



RAPORT KWARTALNY
ZA III KWARTAŁ 2018 ROKU
GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Pinczyn, 28 listopada 2018 r.



SPIS TREŚCI

1.	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe	4
1.1	Wybrane Skonsolidowane Dane Finansowe	4
1.2	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	6
1.3	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	7
1.4	Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	9
1.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	11
1.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	13
1.6.1	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
1.6.2	Segmenty działalności	19
1.6.3	Koszty podstawowej działalności operacyjnej.....	20
1.6.4	Pozostałe przychody operacyjne	20
1.6.5	Pozostałe koszty operacyjne.....	21
1.6.6	Przychody Finansowe.....	21
1.6.7	Koszty finansowe	22
1.6.8	Podatek dochodowy	22
1.6.9	Zapasy	22
1.6.10	Należności handlowe i pozostałe należności.....	23
1.6.11	Instrumenty finansowe	23
1.6.12	Zobowiązania handlowe i pozostałe zobowiązania.....	26
2.	Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe	27
2.1	Wybrane jednostkowe Dane Finansowe	27
2.2	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	28
2.3	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej.....	29
2.4	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych.....	31
2.5	Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	33
2.6	Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	35



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

2.6.1	Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	35
3.	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu za III kwartał 2018 r. Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	36
3.1	Informacje o Grupie Kapitałowej DEKPOL	36
3.1.1	Przedmiot działalności	36
3.1.2	Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL	36
3.1.3	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2018 r. oraz po dniu bilansowym	39
3.2	Informacje o jednostce dominującej DEKPOL S.A.	39
3.2.1	Władze Spółki.....	39
3.2.2	Struktura kapitału zakładowego	41
3.2.3	Struktura akcjonariatu Spółki.....	41
3.2.4	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	42
3.3	Informacje o działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL.....	42
3.3.1	Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2018 roku	42
3.3.2	Istotne zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej DEKPOL w III kwartale 2018 roku	44
3.3.3	Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	50
3.3.4	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	50
3.3.5	Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	56
3.3.6	Udzielone oraz otrzymane poręczenia i gwarancje.....	56
3.4	Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	57
3.5	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	58
3.6	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	59
3.7	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej DEKPOL ...	59
3.8	Wskaźniki	60
3.9	Dane kontaktowe	60



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

1. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

1.1 WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2018 - 30.09.2018	tys. PLN 01.01.2017 - 30.09.2017	tys. EUR 01.01.2018 - 30.09.2018	tys. EUR 01.01.2017 - 30.09.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	571 807	358 654	134 432	84 258
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 669	34 225	8 151	8 040
III. Zysk (strata) brutto	28 929	30 945	6 801	7 270
IV. Zysk (strata) netto	22 198	24 497	5 219	5 755
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,65	2,93	0,62	0,69
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-61 346	1 534	-14 422	360
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 891	-6 454	-4 206	-1 516
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	80 472	-30 741	18 919	-7 222
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	1 235	-33 145	290	-7 787

	tys. PLN 31.09.2018	tys. PLN 31.12.2017	tys. EUR 31.09.2018	tys. EUR 31.12.2017
X. Aktywa razem	817 166	582 665	191 311	139 698
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	637 377	415 222	149 220	99 552
XII. Zobowiązania długoterminowe	238 716	108 276	55 887	25 960
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	398 661	306 946	93 333	73 592
XIV. Kapitał własny	179 789	167 443	42 091	40 146
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 958	2 005
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	21	20	5	5



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

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2018 4,2714 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2017 4,1709 PLN/EUR. Wybrane pozycje śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2018 4,2535 PLN/EUR, oraz 01.01-30.09.2017 4,2566 PLN/EUR.



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

1.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	571 807	217 074	358 654	199 741
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	506 870	195 921	299 453	161 347
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		64 938	21 153	59 201	38 394
Koszty sprzedaży	1.6.3	16 186	5 839	19 648	12 421
Koszty ogólnego zarządu	1.6.3	12 887	3 961	6 173	2 095
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	2 956	631	1 870	213
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	4 152	51	1 026	97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		34 669	11 933	34 225	23 995
Przychody finansowe	1.6.6	159	55	205	177
Koszty finansowe	1.6.7	5 899	3 228	3 485	1 110
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		28 929	8 760	30 945	23 062
Podatek dochodowy	1.6.8	6 731	1 572	6 448	4 889
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		22 198	7 189	24 497	18 172
Zysk (strata) netto		22 198	7 189	24 497	18 172
Inne całkowite dochody netto		0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym		0	0	0	0
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej		22 198	7 189	24 497	18 172



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

1.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	Nota	30.09.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe		191 909	162 646
Rzeczowe aktywa trwałe		77 239	53 462
Wartości niematerialne		309	195
Wartość firmy		0	0
Nieruchomości inwestycyjne		95 608	98 941
Akcje i udziały		1 700	0
Należności		5 218	3 912
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		2 065	1 260
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		9 769	4 875
Aktywa obrotowe		625 257	420 019
Zapasy	1.6.9	294 032	242 320
Należności z tytułu umów z klientami		76 316	91
Należności handlowe oraz pozostałe należności	1.6.10	188 517	113 964
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		3 634	2 121
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		62 758	61 523
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych		37 458	31 784
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0
Aktywa razem		817 166	582 665



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

Opis	Nota	30.09.2018	31.12.2017
Kapitał własny		179 789	167 443
Kapitał podstawowy		8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309
Pozostałe kapitały		152 949	141 070
Akcje własne (-)		0	0
Różnice kursowe z przeliczenia		-3	-17
Zyski zatrzymane:		-7 830	-8 282
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		179 788	167 443
Udziały niedające kontroli		1	1
Zobowiązania długoterminowe		238 716	108 276
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		15 440	4 830
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		59	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.11	194 007	78 849
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		8 277	6 690
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		20 934	17 847
Zobowiązania krótkoterminowe		398 661	306 946
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		4	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		6 188	9 572
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.11	56 751	67 070
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		7 762	4 707
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		50	183
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1.6.12	321 059	218 186
Przychody przyszłych okresów		6 847	7 226
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0
Pasywa razem		817 166	582 665



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

1.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 929	30 945
Korekty:	15 263	6 128
Amortyzacja	5 706	3 602
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	-302
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	-164	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	9 721	2 828
Inne korekty	0	0
Zmiana kapitału obrotowego	-106 359	-32 328
Zmiana stanu zapasów	-46 706	-42 281
Zmiana stanu należności	-152 086	-25 404
Zmiana stanu zobowiązań	91 978	31 407
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	441	3 950
Inne korekty	14	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-6 730	-6 448
Zapłacony podatek dochodowy	7 552	3 237
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-61 346	1 534
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-604	-327
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-15 020	-6 917
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	238	790
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-1 700	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-805	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-17 891	-6 454
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0



