



**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Dekpol S.A.  
za rok 2015**

**Pinczyn, dnia 21 marca 2016 roku**

## Spis treści:

<b>1. WYBRANE DANE FINANSOWE.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ORGANIZACJA DEKPOL S.A. ....</b>	<b>5</b>
2.1. Podstawowe informacje o Spółce.....	5
2.2. Oddziały.....	5
2.3. Zmiany w zasadach zarządzania Spółką .....	5
2.4. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe.....	5
<b>3. DZIAŁALNOŚĆ DEKPOL S.A.....</b>	<b>7</b>
3.1. Otoczenie rynkowe .....	7
3.2. Podstawowe produkty, towary i usługi Spółki .....	11
3.3. Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia .....	14
3.4. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne .....	15
3.5. Umowy zawarte przez Dekpol S.A. w trakcie roku obrotowego .....	16
3.5.1 Umowy znaczące dla działalności operacyjnej .....	16
3.5.2 Umowy dotyczące kredytów i pożyczek.....	18
3.5.2.1 Umowy zaciągnięte i wypowiedziane w roku obrotowym 2015 .....	18
3.5.2.2 Zestawienie umów kredytowych i pożyczkowych.....	21
3.5.2.3 Umowy dotyczące pożyczek udzielonych .....	21
3.5.3 Poręczenia i gwarancje .....	22
3.5.4 Transakcje z podmiotami powiązanymi .....	22
3.5.5 Inne zawarte umowy .....	22
3.6 Pozostałe znaczące zdarzenia i czynniki.....	23
3.6.1 Znaczące zdarzenia i czynniki w trakcie roku obrotowego.....	23
3.6.2 Znaczące zdarzenia i czynniki po zakończeniu roku obrotowego .....	26
3.6.3 Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze .....	27
<b>4. PERSPEKTYWY DEKPOL S.A. ....</b>	<b>28</b>
4.1. Perspektywy rozwoju Spółki.....	28
4.2. Czynniki istotne dla rozwoju.....	28
4.3. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych.....	28
4.4. Czynniki ryzyka i zagrożeń.....	29
4.4.1 Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń .....	29
4.4.2 System zarządzania ryzykiem .....	37
<b>5. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO – MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI.....</b>	<b>38</b>
5.1. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	38
5.2. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe .....	38
5.2.1 Sprawozdanie z sytuacji finansowej .....	38
5.2.2 Sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	39
5.2.3 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	40
5.2.4 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	41
5.2.5 Wskaźniki finansowe i niefinansowe.....	42
5.2.6 Istotne pozycje pozabilansowe.....	42
5.3. Objasnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników.....	43
5.4. Struktura produktowa i geograficzna osiągniętych przychodów .....	43

<b>5.5 Wykorzystanie środków z emisji .....</b>	<b>43</b>
<b>5.6 Polityka dywidendowa.....</b>	<b>46</b>
<b>5.7 Instrumenty finansowe.....</b>	<b>47</b>
5.7.1 Wykorzystywane instrumenty finansowe .....	47
5.7.2 Cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym.....	47
<b>5.8 Ocena zarządzania zasobami finansowymi .....</b>	<b>47</b>
<b>6. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO .....</b>	<b>48</b>
<b>6.1 Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego .....</b>	<b>48</b>
<b>6.1.1 Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono .....</b>	<b>48</b>
<b>6.2 Akcje i akcjonariat Dekpol S.A.....</b>	<b>49</b>
6.2.1 Kapitał zakładowy Spółki .....	49
6.2.2 Akcjonariusze Spółki posiadający znaczne pakiety akcji.....	50
6.2.3 Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	51
6.2.4 Program akcji pracowniczych .....	51
6.2.5 Nabycie akcji własnych .....	51
6.2.6 Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne .....	51
6.2.7 Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu .....	51
6.2.8 Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych .....	51
6.2.9 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy .....	51
<b>6.3 Organy Spółki .....</b>	<b>52</b>
6.3.1 Zarząd.....	52
6.3.2 Rada Nadzorcza .....	53
6.3.3 Walne Zgromadzenie .....	57
<b>6.4 Zasady zmiany statutu Spółki .....</b>	<b>59</b>
<b>6.5 Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem .....</b>	<b>60</b>
<b>7. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE.....</b>	<b>61</b>
7.1 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	61
7.2 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych .....	61
7.3 Informacja dotycząca zatrudnienia.....	62
7.4 Polityka wynagrodzeń .....	63
7.5 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju .....	63
7.6 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego .....	64
7.7 Działalność promocyjna, sponsoringowa i charytatywna.....	65
7.8 Nagrody i wyróżnienia.....	66
7.9 Kontakt dla inwestorów .....	66

## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Wybrane dane finansowe - skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	361 856	251 082	86 469	59 934
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	85 431	24 762	20 415	5 911
III. Zysk (strata) brutto	81 978	21 547	19 590	5 143
IV. Zysk (strata) netto	66 097	17 248	15 795	4 117
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	8,14	2,69	2	1
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(49 722)	5 045	(11 881)	1 204
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(31 011)	(12 848)	(7 410)	(3 067)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	86 980	(2 361)	20 785	(564)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	6 247	(10 164)	1 493	(2 426)
	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
X. Aktywa razem	399 642	218 329	93 780	51 223
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	229 938	142 985	53 957	33 547
XII. Zobowiązania długoterminowe	127 861	48 064	30 004	11 277
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	102 077	94 921	23 953	22 270
XIV. Kapitał własny	169 704	75 344	39 823	17 677
XV. Kapitał zakładowy	8 363	6 410	1 962	1 504
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 117 493	6 410 000	1 904 844	1 503 883
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	21	12	5	3

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu przeliczono według kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień okresu.

Poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz sprawozdania z przepływów środków pieniężnych przeliczono według kursów stanowiących średnią arytmetyczną średnich kursów ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski dla euro obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie sprawozdawczym.

W okresie objętym kwartalnym skróconym sprawozdaniem finansowym oraz w okresie porównywalnym notowania średnich kursów wymiany złotego w stosunku do euro, ustalone przez Narodowy Bank Polski, przedstawiały się następująco:

Rok obrotowy	Średni kurs w okresie *	Kurs na ostatni dzień okresu
2015	4,1848	4,2615
2014	4,1893	4,2623

\*) Średnia kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie

## 2. ORGANIZACJA DEKPOL S.A.

### 2.1. Podstawowe informacje o Spółce

**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](mailto:dekpol@dekpol.pl)

Emitent jest wpisany do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka Emitenta została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Emitent posiada ponadto numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Dekpol Spółkę Akcyjną uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 1 kwietnia 2014 roku, zaprotokołowaną aktem notarialnym notariusza Przemysława Ciechanowskiego repertorium A nr 3829/2014. W dniu 11 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy KRS dokonał wpisu Emitenta do Rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000505979 jako spółki akcyjnej.

Emitent został utworzony na czas nieoznaczony.

Emitent prowadzi działalność operacyjną w trzech obszarach:

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

### 2.2. Oddziały

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów.

### 2.3. Zmiany w zasadach zarządzania Spółką

W 2015 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

### 2.4. Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

Według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz na dzień przekazania niniejszego Sprawozdania Dekpol S.A. tworzy Grupę Kapitałową, w skład której wchodzi Dekpol S.A. jako podmiot dominujący oraz cztery spółki zależne:

- spółki bezpośrednio zależne od Dekpol S.A.:

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

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

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

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

Zarząd Dekpol 1 Sp. z o.o. stanowią członkowie Zarządu Spółki - Pan Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu Spółki - jest Prezesem Zarządu Dekpol 1 Sp. z o.o., a Pan Rafał Dietrich – Członek Zarządu Spółki - jest Członkiem Zarządu Dekpol 1 Sp. z o.o.

Dekpol 1 Sp. z o.o. SKA odpowiada w Grupie DEKPOL za zarządzanie podmiotami zależnymi, powołanymi w celu realizacji specjalistycznych zadań.

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

Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, odpowiedzialna za dokończenie budowy Hotelu Almond.

Dekpol Royalties Sp. z o.o. - spółka zarządzająca wartościami niematerialnymi i intelektualnymi w Grupie DEKPOL.

Zgodnie z § 2 pkt. 6 Rozporządzenia MF z dnia 18 października 2005 roku w sprawie zakresu informacji wykazywanych w sprawozdaniach finansowych i skonsolidowanych sprawozdaniach finansowych, wymaganych w prospekcie emisyjnym dla emitentów z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, dla których właściwe są polskie zasady rachunkowości (DZ.U. z 12.03.2014 r. poz 300) istnieją powiązania osobowe z innymi spółkami, w których pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcję Prezesa Zarządu Emitenta i głównego udziałowca) jest znacznym udziałowcem:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o. (dawniej Hotel Almond Sp. z o.o.)	0000300191	- 100% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (prokurent w Spółce), 100 % głosów	Spółka w przyszłości będzie prowadziła działalność w branży hotelarskiej
Centrum Rehabilitacyjno – Lecznicze „Medpharma” Sp. z o.o.	0000377694	- 34,44% udziałów należy do Mariusza Tuchlin (członek Rady Nadzorczej), 34,44 % głosów	Spółka prowadzi działalność w zakresie ochrony zdrowia

### 3. DZIAŁALNOŚĆ DEKPOL S.A.

#### 3.1. Otoczenie rynkowe

##### Rynek usług budowlanych

##### Dynamika produkcji budowlano-montażowej w grudniu 2015 roku<sup>1</sup>

Kształtowanie się dynamiki produkcji przemysłowej i budowlano-montażowej w rzeczywistym czasie pracy (w cenach stałych) przedstawia poniższa tabela.

##### Dynamika produkcji przemysłowej i budowlano-montażowej w rzeczywistym czasie pracy w grudniu 2015 roku

Wyszczególnienie	XII	I-XII <sup>b)</sup>		XII
	miesiąc poprzedni = 100	analogiczny okres ub. roku = 100		przeciętna miesięczna 2010 = 100
PRZEDSIĘBIORSTWA PRZEMYSŁOWE				
Ogółem	96,4	106,7	104,9	121,9
PRZEDSIĘBIORSTWA BUDOWLANE				
Ogółem	127,8	99,7	102,8	155,9

##### Źródło: publikacja GUS

a) Dane z uwzględnieniem ostatecznych informacji o produkcji i cenach w listopadzie oraz meldunkowych – w grudniu.

W grudniu 2015 r. produkcja sprzedana przemysłu była wyższa o 6,7% w porównaniu z grudniem 2014 r., natomiast w produkcji budowlano-montażowej odnotowano spadek o 0,3%. W okresie styczeń-grudzień 2015 r. produkcja sprzedana przemysłu była o 4,9% wyższa w porównaniu z analogicznym okresem 2014 r., kiedy notowano wzrost o 3,3%, natomiast produkcja budowlano-montażowa była o 2,8% wyższa niż przed rokiem, kiedy notowano wzrost o 3,6%.

Według wstępnych danych produkcja budowlano-montażowa (w cenach stałych), obejmująca roboty o charakterze inwestycyjnym i remontowym, zrealizowana na terenie kraju przez przedsiębiorstwa budowlane o liczbie pracujących powyżej 9 osób, była w grudniu 2015 r. o 0,3% niższa niż przed rokiem (kiedy notowano wzrost o 5,0%) i o 27,8% wyższa w porównaniu z listopadem 2015 r. Po wyeliminowaniu wpływu czynników o charakterze sezonowym produkcja budowlano-montażowa ukształtowała się na poziomie niższym o 2,0% niż w grudniu 2014 r. i o 0,4% w porównaniu z listopadem 2015 r.

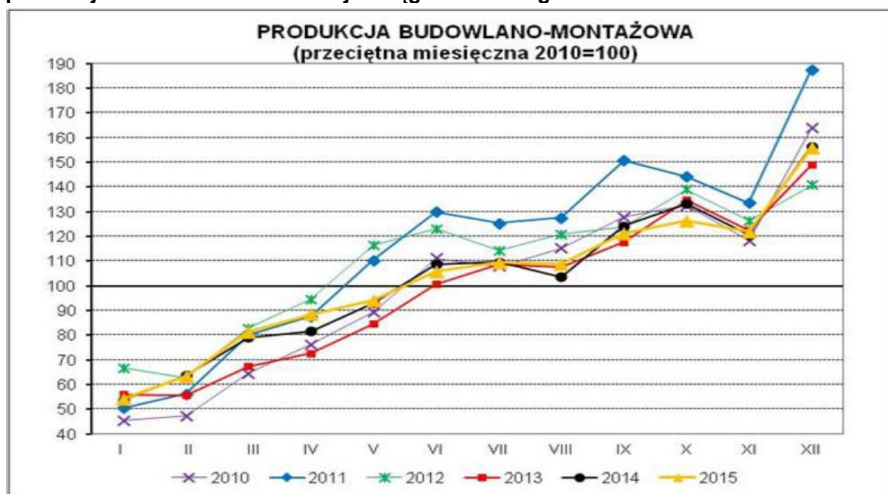
W stosunku do grudnia 2014 r. spadek poziomu zrealizowanych robót odnotowano w podmiotach, których podstawowym rodzajem działalności są roboty budowlane specjalistyczne - o 2,0% oraz w jednostkach zajmujących się głównie robotami związanymi z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 1,6%, natomiast wzrost produkcji wystąpił w podmiotach specjalizujących się we wznoszeniu budynków - o 3,0%.

W porównaniu z listopadem 2015 r. wzrost produkcji zanotowano we wszystkich działach budownictwa: w jednostkach zajmujących się robotami budowlanymi specjalistycznymi - o 37,1%, w przedsiębiorstwach, których podstawowym rodzajem działalności jest wykonywanie obiektów inżynierii lądowej i wodnej - o 27,7%, a w specjalizujących się we wznoszeniu budynków - o 21,2%.

