Grupy Kapitałowej Marvipol Development

W dniu 27 listopada 2018 r. do Spółki wpłynęła obustronnie podpisana umowa na roboty budowlane zawarta z PDC Industrial Center 82 sp. z o.o. (spółka zależna od Marvipol Development S.A.), której przedmiotem jest budowa hali magazynowo-biurowej wraz z pomieszczeniami technicznymi i biurowymi oraz towarzyszącą infrastrukturą w miejscowości Opacz Kolonia. Wynagrodzenie netto za wykonanie przedmiotu Umowy płatne w euro wynosi na dzień zawarcia Umowy równowartość ok. 3,5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017 rok. Zakończenie prac oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie zostało ustalone na termin do dnia 21 stycznia 2019 r.

Ponadto w październiku 2018 r. została zawarta z innym podmiotem z Grupy Kapitałowej Marvipol Development tj. PDC Industrial Center 59 sp. z o.o. umowa na roboty budowlane, której przedmiotem jest budowa hali magazynowo-biurowej wraz z pomieszczeniami technicznymi i biurowymi oraz towarzyszącą infrastrukturą w Warszawie. Wynagrodzenie netto za wykonanie przedmiotu Umowy płatne w euro wynosi na dzień zawarcia Umowy równowartość ok. 3,8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017 rok. Zgodnie z umową zakończenie prac miało nastąpić do dnia 3 grudnia 2018 r., a uzyskanie wszystkich pozwoleń na użytkowanie do dnia 31 stycznia 2019 r.

Łączna wysokość wynagrodzenia netto należnego Spółce z tytułu realizacji obu ww. umów zawartych z podmiotami z Grupy Kapitałowej Marvipol Development wynosi według kursu euro na dzień zawarcia każdej z umów równowartość ok. 7,3% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017 rok.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 78/2018 z dnia 27 listopada 2018 roku.

Zawarcie z 7R S.A. listu intencyjnego i umowy o generalne wykonawstwo inwestycji w miejscowości Kokotów

W dniu 29 listopada 2018 r. do Spółki wpłynął obustronnie podpisany list intencyjny zawarty z 7R S.A. (Zamawiający), w którym strony uzgodniły warunki umowy o generalne wykonawstwo, na podstawie której Zamawiający powierzył następnie Spółce wykonanie obiektu biurowo-magazynowego w miejscowości Kokotów. Umowa o generalne wykonawstwo miała zostać zawarta pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia wszystkich warunków umownych, pierwotnie w terminie do dnia 3 grudnia 2018 r., a następnie zgodnie z zawartymi aneksami odpowiednio do dnia 14 grudnia 2018 r. i dnia 21 grudnia 2018 r.

W dniu 21 grudnia 2018 r. Spółka zawarła z 7R S.A. umowę na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa "zaprojektuj i wybuduj" kompleksowych robót budowlanych obejmujących wykonanie obiektu magazynowo-biurowego o powierzchni zabudowy ok. 40,4 tys. m² ha wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Kokotów (Umowa i Inwestycja). Inwestycja będzie realizowana w trzech etapach: etap I obejmujący realizację w terminie do dnia 1 lipca 2019 r.

Inwestycji z wyłączeniem antresoli, etap II obejmujący wykonanie antresoli w terminie do dnia 31 grudnia 2019 r. oraz etap III obejmujący przebudowę odcinka drogi gminnej w terminie do dnia 1 lipca 2019 r., przy czym etapy II i III odpowiadające za odpowiednio 20 % i 1 % wartości umowy będą realizowane wyłącznie w przypadku, jeżeli Zamawiający przekaże pisemne zlecenie wykonania ww. etapów, a w odniesieniu do etapu II również uzyskane odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych w zakresie umożliwiającym wykonanie prac w ramach II etapu. W ramach Umowy Emitent zobowiązał się do opracowania projektów wykonawczych koniecznych do realizacji Inwestycji i uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie Inwestycji.