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

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	127 477	22 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 776	-82 340
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	46 505	74 316
Splaty kredytów i pożyczek	-26 352	-38 920
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-4 879	-1 801
Odsetki zapłacone	-10 635	-3 996
Dywidendy wypłacone	-9 868	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	80 472	-30 741
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	1 235	-35 661
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1 235	-35 661
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	61 523	65 617
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	62 758	29 956
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	37 458	24 903



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

1.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W SKONSOLIDOWANYM KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01-30.09.2018

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców nie kontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	141 070	0	-8 282	1	-17	167 443
Emisja akcji	0	0	0	0	0	1	0	1
Dywidendy	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	11 879	0	-11 879	0	0	0
Razem transakcje z właścicielami	0	0	11 879	0	-21 747	1	0	-9 867
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	14	14
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	22 198	0	0	22 198
Całkowite dochody	0	0	0	0	22 198	0	14	22 213
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	152 949	0	-7 830	1	-3	179 789



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

Za okres 01.01-31.12.2017

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



1.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku i 30 września 2017 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za I półrocze 2018 roku.

Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku.

Zarząd Spółki podjął decyzję o zmianie polityki rachunkowości Grupy w zakresie ujmowania środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach powierniczych, które są nadzorowane przez banki i podlegają uwolnieniu w miarę postępu prac deweloperskich. Do tej pory Grupa nie wykazywała w sprawozdaniu z sytuacji finansowej tych środków pieniężnych oraz powiązanych zaliczek od Klientów kierując się ograniczeniami w sprawowaniu kontroli nad tym składnikiem aktywów. Biorąc pod uwagę powszechną praktykę rynkową, zgodnie z którą środki na rachunkach powierniczych są ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i sprawozdaniu z przepływów pieniężnych oraz wymogi MSSF 15 dotyczące ujawniania zobowiązań wynikających z zawartych umów z Klientami, zdecydowano o zmianie polityki rachunkowości i ujawnieniu środków pieniężnych na rachunkach powierniczych jako



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

aktywa - środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania w korespondencji z prezentowanymi w pasywach zaliczkami od Klientów. Zapewniono porównywalność danych za okresy porównawcze. Wynikające ze zmiany polityki rachunkowości zmiany danych porównawczych względem wcześniej opublikowanych sprawozdań finansowych zaprezentowano w śródrocznym skróconym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol oraz śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu finansowym Dekpol S.A. Zmiana polityki rachunkowości nie ma wpływu na wartość wyniku finansowego i kapitałów własnych.



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

Korekta opublikowanych sprawozdań

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe – Aktywa

Opis	opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Aktywa trwałe	162 646		
Rzeczowe aktywa trwałe	53 462		
Wartości niematerialne	195		
Wartość firmy	0		
Nieruchomości inwestycyjne	98 941		
Akcje i udziały	0		
Należności	3 912		
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1 260		
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 875		
Aktywa obrotowe	388 235	31 785	420 019
Zapasy	242 320		
Należności z tytułu umów z klientami	91		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	113 965		
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	0		
Jednostki uczestnictwa w FIO	0		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 121		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	29 738	31 785	61 523
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	0	31 785	31 785
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0		
Aktywa razem	550 881	31 785	582 665



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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - Pasywa

Opis	opublikowane 31.12.2017	korekty	po korekcie
Kapitał własny	167 443		
Kapitał podstawowy	8 363		
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309		
Pozostałe kapitały	141 070		
Akcje własne (-)	0		
Różnice kursowe z przeliczenia	-17		
Zyski zatrzymane:	-8 282		
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	167 443		
Udziały niedające kontroli	1		
Zobowiązania długoterminowe	108 276		
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 830		
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59		
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0		
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	78 849		
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	6 690		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	17 847		
Zobowiązania krótkoterminowe	275 162	31 785	306 946
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4		
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	9 572		
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	67 070		
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	4 707		
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	183		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	186 402	31 785	218 186
Przychody przyszłych okresów	7 226		
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0		
Pasywa razem	550 881	31 785	582 665



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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe - Rachunek przepływów pieniężnych

Opis	Dane opublikowane 30.09.2017	korekty	po korekcie
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	30 945		
Korekty:	6 128		
Amortyzacja	3 602		
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0		
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-302		
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	0		
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0		
Odsetki i udziały w zyskach	2 828		
Inne korekty	0		
Zmiana kapitału obrotowego	-29 812	-2 516	-32 328
Zmiana stanu zapasów	-42 281		
Zmiana stanu należności	-25 404		
Zmiana stanu zobowiązań	33 923	-2 516	31 407
Zmiana stanu rezerw i rozliczeń międzyokresowych	3 950		
Inne korekty	0		
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	- 6 448		
Zapłacony podatek dochodowy	3 237		
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	4 050	-2 516	1 534
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-327		
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0		
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 917		
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	790		
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0		
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0		
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0		
Pożyczki udzielone	0		



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

Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych			
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 454		
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0		
Nabycie akcji własnych	0		
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	22 000		
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 340		
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	74 316		
Splaty kredytów i pożyczek	-38 920		
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 801		
Odsetki zapłacone	-3 996		
Dywidendy wypłacone	0		
Wpływy z otrzymanych dotacji	0		
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-30 741		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-33 145	-2 516	-35 661
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0		
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-33 145	-2 516	-35 661
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	38 198	27 419	65 617
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	5 053	24 903	29 956
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	723	24 180	24 903



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

1.6.2 SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	377 949	100 740	53 761	39 358		571 807
Przychody od klientów zewnętrznych	423 534	94 649	53 761	39 358		611 302
Koszty operacyjne ogółem	350 152	95 419	48 642	41 729		535 942
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	2 956		2 956
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	4 152		4 152
Wynik operacyjny	27 797	5 321	5 119	-3 567		34 669
Przychody finansowe	0	0	0	159		159
Koszty finansowe	0	0	0	5 899		5 899
Podatek dochodowy	0	0	0	6 731		6 731
Wynik netto	27 797	5 321	5 119	-16 038		22 198