Kształtowanie się dynamiki produkcji budowlano-montażowej, w porównaniu z przeciętnym miesięcznym poziomem 2010 r. ilustruje poniższy wykres:

<sup>1</sup> Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Informacje bieżące – „Dynamika produkcji przemysłowej i budowlano-montażowej w grudniu 2015r.” (dane obejmują przedsiębiorstwa o liczbie pracujących powyżej 9 osób)

Wykres 1 Dynamika produkcji budowlano-montażowej w ciągu lat 2010 - grudzień 2015

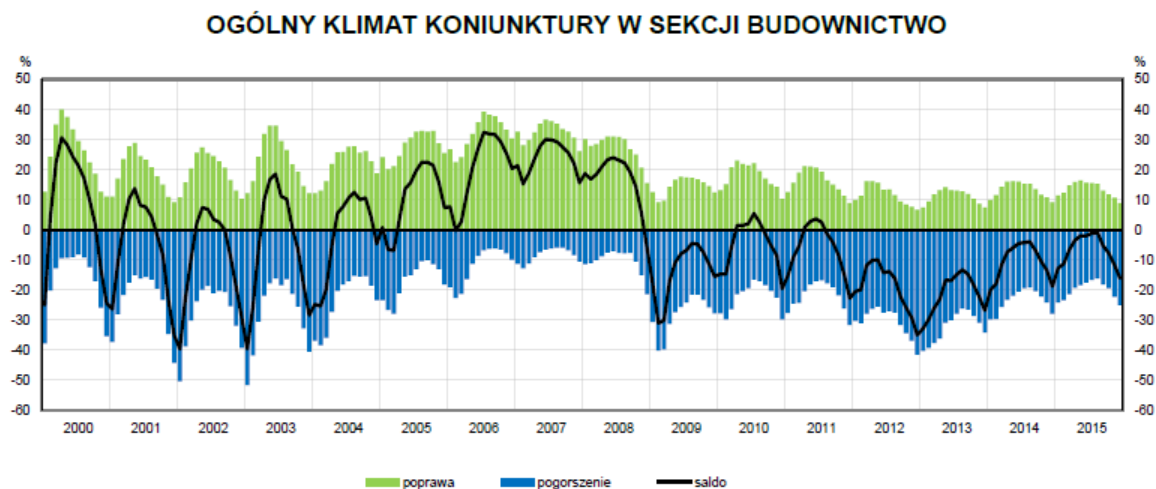


Źródło: publikacja GUS

**Koniunktura gospodarcza w budownictwie w grudniu 2015 roku<sup>2</sup>**

W grudniu **ogólny klimat koniunktury** w budownictwie kształtuje się na poziomie minus 16,1 (przed miesiącem minus 11,6). Poprawę koniunktury sygnalizuje 8,9% przedsiębiorstw, a jej pogorszenie – 25,0% (przed miesiącem odpowiednio 10,6% i 22,2%). Pozostałe przedsiębiorstwa uznają, że ich sytuacja nie ulega zmianie.

Wykres 2 Ogólny klimat koniunktury w budownictwie



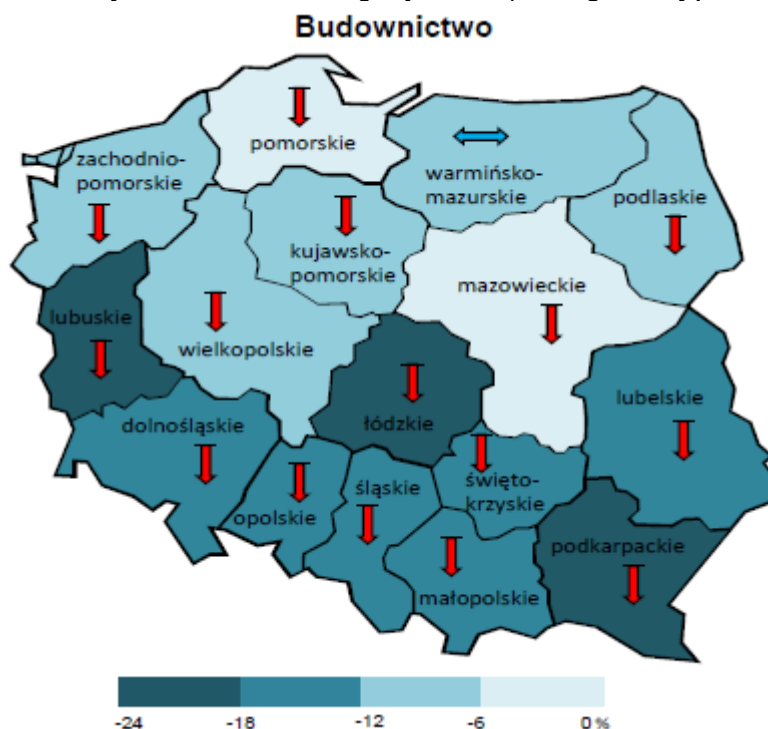
Źródło: publikacja GUS

Diagnozy oraz prognozy **portfela zamówień, produkcji budowlano-montażowej i sytuacji finansowej** są bardziej negatywne od formułowanych w ubiegłym miesiącu. Nadal jest sygnalizowany wzrost **opóźnień płatności** za wykonane roboty budowlano-montażowe. Redukcje **zatrudnienia** mogą być bardziej znaczące od planowanych w listopadzie. Przedsiębiorcy zapowiadają nieco większy od oczekiwanego w ubiegłym miesiącu spadek **cen** robót budowlano-montażowych.

Spośród badanych podmiotów 22,8% (przed rokiem 20,6%) planuje prowadzenie prac budowlano-montażowych za granicą. Grudzień jest piątym z kolei miesiącem, w którym dyrektorzy tych przedsiębiorstw spodziewają się spadku portfela zamówień na roboty budowlano-montażowe na rynkach zagranicznych.

<sup>2</sup> Źródło: Główny Urząd Statystyczny – Informacje bieżące - „Koniunktura w przemyśle, budownictwie, handlu i usługach w grudniu 2015r.”

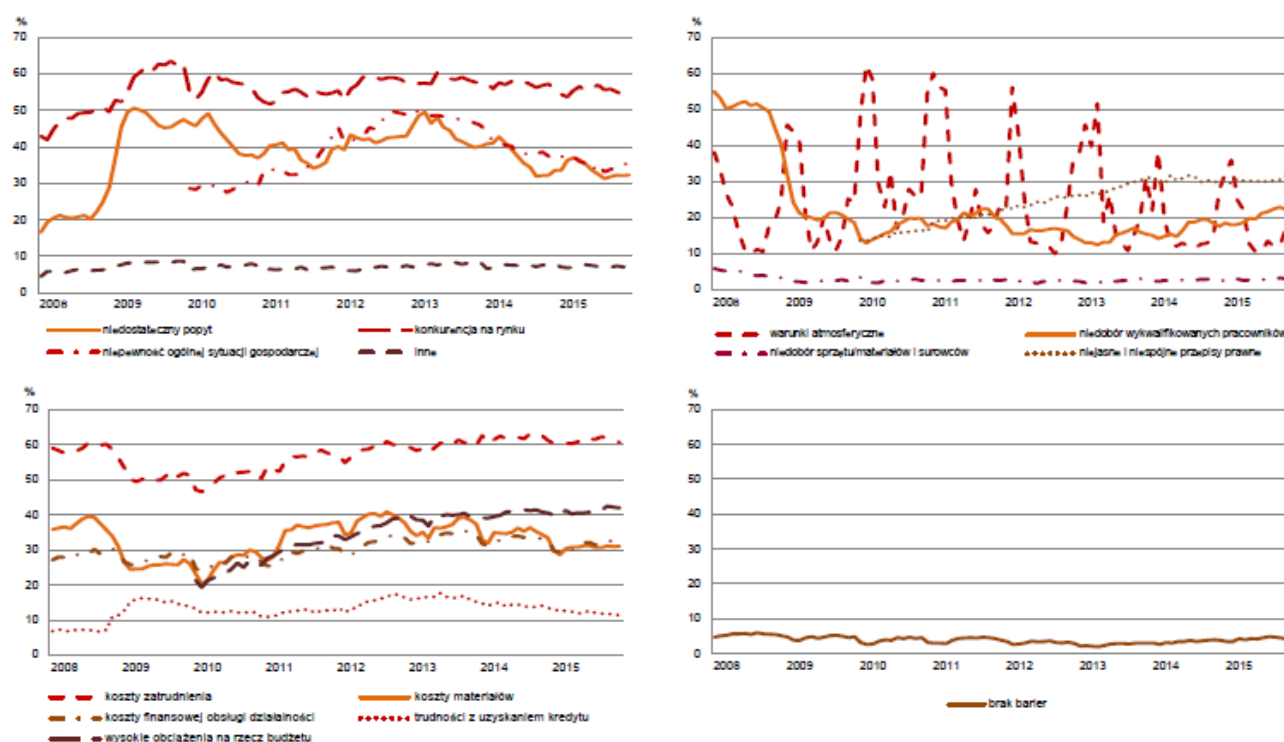
Wykres 3 Ogólny klimat koniunktury w budownictwie według województw (dane wg siedziby przedsiębiorstwa)



Źródło: publikacja GUS

Jednostki ze wszystkich województw prowadzące działalność w zakresie budownictwa oceniają w grudniu koniunkturę pesymistycznie. Jedynie podmioty z województwa **warmińsko-mazurskiego** formułują oceny koniunktury zbliżone do zgłaszanych przed miesiącem, przedsiębiorstwa z pozostałych województw oceniają koniunkturę bardziej niekorzystnie. Najbardziej negatywne opinie formułują podmioty z województwa **lubuskiego**, **łódzkiego** oraz **podkarpackiego**.

Wykres 4 Bariery działalności budowlano-montażowej

**BARIERY DZIAŁALNOŚCI**

Źródło: publikacja GUS

W grudniu 4,0% przedsiębiorców deklaruje, że nie napotyka na **bariery w prowadzeniu bieżącej działalności** (3,7% przed rokiem). Po kilkuletnim okresie stopniowego wzrostu odczuwania przez przedsiębiorców ograniczeń działalności wynikających z kosztów zatrudnienia (60,6% w grudniu br., 61,2% przed rokiem), wysokich obciążeń na rzecz budżetu (41,9% w grudniu br., 40,5% w analogicznym miesiącu ub. r.) oraz nie-jasnych i niespójnych przepisów prawnych (31,9% w grudniu br., 29,7% przed rokiem), w ostatnich kilkunastu miesiącach oceny dotyczące tych barier nie zmieniają się w znaczącym stopniu. Od 2013 r. systematycznie rośnie odczuwanie bariery związanej z niedoborem wykwalifikowanych pracowników (21,5% w grudniu br., 17,5% w analogicznym miesiącu ub. r.). Od trzech lat spada znaczenie barier związanych z niepewnością ogólnej sytuacji gospodarczej (36,3% w grudniu br., 36,6% w analogicznym miesiącu ub. r.) oraz nie-dostatecznym popytem (32,3% w grudniu br., 33,5% przed rokiem).

### Analiza sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w IV kwartale 2015 r.<sup>3</sup>

Wnioski NBP wynikające z analizy sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce w IV kwartale 2015 r.:

- **Sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych pozostawała zrównoważona**, mimo obserwowanego wejścia w fazę ożywienia w nowym cyklu na tym rynku. Na rynku nieruchomości komercyjnych odnotowano utrzymujący się, silny wzrost wartości transakcji inwestycyjnych.
- **Ceny ofertowe i transakcyjne mkw. mieszkań na rynkach pierwotnych analizowanych miast wykazywały stabilizację**. Jedynie w Gdańsku na rynku wtórnym zanotowano wzrost cen związany ze sprzedażą większej liczby mieszkań o lepszej jakości lub lokalizacji. We wszystkich analizowanych grupach miastach ceny na rynku pierwotnym były wyższe niż na rynku wtórnym. Ceny w relacji do rosnących wynagrodzeń w sektorze przedsiębiorstw były stabilne, jedynie w Warszawie obserwowano ich zmniejszenie się, zwłaszcza na rynku wtórnym. Średnie stawki najmu mieszkań (ofertowe i transakcyjne) w dużych miastach kolejny kwartał wykazywały niewielki wzrost.
- **Wskaźniki szacowanej dostępności kredytów oraz mieszkań w dużych miastach nieco zwiększyły się**, na co wpłynęły stabilne ceny mkw. mieszkań, rosnące nominalne dochody gospodarstw domowych oraz stabilne stopy procentowe nowych złotych kredytów mieszkaniowych. Średni wskaźnik dostępności mieszkania w największych miastach wyniósł 0,84 mkw. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw, tj. był większy o 0,35 mkw. względem minimum z III kw. 2007 r.
- **Inwestycja mieszkaniowa (bez liczenia kosztów transakcyjnych) nadal jest krótkookresowo opłacalna**. Rentowność inwestycji mieszkaniowej jest wyższa niż lokaty bankowej, 10-letnich obligacji skarbowych oraz podobna do uzyskiwanej na rynku nieruchomości komercyjnych. Relacja kosztów obsługi kredytu mieszkaniowego do czynszu najmu nadal umożliwia finansowanie kosztów kredytu przychodami z najmu.
- **Akcja kredytowa banków była stabilna**. Stan zadłużenia gospodarstw domowych z tytułu kredytów mieszkaniowych zwiększył się, co było konsekwencją wypłat kredytów złotych, stopniowych spłat walutowych kredytów mieszkaniowych oraz nieco wyższego kursu PLN/CHF w relacji do poprzedniego kwartału. W I kwartale 2016 r. banki deklarują istotne zaostrzenie polityki kredytowej w segmencie kredytów mieszkaniowych oraz oczekują istotnego spadku popytu na te kredyty.
- **Nadal utrzymywała się wysoka szacowana rentowność mieszkaniowych projektów inwestycyjnych**. Było to związane z korzystną dla deweloperów relacją cen mieszkań do niskich od kilku lat kosztów materiałów i robót budowlanych oraz zgromadzonymi zasobami gruntów pod budowę nowych projektów mieszkaniowych. Kolejny kwartał z rzędu malała także liczba bankructw w branży deweloperskiej.
- **Rosła liczba kontraktów na budowę nowych mieszkań oraz liczba mieszkań, których produkcja jest w toku**. Wysokie szacowane marże zysku deweloperskiego i stopy zwrotu z projektów mieszkaniowych oraz wysoki popyt przyczyniały się do istotnego wzrostu liczby wydanych pozwoleń na budowę mieszkań, mieszkań których budowę rozpoczęto oraz mieszkań oddanych do użytkowania.
- **Zapas niesprzedanych mieszkań na 6 największych rynkach w Polsce zmniejszył się w omawianym okresie** (o ok. 2,8 tys. mieszkań) i **wyniósł 48,7 tys.** Wpłynęły na to: zarówno mniejsza

<sup>3</sup> Źródło: NBP, Departament Stabilności Finansowej, „Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2015 r.”, Warszawa 2016 r.

liczba nowowprowadzonych mieszkań w omawianym kwartale, jak i nadal wysoki popyt częściowo dyskontujący efekt niskich stóp procentowych, oraz przyspieszający decyzje kupna w oczekiwaniu na podwyżkę wkładu własnego przy kredycie mieszkaniowym w 2016 r.