Wartość wynagrodzenia netto Spółki za wykonanie wszystkich etapów Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 13% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017 r. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zlecenia przez Zamawiającego robót dodatkowych.

Umowa przewiduje szereg zapisów dotyczących możliwości odstąpienia przez strony od umowy oraz zapisów dotyczących kar umownych m.in. w przypadku zwłoki Wykonawcy w wykonaniu poszczególnych etapów Umowy, a także zwłoki w usunięciu usterek i wad. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy, w całości lub części, z winy drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody. Emitent może powierzyć wykonanie części robót budowlanych podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania oraz zaniechania jak za swoje własne.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 79/2018 z dnia 30 listopada 2018 roku, nr 80/2018 z dnia 4 grudnia 2018 roku, nr 82/2018 z dnia 14 grudnia 2018 roku oraz nr 86/2018 z dnia 21 grudnia 2018 roku.

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 było 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 przekazał do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). Zabezpieczenie obligacji stanowią: 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 ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 1/2018 z dnia 4 stycznia 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 są 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 zostały przeznaczone na bieżącą działalność Spółki, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów oraz refinansowanie części obligacji serii D.

O powyższych zdarzeniach Spółka informowała raportami bieżącymi nr 9/2018 z dnia 19 lutego 2018 roku, nr 11/2018 z dnia 7 marca 2018 roku oraz nr 12/2018 z dnia 8 marca 2018 roku.

Przedterminowy wykup oraz umorzenie 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 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 Dekpol S.A. 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 wyemitowanych w marcu br. obligacji serii G.

W dniu 14 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o przedterminowym całościowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji tj. 81.200 obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 8.120.000 zł oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065. Przedterminowy wykup obligacji nastąpił na podstawie pkt 18 Warunków Emisji Obligacji w celu ich umorzenia. Emitent dokonał przedterminowego całościowego wykupu Obligacji w dniu 16 lipca 2018 r. Obligatariuszom z każdej Obligacji przysługiwało świadczenie w wysokości 100 zł tytułem kwoty wykupu równej wartości nominalnej jednej Obligacji powiększone o odsetki na dzień przedterminowego wykupu w wysokości 1,42 zł brutto oraz dodatkowe świadczenie pieniężne w postaci premii w wysokości 0,13 zł brutto. W związku z powyższym w okresie od 4 do 16 lipca 2018 r. obrót obligacjami na ASO BondSpot i ASO GPW został zawieszony, a dzień 6 lipca 2018 r. został wyznaczony jako dzień ustalenia uprawionych do przedterminowego wykupu obligacji. Celem przedterminowego wykupu Obligacji było refinansowanie zadłużenia Spółki za pomocą wyemitowanych w czerwcu br. obligacji serii H.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 14/2018 z dnia 12 marca 2018 roku, nr 44/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku oraz nr 50/2018 z dnia 25 czerwca 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 z terminem wykupu ustalonym na dzień 8 marca 2021 r. W dniu 11 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu warunkowego przydziału 15 000 obligacji serii H o wartości nominalnej 1 000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 15 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane w trybie oferty prywatnej na podstawie art. 33 pkt 2 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Przydział został dokonany pod warunkiem dokonania ostatecznego rozrachunku obligacji przez KDPW na skutek realizacji instrukcji rozliczeniowych w dniu emisji i opłacenia przez podmioty wymienione w liście obligatariuszy przydzielonych im obligacji. W dniu 12 czerwca 2018 r. KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji. Obligacje są zbywalnymi niezabezpieczonymi papierami wartościowymi i opiewają wyłącznie na świadczenia pieniężne. Cena emisyjna obligacji była równa wartości nominalnej. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. 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 V okres odsetkowy. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu. Ponadto, obligatariusz może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w przypadku min. przekroczenia przez Grupę Kapitałową Spółki określonych wskaźników zadłużenia. Celem emisji obligacji było przeznaczenie środków na spłatę zadłużenia z tytułu obligacji serii D Spółki, a w pozostałym zakresie na finansowanie bieżącej działalności Emitenta, w szczególności na finansowanie zakupu gruntów. Obligacje serii H zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu Catalyst.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 32/2018 z dnia 21 maja 2018 roku, nr 42/2018 z dnia 11 czerwca 2018 roku oraz nr 43/2018 z dnia 12 czerwca 2018 roku.