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Wyłączenia	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	180 365	115 597	37 543	33 949	0	367 455
Przychody od klientów zewnętrznych	180 365	115 597	37 543	33 949	0	367 455
Koszty operacyjne ogółem	171 195	102 204	32 685	29 325	0	335 409
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	1 870	0	1 870
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 026	0	1 026
Wynik operacyjny	9 171	13 393	4 858	5 468	0	32 890
Przychody finansowe	0	0	0	205	0	205
Koszty finansowe	0	0	0	3 484	1	3 485
Podatek dochodowy	0	0	0	5 913	282	6 195
Wynik netto	9 171	13 393	4 858	-3 724	-283	23 416



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

1.6.3 KOSZTY PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

Opis	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Koszty rodzajowe	595 498	331 515
Amortyzacja	5 724	3 609
Zużycie materiałów i energii	200 287	87 359
Usługi obce	322 130	198 256
Podatki i opłaty	1 968	1 253
Koszty wynagrodzeń	24 587	13 982
Świadczenia pracownicze	6 919	2 817
Pozostałe koszty rodzajowe	5 327	4 125
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	28 556	20 114
Zmiana stanu produktów	-54 303	4 176
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-5 254	-10 417
Koszty sprzedaży	-16 186	-19 648
Koszty zarządu	-12 887	-6 173
Koszt własny sprzedaży	506 870	299 453

1.6.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	234	302
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	1 634	951
Dotacje	380	410
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Inne tytuły	482	166
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	0	33
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	227	9
Pozostałe przychody operacyjne	2 956	1 870



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

1.6.5 POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

Opis	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty usuwania braków i złomowania	107	3
Darowizny	1 631	101
Bonus od obrotu	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	0
Kary umowne	0	0
Inne tytuły	604	346
Szkody majątkowe	19	23
Koszty sądowe	0	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	199	100
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	365
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	1 593	88
Pozostałe koszty operacyjne	4 152	1 026

1.6.6 PRZYCHODY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Odsetki	158	187
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	0	17
Odwrocenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	1	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Przychody finansowe	159	205



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

1.6.7 KOSZTY FINANSOWE

Opis	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Odsetki	5 205	3 485
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	694	0
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	0	0
Koszty finansowe	5 899	3 485

1.6.8 PODATEK DOCHODOWY

Opis	01.01.-30.09.2018	01.01.-30.09.2017
Bieżący podatek dochodowy	1 113	9 227
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	1 113	9 227
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	0
Odroczony podatek dochodowy	5 618	-2 779
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	0	0
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	170	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	-5 448	2 779
Podatek dochodowy	6 731	6 448

1.6.9 ZAPASY

Opis	30.09.2018	31.12.2017
Materiały wartość bilansowa	44 752	21 959
Towary wartość bilansowa	1 376	1 084
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	6 975	2 226
Wyroby gotowe wartość bilansowa	412	26
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	187 347	139 002
Ukończone lokale wartość bilansowa	53 169	78 024
Zapasy	294 032	242 320



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

1.6.10 NALEŻNOŚCI HANDLOWE I POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Opis	30.09.2018	31.12.2017
Należności z tytułu umów z klientami netto	139 630	70 745
Należności handlowe przed odpisem	143 856	73 546
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	4 226	2 801
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 825	4
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	8 851	14 581
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	15 323	16 695
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	207	207
Kaucje z tytułu usług budowlanych przed odpisem	15 530	16 902
Kaucje z innych tytułów	0	0
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	11 744	10 692
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	383	408
Przedpłaty i zaliczki przed odpisem	12 127	11 100
Inne należności wartość bilansowa	11 146	1 272
Odpisy aktualizujące na koniec okresu (-)	0	0
Inne należności wartość przed odpisem	11 146	1 272
Należności handlowe oraz pozostałe należności	188 517	113 989

1.6.11 INSTRUMENTY FINANSOWE

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.09.2018	31.12.2017
Akcje i udziały w jednostkach stowarzyszonych i współkontrolowanych	1 700	0
Należności wyceniane w nominale	193 735	117 876
Należności handlowe oraz pozostałe należności	188 517	113 964
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Pożyczki i należności	2 065	1 260
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	62 758	61 523
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	0	0
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	0	0
Aktywa finansowe	260 259	180 659



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

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	30.09.2018	31.12.2017
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez WF	0	0
Zobowiązania wyceniane w nominale	341 993	236 033
Zobowiązania wyceniane w zamortyzowanym koszcie	279 102	157 315
Zobowiązania finansowe	621 095	393 348

Kredyty i pożyczki

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2018 r.	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
kredyt mBank um.10/033/18/Z/OB	10 682	1 777	PLN	WIBOR 1M + marża	29.11.2019
kredyt SGB-Bank um.OBRKK/12/2017/63280	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M + marża	31.12.2020
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe		31 777	-	-	-
Krótkoterminowe					
kredyt ING um.891/2017/00000901/00	5 000	2 650	PLN	WIBOR 1M + marża	16.01.2019
kredyt mBank um.10/032/18/Z/OB	12 540	0	PLN	WIBOR 1M + marża	30.09.2019
kredyt Santander um.K01263/17	6 000	0	PLN	WIBOR 1M + marża	21.12.2018
pożyczka	6 530	6 530	PLN	stała stopa	31.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um.WAR/4100/15/348/CB	3 000	0	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
kredyt BGŻ BNP PARIBAS um.WAR/4100/15/348/CB	14 000	9 187	PLN	WIBOR 3M + marża	08.12.2018
kredyt mBank um.10/020/17/Z/VV	14 000	12 860	PLN	WIBOR O/N+ marża	03.04.2019
kredyt SGB-Bank um.OBRKK/6/2018/72360	20 000	14 103	PLN	WIBOR 3M + marża	07.06.2019
kredyt BS Wschowa um.164/IWS/2018	18 000	18 000	PLN	WIBOR 1M + marża	19.08.2019
pozostałe		677			
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe		64 007	-	-	-



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

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

Obligacje – wartość nominalna

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2018	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
obligacje serii DA	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii DB	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	30.04.2021
obligacje serii F1	17 000	10 224	PLN	WIBOR 3M + marża	04.01.2022
obligacje serii F2	8 000	8 000	PLN	WIBOR 3M + marża	04.01.2022
obligacje serii F3	9 000	9 000	PLN	WIBOR 3M + marża	04.01.2022
obligacje serii G	76 880	76 880	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
obligacje serii H	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	08.03.2021
Razem obligacje długoterminowe		154 104	-	-	-
Krótkoterminowe					
	0	0	PLN	-	-
Razem obligacje krótkoterminowe		0	-	-	-