- **Limity maksymalnych cen mkw. mieszkań dopuszczonych do rządowego programu subsydiów MDM były zmieniane w IV kwartale 2015 r.** Analizy pokazują, że limity cenowe obowiązujące w programie obciążone są dużą uznaniowością. Wzrosły wypłaty dla gospodarstw domowych z tytułu programu, zwłaszcza dla tzw. pozostałej Polski, co należy wiązać m.in. z rozszerzeniem programu o mieszkania z rynku wtórnego. W latach 2014 i 2015 łącznie zostało złożonych 46,9 tys. wniosków o dopłatę do nabycia mieszkania na kwotę ponad 1133,0 mln zł. Wypłacono środki dla 31,3 tys. kredytobiorców w kwocie 727,6 mln zł (w tym ok. 120 mln zł na rynek wtórny). Kwota subsydiów MDM wykorzystanych wyłącznie w 2015 r. wyniosła 520,8 mln zł, tj. 84,7% planowanego limitu.
- **Zaczyna stopniowo wygasać dofinansowanie oprocentowania pierwszych kredytów udzielonych w ramach programu RNS.** Powinno to oznaczać wzrost wysokości rat dla kredytobiorców, jednak dzięki historycznie niskim stopom procentowym oraz odnotowywanym w ostatnich latach wzrostom płac nie powinno stanowić to istotnego problemu dla obsługi tych kredytów. Od początku 2015 r. z inicjatywy BGK powstał i działa Fundusz Mieszkań na Wynajem (FMW), w którego ramach wynajęto już w kilku miastach ok. 380 mieszkań. Jednocześnie w listopadzie 2015 r. pojawił się nowy program wspierający budowę mieszkań czynszowych. O tani kredyt mogą ubiegać się TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe i spółki komunalne, jednak nie można jeszcze ocenić skali jego wpływu na rynek. Ponadto w lutym br. rozpoczął działalność Fundusz Wsparcia Kredytobiorców, oferujący zwrotną pomoc na preferencyjnych warunkach tym kredytobiorcom, którzy przejściowo mają problem ze spłatą kredytu.
- **Na rynku nieruchomości komercyjnych odnotowana wartość transakcji inwestycyjnych w IV kw. 2015 r.** wyniosła 1,45 mld euro, a łączna wartość transakcji w całym 2015 r. wyniosła 4 mld euro. Po ok. 40% tej sumy zainwestowane zostało w nieruchomości handlowe i biurowe. Wartość transakcji rosła od 2013 r., i zbliżyła się do rekordowej wartości odnotowanej w 2006 r. Znaczna część transakcji inwestycyjnych polegała jednak na zamianie właścicieli portfeli działających i wynajętych nieruchomości.

### 3.2. Podstawowe produkty, towary i usługi Spółki

Emitent realizuje inwestycje w podziale na trzy segmenty, do których należą:

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

Emitent realizuje powyższe usługi przy wykorzystaniu własnego zaplecza technicznego.

Efektom działań Emitenta, nastawionego na rozwój i doskonalenie się, są uzyskane świadectwa kwalifikacyjne i certyfikaty.

#### Działalność deweloperska

Emitent jest jednym z deweloperów w Polsce Północnej. W zakresie działalności Emitent oferuje:

- mieszkania,
- apartamenty,
- lokale usługowe.

#### **Zakres projektów deweloperskich realizowanych przez Emitenta:**

Spółka na dzień 31.12.2015 roku posiadała w ofercie sprzedaży łącznie 399 lokali w czterech niżej opisanych inwestycjach deweloperskich :

- **Nowe Rokitki – Rokitki koło Tczewa**

W II etapie inwestycji znajduje się 9 budynków, łącznie 83 lokali mieszkalnych i w kondygnacji podziemnej – komórki lokatorskie. Na terenie inwestycji zaplanowano miejsca postojowe naziemne prywatne oraz ogólnodostępne.

– **Młoda Morena – Gdańsk**

Na Osiedlu wybudowane zostaną 3 budynki, w których w kondygnacji podziemnej znajdą się miejsca postojowe i komórki lokatorskie. W pierwszym etapie inwestycji tj. w budynku nr 1 powstanie 118 mieszkań o zróżnicowanej strukturze: 2-, 3- i 4-pokojowe o powierzchniach od 33,9 m<sup>2</sup> do 85,1 m<sup>2</sup>. Budynek przystosowany będzie do korzystania przez osoby niepełnosprawne. W każdej z trzech klatek znajdować się będzie winda cichobieżna.

– **Osiedle Zielone – ul. Potęgowska, Gdańsk**

Emitent w 2014 r. pozyskał kolejny grunt w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej gdzie powstaje osiedle czterech budynków wielorodzinnych. Jest to II Etap budowy Osiedla Zielonego. W czterech budynkach będzie łącznie 201 mieszkania, w kondygnacji podziemnej znajdą się miejsca postojowe i komórki lokatorskie. Na terenie inwestycji zaplanowano miejsca postojowe naziemne.

– **Nowa Motława – ul. Jagłana, Gdańsk**

Inwestycja składa się z części mieszkalnej – **Apartamentów Nowa Motława** oraz części hotelowej – **Aparthotelu Number One**. Projekt wyróżnia unikalna architektura inspirowana historyczną zabudową Wyspy Spichrzów oraz przestronna strefa wellness z basenem, jacuzzi, saunami i siłownią do dyspozycji zarówno mieszkańców, jak i gości hotelowych.

W trzech budynkach mieszkalnych zwróconych kalenicami do rzeki znajdą się Apartamenty Nowa Motława. W sumie powstanie 298 lokali mieszkalnych o powierzchni od 27 do 104 m<sup>2</sup> z przewagą apartamentów 2- i 3- pokojowych z przynależnymi balkonami lub ogródkami.

W pozostałych dwóch budynkach znajdzie się Aparthotel Number One z 174 apartamentami o powierzchni od 22 do 42 m<sup>2</sup> sprzedawanymi w systemie condo z pełnym wykończeniem i wyposażeniem. Dla potrzeb kompleksowej obsługi gości hotelowych przewidziano również całodobową recepcję oraz zaplecze gastronomiczne, gdzie będą serwowane śniadania.

Spółka pośrednio zależna od Emitenta Almond Sp. z o.o. posiada nieruchomość przy ul. Toruńskiej w Gdańsku, na której powstaje hotel w standardzie czterech gwiazdek. Trwają prace związane z realizacją inwestycji.

**Generalne Wykonawstwo**

Emitent oferuje swoim Klientom kompleksową realizację przedsięwzięć inwestycyjnych w systemie Generalnego Wykonawstwa.

Obiekty budowlane są wykonywane na podstawie dokumentacji dostarczonej przez Inwestora lub zgodnie z projektem wykonanym przez jedno z biur projektowych regularnie współpracujących z Emitentem.

W zakresie działalności Emitent oferuje generalne wykonawstwo obiektów wraz z infrastrukturą obejmujące:

- doradztwo inwestycyjne,
- opracowywanie koncepcji, wyceny, wizualizacje, optymalizacje, kosztorysowanie,
- projektowanie obiektów - od projektu budowlanego do wykonawczego we wszystkich branżach,
- inwestorstwo zastępcze,
- kompleksową realizację procesu budowlanego,
- kompleksową modernizację i przebudowy obiektów,
- wyposażenie w urządzenia specjalistyczne,
- kompleksowa obsługa inwestycji,
- budownictwo kubaturowe,
- budownictwo przemysłowe.

**Zestawienie ważniejszych kontraktów realizowanych przez Emitenta na dzień 31.12.2015 r.:**

- rozbudowa zakładu produkcyjnego dla Akomex Sp. z o.o. w Starogardzie Gdańskim,
- kompleksowa budowa hali przechowalni warzyw z budynkiem socjalnym wraz z zagospodarowaniem terenu dla Grupy Producentów Owoców i Warzyw Polfarm Sp. z o.o. w Chwaszczynie,
- wykonanie robót ziemnych, inwestycji drogowej i kubaturowej dla 7R Logistic S.A. w Gdańsku Kowalach
- przebudowa Centrum Handlowo – Usługowego Carrefour dla Carrefour Polska Sp. z o.o. w Gdańsku,
- budowa hali produkcyjno – magazynowej dla Prima-KI Sp. z o.o. w Tczewie – Rokitkach,
- budowa zespołu mieszkalno – usługowego – zespołu kamienic wraz z zagospodarowaniem terenu dla Świętego Ducha 68 Sp. z o.o. w Gdańsku.

Łączna wartość prac budowlanych do wykonania przy w/w kontraktach wynosi na dzień 31.12.2015 ponad 41 mln zł. Natomiast wartość wszystkich realizowanych przez Emitenta kontraktów na koniec 2015 roku wynosi ponad 70 mln zł.

**Produkcja i montaż konstrukcji stalowych oraz produkcja osprzętów (łyżek) budowlanych**

***Produkcja i montaż konstrukcji stalowych***

Prężnym sektorem działalności Emitenta jest Dział Konstrukcji Stalowych - Dekpolstal. Dział realizuje całościowe projekty konstrukcji stalowych. W roku 2011 Dział Konstrukcji Stalowych otrzymał certyfikat PN-EN ISO 3834-2:2007.

Emitent jest producentem lekkich oraz ciężkich konstrukcji stalowych: kompleksowych obiektów przemysłowych, hal namiotowych i magazynów. Ponadto wykonuje również profile stalowe oraz panele elewacyjne. Miesięczny przerób gotowych konstrukcji stalowych wynosi 250 ton. Gotowe produkty stalowe (oczyszczone, zabezpieczone antykorozyjnie, pomalowane) eksportowane są do Niemiec, Szwecji, Anglii.

Pakiet usług obejmuje:

- doradztwo w fazie koncepcyjnej projektu budowlanego,
- optymalizacja zużycia stali,
- prefabrykacja konstrukcji stalowej (możliwość prefabrykacji dużych elementów dzięki wykorzystaniu suwnicy),
- śrutowanie i zabezpieczenia antykorozyjne,
- magazynowanie,
- załadunek i rozładunek elementów stalowych przy pomocy suwnicy,
- transport,
- montaż.

Ponadto Emitent oferuje:

- profilowanie blach,
- obróbkę elementów stalowych,
- spawanie różnych elementów stalowych i konstrukcji stalowych.

Zakres produkcji podzielony jest pomiędzy dwa działy:

- Dział Prefabrykacji - wytwarza elementy ze stali węglowych. Jego specyfiką są średnio i wielkogabarytowe hale stalowe (sportowe, produkcyjne, magazynowe, itp.) z kształtowników, profili a także elementów blachownicowych,
- Dział Montażu – świadczy usługi montażowe bezpośrednio u klienta. Dysponuje bogatym zapleczem sprzętowym związanym z montażem: aluminiowe rusztowania, zwyżki, podnośniki MPR, dźwigi samojezdne.

Wysoko wykwalifikowana kadra pracownicza przy wsparciu nowoczesnych technologii podejmuje wyzwania w oparciu o normę ISO 9001:2008 TÜV Rheinland i EN ISO 3834-2:2007 w zakresie prac spawalniczych.

### Produkcja łyżek koparkowych

Dział Produkcji Konstrukcji Stalowych zajmuje się produkcją łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn do prac budowlanych, ziemnych wykończeniowych i rolniczych przy użyciu lekkich, jak również ciężkich maszyn. Emitent z powodzeniem współpracuje z przedstawicielami firm: KOMATSU, VOLVO, JCB i CATERPILLAR w Polsce. Sprzęt eksportowany jest do Niemiec, Szwecji, Norwegii, Francji, Włoch, Wielkiej Brytanii i Australii.