Przydział obligacji serii F2

W dniu 14 czerwca 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 8.000 sztuk obligacji serii F2 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 8 mln zł na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są zbywalnymi 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. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach projektu „Grano Residence” w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji Obligacji Emitent przekazał do Dekpol Pszena sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję

– SPV). 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. Zabezpieczenie obligacji stanowią: (i) hipoteka umowna na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 12 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 12 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 udzielone administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta 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, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (vii) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń 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) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 45/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku.

Przydział obligacji serii F3

W dniu 9 sierpnia 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 9.000 sztuk obligacji serii F3 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 9 mln zł na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej obligacji. Obligacje są zbywalnymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi w okresach trzymiesięcznych. Z tytułu obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej.

Środki finansowe pochodzące z emisji obligacji Emitent przekazał do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). 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. Zabezpieczenie obligacji stanowią: (i) hipoteka umowna na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 13,5 mln zł na prawie użytkownika wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 13,5 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 udzielone administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta 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, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (vii) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń 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) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 58/2018 z dnia 9 sierpnia 2018 roku.

Przydział obligacji serii F4

W dniu 29 października 2018 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 13.000 sztuk obligacji serii F4 o wartości nominalnej 1.000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 13 mln zł (Obligacje) na rzecz Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (poprzednio odpowiednio: Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty). Obligacje zostały wyemitowane w trybie art. 33 pkt 2 ustawy o obligacjach. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej Obligacji. Obligacje są zbywalnymi papierami wartościowymi na okaziciela, niemającymi postaci dokumentu, oprocentowanymi według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę z odsetkami wypłacanymi w okresach trzymiesięcznych. Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację inwestycji polegającej na budowie

zespołu budynku mieszkalnego i usługowego w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku przy ul. Pszennej, Chmielnej i Żytniej. Środki finansowe pochodzące z emisji Obligacji Emitent przekaże do Dekpol Pszenna sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). 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.

Zabezpieczenie Obligacji stanowić będą: (i) hipoteka umowna ustanowiona na rzecz administratora zabezpieczeń do kwoty 19,5 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na których realizowana jest inwestycja; (ii) umowa rachunku zastrzeżonego na który wpłacane będą min. środki pieniężne z tytułu sprzedaży lokali; (iii) poręczenie udzielone przez SPV do kwoty 19,5 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) umowa, na mocy której administrator zabezpieczeń 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; (vii) pełnomocnictwo na zabezpieczenie udzielone administratorowi zabezpieczeń, na mocy którego Emitent upoważnił pełnomocnika do złożenia oświadczenia woli o wyrażeniu przez Emitenta 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, przy czym w przypadku, gdy decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie przeniesiona na SPV, wówczas SPV będzie zobowiązane udzielić ww. pełnomocnictwa; (viii) cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej nieruchomości i realizowanej na niej inwestycji. Oprócz ustanowienia wyżej opisanych zabezpieczeń zostały złożone oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego przez Emitenta na rzecz Obligatariuszy i przez SPV na rzecz administratora zabezpieczeń.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 73/2018 z dnia 29 października 2018 roku.

Prognoza przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol:

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 miały 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.