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

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

1.6.12 ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

Opis	30.09.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	148 930	97 485
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	1 428	973
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	14	5 502
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	11 601	2 747
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	9 737	8 032
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	149 159	102 965
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	190	432
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	321 059	218 135



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

2. SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

2.1 WYBRANE JEDNOSTKOWE DANE FINANSOWE

Wyszczególnienie	tys. PLN 01.01.2018 - 30.09.2018	tys. PLN 01.01.2017 - 30.09.2017	tys. EUR 01.01.2018 - 30.09.2018	tys. EUR 01.01.2017 - 30.09.2017
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	605 900	355 569	142 447	83 534
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 263	23 653	6 880	5 557
III. Zysk (strata) brutto	16 685	20 375	3 923	4 787
IV. Zysk (strata) netto	16 169	15 953	3 801	3 748
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,93	1,91	0,45	0,44
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-47 199	-4 720	-11 097	-1 109
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-36 101	-2 088	-8 487	-491
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	79 722	-30 741	18 743	-7 222
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-3 578	-37 549	-841	-8 822

	tys. PLN 30.09.2018	tys. PLN 31.12.2017	tys. EUR 30.09.2018	tys. EUR 31.12.2017
X. Aktywa razem	857 602	632 381	200 778	151 617
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	656 350	437 431	153 662	104 877
XII. Zobowiązania długoterminowe	242 605	128 907	56 798	30 906
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	413 745	308 524	96 864	73 971
XIV. Kapitał własny	201 251	194 950	47 116	46 741
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 958	2 005
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	24	23	6	6



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

Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według, ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, średniego kursu EUR z dnia 30.09.2018 4,2714 PLN/EUR oraz z dnia 31.12.2017 4,1709 PLN/EUR. Wybrane pozycje śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w danym okresie 01.01-30.09.2018 4,2535 PLN/EUR, oraz 01.01-30.09.2017 4,2566 PLN/EUR.

2.2 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Opis	01.01.- 30.09.2018	01.07.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017	01.07.- 30.09.2017
Przychody ze sprzedaży	605 900	229 321	355 569	198 582
Koszt własny sprzedaży	542 040	208 356	298 704	160 752
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	63 859	20 964	56 865	37 829
Koszty sprzedaży	22 011	5 814	27 938	17 587
Koszty ogólnego zarządu	11 312	3 509	6 118	2 475
Pozostałe przychody operacyjne	2 462	528	1 870	213
Pozostałe koszty operacyjne	3 735	14	1 026	97
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	29 263	12 156	23 653	17 884
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0
Przychody finansowe	13 082	12 978	205	233
Koszty finansowe	25 660	15 467	3 483	1 166
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 685	9 668	20 375	16 951
Podatek dochodowy	516	1 471	4 421	3 676
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	16 169	8 197	15 953	13 275
Zysk (strata) netto	16 169	8 197	15 953	13 275
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0
Całkowite dochody	16 169	8 197	15 953	13 275



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

2.3 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	30.09.2018	31.12.2017
Aktywa trwałe	262 718	200 951
Rzeczowe aktywa trwałe	77 099	53 467
Nieruchomości inwestycyjne	5 171	8 504
Wartości niematerialne	309	195
Akcje i udziały	163 124	128 780
Należności	5 218	3 912
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	2 065	1 256
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	9 731	4 837
Aktywa obrotowe	594 884	431 430
Zapasy	231 868	233 018
Należności z tytułu umów z klientami	76 316	3 920
Należności handlowe oraz pozostałe należności	227 273	131 970
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	89	77
Jednostki uczestnictwa w FIO	0	0
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 570	2 102
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	56 766	60 344
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	34 256	31 784
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	857 602	632 381



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

Opis	30.09.2018	31.12.2017
Kapitał własny	201 251	194 950
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały	150 410	139 674
Akcje własne (-)	0	0
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	-166
Wynik roku bieżącego	16 169	20 770
Zobowiązania długoterminowe	242 605	128 907
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20 214	14 916
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	59	59
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	194 007	90 279
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	8 277	6 690
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	20 050	16 963
Zobowiązania krótkoterminowe	413 745	308 524
Zobowiązania i rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	8 699	9 572
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	56 751	55 640
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	7 610	4 707
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	333 858	231 400
Przychody przyszłych okresów	6 823	7 202
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	857 602	632 381



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

2.4 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

Opis	01.01.- 30.09.2018	01.01.- 30.09.2017
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 685	20 375
Korekty:	34 580	6 128
Amortyzacja	5 657	3 602
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	0	-302
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów finansowych (innych niż instrumenty pochodne)	19 215	0
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0	0
Odsetki i udziały w zyskach	9 708	2 828
Zmiana kapitału obrotowego	-104 152	-28 905
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-516	-4 421
Zapłacony podatek dochodowy	6 204	2 104
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-47 199	-4 720
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-604	-327
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-14 826	-6 917
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	238	790
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-20 087	-25
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	-45
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-809	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	4
Pożyczki udzielone	-53	0
Otrzymane odsetki	40	0
Otrzymane dywidendy	0	4 432
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-36 101	-2 088
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	127 337	22 000
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-41 776	-82 340



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

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	46 505	74 316
Spląty kredytów i pożyczek	-26 352	-38 920
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-4 879	-1 801
Odsetki zapłacone	-11 245	-3 996
Dywidendy wypłacone	-9 868	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	79 722	-30 741
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-3 578	-37 549
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	60 344	65 425
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	56 766	27 876
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	34 256	23 440



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

2.5 SKRÓCONE ŚRÓDROCZNE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Dane za okres 01.01 – 30.09.2018 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Pozostałe kapitały	Nie podzielone zyski zatrzymane	Kapitał udziałowców nie kontrolujących	Różnice kursowe z przeliczenia jednostek podporządkowanych	Razem
Saldo na początek okresu	8 363	26 309	139 674	0	20 604	0	0	194 950
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał	0	0	10 737	0	-10 737	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-9 868	0	0	-9 868
Razem transakcje z właścicielami	0	0	10 737	0	-20 604	0	0	-9 868
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	0	0	0	0	0
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	16 169	0	0	16 169
Całkowite dochody	0	0	0	0	16 169	0	0	16 169
Saldo na koniec okresu	8 363	26 309	150 410	0	16 169	0	0	201 251



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

Dane za okres 01.01 – 31.12.2017 r.