Wysoko wykwalifikowana kadra pracownicza przy wsparciu nowoczesnych technologii podejmuje wyzwania w oparciu o normę ISO 9001:2008 TÜV Rheinland i EN ISO 3834-2:2007 w zakresie prac spawalniczych. Emitent jako producent łyżek koparkowych i ładowarkowych posiada certyfikat szwedzkiej firmy SSAB "HARDOX IN MY BODY".

W roku 2015 zakończył rozbudowę zakładu produkcyjnego i zakupił nowoczesne maszyny do produkcji łyżek, a w szczególności do produkcji wielofunkcyjnej łyżki skarpowej. Przy realizacji tych inwestycji Emitent wykorzystywał środki unijne z programu POIG 4.4

W roku 2015 Emitent wyprodukował ponad 6 500 szt. w porównaniu do niespełna 4 000 szt. wyprodukowanych w roku 2014. Ciągły wzrost jakości oferowanych produktów jak również wdrażane nowe systemy jakościowe zaowocowały nominowaniem Emitenta, jako autoryzowanego dostawcy dla dwóch największych producentów maszyn budowlanych na świecie. Dzięki tym nominacją w roku 2016 planowany jest dalszy wzrost obrotów.

Emitent w roku 2015 uczestniczył w dwóch kluczowych spotkaniach producentów osprzętów do maszyn budowlanych - konferencja członków AED w Orlando jak również Intermat w Paryżu.

Dzięki tym spotkaniom zwiększyła się ilość nowych klientów aftermarketowych ceniących sobie wysoką jakość i punktualność dostaw.

#### Oferta Emitenta:

- łyżki koparkowe,
- łyżki skarpowe,
- łyżki koparko-ładowarkowe,
- łyżki ładowarkowe,
- łyżki skandynawskie,
- łyżki trapezowe,
- łyżki ażurowe,
- ząb zrywający,
- osprzęt dla maszyn rolniczych,
- usługi,
- naprawy.

Emitent oferuje szeroką gamę standardowych i specjalistycznych łyżek, zintegrowanego osprzętu do koparek, ładowarek, koparko-ładowarek, nośników teleskopowych z przeznaczeniem do szerokiego zakresu prac budowlanych, porządkowych i rolniczych.

### 3.3. Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia

Sprzedaż Emitenta w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 wykazuje strukturę zbliżoną do sprzedaży w roku 2014. W związku z planami Emitenta w zakresie rozwoju działu osprzętu do maszyn budowlanych, wartość przychodów ze sprzedaży tego rodzaju działalności będzie wzrastać, co może również skutkować zmianą docelowej struktury przychodów ze sprzedaży.

#### Struktura przychodów ze sprzedaży Emitenta w okresie 01.01.2015-31.12.2015, 01.01.2014-31.12.2014

Wyszczególnienie	2015		2014	
	tys. zł	%	tys. zł	%
Sprzedaż krajowa	351 102	97,0%	242 867	96,7%
Sprzedaż eksportowa	10 754	3,0%	8 215	3,3%
<b>RAZEM</b>	<b>361856</b>	<b>100,0%</b>	<b>251 082</b>	<b>100,0%</b>

Źródło: Emitent

W 2015 roku największe obroty Emitent osiągnął z:

- 7R LOGISTIC (działalność Emitenta: generalne wykonawstwo) – 16 % przychodów ze sprzedaży Emitenta
- Carrefour Polska Sp. z o.o. (działalność Emitenta: generalne wykonawstwo) – 13 % przychodów ze sprzedaży Emitenta
- Galeria Neptun Sp. z o.o. Sp. k. (działalność Emitenta: generalne wykonawstwo) – 10 % przychodów ze sprzedaży Emitenta

Poza współpracą wynikającą z realizowanych projektów między Emitentem a ww. odbiorcami nie istnieją żadne formalne powiązania.

Emitent współpracuje z wieloma dostawcami, jednak obroty z żadnym z nich nie przekraczają 10% przychodów ze sprzedaży.

### 3.4. Główne inwestycje krajowe i zagraniczne

Główne inwestycje Emitenta dokonane w 2015 r.

Wyszczególnienie		2015 (tys. zł)
Inwestycje w rzeczowe środki trwałe	Grunty	6 890
	Budynki i budowle	897
	Obiekty inżynierii lądowej i wodnej	0
	Urządzenia techniczne i maszyny	11 448
	Środki transportu	913
	Pozostałe środki trwałe	163
	<b>Razem</b>	<b>20 311</b>
Inwestycje w wartości niematerialne i prawne	Oprogramowania	114
	Koszty zakończonych prac rozwojowych	
	Licencje	
	Znaki towarowe	
	<b>Razem</b>	<b>114</b>
Środki trwałe w budowie	<b>Razem</b>	<b>6637</b>
Inwestycje kapitałowe	<b>Razem</b>	<b>0</b>
<b>INWESTYCJE ŁĄCZNIE</b>	<b>RAZEM</b>	<b>27 062</b>

Źródło: Emitent

Łączna wartość inwestycji Emitenta w 2015 roku wyniosła 127 062 tys. zł. W ramach tej kwoty Emitent przeznaczył 20 311 tys. zł na inwestycje w rzeczowe środki trwałe, w tym:

- grunty 6 890 tys. zł.
- budynki 897 tys. zł.
- maszyny i urządzenia – 11 448 tys. zł,
- środki transportu – 913 tys. zł
- pozostałe środki trwałe - 163 tys. zł

Nakłady Emitenta na środki trwałe w budowie wyniosły łącznie 16 637 tys. zł.

Nakłady Emitenta na wartości niematerialne i prawne wyniosły łącznie 114 tys. zł.

Wszystkie zakupione, ulepszone i budowane aktywa trwałe wykorzystywane są do bieżącej działalności operacyjnej.

### 3.5. Umowy zawarte przez Dekpol S.A. w trakcie roku obrotowego

#### 3.5.1 Umowy znaczące dla działalności operacyjnej

W dniu 22 stycznia 2015 roku Emitent zawarł warunkową umowę nabycia ("Umowa") od spółki "Jaglana 3-5" Sp. z o.o. ("Sprzedający") prawa wieczystego użytkowania działki, o której mowa poniżej, za cenę 22,14 mln zł brutto (z VAT) pod warunkiem, że Gmina o statusie Miasta Gdańsk nie wykona przysługującego jej w stosunku do przedmiotu Umowy prawa pierwokupu w terminie i na zasadach określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. W dniu 19 lutego 2015 roku Emitent otrzymał stosowne oświadczenie Prezydenta Miasta Gdańska, w związku z czym doszło do spełnienia się ww. warunku zawieszającego. W dniu 10 marca 2015 r. Dekpol i spółka "Jaglana 3-5" Sp. z o.o. zawarły umowę przeniesienia prawa wieczystego użytkowania Działki ("Umowa Rozporządzająca").

Przedmiotem Umowy i Umowy Rozporządzającej jest prawo wieczystego użytkowania działki o powierzchni 1 ha położonej przy ul. Jaglanej w Gdańsku, dla której wydane jest pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi. Na działce ustanowiono służebność przesyłu, natomiast prawo użytkowania wieczystego zostało ustanowione początkowo do dnia 5 grudnia 2030 r., a następnie po zmianie do dnia 5 grudnia 2089 r. Emitent planuje wybudować na działce budynek mieszkalny wielorodzinny z częściami usługowymi. Na podstawie Umowy Rozporządzającej Sprzedający sprzedał ponadto Dekpol prawo własności oryginalnego egzemplarza projektu budowlanego, którego dotyczy pozwolenie na budowę oraz prawo zastosowania tego projektu budowlanego do jednej budowy. Sprzedający sprzedał Dekpol także prawo własności oryginalnego egzemplarza projektu koncepcyjnego oraz przeniósł prawo zastosowania tego projektu koncepcyjnego. Powyższe prawa sprzedane zostały Dekpol za cenę łącznie 2,58 mln zł brutto.

Źródłem finansowania nabycia prawa użytkowania wieczystego Działki oraz realizacji inwestycji są środki pozyskane z emisji i oferty publicznej akcji serii B Emitenta, przy czym kwotę przekraczającą 10 mln zł (wskazane w prospekcie emisyjnym jako kwota na "pozyskanie banku ziemi dla działalności developerskiej + finansowanie wstępnych etapów budowy projektów developerskich") Emitent pozyskał w drodze finansowania zewnętrznego.

W dniu 12 marca 2015 r. podpisany został aneks do opisanej w Prospekcie emisyjnym Emitenta umowy z PanLink Sp. z o.o. (PanLink), na mocy której Emitent zobowiązał się do wybudowania hali produkcyjno-magazynowej z częścią biurową, socjalną i techniczną. Zgodnie z postanowieniami aneksu termin zakończenia robót budowlanych został przesunięty do dnia 30 czerwca 2015 r. (czyli o dwa miesiące). Zmianie uległa również wartość kontraktu, która zwiększyła się z 16,8 mln PLN netto do 17,4 mln PLN netto. Umowa została zrealizowana w terminie.

W dniu 12 marca 2015 r. podpisana została z Veloces Sp. z o.o. Sp.K. umowa o generalne wykonawstwo projektu budowlanego i wykonawczego ("Umowa"). Wynagrodzenie przysługujące Spółce z tytułu Umowy wynosi 7,6 mln PLN netto (9,4 mln brutto). Umowa została zrealizowana w terminie.

W dniu 24 marca 2015 r. Zarząd powziął informację o zakończeniu przez Unimor Development SA ("Zamawiający") procedury przetargowej na wyłonienie wykonawcy inwestycji - przebudowa budynku wielofunkcyjnego w Gdańsku przy ulicy Żabi Kruk na budynek biurowy Pomerania Office. W dniu 16 kwietnia 2015 r. podpisana została umowa między Spółką a Zamawiającym o roboty budowlane związane z ww. przebudową budynku. Wartość wynagrodzenia przysługującego Spółce z tytułu Umowy wyniosła 0,5 mln PLN netto (Zamawiający nie skorzystał z pierwotnie planowanego rozszerzenia zakresu zadania inwestycyjnego o prace dodatkowe zwiększające wartość wynagrodzenia do 7,3 mln PLN netto). Umowa została zrealizowana w terminie.

W dniu 27 marca 2015 r. podpisany został aneks do zawartej w dniu 7 lipca 2014 r. z 7R Logistic SA umowy o wartości 15,2 mln PLN netto, której przedmiotem jest kompleksowa realizacja obiektu biurowo-magazynowego na terenie nieruchomości położonej w Sosnowcu wraz z kompleksowym wykonaniem infrastruktury towarzyszącej. Na mocy ww. aneksu termin zakończenia robót został wydłużony z 30 kwietnia 2015 r. do 31 lipca 2015 r. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian. Umowa została zrealizowana w terminie.

W dniu 8 kwietnia 2015 r. podpisany został aneks do opisanej w Prospekcie emisyjnym Emitenta umowy znaczącej (o wartości netto 21,8 mln PLN) z 7R LOGISTIC Kraków Kokotów Sp. z o.o., której przedmiotem jest wdrożenie innowacyjnej technologii dla usług autoidentyfikacji towarów w Centrum Logistycznym w Kokotowie. Zgodnie z postanowieniami aneksu termin zakończenia robót budowlanych został przesunięty do dnia 30 września 2015 r. (dotychczasowy termin to 1 czerwca 2015 r.). Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie. Umowa została zrealizowana w terminie.

W dniu 18 maja 2015 została zawarta umowa pomiędzy Spółką a jednym z producentów okien drewnianych i drewniano-aluminiowych w Polsce ("Kontrahent"). Wartość umowy wynosi 14,7 mln PLN netto. Przedmiotem Umowy jest budowa fabryki malarni proszkowej o powierzchni zabudowy 10 tys. m<sup>2</sup> i powierzchni użytkowej 11 tys. m<sup>2</sup> wraz z instalacjami oraz infrastrukturą. Warunki Umowy nie odbiegają od standardowych dla umów tego rodzaju. Umowa została zrealizowana w terminie.

W dniu 17 czerwca 2015 roku Spółka powzięła informację o przyjęciu przez Carrefour Polska Sp. z o.o. ("Zamawiający") oferty złożonej przez Spółkę na wykonanie prac budowlanych w zakresie Generalnego Wykonawstwa dotyczących przebudowy Centrum Handlowego Carrefour Morena w Gdańsku. W dniu 14 września 2015 roku Spółka podpisała umowę z Zamawiającym na wykonanie ww. prac budowlanych. Przedmiotem Umowy jest wykonanie robót budowlanych związanych ze zmianą sposobu użytkowania dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie Centrum Handlowego Morena w Gdańsku wraz ze zmianą sposobu użytkowania części pomieszczeń na kina, pomieszczenia handlowo-usługowe i fitness. Wartość określonego w umowie wynagrodzenie za wykonanie robót jest rzędu 40% kapitałów własnych Emitenta. Zgodnie z Umową termin na uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie Inwestycji został określony na 30 marca 2016 roku.

W dniu 23 lipca 2015 roku Spółka otrzymała informację o wygraniu przetargu na realizację zamówienia dla 7R Logistic S.A. (Zamawiający). W dniu 11 sierpnia 2015 r. Spółka podpisała umowę z Zamawiającym, zgodnie z którą Zamawiający zlecił Spółce realizację inwestycji, na którą składają się roboty ziemne i budowa drogi publicznej oraz budowa w Gdańsku Kowalach hali magazynowej z zapleczem socjalnym z instalacjami wewnętrznymi wraz z zagospodarowaniem terenu w systemie "projektuj i buduj" oraz wykonanie innych czynności określonych Umową. Przedmiot Umowy obejmuje przygotowanie i przekazanie Zamawiającemu kompletnej dokumentacji projektowej, a następnie uzyskanie niezbędnych pozwoleń, uzgodnień i opinii, poza pozwoleniem na budowę. Ostateczna wartość wynagrodzenia wraz z realizacją robót dodatkowych wzrosła o ok 7% względem wartości początkowej i wynosi około 15% kapitałów własnych Emitenta na dzień 31.12.2015 roku. Zakończone zostały kluczowe roboty, w tym budowa hali magazynowej oraz drogi publicznej, trwają ostatnie roboty ziemne o charakterze porządkowym.