W dniu 25 września 2018 r. Zarząd Emitenta, w związku z dokonany przeglądem danych finansowych Grupy Kapitałowej po I półroczu 2018 roku, podjął decyzję o aktualizacji prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol na 2018 r. (raport bieżący 66/2018) i zgodnie z prognozą przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2018 rok łącznie ze wszystkich obszarów prowadzonej działalności miały wynieść 800 mln zł, w tym:

- przychody ze sprzedaży w segmencie Generalne wykonawstwo 540 mln zł,
- przychody ze sprzedaży w segmencie Działalność deweloperska 190 mln zł,
- przychody ze sprzedaży w segmencie Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych 70 mln zł.

Poziom spodziewanych przychodów związany był w głównej mierze z zakończeniem realizowanych projektów deweloperskich, których rozpoznanie w przychodach Grupy nastąpiło w 2018 roku zwiększając istotnie udział działalności deweloperskiej w przychodach ogółem Grupy Kapitałowej Emitenta. Natomiast zwiększenie spodziewanego poziomu przychodów w segmencie Generalnego Wykonawstwa związane było z podpisaniem w drugim półroczu nowych kontraktów, których realizacja wpłynęła na poziom przychodów za 2018 rok.

Zgodnie ze sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol za 2018 rok Grupa Dekpol osiągnęła przychody ze sprzedaży jak poniżej:

- przychody ze wszystkich obszarów działalności: 837 mln zł
- przychody w segmencie Generalne wykonawstwo: 552 mln zł
- przychody w segmencie Działalność deweloperska: 161 mln zł
- przychody w segmencie Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych 73 mln zł
- przychody pozostałe: 51 mln zł

Rada Nadzorcza wskazuje na następujące zdarzenia, które wystąpiły po dniu 31.12.2018 roku, a które będą w istotny sposób miały wpływ na działanie Spółki i jej Grupy Kapitałowej w perspektywie krótko i średnio terminowej:

Zawarcie umowy o roboty budowlane z Panattoni Development Europe sp. z o. o.

W dniu 8 lutego 2019 r. Dekpol S.A. (Wykonawca) zawarł z Panattoni Development Europe sp. z o. o. (Deweloper) umowę o roboty budowlane (Umowa) dotyczącą budowy w charakterze generalnego wykonawcy budynku z powierzchnią produkcyjną, magazynową, techniczną i biurowo-socjalną obejmującą łącznie 8,2 tys. m² wraz z innymi budynkami oraz związane z nimi zagospodarowanie terenu na nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Grudziądzu (Inwestycja). Zakończenie budowy oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 2 września 2019 roku. Wynagrodzenie należne Wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi netto równowartość prawie 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017 rok (według kursu EUR/PLN z dnia zawarcia Umowy). Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych w przypadku m.in. opóźnień w budowie lub określonych odstępstw od specyfikacji technicznej. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 11% wartości wynagrodzenia. Deweloperowi przysługuje prawo do dochodzenia

odszkodowania za szkody spowodowane przez opóźnienie Wykonawcy w zakresie przekraczającym kwotę kar umownych. Umowa może zostać rozwiązana przez Dewelopera w przypadku m.in. opóźnienia lub nie wypełnienia przez Wykonawcę zobowiązań wynikających z Umowy, zaprzestania wykonywania prac lub rozwiązania kontraktu deweloperskiego pomiędzy Deweloperem a właścicielem nieruchomości gruntowej, na której realizowana jest Inwestycja.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2019 z dnia 8 lutego 2019 roku.