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



2.6 INFORMACJA DODATKOWA DO SKRÓCONEGO ŚRÓDROCZNEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.6.1 ZASADY SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 września 2018 roku i 31 grudnia 2017 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku i 30 września 2017 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu śródrocznego sprawozdania finansowego Dekpol SA za I półrocze 2018 roku.

Pozostałe nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje nie mają istotnego wpływu na śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol SA za okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2018 roku.



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

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

3.1 INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.1.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na trzech obszarach:

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

3.1.2 STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Według stanu na dzień 30 września 2018 roku w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodził Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz piętnaście spółek zależnych.

Spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

- 1) Dekpol 1 Sp. z o.o. - komplementariusz DEKPOL 1 Sp. z o.o. SKA
- 2) Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. - odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań oraz wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL,
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek celowych realizujących poszczególne inwestycje deweloperskie w Grupie Kapitałowej Dekpol (Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.; Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k.),



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

4) Dekpol Pszena Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej do realizacji inwestycji deweloperskiej na ul. Pszennej w Gdańsku,

5) UAB DEK LT Statyba – spółka powołana do wsparcia działalności Spółki na Litwie, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami w Generalnym Wykonawstwie realizowanymi na Litwie

6) Smartex Sp. z o. o. - właściciel nieruchomości gruntowej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej, na której Spółka jako generalny wykonawca zamierza wraz z osobą fizyczną będącą właścicielem 37,7% udziałów Smartex zrealizować wspólnie projekt deweloperski. Dekpol S.A. posiada 62,3% udziałów w Smartex oraz prawo do nabycia 37,7% udziałów Smartex. Do realizacji przedmiotowej inwestycji została powołana spółka celowa - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.

7) Betpref Sp. z o.o. – spółka powołana do zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie.

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

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

2) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

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

1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. (dawniej Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Na Fali Sp.k.) – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku,

2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa,

3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, w tym m.in. w Juracie i Helu.

4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu.

5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku.



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

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

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

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w Dekpol 1 Sp. z o.o., UAB DEK LT Statyba, Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., Dekpol Pszena Sp. z o.o. i Betpref Sp. z o.o. oraz 100% akcji w Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A.

Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Royalties Sp. z o.o. oraz Almond Sp. z o.o.

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

Wszystkie ww. spółki podlegają konsolidacji metodą pełną.

Ponadto, od dnia 12 kwietnia 2018 roku Dekpol S.A. posiadał 50% udziałów w Nordic Milan Sp. z o.o. W dniu 5 października 2018 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. nabył kolejne 50% udziałów w tej spółce, w związku z czym posiada obecnie 100% udziałów w Nordic Milan Sp. z o.o. Spółka ta prowadzi działalność w branży deweloperskiej - posiada nieruchomością gruntową w Milanówku, na której realizowana jest inwestycja deweloperska (Emitent był generalnym wykonawcą tej inwestycji, a w związku z nabyciem udziałów inwestycja ta weszła w skład projektów realizowanych przez Grupę Kapitałową Dekpol). Członek Zarządu Dekpol S.A. Pan Sebastian Barandziak pełni funkcję Prezesa Zarządu tej spółki. W III kwartale 2018 roku spółka była wyceniona metodą praw własności jako spółka współkontrolowana, a począwszy od IV kwartału Spółka będzie podlegać konsolidacji metodą pełną.

Po dniu bilansowym do Krajowego Rejestru Sądowego wpisane zostały dwie spółki zależne od Dekpol S.A.: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o., o czym szerzej w pkt 3.1.3 niniejszego raportu.



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

W związku z powyższym według stanu na dzień publikacji niniejszego raportu (tj. 28 listopada 2018 roku) w skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz osiemnaście spółek zależnych.

3.1.3 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2018 R. ORAZ PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 2 sierpnia 2018 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Betpref Sp. z o.o. Celem utworzenia jest zapewnienia ciągłości dostaw prefabrykatów betonowych wykorzystywanych przy realizacji kontraktów w generalnym wykonawstwie. 100% udziałów w spółce posiada Dekpol S.A.

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. Szczegółowe informacje dotyczące nabycia udziałów znajdują się w pkt 3.3.4 niniejszego raportu.

W dniu 14 listopada 2018 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. Celem utworzenia jest realizacja inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. jest spółką pośrednio zależną wobec Dekpol S.A. poprzez Dekpol Inwestycje Sp. z o.o., która jest jej komplementariuszem posiadając 0,5% udziałów w zyskach, a 99,5% udziału w zyskach posiada Dekpol S.A. będący komandytariuszem tej spółki.

W dniu 19 listopada 2018 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Celem utworzenia jest planowane wydzielenie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Dekpol S.A. obejmującej działalność deweloperską i przeniesienie jej aportem do spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest spółką bezpośrednio zależną wobec Dekpol S.A., która posiada 100% udziałów.

3.2 INFORMACJE O JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ DEKPOL S.A.

3.2.1 WŁADZE SPÓŁKI

Zarząd

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



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

Na dzień 30 września 2018 r. i na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Emitenta wchodzi:

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

Kadencja Pana Sebastiana Barandziaka upłynie z dniem 1 marca 2022 roku. Kadencja Pana Michała Skowrona upłynie z dniem 1 stycznia 2023 roku. Kadencja pozostałych członków Zarządu upłynie z dniem 1 kwietnia 2019 r.

Zmiany w składzie Zarządu Spółki w III kwartale 2018 r.

W dniu 10 sierpnia 2018 r. do Spółki wpłynęła rezygnacja Pana Krzysztofa Łukowskiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Spółki ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2018 r.

Rada Nadzorcza

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

Na dzień 30 września 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Emitenta wchodzi:

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



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

Kadencja Pana Romana Suszka i Pana Jacka Grzywacza upłyne z dniem 1 kwietnia 2019 roku. Kadencja Pana Jacka Kędzierskiego upłyne z dniem 30 czerwca 2019 roku. Kadencja Pana Grzegorza Wąsacza upłyne z dniem 7 marca 2022 roku. Kadencja Pana Wojciecha Sobczaka upłyne z dniem 28 maja 2023 r.

Skład Rady Nadzorczej Spółki w III kwartale 2018 r. nie uległ zmianie.