W dniu 30 lipca 2015 r. Dekpol Royalties i Emitent zawarły umowę licencyjną, na podstawie której Dekpol Royalties udzieliła Spółce licencji na korzystanie z autorskich praw majątkowych do Utworu w takim zakresie, w jakim prawa te przysługują Dekpol Royalties (licencja pełna, niewyłączna), bez ograniczeń terytorialnych ("Umowa Licencji"). Umowa Licencji na korzystanie z autorskich praw majątkowych została zawarta na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Opłata licencyjna za korzystanie z autorskich praw majątkowych do Utworu będzie wynosić 2,76% przychodów netto (tj. bez VAT) uzyskanych przez Spółkę ze sprzedaży usług budowlanych, usług generalnego wykonawstwa projektów budowlanych oraz usług deweloperskich i zostanie powiększona o podatek VAT, przy czym będzie ona naliczana w okresach miesięcznych. W dniu 02 marca 2016 r. (zdarzenie po dniu bilansowym) Umowa Licencji została rozwiązana, o czym szerzej w pkt 3.6.2 niniejszego sprawozdania.

W dniu 30 września 2015 r. podpisany został kolejny aneks do umowy, której przedmiotem jest wdrożenie innowacyjnej technologii dla usług autoidentyfikacji towarów w Centrum Logistycznym w Kokotowie dla 7R LOGISTIC Kraków Kokotów Sp. z o.o zgodnie z którym termin zakończenia robót budowlanych został przesunięty z dnia 30 września na 30 listopada 2015 r. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie. Umowa została zrealizowana w terminie.

W dniu 8 października 2015 r. Spółka zawarła z PRIMA-KL Polska Sp. z o. o. („Inwestor”) umowę o generalne wykonawstwo robót budowlanych hali produkcyjno - magazynowej w Tczewie-Rokitkach („Umowa”). Przedmiotem Umowy jest wykonanie przez Emitenta robót budowlano-montażowych wraz z sporządzeniem dokumentacji wykonawczej oraz koordynacja prac wykonywanych przez innych podwykonawców.

Za wykonanie Umowy Spółka otrzyma wynagrodzenie w kwocie 11,5 mln zł netto. Zgodnie z harmonogramem ustalonym w Umowie prace będą realizowane w okresie od daty przekazania terenu budowy przez Inwestora, nie później niż do 30 czerwca 2016 r.

### **3.5.2 Umowy dotyczące kredytów i pożyczek**

#### **3.5.2.1 Umowy zaciągnięte i wypowiedziane w roku obrotowym 2015**

W dniu 30 stycznia 2015 roku podpisane zostały aneksy ("Aneksy") do umów kredytowych zawartych przez Emitenta z Bankiem Pekao SA ("Bank") w sprawie finansowania odpowiednio w wysokości 15 mln PLN i 3 mln PLN ("Kredyt 1" i "Kredyt 2" lub łącznie "Kredyty"). Na mocy Aneksów termin spłaty obu Kredytów został wydłużony o rok, tj. do dnia 31 stycznia 2016 roku, a marża Banku została obniżona. Oprocentowanie Kredytów wynosi WIBOR 1M plus marża banku. Ponadto Emitent zobowiązał się, że nie przeznaczy środków z Kredytu 1 na działalność deweloperską pod rygorem wypowiedzenia umowy dotyczącej Kredytu 1. Emitent zobowiązał się do systematycznego dostarczania polis ubezpieczenia nieruchomości wskazanych w aneksie do umowy Kredytu 1, w celu zapewnienia ciągłości ubezpieczenia. Bank natomiast wyraził zgodę na wydzielenie i sprzedaż działki o powierzchni ca 1 ha z nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie Kredytu 1 pod warunkiem utrzymania pierwszorzędnej hipoteki na rzecz Banku po przeprowadzeniu takich zmian.

W dniu 9 marca 2015 roku podpisana została umowy ("Umowa") o kredyt obrotowy konsorcjalny w wysokości 8 mln PLN ("Kredyt"). Kredyt został udzielony Spółce przez konsorcjum banków: Bank Spółdzielczy w Skórczu ("Bank Inicjujący"), Bank Spółdzielczy w Pucku ("Bank Uczestnik 1") oraz Bank Spółdzielczy w Tczewie ("Bank Uczestnik 2") (łącznie "Banki") na okres od 9 marca 2015 roku do 30 grudnia 2016 roku (data spłaty) i ma zostać przeznaczony na finansowanie budowy budynków wielorodzinnych na znajdującej się w Rokitkach Tczewskich nieruchomości gruntowej należącej do Spółki ("Nieruchomość"). Oprocentowanie Kredytu wynosi WIBOR 3M plus marża Banków. Zabezpieczeniem kredytu są: (i) weksle in blanco wystawione na rzecz każdego z Banków, (ii) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej do kwoty 9,8 mln PLN oraz cesja wierzytelności ze wskazanych rachunków bankowych, (iii) pełnomocnictwa dla Banku Inicjującego do dysponowania wskazanymi rachunkami bankowymi oraz (iv) hipoteki na Nieruchomości do kwoty odpowiednio 1,50 mln PLN na rzecz Banku Inicjującego, 5,25 mln PLN na rzecz Banku Uczestnika 1 oraz 5,25 mln PLN na rzecz Banku Uczestnika 2. Ww. hipoteki zostały ustanowione w dniu 11 maja 2015 roku. Umowa nakłada na Spółkę także obowiązek udokumentowania wykorzystania 60% kwoty kredytu w terminie 2 miesięcy od dnia pobrania środków z Kredytu. Pozostałe warunki Umowy nie odbiegają istotnie od zapisów tego typu umów.

W dniu 7 kwietnia 2015 r. Emitent podpisał z Bankiem Millenium SA umowę o kredyt w rachunku bieżącym ("Umowa"). Umowa została zawarta w celu udzielania kredytu w wysokości 12 mln PLN na finansowanie bieżącej działalności Spółki. Warunki udzielenia kredytu, w tym warunki finansowe, nie odbiegają znacząco od rynkowych czy typowych dla tego typu umów. Zabezpieczenie Kredytu stanowi cesja wierzytelności z kontraktów Spółki.

W dniu 8 kwietnia 2015 r. Spółka podpisała z Getin Noble Bank SA ("Bank") trzy umowy kredytu inwestycyjnego ("Kredyty"), z których każdy przeznaczony jest na częściowe finansowanie inwestycji deweloperskiej, polegającej na wybudowaniu w Gdańsku budynków mieszkaniowych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą ("Inwestycja"). Łączna wartość udzielonych Kredytów wynosi 48 mln PLN, z czego odpowiednio na finansowanie I, II i III etapu przeznaczone jest: 22 mln PLN, 18 mln PLN i 8 mln PLN. Przedmiotowe kwoty Spółka zobowiązana jest spłacić odpowiednio w terminie do: 20 września 2017 r. (zgodnie z zawartym w dniu 13 sierpnia 2015 roku aneksem do umowy wydłużającym pierwotnie określony termin 31 marca 2017 r.), 20 stycznia 2018 r. oraz 20 września 2018 r. Oprocentowanie Kredytów wynosi WIBOR 3M plus marża Banku w stosunku rocznym. Warunki i postanowienia ww. umów nie odbiegają od rynkowych. Poszczególne kredyty zostaną uruchomione po spełnieniu odpowiednio następujących warunków: 1) ustanowienie na Inwestycji hipoteki z najwyższym pierwszeństwem w wysokości do 33 mln PLN dla I etapu, która następnie zostanie podwyższona do 60 mln dla II etapu oraz do 72 mln PLN dla III etapu, przy czym po każdym z podwyższeń hipoteka będzie stanowiła również zabezpieczenie wcześniejszych etapów 2) ustanowienie zabezpieczeń w postaci: (i) weksla in blanco, (ii) pełnomocnictw do wszystkich rachunków Spółki prowadzonych przez banki, (iii) przelewu na rzecz Banku wierzytelności z umów (zawartych i zawieranych) z nabywcami lokali realizowanych w ramach Inwestycji, (iv) przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia budowy od ryzyk budowlano-montażowych, a po jej zakończeniu przelewu wierzytelności z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych, (v) przelewu wierzytelności z umowy z generalnym wykonawcą Inwestycji 3) udokumentowanie kwestii oraz przedłożenie Bankowi dokumentów wskazanych w ww. umowach, w tym zaświadczenia o złożeniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji przez Spółkę z tytułu udzielonych Kredytów na podstawie art. 97 Prawa bankowego 4) udokumentowania, że wszystkie niezbędne decyzje do realizacji Inwestycji (oraz poszczególnych jej etapów) zostały wydane na rzecz Kredytobiorcy oraz są prawomocne lub wydanie oświadczenia Spółki, że decyzje te nie zostały zaskarżone oraz że realizacja Inwestycji o założonych parametrach jest możliwa w oparciu o posiadane decyzję, 5) podporządkowanie spłaty wszystkich zobowiązań zaciągniętych na realizację Inwestycji spłacie Kredytów 6) potwierdzenie przez osobę współpracującą z Bankiem prawidłowości założonych parametrów dotyczących inwestycji. Warunki te powinny zostać spełnione w terminie dla I etapu do 30 kwietnia 2016 roku (pierwotnie 31 stycznia 2016 roku), dla II etapu do 30 czerwca 2016 r. (pierwotnie 31 stycznia 2016 roku) oraz dla III etapu w terminie do 31 stycznia 2017 r. Nieznaczne wydłużenie terminów dla I i II etapu nie ma negatywnego wpływu na realizację inwestycji. Ponadto zadłużenie Spółki wobec Banku z tytułu kredytów udzielonych jej przez Bank wyliczone jako suma sald poszczególnych kredytów pomniejszona o wysokość depozytów na zablokowanych rachunkach prowadzonych w Banku w całym okresie kredytowania nie może przekroczyć kwoty 20 mln PLN.

W dniu 16 września 2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku - III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu hipoteki do kwoty 33 mln zł na rzecz Getin Noble Bank S.A., w celu zabezpieczenia wierzytelności Banku z ww. umowy kredytu inwestycyjnego w kwocie 22 mln złotych na częściowe finansowanie I etapu Inwestycji. Hipotekę ustanowiono na należącej do Spółki nieruchomości zlokalizowanej w Gdańsku, w rejonie ulic Dolne Migowo i Powstania Listopadowego.

W dniu 19 października 2015 roku Spółka przeznaczając część środków pozyskanych z emisji obligacji serii D dokonała przedterminowej całkowitej spłaty dwóch kredytów udzielonych Emitentowi przez Bank Spółdzielczy w Skórczu oraz SGB-Bank S.A., na podstawie umów kredytowych: nr Z/50/DZ/2011 z dnia 29 grudnia 2011 r. oraz nr Z/168/2007 z dnia 21 maja 2007 r., przedstawionych w Prospekcie emisyjnym Spółki zatwierdzonym przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 27 listopada 2014 r. Łączna kwota spłaconych kredytów wraz z odsetkami wyniosła 11 mln zł (kwota odpowiadająca wysokości salda nominału kredytów na dzień ich spłaty powiększonej o kwotę odsetek). W związku z dokonaną spłatą zwolnione zostały wszystkie zabezpieczenia ww. kredytów.

### 3.5.2.2 Zestawienie umów kredytowych i pożyczkowych

Poniżej Spółka przedstawia zestawienie umów kredytowych, których była stroną na dzień 31 grudnia 2015 roku:

Nazwa banku, leasingodawcy, faktora, pośrednika finansowego	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys. zł)	Przeznaczenie	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie ogółem (w tys. zł)	Data początkowa	Data zakończenia
Bank Spółdzielczy W Skórczu	kredyt inwestycyjny Z/38/Dz/2013	3 000	zakup nieruchomości w Gdańsku Morenie - inwestycja deweloperska	WIBOR 1M+marża banku	PLN	1 750	24.05.2013	30.04.2018
Bank Spółdzielczy w Skórczu, Bank Spółdzielczy w Pucku	kredyt inwestycyjny Z/73/Dz/2014	3 000	zakup nieruchomości w Gdańsku ul. Potęgowska - inwestycja deweloperska	WIBOR 3m+marża banku	PLN	2 706	25.09.2014	30.08.2019
Millennium Bank S.A.	kredyt w rachunku bieżącym	12 000	Kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0	07.04.2015	06.04.2017
Bank Pekao S.A.	kredyt w rachunku bieżącym.	3 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M+marża banku	PLN	0	28.03.2011	31.01.2016
Bank Pekao S.A.	kredyt obrotowy	15 000	kredyt na bieżącą działalność	WIBOR 1M+marża banku	PLN	11 000	28.03.2011	31.01.2016
Getin Noble Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	22 000	Kredyt inwestycyjny na budowę budynku nr 1 w Gdańsku Morenie	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0	08.04.2015	20.09.2017
Getin Noble Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	18 000	Kredyt inwestycyjny na budowę budynku nr 2 w Gdańsku Morenie	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0	08.04.2015	20.01.2018
Getin Noble Bank S.A.	kredyt inwestycyjny	8 000	Kredyt inwestycyjny na budowę budynku nr 3 w Gdańsku Morenie	WIBOR 3M + marża banku	PLN	0	08.04.2015	20.09.2018
Mariusz Tuchlin	pożyczka	9 030	pożyczka na bieżącą działalność	Oprocentowanie umowne	PLN	6 530	2010	2018

Źródło: Emitent

Na dzień 31.12.2015 roku spółki zależne nie były stroną umów kredytowych ani pożyczkowych za wyjątkiem umów opisanych w pkt 3.5.2.3. poniżej.