Zawarcie z 7R S.A. umowy o generalne wykonawstwo obiektów w Warszawie

W dniu 29 marca 2019 r. Zarząd Dekpol S.A. zawarł z 7R S.A. (Zamawiający) umowę na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych oraz budowlano-instalacyjnych wraz z dostawą materiałów i urządzeń (Umowa), której rezultatem ma być wykonanie "pod klucz" obiektów magazynowo-biurowo-usługowych 7R CityFlex Warsaw Airport wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Warszawie przy ul. Działkowej i Kolumba (Inwestycja). W ramach Umowy Emitent zobowiązał się do opracowania projektów - budowlanego zamiennego oraz wykonawczego - koniecznych do realizacji Inwestycji i uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę oraz uzyskania pozwolenia na użytkowanie Inwestycji. Termin wykonania przedmiotu Umowy upływa w listopadzie 2019 r. Ryczałtowe wynagrodzenie netto Wykonawcy za całość prac objętych Umową wynosi ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2017. Wynagrodzenie może ulec zmianie w przypadku zlecenia przez Zamawiającego robót dodatkowych lub zamiennych. W takich sytuacjach może wystąpić również zmiana terminów realizacji Umowy. W przypadku uzgodnienia znacznych zmian Emitent poinformuje o tym w stosownym raporcie bieżącym. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. niedotrzymania terminów wynikających z Umowy. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy z winy drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Stronom przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody na zasadach ogólnych do pełnej wysokości poniesionej szkody.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2019 z dnia 29 marca 2019 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego w ramach III Etapu projektu „Osiedle Zielone” w Gdańsku

W dniu 19 kwietnia 2019 roku Zarząd Dekpol S.A. otrzymał, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, prawomocne pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego nr 4 w ramach III etapu projektu „Osiedle Zielone” wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Gdańsku, przy ul. Potęgowskiej (Inwestycja). W ramach Inwestycji Spółka planuje budowę budynku mieszkalnego, w którym znajdować się będą 42 mieszkania wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2070 metrów kwadratowych oraz 51 miejsc postojowych i garażowych.

Szacowana wartość przychodów uzyskanych z Inwestycji wynosi ok. 14,6 mln zł netto. Realizacja Inwestycji zostanie zakończona w II kwartale 2020 roku, a pierwsze lokale zostaną oddane do użytku w III kwartale 2020 roku.

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

O otrzymaniu pozwolenia na budowę trzech innych budynków mieszkalnych w ramach III etapu projektu „Osiedle Zielone” Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017 z dnia 8 lutego 2017 roku, natomiast o ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2019 z dnia 19 kwietnia 2019 roku.

Zawarcie z Panattoni Construction Europe Sp. z o.o. umowy o roboty budowlane

W dniu 25 kwietnia 2019 r. Zarząd Dekpol S.A. otrzymał obustronnie podpisany list intencyjny zawarty z Panattoni Construction Europe sp. z o. o. (Zamawiający) w związku z wyborem Emitenta na Generalnego Wykonawcę obiektu produkcyjno-magazynowego z zapleciami biurowo socjalnymi w Pruszkowie- Parzniewie (Inwestycja). Umowa o roboty budowlane miała zostać zawarta do dnia 30 kwietnia 2019 r. Zakończenie przez Emitenta realizacji inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie ma nastąpić do dnia 30 września 2019 r. Wartość wynagrodzenia netto Emitenta za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie ok. 10% skonsolidowanych przychodów grupy kapitałowej Emitenta za rok 2017 (przeliczone wg kursu euro z dnia 25 kwietnia 2019 r.).

W dniu 26 kwietnia 2019 r. Zarząd Dekpol S.A. otrzymał podpisaną umowę o roboty budowlane, dotyczącą budowy parku magazynowo-logistycznego obejmującego dwie hale magazynowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą zlokalizowanego w Parzniewie oraz wykonanie wszelkich robót towarzyszących oraz prac projektowych (Umowa).

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych w przypadku m.in. opóźnień w wykonaniu przedmiotu Umowy, a także w usunięciu wad. Ponadto, strony Umowy mają prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości 10% wynagrodzenia w przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn dotyczących drugiej strony. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od Umowy z przyczyn wskazanych w Umowie, stronom oprócz żądania zapłaty kar umownych, przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości rzeczywistej szkody poniesionej na skutek odstąpienia.

Emitent może powierzyć wykonanie części robót budowlanych podwykonawcom, jednakże odpowiada za ich działania oraz zaniechania jak za swoje własne.