3.2.2 STRUKTURA KAPITAŁU ZAKŁADOWEGO

Na dzień 30 września 2018 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8 362 549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

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

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

3.2.3 STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu tj. 28 listopada 2018 r. według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Akcjonariusz	Liczba akcji /Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów (%)
Mariusz Tuchlin	6.449.860	77,13%
Fundusze zarządzane przez Trigon TFI S.A.*	720.000	8,61%
Familiar S.A., SICAV-SIF**	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	513.106	6,14%
Razem	8.362.549	100%

* w tym Trigon Infinity Akcji Fundusz Inwestycyjny Zamknięty posiadający 550 000 akcji Spółki, stanowiących 6,58% kapitału zakładowego Spółki, uprawniających do 550 000 głosów w Spółce, co stanowi 6,58% w ogólnej liczbie głosów w Spółce (na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 maja 2018 r.).

** na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 maja 2018 r.



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

W okresie od dnia publikacji raportu za I półrocze 2018 roku do dnia publikacji niniejszego raportu nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

3.2.4 STAN POSIADANIA AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Stan posiadania akcji przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu tj. 28 listopada 2018 r. oraz na dzień publikacji raportu za I półrocze 2018 r. tj. 28 września 2018 r.:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2018 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za III kwartał 2018 r.
Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu	6.449.860	-	6.449.860
Sebastian Barandziak – Członek Zarządu	1.960	-	1.960
Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej	0	-	0

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali w okresie od dnia przekazania raportu za I półrocze 2018 r. do dnia przekazania niniejszego raportu uprawnień do akcji Emitenta.

3.3 INFORMACJE O DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

3.3.1 PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 2018 ROKU

Przychody ze sprzedaży w pierwszych dziewięciu miesiącach 2018 roku ukształtowały się na poziomie 571 807 tys. zł, czyli o 59% wyższym w porównaniu do przychodów uzyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jednocześnie Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie od stycznia do września 2018 r. osiągnęła 22 198 tys. zł zysku netto.

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



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

Segment generalnego wykonawstwa

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec trzeciego kwartału 2018 r. realizowała kontrakty o łącznej umownej wartości niespełna 600 mln zł netto. Do realizacji po okresie sprawozdawczym pozostawały projekty o łącznej wartości ponad 281 mln zł netto. Wszystkie projekty są realizowane na zlecenie inwestorów prywatnych. Głównym obszarem działalności pozostaje województwo pomorskie, gdzie realizowanych jest niemal 54% projektów.

Segment deweloperski

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku. W pierwszych trzech kwartałach br. kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 452 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja była na poziomie 687 lokali. W przychodach segmentu deweloperskiego w trzech kwartałach br. rozpoznana została sprzedaż 349 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku rozpoznanych lokali było 380, a w całym 2017 roku 573 lokali. Z uwagi na sprzedaż w 2018 roku inwestycji mieszkaniowych o wyższym prestiżu w stosunku do roku ubiegłego (m.in. Grano Residence w Gdańsku), przekładającym się na wyższe ceny transakcyjne, przy niższej sprzedaży lokali w ujęciu ilościowym, wartość sprzedaży lokali po trzech kwartałach 2018 roku odbiega jedynie o ok. 6% od wartości lokali sprzedanych po trzech kwartałach 2017 roku. Według stanu na koniec września br. w ofercie sprzedażowej pozostawały 463 lokale.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Wzrost marży brutto w trzecim kwartale 2018 roku jest potwierdzeniem słuszności decyzji, dotyczącej standaryzacji produkcji, a tym samym selekcji grup produktów umożliwiających realizację większej marży. Wyniosła ona na dzień 30 września 2018 roku blisko 10%. W okresie trzech kwartałów 2018 roku Spółka zrealizowała sprzedaż na poziomie 53 761 tys. PLN wobec 37 543 tys. PLN w analogicznym okresie roku poprzedniego. Ustawiczna praca nad wzrostem efektywności produkcji poprzez planowanie zaczęła przynosić spodziewane korzyści. Stąd też Segment produkcji łyżek zaczął specjalizować się w wytwarzaniu wielkogabarytowych produktów dla swoich klientów. Systematyczne wdrażanie technik Lean Manufacturing zaowocowało wysoką oceną w czasie audytu, niezależnej jednostki certyfikującej, dla jednego z największych odbiorców OEM na świecie. Uzyskany wynik audytu, wynoszący 92% spotkał się z uznaniem nowego klienta OEM jak również odbił się szerokim echem wśród europejskich producentów podobnej branży w Europie.



3.3.2 ISTOTNE ZDARZENIA W DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W III KWARTALE 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) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży należącej do Spółki nieruchomości w Swarzędzie 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. Cena nieruchomości wraz z prawami do dokumentacji projektowej i budynkiem wynosi ok. 8% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Cena powiększona zostanie o wartość nakładów wynikających z realizacji II etapu inwestycji na nieruchomości, o którym mowa poniżej, poniesionych przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Umowa przyrzeczona zawarta zostanie 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. Jeżeli na dzień 31 grudnia 2018 roku ww. warunki nie zostaną spełnione, strony uprawnione są do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po spełnieniu ww. warunków nie później niż do dnia 30 czerwca 2019 roku. Kupującemu przysługuje w każdym czasie po wydaniu decyzji podziałowej i ujawnienia podziału nieruchomości w rejestrze gruntów prawo do żądania zawarcia umowy sprzedaży w zakresie części nieruchomości, na której realizowany jest II etap inwestycji za cenę równą ok. 1% przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. powiększoną o ww. wartość nakładów. Umowa przedwstępna zawiera zapisy dotyczące możliwości odstąpienia przez kupującego w terminie do dnia 30 czerwca 2020 roku od umowy przedwstępnej m.in. w przypadku opóźnień sprzedającego w wykonaniu zobowiązań, braku uzyskania pozwolenia na budowę.

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 został ustalony na dzień 15 kwietnia 2019 r. Wynagrodzenie netto należne Spółce za wykonanie ww. obiektu wynosi ok. 4%



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

przychodów Grupy Kapitałowej Spółki za 2017 r. Umowa generalnego wykonawstwa wejdzie 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 zostanie rozliczona w ramach umowy przyrzeczonej. Umowa generalnego wykonawstwa przewiduje szereg kar umownych min. w przypadku niedotrzymania terminów pośrednich realizacji prac (nie więcej niż 15% wartości wynagrodzenia; tylko w przypadku niedotrzymania terminu końcowego), niedotrzymania terminu zakończenia robót i przekazania inwestycji z pozwoleniem na użytkowanie lub zwłoki w naprawie usterek i wad (nie więcej niż 10% wartości wynagrodzenia) lub w przypadku odstąpienia od umowy generalnego wykonawstwa, w tym także odstąpienia w części, z winy Spółki (10% wartości wynagrodzenia). Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Strony mają prawo do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody. W terminie do 3 miesięcy od daty zawarcia umowy generalnego wykonawstwa, lecz nie dłuższym niż do dnia odbioru przedmiotu umowy, Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy na podstawie art. 396 kodeksu cywilnego za zapłatą odstępnego w wysokości 0,2 mln zł. W takim przypadku Zamawiający zapłaci Emitentowi wynagrodzenie za roboty wykonane oraz odkupi zamówione przez wykonawcę materiały i urządzenia.