### 3.5.2.3 Umowy dotyczące pożyczek udzielonych

Na dzień 31 grudnia 2015 roku łączne saldo udzielonych przez Spółkę pożyczek wynosiło 13 028 tys. i wynikało z czterech pożyczek udzielonych na rzecz następujących podmiotów:

- Dekpol S.A. udzielił pożyczki Dekpol Royalties Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 07 października 2015 roku w wysokości 30 tys. zł, oprocentowanie 5% w skali roku; pożyczka udzielona została z terminem spłaty przypadającym na dzień 31.03.2016 r.

- Dekpol S.A. udzielił pożyczki Almond Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 07 października 2015 roku w wysokości 30 tys. zł, oprocentowanie 5% w skali roku; pożyczka udzielona została z terminem spłaty przypadającym na dzień 31.03.2016 r.
- Dekpol S.A. udzielił pożyczki Dekpol 1 Sp. z o.o. na podstawie umowy z dnia 07 października 2015 roku w wysokości 30 tys. zł, oprocentowanie 5% w skali roku; pożyczka udzielona została z terminem spłaty przypadającym na dzień 31.03.2016 r.
- Dekpol S.A. udzielił pożyczki Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A na podstawie umowy z dnia 15 października 2015 roku w wysokości 12 938 tys. zł, oprocentowanie 5% w skali roku; pożyczka udzielona została z terminem spłaty przypadającym na dzień 30.06.2016 r.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku wartość naliczonych odsetek od w/w udzielonych pożyczek wynosiła ok. 119 tys. zł.

### 3.5.3 Poręczenia i gwarancje

Na dzień 31 grudnia 2015 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez Emitenta gwarancji i poręczeń przedstawia poniższa tabela:

Rodzaj	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancje ubezpieczeniowe	17 322	331
Gwarancje bankowe	429	506
Razem	17 751	837

Źródło: Emitent

Pomiędzy Emitentem a podmiotami powiązanymi w roku 2015 nie dochodziło do wzajemnego udzielania poręczeń i gwarancji.

### 3.5.4 Transakcje z podmiotami powiązanymi

Emitent jak również jednostki od niego zależne w 2015 nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

### 3.5.5 Inne zawarte umowy

W roku obrotowym 2015 Spółka nie zawierała innych niż wskazane w pkt 3.5 niniejszego sprawozdania umów znaczących dla działalności Spółki, w tym umów ubezpieczeń, współpracy lub kooperacji.

Spółce nie są znane żadne znaczące umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami.

### 3.6 Pozostałe znaczące zdarzenia i czynniki

#### 3.6.1 Znaczące zdarzenia i czynniki w trakcie roku obrotowego

W dniu 29 maja 2015 r. Spółka podjęła uchwałę, na mocy której postanowiła przyjąć program emisji obligacji serii C ("Program Emisji"), który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji innych niż zamienne lub z prawem pierwszeństwa w pięciu seriach ("Transze") o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transzy nie wyższej niż 50 mln PLN ("Obligacje"). Spółka będzie proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie funduszom inwestycyjnym Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (łącznie „Fundusze”), na zasadach określonych w zawartym między Emitentem i Funduszami Porozumieniu w sprawie emisji obligacji datowanym na 28 maja 2015 roku, przy czym ostateczny tekst propozycji nabycia i warunków emisji Obligacji danej transzy, zostanie ustalony osobnymi uchwałami Zarządu. Na mocy Porozumienia strony określiły zasady, na których Dekpol będzie proponował Funduszom objęcie obligacji emitowanych przez Dekpol, a Fundusze będą obejmowały te obligacje, należy wskazać, że:

1) obligacje będą emitowane w 5 seriach ("Transzach"), jako papiery wartościowe na okaziciela, zabezpieczone o łącznej wartości nominalnej wszystkich emitowanych obligacji w wysokości 50.000.000 PLN, oprocentowane w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę ustaloną z Funduszami i terminie wykupu każdej Transzy Obligacji będzie przypadał w dniu, w którym upłynie nie więcej niż 48 miesięcy od dnia przydziału Obligacji pierwszej Transzy

2) obligacje emitowane są w celu pozyskania finansowania na budowę Inwestycji

3) Dekpol jest upoważniony i zobowiązany proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie Funduszom, stosownie do postępu realizacji poszczególnych etapów harmonogramu Inwestycji, na zasadach ściśle określonych w Porozumieniu, tj. w szczególności na dzień składania propozycji nabycia Obligacji danej Transzy, jak i na dzień składania przez Fundusze oświadczenia o przyjęciu takiej propozycji:

a) nie może wystąpić podstawa wcześniejszego wykupu Obligacji określona we wzorcowych warunkach emisji stanowiących załącznik do Porozumienia,

b) hipoteki dla poszczególnych Transz Obligacji muszą mieć równe między sobą i najwyższe pierwszeństwo,

c) w księdze wieczystej obejmującej Nieruchomość nie będzie wpisana: (i) jakakolwiek inna hipoteka, oprócz hipotek na zabezpieczenie obligacji (ii) jakakolwiek wzmianka o hipotekach innych niż hipoteki na zabezpieczenie obligacji,

d) będzie obowiązywała umowa rachunku zastrzeżonego zapewniająca kontrolę przepływów pieniężnych Dekpol w ramach Inwestycji,

Z tytułu Obligacji przysługują wyłącznie świadczenia pieniężne. Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu. Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Przewidywana jest również sytuacja, w której Emitent będzie zobligowany do wcześniejszego wykupu Obligacji. W Porozumieniu nie zostały zawarte postanowienia dotyczące kar umownych. Obligacje będą emitowane jako papiery wartościowe zabezpieczone i będą zabezpieczone co najmniej poprzez (odrębnie dla każdej transzy):

(i) ustanowienie na rzecz administratora zabezpieczeń hipotek umownych na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3 „Nieruchomość”, której użytkownikiem wieczystym jest Spółka, przy czym hipoteki ustanowione dla poszczególnych transzy obligacji będą miały równe pierwszeństwo między sobą i najwyższe pierwszeństwo;

(ii) złożenie przez Spółkę na rzecz każdego z posiadaczy obligacji oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z obligacji danej transzy;

- (iii) zawarcia umowy rachunku zastrzeżonego zapewniającego Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach inwestycji, na której realizację mają być pozyskane środki z obligacji, w tym prawo do pozyskania od banku wszelkich informacji dotyczących rachunku zastrzeżonego, w szczególności do informacji na temat bieżącego salda tego rachunku, przy czym umowa rachunku zastrzeżonego zawarta w związku z emisją obligacji I-iej transzy będzie miała zastosowanie dla obligacji wszystkich kolejnych transzy.
- (iv) udzielenie przez Dekpol na rzecz administratora hipoteki nieodwołalnego pełnomocnictwa, na mocy którego Dekpol upoważni pełnomocnika do złożenia w imieniu Dekpol oświadczenia woli o wyrażeniu przez Dekpol w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej Inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz pomiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora, przy czym upoważnienie do udzielenia dalszych pełnomocnictw będzie przysługiwało każdoczesnemu pełnomocnikowi,
- (v) ustanowienie hipoteki umownej do najwyższej sumy równej wysokości zabezpieczenia na rzecz administratora zabezpieczeń, pełniącego funkcję administratora hipoteki, na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości.

W dniu 12 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych ustanowił wpis pięciu hipotek umownych, o których mowa powyżej. Poszczególne hipoteki umowne zostały ustanowione na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu poszczególnych transz Obligacji do kwoty odpowiednio 18,75 mln zł, 18,00 mln zł, 13,5 mln zł, 14,25 mln zł oraz 10,5 mln zł, tj. łącznie do kwoty 75 mln zł. Hipoteki ustanowione dla poszczególnych transz obligacji mają równe pierwszeństwo między sobą i najwyższe pierwszeństwo. Hipoteki zostały ustanowione na rzecz administratora hipotek – WS Trust Sp. z o.o. ("Administrator hipotek"). Hipoteki umowne zostały ustanowione na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3, której użytkownikiem wieczystym jest Spółka.

W dniu 15 lipca 2015 r. Spółka podjęła decyzję o emisji do 200 tys. obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100 zł każda ("Obligacje"). Wartość emisji miała wynieść do 20 mln zł, a obligacje miały być emitowane w celu pozyskania finansowania bieżącej działalności Spółki, w tym m.in. budowy hotelu przy ul. Toruńskiej w Gdańsku. W dniu 30 lipca 2015 roku Spółka wobec uzyskania w trakcie spotkań z inwestorami informacji o możliwości pozyskania środków przekraczających wartość obecnej emisji, przy wykorzystaniu zabezpieczenia, podjęła decyzję o odstąpieniu od emisji obligacji serii D.

W dniu 30 lipca 2015 r. została przeprowadzona transakcja polegająca na objęciu przez Spółkę akcji serii B w podwyższonym kapitale zakładowym Dekpol 1 Sp. z o.o. SKA o łącznej wartości nominalnej 0,5 mln zł, po cenie emisyjnej łącznie 51,51 mln zł i nastąpiło pokrycie tych akcji wkładem niepieniężnym w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12, obejmującej działki o powierzchni 0,34 ha, wraz z prawem własności znajdującego się na tej nieruchomości budynku w budowie. Wartość aktywa w postaci nieruchomości wniesionej aportem do Dekpol 1 SKA była ujęta w księgach rachunkowych Spółki w wartości 36,2 mln zł. Wyższa wartość aportu wynikała z faktu, iż wartość wykazywana w księgach rachunkowych nie odzwierciedlała wartości rynkowej nieruchomości. Wartość rynkowa wkładu niepieniężnego została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jednocześnie w dniu 30 lipca 2015 r. została przeprowadzona transakcja polegająca na objęciu przez Spółkę akcji serii C w podwyższonym kapitale zakładowym Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. o łącznej wartości nominalnej 0,5 mln zł, po cenie emisyjnej łącznie 56,36 mln zł i nastąpiło pokrycie tych akcji wkładem niepieniężnym w postaci majątkowych praw autorskich do utworu w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych w postaci oznaczenia słowno-graficznego "dekpol" występującego we wszystkich wykorzystywanych przez Spółkę wariantach graficznych i kolorystycznych, wraz z deskryptorami towarzyszącymi ("Utwór"). Wartość autorskich praw majątkowych do Utworu wniesionych aportem do Dekpol 1 SKA nie była ujęta w księgach rachunkowych Spółki. Wartość aportu – 56,36 mln zł została potwierdzona w opinii biegłego rewidenta.

W dniu 11 listopada 2015 r. Spółka podjęła uchwałę, na mocy której postanowiła przyjąć program emisji obligacji serii E ("Program Emisji"), który przewiduje emisję przez Spółkę obligacji innych niż zamienne lub z prawem pierwszeństwa w czterech seriach ("Transze") o łącznej wartości nominalnej wszystkich Transzy nie wyższej niż 40 mln PLN ("Obligacje"). Spółka będzie proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie funduszom inwestycyjnym Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (łącznie "Fundusze"), na zasadach określonych w zawartym między Emitentem i Funduszami Porozumieniu w sprawie emisji obligacji datowanym na 10 listopada 2015 roku, przy czym ostateczny tekst propozycji nabycia i warunków emisji Obligacji danej transzy, zostanie ustalony osobnymi uchwałami Zarządu. Obligacje serii E będą emitowane w czterech seriach ("Transze"), jako papiery wartościowe na okaziciela, nie mające formy dokumentu, zabezpieczone, o wartości nominalnej jednej obligacji w wysokości 1.000 zł oraz łącznej wartości nominalnej wszystkich emitowanych obligacji w wysokości 40 mln PLN ("Obligacje"). Obligacje będą oprocentowane w wysokości stawki WIBOR 3M powiększonej o marżę ustaloną z Funduszami, a termin wykupu każdej Transzy Obligacji będzie przypadał w dniu, w którym upłynie nie więcej niż 48 miesięcy od dnia przydziału Obligacji pierwszej Transzy. Cena emisyjna obligacji będzie równa wartości nominalnej. Obligacje zostaną wyemitowane w celu pozyskania finansowania na budowę inwestycji (budynek mieszkalny wielorodzinny z częściami usługowymi) na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku ("Inwestycja"). Porozumienie określa zasady, na których Emitent będzie proponował Funduszom objęcie Obligacji emitowanych przez Spółkę, a Fundusze będą obejmowały Obligacje. Emitent jest upoważniony i zobowiązany proponować nabycie poszczególnych Transz Obligacji tylko i wyłącznie Funduszom, stosownie do postępu realizacji poszczególnych etapów harmonogramu Inwestycji, na zasadach ściśle określonych w Porozumieniu, tj. w szczególności na dzień składania propozycji nabycia Obligacji danej Transzy, jak i na dzień składania przez Fundusze oświadczenia o przyjęciu takiej propozycji:

- a) nie może wystąpić podstawa wcześniejszego wykupu dla którejkolwiek transzy Obligacji lub Obligacji Programowych serii C,
- b) hipoteki dla poszczególnych Transzy Obligacji będą miały najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą oraz hipotekami dla Obligacji Programowych serii C,
- c) w księdze wieczystej obejmującej Nieruchomość nie będzie wpisana: (i) jakakolwiek inna hipoteka, oprócz hipotek, o których mowa w pkt b powyżej, (ii) jakakolwiek wzmianka o hipotekach innych niż ww. hipoteki,
- d) będzie obowiązywała umowa rachunku zastrzeżonego zapewniająca kontrolę przepływów pieniężnych Dekpol w ramach Inwestycji,
- e) zostaną przedstawione Funduszom dokumenty, z których będzie wynikać prawo Emitenta do pełnego wykorzystania dokumentacji projektowej związanej z Inwestycją, a także w zakresie umożliwiającym zawarcie umowy, o której mowa w pkt (v) poniżej. Z tytułu Obligacji przysługiwać będą wyłącznie świadczenia pieniężne. Obligatariusz uprawniony będzie do złożenia Emitentowi żądania wcześniejszego wykupu. Emitent będzie uprawniony do wcześniejszego wykupu całości lub części Obligacji. Przewidywana jest również sytuacja, w której Emitent będzie zobligowany do wcześniejszego wykupu Obligacji.