O podpisaniu listu intencyjnego i umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2019 z dnia 25 kwietnia 2019 roku oraz 12/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 roku.

Zawarcie aneksu w sprawie programu emisji obligacji serii F

W dniu 6 marca 2019 r. Spółka zawarła aneks do porozumienia w sprawie programu emisji obligacji serii F zawartego w 2017 roku z funduszami inwestycyjnymi Pekao Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pekao Obligacji - Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny (odpowiednio „Aneks”, „Porozumienie”, „Fundusze”). Do dnia zawarcia Aneksu Spółka wyemitowała obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 47 mln zł (obligacje serii F1-F4). Do wyemitowania, zgodnie z Porozumieniem, pozostały obligacje serii F o łącznej wartości nominalnej 33 mln zł (obligacje serii F5-

F7). Wobec bardzo dobrych wyników sprzedaży lokali w ramach projektu "Grano Residence" w Gdańsku (Inwestycja), na realizację którego były pozyskiwane środki z emisji obligacji serii F, w Aneksie postanowiono, że obligacje serii F5-F7 nie będą przez Spółkę emitowane. W zamian za to Grupa Kapitałowa Dekpol będzie upoważniona i zobowiązana do wykorzystania środków ze sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w kwocie odpowiadającej łącznej wartości nominalnej obligacji serii F5-F7 wyłącznie na realizację Inwestycji, natomiast środki ze sprzedaży w wysokości przekraczającej tę kwotę będzie zobowiązana przeznaczyć na wcześniejszy wykup Obligacji serii F1-F4.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2019 z dnia 6 marca 2019 roku.

Wydzielenie działalności Deweloperskiej

W lutym 2017 roku podjęto decyzję o zmianie zasad zarządzania Spółką, której celem było wprowadzenie systemu zarządzania dopasowanego do zwiększającej się skali działalności Spółki i jej poszczególnych segmentów, rozbudowywanej struktury, jak też dalszych planów rozwojowych oraz dokonano stosownych zmian w składzie Zarządu Spółki (raport bieżący nr 11/2017 z dnia 21 lutego 2017 roku). Zmiana zasad zarządzania Spółką miała na celu poprawę procesów nadzorczych i kontrolnych, jak również poprawę przepływu informacji. Nowa struktura zarządzania miała umożliwić ewentualne wydzielenie w przyszłości poszczególnych segmentów działalności Spółki jako zorganizowanych części przedsiębiorstwa i podział Spółki, przy czym na tamtą chwilę żadne wiążące decyzje w tym zakresie nie były podjęte, a Zarząd Spółki rozważał różne warianty działalności i dalszego rozwoju Spółki w przyszłości. W 2018 roku podjęto decyzję o wydzieleniu pierwszego segmentu działalności Spółki tj. działalności deweloperskiej. Działalność ta została przeniesiona w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółki zależnej, Dekpol Deweloper sp. z o.o. W dniu 5 września 2018 r. Rada Nadzorcza Spółki wyraziła zgodę na utworzenie przez Spółkę oddziału, w ramach którego miała być prowadzona działalność deweloperska Spółki (ZCP) oraz na założenie i objęcie przez Spółkę udziałów w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością związanej na potrzeby przyszłego aportu ZCP. W dniu 19 listopada 2018 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o odstąpieniu od zamiaru utworzenia oddziału w ramach, którego miała być prowadzona działalność deweloperska, z uwagi na jego niecelowość. Rezygnacja z oddziału nie wpłynęła na zasadnicze założenia procesu reorganizacji i planowane wniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki obejmującej działalność deweloperską do zależnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Zarząd Spółki zdecydował również o zwołaniu na dzień 17 grudnia 2018 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki, na którym została poddana pod głosowanie i podjęta uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki poprzez jej wniesienie tytułem wkładu niepieniężnego (aportem) do spółki zależnej Dekpol Deweloper Sp. z o.o. W dniu 31 grudnia 2018 r. Dekpol S.A. zawarł ze spółką zależną Dekpol Deweloper Sp. z o.o. umowę przeniesienia przez Spółkę na rzecz Dekpol Deweloper zorganizowanej części przedsiębiorstwa stanowiącej wyodrębniony organizacyjnie, finansowo i funkcjonalnie w strukturze organizacyjnej spółki zespół składników materialnych i niematerialnych, stanowiących Departament Deweloperski, służących do prowadzenia i obsługi działalności deweloperskiej Spółki oraz podmiotów z Grupy