O zawarciu przedwstępnej umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 52/2018 z dnia 3 lipca 2018 roku.

Przedterminowy wykup oraz umorzenie obligacji serii D

W dniu 16 lipca 2018 r. Dekpol S.A. dokonał przedterminowego całościowego wykupu wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii D tj. 81.200 obligacji o łącznej wartości nominalnej w wysokości 8.120.000 zł oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00065. Przedterminowy wykup obligacji nastąpił zgodnie z uchwałą Zarządu Dekpol S.A. z dnia 14 czerwca 2018 r. na podstawie pkt. 18 Warunków Emisji Obligacji w celu ich umorzenia. 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



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

wykupu Obligacji było refinansowanie zadłużenia Spółki za pomocą wyemitowanych w czerwcu br. obligacji serii H.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 44/2018 z dnia 14 czerwca 2018 roku oraz nr 50/2018 z dnia 25 czerwca 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.



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

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.

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 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 13,5 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 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.

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.



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

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

Umowa o generalne wykonawstwo obiektu w miejscowości Linowiec

W dniu 5 września 2018 r. Spółka zawarła umowę, na mocy której generalny realizator inwestycji (GRI) powierzył Spółce zaprojektowanie i wybudowanie obiektu produkcyjno-magazynowego wraz z budynkiem socjalno-biurowym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną o łącznej powierzchni zabudowy ok. 6,3 tys. m² oraz placów utwardzonych i dróg dojazdowych o powierzchni 6 tys. m² w miejscowości Linowiec. Wartość umowy w odniesieniu do przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za 2017 rok wynosiła ok. 2%. Ukończenie robót konstrukcyjnych i wykończeniowych zostało przewidziane do końca maja 2019 r. Zgodnie z umową strony ustaliły, że w przypadku nieprzekazania Spółce przez GRI 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 62/2018 z dnia 5 września 2018 roku oraz 67/2018 z dnia 28 września 2018 roku.

Zgoda Rady Nadzorczej na reorganizację Spółki

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 zawiązanej na potrzeby przyszłego aportu ZCP.

W dniu 19 listopada 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Spółki podjął decyzję o odstąpieniu od zamiaru utworzenia oddziału z uwagi na jego niecelowość i wobec powyższego o kontynuacji procesu reorganizacji poprzez planowane bezpośrednio wniesienie ZCP do zależnej spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 63/2018 z dnia 5 września 2018 roku.

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



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

W dniu 13 września 2018 r. Dekpol S.A. zawarł z BUDOM Sp. z o. o. umowę nabycia nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu przy ul. Wapiennej o obszarze ok. 4 ha, na której znajduje się wytwórnia prefabrykatów betonowych wraz z rzeczami ruchomymi i wierzytelnościami z tytułu nakładów poniesionych na wybudowanie na nieruchomości budynków i budowli. Umowa została zawarta w związku ze spełnieniem się warunków zawieszających przewidzianych w umowie przedwstępnej zawartej w dniu 21 czerwca 2018 r. łączna cena nabycia netto nieruchomości, rzeczy ruchomych i wierzytelności wynosi ok. 6% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2017 roku. Zakup nieruchomości zapewni Spółce ciągłość 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 64/2018 z dnia 14 września 2018 roku.

3.3.3 CZYNNIKI I ZDARZENIA, W TYM O NIETYPOWYM CHARAKTERZE, MAJĄCE ISTOTNY WPŁYW NA SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

W III kwartale 2018 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.3.4 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane

W dniu 3 października 2018 roku do Spółki wpłynął obustronnie podpisany kolejny aneks do umowy o roboty budowlane w przedmiocie przebudowy, rozbudowy i częściowej nadbudowy budynku handlowo-usługowego w miejscowości Oława zawartej w dniu 16 stycznia 2018 roku z ERGO Elżbieta Jeżewska (Zamawiający). Wynagrodzenie netto za wykonanie przedmiotu umowy wynosi około 2% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. za 2017 rok. Zgodnie z zawartym aneksem umowa wejdzie w życie pod warunkiem przekazania Spółce pisemnej decyzji zamawiającego o rozpoczęciu robót w terminie do dnia 31 marca 2019 roku (dotychczas 30 września 2018 roku). Zmianie uległ również termin zakończenia robót, który obecnie jest ustalony na dzień 30 czerwca 2020 roku (dotychczas 31 grudnia 2019 roku).



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

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 68/2018 z dnia 3 października 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 nieruchomość 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. Spółka zakłada, że pierwsze lokale w ramach inwestycji zostaną rozpoznane w wynikach finansowych Grupy na przełomie 2018 i 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.



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

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.

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 przekaze do Dekpol Pszena sp. z o. o. sp. k. (spółka realizująca inwestycję – SPV). Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 4 stycznia 2022 r.



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

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.

Reorganizacja Spółki

W dniu 19 listopada 2018 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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 wpływa na zasadnicze założenia procesu reorganizacji i planowane wniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Spółki obejmującej



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

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 zostanie poddana pod głosowanie m.in. uchwała w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę ZCP Spółki poprzez jej wniesienie tytułem wkładu niepieniężnego do spółki zależnej.

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 raporcie bieżącym nr 75/2018 z dnia 19 listopada 2018 roku.

Umowa o kredyt obrotowy z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 21 listopada 2018 r. Spółka zawarła umowę o kredyt obrotowy w wysokości 26,3 mln zł z Santander Bank Polska S.A. Środki finansowe pochodzące z kredytu zostaną wykorzystane na finansowanie i refinansowanie kosztów inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo-produkcyjnego w Swarzędzie przeznaczanego na sprzedaż firmie 7R S.A., o której to inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 52/2018 z dnia 3 lipca 2018 r.