Obligacje będą zabezpieczone co najmniej poprzez (odrębnie dla każdej Transzy):

- (i) ustanowienie hipoteki umownej na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości przy ulicy Jaglanej w Gdańsku, przy czym hipoteki ustanowione dla poszczególnych Transzy Obligacji będą miały równe pierwszeństwo między sobą oraz hipotekami ustanowionymi na zabezpieczenie Obligacji Programowych Serii C i najwyższe pierwszeństwo;
- (ii) złożenie przez Spółkę na rzecz każdego z posiadaczy Obligacji oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt. 5 Kodeksu postępowania cywilnego, co do zobowiązań wynikających z obligacji danej Transzy;
- (iii) zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego zapewniającego Funduszom kontrolę przepływów pieniężnych Dekpol w ramach Inwestycji, w tym prawo do pozyskania od banku wszelkich informacji dotyczących rachunku zastrzeżonego, w szczególności do informacji na temat bieżącego salda tego rachunku,

(iv) udzielenie przez Dekpol na rzecz administratora hipoteki nieodwołalnego pełnomocnictwa na zabezpieczenie w formie aktu notarialnego, na mocy którego Dekpol upoważni pełnomocnika do złożenia w imieniu Dekpol oświadczenia woli o wyrażeniu przez Dekpol w trybie art. 40 ust. 1 Prawa budowlanego zgody na przeniesienie na rzecz innego podmiotu decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczącej Inwestycji oraz do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, na rzecz pomiotu, który będzie pełnił funkcję administratora hipoteki w miejsce dotychczasowego administratora;

(v) zawarcie pomiędzy Dekpol a administratorem hipoteki umowy, na mocy której administrator hipoteki uzyska tytuł prawny (np. autorskie prawa majątkowe lub licencję) do pełnego korzystania z dokumentacji projektowej związanej z Inwestycją, w szczególności w zakresie przeprowadzenia procesu budowlanego, prowadzenia sprzedaży, utrzymania i konserwacji Inwestycji, w tym także modyfikacji utworów składających się na dokumentację projektową i prawo do wykonywania zależnych praw autorskich, a także możliwość swobodnego dysponowania tym tytułem prawnym na rzecz innych podmiotów.

### **3.6.2 Znaczące zdarzenia i czynniki po zakończeniu roku obrotowego**

W dniu 12 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku - III Wydział Ksiąg Wieczystych dokonał wpisu czterech hipotek umownych. Poszczególne hipoteki umowne zostały ustanowione w związku z programem emisji obligacji serii E na zabezpieczenie roszczeń obligatariuszy z tytułu poszczególnych transz obligacji serii E do kwoty 15 mln zł każda, tj. łącznie do kwoty 60 mln zł. Hipoteki dla poszczególnych transz obligacji mają najwyższe i równe pierwszeństwo między sobą oraz hipotekami dla obligacji programowych serii C. Hipoteki zostały ustanowione na rzecz administratora hipoteki - BSWW Trust Sp. z o.o.. Hipoteki umowne zostały ustanowione na należącym do Spółki prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, na której prowadzona jest inwestycja budowlana w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi.

W dniu 28 stycznia 2016 r. podpisana została z Bankiem BGŻ BNP Paribas S.A. zmiana do umowy linii gwarancji z dnia 11 grudnia 2015 r. zmieniająca jej nazwę i charakter na Umowę wielocelowej linii kredytowej i wskazująca, iż Bank przyznaje Spółce limit kredytowy do maksymalnej wysokości 28 mln zł, przez co Umowa stała się umową o znacznej wartości. Określone w Umowie dopuszczalne formy kredytowania oraz limity wykorzystania poszczególnych form kredytowania są następujące: kredyt odnawialny - 15 mln zł, linia gwarancji bankowych - 10 mln zł, kredyt w rachunku bieżącym - 3 mln zł. Okres kredytowania: do dnia 11 grudnia 2025 r. Pierwszy bieżący okres udostępnienia kredytu: do dnia 9 grudnia 2016 r. Zabezpieczenie należności z tytułu umowy stanowią: 1) weksel in blanco wraz z oświadczeniem Emitenta o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w oparciu o art. 777 ust. 1 Kodeksu postępowania cywilnego, 2) potwierdzona cesja przyszłych wierzytelności z kontraktów, 3) przejęcie kwoty na zabezpieczenie w wysokości stanowiącej 10% do 20% kwoty gwarancji w zależności od terminu ważności gwarancji, 4) hipoteka umowna łączna do kwoty 42 mln zł na dwóch nieruchomościach w Rokitkach stanowiących własność Emitenta, 5) hipoteka umowna łączna do kwoty 42 mln zł na dwóch nieruchomościach w Pinczynie stanowiących własność Emitenta. Pierwsze uruchomienia kredytu odnawialnego oraz kredytu w rachunku bieżącym nastąpiło celem całkowitej spłaty kredytów udzielonych Emitentowi przez Bank Polska Kasa Opieki S.A., o których mowa w pkt 3.6.2.1. niniejszego Sprawozdania. Wyżej wymienione zabezpieczenia zostały ustanowione.

W dniu 01 lutego 2016 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę o dokonaniu przydziału 10.000 sztuk zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E2 o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł na rzecz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Obligacje serii E2 zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji serii E, o którym mowa w pkt 5.6 niniejszego Sprawozdania. Celem emisji obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku. Cena emisyjna oraz wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płatne kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 27 listopada 2019 roku. Obligacje są zabezpieczone poprzez hipotekę umowną do najwyższej sumy równej 15 mln zł, ustanowioną przez Emitenta w dniu 12 stycznia 2016 r. na rzecz administratora hipoteki - BSWW TRUST Sp. z o.o. ("Administrator Hipoteki"), na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3 oraz poprzez zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego pomiędzy Emitentem, Administratorem Hipoteki oraz bankiem DNB Bank Polska S.A. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Hipoteki.

W dniu 2 marca 2016 roku Emitent oraz spółka pośrednio zależna Dekpol Royalties Sp. z o.o. rozwiązały Umowę Licencji z dnia 30 lipca 2015 roku, o której szerzej mowa w pkt 3.5 i pkt. 3.6 niniejszego Sprawozdania. Rozwiązanie Umowy Licencji nastąpiło w związku z faktem, iż właścicielem autorskich praw majątkowych do utworu w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 roku o prawie autorskim i prawach pokrewnych w postaci oznaczenia słowno-graficznego „dekpol” występującego we wszystkich wykorzystywanych przez Spółkę wariantach graficznych i kolorystycznych, wraz z deskryptorami towarzyszącymi („Utwór”) z dniem 2 marca 2016 roku stał się Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. Powyższe nastąpiło w wyniku złożenia w dniu 2 marca 2016 roku przez Dekpol Royalties Sp. z o.o. spółce pośrednio zależnej Emitenta Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. oświadczenia o odstąpieniu od Umowy przeniesienia autorskich praw majątkowych do Utworu, na mocy której Dekpol Royalties Sp. z o.o. nabył w lipcu 2015 roku autorskie prawa majątkowe do „Utworu” od Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. Dekpol Royalties Sp. z o.o. była w pełni uprawniona do odstąpienia od Umowy Zbycia Utworu zgodnie z jej postanowieniami.

Jednocześnie Dekpol S.A. oraz Dekpol 1 Sp. z o.o. S.K.A. zawarły w dniu 02 marca 2016 roku umowę licencji autorskich praw majątkowych do Utworu, która obowiązuje do 30.06.2016 r. Opłata licencyjna za korzystanie z autorskich praw majątkowych do Utworu będzie wynosić 2,76% przychodów netto (tj. bez VAT) uzyskanych przez Emitenta ze sprzedaży usług budowlanych, usług generalnego wykonawstwa projektów budowlanych oraz usług deweloperskich i zostanie powiększona o podatek VAT, przy czym będzie ona naliczana w okresach miesięcznych.

### **3.6.3 Czynniki i zdarzenia o nietypowym charakterze**

W ocenie Zarządu Dekpol S.A. nie wystąpiły czynniki i zdarzenia nadzwyczajne, w szczególności o nietypowym charakterze, mające wpływ na działalność podstawową Emitenta i jego spółek zależnych.

## 4. PERSPEKTYWY DEKPOL S.A.

### 4.1. Perspektywy rozwoju Spółki

#### **Rozszerzenie portfela zamówień**

Spółka planuje przeznaczyć na zwiększenie portfela zamówień środki finansowe pochodzące z kredytów bankowych oraz bieżących przepływów pieniężnych Emitenta.

#### **Rozbudowa zakładu produkcji**

Spółka zakończyła w 2015 roku rozbudowę zakładu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych. W dalszej strategii Emitenta jest pozyskiwanie nowych Klientów i rozszerzenie ilości zamówień z dotychczasowymi Klientami, co w przyszłości przyniesie znaczący wzrost przychodów Spółki.

#### **Pozyskanie banku ziemi dla działalności deweloperskiej i finansowanie wstępnych etapów projektów**

Emitent poszukuje kolejnych gruntów z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe w ramach działalności deweloperskiej. W perspektywie najbliższych trzech lat Spółka będzie dalej realizowała już rozpoczęte projekty deweloperskie.

### 4.2. Czynniki istotne dla rozwoju

Czynniki mającymi wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach będzie pozyskiwanie nowych kontraktów i realizacja dotychczasowych.

Do czynników które pojawiły się w 2015 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w pkt. 3.5 i 3.6 niniejszego Sprawozdania.

Wpływ na osiągane wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału będą miały czynniki makroekonomiczne mające wpływ na cały rynek budowlany w Polsce takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych, rynek pracy i poziom bezrobocia, poziom inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma pozytywny wpływ na wyniki finansowe Emitenta

Przyszłe wyniki Emitenta będą zależały od powodzenia w realizacji strategii rozwoju oraz planu inwestycyjnego określonego w celach emisyjnych:

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

### 4.3. Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Spółka planuje w roku 2016 kontynuować już rozpoczęte inwestycje. Planowane źródła finansowania to: środki własne, kredyty, leasingi oraz środki pozyskane z emisji obligacji i akcji. Emitent nie widzi zagrożeń w związku z realizacją zamierzonych inwestycji.

#### **4.4. Czynniki ryzyka i zagrożeń**

##### **4.4.1 Istotne czynniki ryzyka i zagrożeń**

Z punktu widzenia przyszłości działania Emitenta głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są następujące ryzyka.

##### **Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Emitenta**

- Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia: - bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu, - niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu, - istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu, - błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym, - błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi. Wszystko to może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Emitenta oraz zakłócenia równowagi finansowej.

- Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Emitent jest szczególnie uzależniony od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Emitent, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Emitent stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

- Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Emitenta działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego, istotne znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Ich ograniczenie wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta oraz jego perspektywy rozwoju. Dlatego też prowadzone są działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Emitenta.

- Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów Emitenta oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samego Emitenta, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Wyjaśnić należy, że Emitent dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

- Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Emitenta. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Emitent nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycji. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Emitenta oraz na jego wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić to niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Emitenta, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Emitent stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Emitentowi wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Emitenta takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

- Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość prowadzonych przez Emitenta inwestycji w zakresie Generalnego Wykonawstwa jak i działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Koncentracja działań na rynku lokalnym powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym. W konsekwencji Emitent musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski oraz budowlany. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów w regionie, którzy mają zapotrzebowanie na usługi Emitenta oraz od zapotrzebowania na rynku mieszkaniowym. Znaczne zmniejszenie poziomu lokalnych inwestycji, czy też dużo konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Emitenta. Przekłada się to w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Emitenta w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka poszukuje się nowych kontraktów na szerszym rynku, co pozwoli na większą niezależność od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Emitent koncentruje się także na wzmocnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

- Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Emitenta. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Emitenta. Ponadto przychody Emitenta zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Emitent poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Emitenta do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

- Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Emitenta, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Emitent stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Emitent na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy KC dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

**- Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością**

Emitent finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego dokumentu nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się Emitenta ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Emitent może być zmuszony do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Emitenta oraz możliwości dalszego rozwoju.

**- Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich**

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Zasadniczy wpływ na realizowane w ramach działalności deweloperskiej wyniki finansowe mogą mieć w szczególności takie czynniki jak: - konieczność poniesienia dodatkowych kosztów; - przesunięcie terminu zakończenia budowy; - opóźnienie w uzyskaniu zgody na użytkowanie; - opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych sprzedaży.