Kapitałowej Dekpol, obejmującej przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W skład ZCP weszły m.in. środki trwałe, wyposażenie, zapasy, nieruchomości, należności i zobowiązania, prawa i obowiązki wynikające z umów, prawa majątkowe w postaci udziałów w spółkach Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszenna Sp. z o.o., Smartex Sp. z o.o., Nordic Milan Sp. z o.o. oraz ogół praw i obowiązków wspólnika (komandytariusza) w spółkach Dekpol Pszenna Sp. z o.o. 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. Pastelowa sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Osiedle Zielone sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH sp.k. Przeniesienie ZCP nastąpiło tytułem wniesienia aportu na pokrycie kapitału zakładowego w związku z objęciem przez Spółkę w dniu 31 grudnia 2018 roku 2.700.000 nowych udziałów w Dekpol Deweloper o łącznej wartości nominalnej 135 mln zł. Zgodnie z zawartą umową przeniesienie i wydanie ZCP nastąpiło z dniem 1 stycznia 2019 r., z zastrzeżeniem własności nieruchomości, która - wobec art. 157 KC - przeniesiona została w dniu 2 stycznia 2019 r. Stan prawny opisanej powyżej transakcji obowiązuje od 1 stycznia 2019 r. Przeniesienie działalności deweloperskiej do spółki zależnej zwiększy przejrzystość organizacyjną i finansową w ramach Grupy Kapitałowej, przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyka biznesowego i prawnego. O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raportach bieżących nr 63/2018 z dnia 5 września 2018 roku, nr 75/2018 z dnia 19 listopada 2018 roku, nr 83/2018 z dnia 17 grudnia 2018 roku oraz 89/2018 z dnia 31 grudnia 2018 roku. Zarząd Spółki nie wyklucza dalszej reorganizacji Spółki, przy czym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie zostały podjęte decyzje w tym zakresie.

IV. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2018

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2018 przeprowadziła HLB M2 AUDIT PIE Sp. z o.o., 02-521 Warszawa, ul. Rakowiecka 41/27, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4123.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego stwierdza, że sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. składające się z: sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku, sprawozdanie z całkowitych dochodów, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz opis znaczących zasad (polityki) rachunkowości a także informacje dodatkowe i objaśniające (zwanego dalej „sprawozdaniem finansowym”):

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w

tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351).

Po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza nie wnosi swoich uwag oraz zastrzeżeń co do treści sprawozdania finansowego Spółki oraz co do przedstawionych w nim danych finansowych.

Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2018 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

V. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2018

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2018 przeprowadziła HLB M2 AUDIT PIE Sp. z o.o., 02-521 Warszawa, ul. Rakowiecka 41/27, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 4123.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdza, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A., obejmujące: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz opis znaczących zasad (polityki) rachunkowości grupy kapitałowej a także informacje dodatkowe i objaśniające (zwanego dalej „sprawozdaniem finansowym”):

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki Dominującej.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, Biegli Rewidenci badający skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2018 rok zwrócili uwagę na poniższą okoliczność:

- „prowadzone przez nas badania sprawozdań finansowych istotnych spółek zależnych objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym nie zostały formalnie zakończone do dnia wydania naszej opinii, tym niemniej wysoki stopień zaawansowania procesu badania sprawozdań finansowych w spółkach zależnych pozwolił nam sformułować niniejszą opinię”.

Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2018 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

VI. Opinia Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2018

Biorąc pod uwagę wynik Spółki za 2018 rok, Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Zarządu, co do przeznaczenia całości zysku netto wypracowanego przez Spółkę w kwocie 30 383 tys. zł, na zwiększenie kapitału zapasowego Spółki. W przypadku Grupy Kapitałowej Rada Nadzorcza również przychyliła się do wniosku Zarządu, co do przeznaczenia całości wypracowanego w 2018 roku skonsolidowanego zysku netto w kwocie 33 932 tys. zł, na zasilenie kapitału zapasowego.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu Dekpol S.A. i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy DEKPOL S.A. udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółki z pełnienia obowiązków w 2018 roku.

VII. Ocena sytuacji Spółki oraz Grupy Kapitałowej Spółki

Rachunek zysków i strat Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku wykazał zysk netto w wysokości: 30 383 tys. zł (20 770 tys. zł w roku obrotowym 2017). Rachunek przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy, wykazał zmniejszenie stanu środków pieniężnych Spółki o kwotę 8 883 tys. zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku wykazał zysk netto Grupy Kapitałowej w wysokości: 33 932 tys. zł (32 979 tys. zł w roku obrotowym 2017). Rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 4 434 tys. zł.

Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców oraz zobowiązania publicznoprawne. Obecnie nie występują trudności w wywiązywaniu się przez Spółkę oraz jej Grupę Kapitałową ze zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa nie ma również problemów z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa nie identyfikowała też realnego ryzyka związanego z wyemitowanymi obligacjami.

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

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

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

Za system kontroli wewnętrznej w Dekpol S.A. i zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Podstawową zewnętrzną kontrolę w procesie sporządzania sprawozdań finansowych Spółki stanowi weryfikacja sprawozdania finansowego przez niezależną firmę audytorską. Do zadań biegłego rewidenta należy badanie sprawozdania rocznego oraz przegląd sprawozdania półrocznego. Zgodnie z § 21 ust. 2 pkt 11 Statutu wybór biegłego rewidenta (firmy audytorskiej) do zbadania sprawozdań finansowych Spółki, jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Spółkę takiej umowy należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

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

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie i odpowiadają oni solidarnie wobec Spółki za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem stanowiącym naruszenie tego obowiązku. W ramach Rady Nadzorczej organem wyznaczonym do sprawowania nadzoru nad procesem raportowania finansowego w Spółce jest Komitet Audytu - Komitet Audytu monitoruje proces sprawozdawczości finansowej, wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz niezależność biegłego rewidenta i firmy audytorskiej.

Przygotowaniem sprawozdań finansowych zajmuje się Dział Księgowości Spółki pod nadzorem Głównej Księgowej. Nadzór merytoryczny nad procesem przygotowania sprawozdań finansowych należy do Członka Zarządu - Dyrektora Finansowego. Przed przekazaniem sprawozdań finansowych biegłemu rewidentowi podlegają one weryfikacji przez Zarząd. Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu oraz sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej pochodzą z systemu finansowo-księgowego Spółki.

Elementem kontroli jakości i poprawności danych jest zastosowanie systemu sprawozdawczości zarządczej oraz prowadzona przez Zarząd analiza wyników finansowych i podstawowych wskaźników. Analiza wyników prowadzona jest w porównaniu zarówno do planu finansowo-operacyjnego, jak i do wyników poprzednich okresów, a zidentyfikowane odchylenia są wyjaśniane. W Spółce dokonuje się okresowych przeglądów planów ekonomiczno-finansowych. W proces planowania i budżetowania, obejmujący wszystkie obszary funkcjonowania Spółki, zaangażowane jest kierownictwo średniego i wyższego szczebla.

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

Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Grzywacz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Sobczak - Członek Rady Nadzorczej

Grzegorz Wąsacz - Członek Rady Nadzorczej

Jacek Kędzierski - Członek Rady Nadzorczej