Kredyt został udzielony na okres do dnia 31 maja 2019 roku. Wysokość oprocentowania jest równa stawce WIBOR 1M powiększonej o marżę Banku. Uruchomienie kredytu nastąpi po spełnieniu warunków formalno-prawnych. Zabezpieczenie wierzytelności Banku wynikających z Umowy stanowią: hipoteka umowna do kwoty 39,45 mln zł na nieruchomości będącej przedmiotem inwestycji oraz przelewy wierzytelności z tytułu ubezpieczenia budowy oraz z tytułu umowy ubezpieczenia budynków na ww. nieruchomości w wysokości nie niższej niż 26,3 mln zł każdy. Spółka podpisała również oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego. Bank ma prawo do zmiany oprocentowania poprzez zmianę wysokości marży w przypadku m.in. nie dotrzymania przez Spółkę na odpowiednim poziomie skonsolidowanych wskaźników finansowych.

O ww. zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 77/2018 z dnia 21 listopada 2018 roku.



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

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 ma nastąpić 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. Zakończenie prac ma nastąpić do dnia 3 grudnia 2018 r., a uzyskanie wszystkich pozwoleń na użytkowanie do dnia 31 stycznia 2019 r.

Obie ww. umowy zawierają zapisy dotyczące kar umownych m.in. za opóźnienia w realizacji przedmiotu umowy z przyczyn leżących po stronie Spółki, przy czym limity kar umownych w obu umowach wynoszą 10% wynagrodzenia z tytułu danej umowy. Obie ww. umowy przewidują prawo zamawiających do dodatkowego odszkodowania w oparciu o ogólne zasady prawa cywilnego, jeśli poniesiona szkoda przekracza kwotę kar umownych. W/w Zamawiający mogą w terminie do końca 2018 r. odstąpić w całości lub części od umowy w przypadku, gdy Spółka nie wykona któregokolwiek z istotnych obowiązków w ramach danego projektu oraz nie naprawi swoich działań w wyznaczonym okresie naprawczym.

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.



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

3.3.5 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

3.3.6 UDZIELONE ORAZ OTRZYMANE PORĘCZENIA I GWARANCJE

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

Na dzień 30 września 2018 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2018	31.12.2017
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	52 052	47 287
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	27 929	19 082
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	24 123	28 205
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
Zobowiązania warunkowe	52 052	47 287
Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	4 096	3 225
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	2 290	1 478
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	1 806	1 747
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0



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

Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
Aktywa warunkowe	4 096	3 225

3.4 STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE DO MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW

W dniu 1 lutego 2018 roku Spółka opublikowała prognozę przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta na 2018 rok (raport bieżący nr 7/2018). Zgodnie ze sporządzonymi prognozami, w ocenie Zarządu Emitenta przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2018 rok łącznie ze wszystkich obszarów prowadzonej działalności 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 dokonaniem 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 obecną prognozą przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2018 rok łącznie ze wszystkich obszarów prowadzonej działalności mogą 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.

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

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol po trzech kwartałach 2018 roku osiągnęły wartość 572 mln zł, co stanowi 71,5% realizacji prognozy przychodów na 2018 rok. Przychody ze sprzedaży w segmencie Generalne wykonawstwo osiągnęły



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

wartość 378 mln zł (70% realizacji prognozy), przychody ze sprzedaży w segmencie Działalność deweloperska 101 mln zł (53% realizacji prognozy), a przychody ze sprzedaży w segmencie Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych 54 mln zł (77% realizacji prognozy). Mając na uwadze wyniki osiągnięte po trzech kwartałach 2018 roku, Zarząd Spółki nie widzi zagrożenia w realizacji opublikowanej prognozy.

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- kontynuowanie i rozwój działalności na Litwie,
- dalsza rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- pozyskanie nowych gruntów pod inwestycje deweloperskie w atrakcyjnych lokalizacjach,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi, projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników, które pojawiły się w III kwartale 2018 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 3.3 niniejszego raportu.

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



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

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

- planowane zwiększenie portfela Klientów i zleceń w 2018 i 2019 roku,
- rozbudowa zakładu produkcyjnego osprzętu do maszyn budowlanych,
- pozyskanie atrakcyjnych gruntów dla działalności deweloperskiej.

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

W okresie III kwartału 2018 roku nie toczyły się istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki, kiedy podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej.

3.7 INNE INFORMACJE ISTOTNE DLA OCENY SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

Zarząd Spółki podjął decyzję o opracowaniu nowego znaku firmowego i odnowieniu zasad identyfikacji graficznej stosowanych w spółce i Grupie Kapitałowej. Uznając rozpoznawalność i znaczenie dotychczasowego znaku firmowego zdecydowano o jego dalszym wykorzystaniu w zakresie działalności deweloperskiej. Ze względu na ograniczenie zakresu wykorzystania dotychczasowego znaku firmowego, którego historyczna wartość godziwa na dzień wniesienia ujmowana jest w aktywach spółki zależnej DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A. zdecydowano o przeprowadzeniu testu na utratę wartości znaku firmowego. W wyniku przeprowadzenia testu (przy założeniu stopy dyskonta 11,83% oraz wysokości opłaty licencyjnej na poziomie 2,32% przychodów) dokonano odpisu wartości znaku w księgach DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A. z kwoty 56.262 tys. zł do kwoty 36.494 tys. zł. W wyniku tego odpisu w wynikach za 9 miesięcy 2018 roku zakończone 30 września 2018 r., w księgach rachunkowych DEKPOL S.A. rozpoznano odpis aktualizujący akcje DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A. w kwocie 19.768 tys. zł (kwota odpisu wartości akcji jest niższa od odpisu wartości znaku firmowego ze względu na zakumulowane zyski DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A.). Jednocześnie



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

rozwiązano rezerwy na odroczony podatek dochodowy dotyczące różnicy między wartością bilansową a podatkową akcji DEKPOL 1 Sp. z o.o. S.K.A. w części, która w przyszłości nie wygeneruje obciążenia podatkowego (zostanie wypłacona w formie zwolnionej z opodatkowania dywidendy). Rozwiązanie rezerwy zdecydowało o ujemnym obciążeniu podatkiem dochodowym wykazanym w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

3.8 WSKAŹNIKI

Wskaźnik Zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji) wynosi na dzień 30 września 2018 roku: 3,67.

Wskaźnik Zadłużenia do Kapitałów Własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 września 2018 roku: 1,13.

3.9 DANE KONTAKTOWE

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



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

Podpisy wszystkich Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu	
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu	
Sebastian Barandziak	Członek Zarządu	
Andrzej Kuchtyk	Członek Zarządu	
Rafał Dietrich	Członek Zarządu	

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych

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