**- Ryzyko związane ze zmianą cen lokali w ramach działalności deweloperskiej**

Rentowność działalności deweloperskiej jest uzależniona od cen sprzedawanych lokali, na które Emitent nie ma bezpośredniego wpływu. Na aktualny poziom cen główny wpływ mają poziom zamożności społeczeństwa, dostępność kredytów a także wysokość stóp procentowych. W okresie obniżenia cen Emitent może znacząco zmniejszyć sprzedaż wybudowanych lokali, a w skrajnych warunkach wstrzymać realizację wybranych projektów. Sytuacja taka, w przypadku jej zaistnienia, może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Emitenta.

**- Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej**

Emitent działa m.in. w branży deweloperskiej, dokonując sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Emitent posługuje się w zwykłe wypracowanymi wzorami umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Emitenta, że stosowane wzory zawierają niedozwolone postanowienia umowne, przez co zgodnie z art. 385(1)§1 k.c. rozumie się takie nieuzgodnione indywidualnie klauzule, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Emitenta. Wyjaśnić należy, iż Emitent prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie było prowadzone w stosunku do Emitenta żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

- Ryzyko wypadków na terenie budowy

Emitent, jako prowadzący roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialny za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionego działania, zaniechania ze strony Emitenta. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ścisłe przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

- Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Emitent w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od inwestorów ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Emitenta umowy z inwestorem i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Emitenta oraz narazić go na utratę statusu solidnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Emitenta. Emitent stara się ograniczać to ryzyko poprzez intensyfikację działań służących budowaniu własnej bazy wykwalifikowanych pracowników. Dodatkowo, Emitent konstruuje umowy z podwykonawcami określając warunki starając się zabezpieczyć go przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty. Ryzyko związane z niewłaściwym wykonaniem prac przez podwykonawców jest dodatkowo zmniejszane poprzez odpowiedni dobór podwykonawców, tzn. podwykonawców sprawdzonych, z którymi Emitent współpracuje od wielu lat, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może również skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystanie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Emitenta, który stara się ograniczyć wpływ tego zjawiska poprzez rozbudowę własnych sił wykonawczych. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku gdy Emitent korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko rozwiązania umowy. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 6471 Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą, inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Emitent mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od inwestorów lub wykonawców.

- Ryzyko związane z odpowiedzialnością za członków konsorcjum

Emitent realizując kontrakty w ramach konsorcjum ponosi odpowiedzialność nie tylko za działania własne i swoich podwykonawców, ale także co do zasady odpowiedzialność solidarną za działania innych członków konsorcjum. Ze względu na specyfikę działalności Emitenta realizowanie kontraktów w ramach konsorcjum stanowi i będzie stanowić istotny element działalności. W przypadku wystąpienia inwestora z roszczeniami w stosunku do konsorcjum nie można wykluczyć, że Emitent będzie zobowiązany do zapłaty kar umownych lub innych odszkodowań także za działania zawinione lub zależne od partnera konsorcjalnego. Ze względu na ryzyko nieskuteczności ewentualnych roszczeń regresowych, np. w przypadku upadłości partnera konsorcjalnego, nie można wykluczyć, że Emitent nie będzie w stanie odzyskać całości lub części kwot zapłaconych z tego tytułu. Może to mieć negatywny wpływ na wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju Emitenta.

**- Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów**

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Emitenta powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Zarząd Emitenta sporządza oferty, określa i ewentualnie negocjuje warunki ofert, oraz przygotowuje Spółkę do realizacji tych kontraktów, nie ma jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Emitenta jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Emitent opracował skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Emitent realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Emitent przykładą wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu Spółki. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Emitenta nowych kontraktów oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. W celu minimalizacji tego ryzyka, Emitent dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

**- Ryzyko związane z konkurencją**

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą ilość podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Emitent z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Emitent realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Emitent koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją Emitent realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Emitent ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacji inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność developerska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

**Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Emitent**

**- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Wyniki uzyskiwane przez Emitenta uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jego działalność. Ze względu na to, że Emitent prowadzi działalność głównie na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa, i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Emitenta.

**- Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego**

Odnosnie polskiego systemu podatkowego następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Emitent prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Emitenta rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Emitenta stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Emitenta.

**- Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego**

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Emitenta. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim. Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Emitenta. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp. Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Emitenta. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Emitent na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

**- Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego**

W związku z rodzajem prowadzonej przez Emitenta działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Emitenta w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez Ustawę Prawo Budowlane z 7 lipca 1994r. (Dz.U. poz. 1409 z 2013 r.). Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Emitenta w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI K.C., w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Emitenta wynik finansowy oraz jego działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną był lub jest Emitent, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

**Ryzyka związane z instrumentami finansowymi**

**- Ryzyko walutowe**

Emitent prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski. W zakresie działalności eksportowej, Emitent narażony jest na ryzyko wahań kursowych. Umacnianie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Emitenta, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnęte przez Emitenta.

**- Ryzyko stopy procentowej**

Emitent finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje). Dlatego też narażony jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Emitenta związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Emitenta.

**- Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami**

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Emitenta, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Emitenta. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Wg stanu na dzień publikacji niniejszego dokumentu Emitent nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Emitent, na dzień publikacji niniejszego dokumentu, nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Emitent nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

- Ryzyka związane z zawartymi umowami kredytowymi

W związku ze zobowiązaniami kredytowymi może nastąpić uszczuplenie aktywów Emitenta, ponieważ wobec nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań banki mają podstawy do wypowiedzenia umów kredytowych i mogą przystąpić do egzekwowania ich spłaty lub skorzystać z możliwości zaspokojenia się z majątku będącego przedmiotem zabezpieczeń. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań banki - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Nie obsługiwanie przez Emitenta zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jego zadłużenie.

#### **4.4.2 System zarządzania ryzykiem**

W procesie zarządzania ryzykiem najważniejszą rolę pełnią statutowe organy Spółki: Zarząd i Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza, jest na bieżąco informowana o najistotniejszych decyzjach i wyraża zgodę oraz opiniuje działania Zarządu w tym zakresie. Członkowie Zarządu odpowiadają za poszczególne obszary działalności. Monitorowaniem poszczególnych rodzajów ryzyk zajmują się na bieżąco Członkowie Zarządu odpowiedzialni za poszczególne obszary działalności Spółki. Zarząd w sposób ciągły analizuje pojawiające się zagrożenia i potencjalne obszary ryzyka i podejmuje kroki zaradcze.

## 5. ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO – MAJĄTKOWEJ SPÓŁKI

### 5.1. Zasady sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. za 2015 rok 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). Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku i 31 grudnia 2014 roku. Dane porównawcze stanowią dane jednostkowe DEKPOL S.A. za rok 2014 sporządzone zgodnie z MSSF.

Sprawozdanie Zarządu z działalności DEKPOL SA za 2015 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 poz. 133).

### 5.2. Podstawowe wielkości ekonomiczno-finansowe

Sprawozdanie finansowe jest prezentowane za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r.

Porównawcze dane finansowe są prezentowane za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2014r.

#### 5.2.1 Sprawozdanie z sytuacji finansowej

<b><i>Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej</i></b>				
<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Nota</b>	<b>Bilans na dzień 2015-12-31</b>	<b>Bilans na dzień 2014-12-31</b>	<b>Bilans na dzień 2014-01-01</b>
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>149 930</b>	<b>28 060</b>	<b>17 783</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	<a href="#">1.</a>	37 438	26 055	13 118
Nieruchomości inwestycyjne	<a href="#">2.</a>	8	-	1 240
Wartość firmy	<a href="#">3.</a>	-	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	<a href="#">3.</a>	222	261	368
Akcje i udziały	<a href="#">4.</a>	108 027	-	-
- w tym: inwestycje rozliczane metodą praw własności		-	-	-
Należności długoterminowe	<a href="#">5.</a>	2 887	435	2 191
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	<a href="#">6.</a>	530	520	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<a href="#">7.</a>	818	790	865
Pozostałe aktywa trwałe	<a href="#">8.</a>	-	-	-
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>249 712</b>	<b>190 270</b>	<b>156 632</b>
Zapasy	<a href="#">9.</a>	121 462	107 298	93 644
Należności z tytułu dostaw i usług	<a href="#">10.</a>	81 493	44 531	40 968
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	<a href="#">10.</a>	-	-	-
Pozostałe należności	<a href="#">10.</a>	21 511	31 742	5 749
Pozostałe aktywa finansowe	<a href="#">11.</a>	13 148	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	<a href="#">12.</a>	11 596	5 349	15 513
Rozliczenia międzyokresowe	<a href="#">13.</a>	503	1 349	758
<b>AKTYWA SKLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Rzeczowe aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	<a href="#">21.</a>	-	-	-
Inne aktywa sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	<a href="#">21.</a>	-	-	-
<b>Aktywa razem :</b>		<b>399 642</b>	<b>218 329</b>	<b>174 415</b>

**Jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej**

Wyszczególnienie		Bilans na dzień 2015-12-31	Bilans na dzień 2014-12-31	Bilans na dzień 2014-01-01
<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>		<b>169 704</b>	<b>75 344</b>	<b>58 096</b>
Kapitał podstawowy	<a href="#">14.</a>	8 363	6 410	6 410
Należne wpłaty na kapitał podstawowy i akcje własne	<a href="#">14.</a>	-	-	-
Kapitał zapasowy z emisji akcji	<a href="#">14.</a>	26 309	-	-
Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego oraz transakcji połączenia pod wspólną kontrolą	<a href="#">14.</a>	69 105	51 103	33 315
Kapitał z wyceny programu motywacyjnego opcji na akcje	<a href="#">14.</a>	-	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny rezerw na świadczenia pracownicze	<a href="#">14.</a>	-	-	-
Kapitał rezerwowy	<a href="#">14.</a>	-	-	-
Kapitał z tytułu stosowania rachunkowości zabezpieczeń	<a href="#">14.</a>	-	-	-
Wielkości ujęte bezpośrednio w kapitale, związane z aktywami finansowymi klasyfikowanymi jako dostępne do sprzedaży	<a href="#">14.</a>	-	-	-
Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	<a href="#">14.</a>	(171)	583	18 371
Zysk (strata) netto roku obrotowego		66 097	17 248	-
<b>Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej</b>		<b>169 704</b>	<b>75 344</b>	<b>58 096</b>
<b>Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>		<b>127 861</b>	<b>48 064</b>	<b>31 853</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	<a href="#">7.</a>	14 564	2 435	567
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	<a href="#">15.</a>	47	48	30
Pozostałe rezerwy	<a href="#">15.</a>	-	-	-
Kredyty i pożyczki	<a href="#">16.</a>	9 498	22 591	28 584
Inne zobowiązania finansowe	<a href="#">17.</a>	98 467	20 053	37
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	<a href="#">18.</a>	5 286	2 937	2 634
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>		<b>102 077</b>	<b>94 921</b>	<b>84 466</b>
Kredyty i pożyczki	<a href="#">16.</a>	11 801	17 138	16 351
Inne zobowiązania finansowe	<a href="#">17.</a>	385	241	13 123
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	<a href="#">19.</a>	63 143	59 833	33 534
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	<a href="#">19.</a>	753	1 481	3 494
Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	<a href="#">15.</a>	3	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	<a href="#">15.</a>	509	506	368
Pozostałe zobowiązania	<a href="#">19.</a>	18 154	12 407	11 569
Przychody przyszłych okresów	<a href="#">20.</a>	7 330	3 314	6 027
<b>ZOBOWIĄZANIA ZWIĄZANE BEZPOŚREDNIO Z AKTYWAMI TRWAŁYMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>21</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Pasywa razem :</b>		<b>399 642</b>	<b>218 329</b>	<b>174 415</b>

**5.2.2 Sprawozdanie z całkowitych dochodów****JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z ZYSKÓW I STRAT I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**

Wyszczególnienie	Nota	za okres: 01.01.2015 - 31.12.2015	za okres: 01.01.2014 - 31.12.2014
<b>Działalność kontynuowana</b>			
Przychody ze sprzedaży	<a href="#">22.</a>	361 856	251 082
Koszt własny sprzedaży	<a href="#">24.</a>	312 480	219 252
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO ZE SPRZEDAŻY</b>		<b>49 376</b>	<b>31 830</b>
Koszty sprzedaży	<a href="#">24.</a>	13 071	3 775

Koszty ogólnego zarządu	<a href="#">24.</a>	6 721	4 482
<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>		<b>29 583</b>	<b>23 573</b>
Pozostałe przychody operacyjne	<a href="#">25.</a>	58 935	2 636
Pozostałe koszty operacyjne	<a href="#">26.</a>	3 087	1 447
<b>ZYSK (STRATA) NA DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		<b>85 431</b>	<b>24 762</b>
Przychody finansowe	<a href="#">27.</a>	294	131
Koszty finansowe	<a href="#">28.</a>	3 747	3 346
Zysk ze sprzedaży udziałów w jednostce stowarzyszonej	<a href="#">29.</a>	-	-
Udział w zyskach jednostek stowarzyszonych	<a href="#">29.</a>	-	-
<b>ZYSK (STRATA) PRZED OPODATKOWANIEM</b>		<b>81 978</b>	<b>21 547</b>
Podatek dochodowy	<a href="#">7.</a>	15 881	4 299
<b>ZYSK (STRATA) NETTO Z DZIAŁALNOŚCI KONTYNUOWANEJ</b>		<b>66 097</b>	<b>17 248</b>
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	<a href="#">21.</a>	-	-
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>		<b>66 097</b>	<b>17 248</b>
Inne całkowite dochody		-	-
<b>Składniki innych całkowitych dochodów które nie zostaną następnie przeklasyfikowane na zyski lub straty</b>		-	-
Zyski i straty aktuarialne		-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego	<a href="#">14.</a>	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	<a href="#">-</a>	-	-
<b>Składniki innych całkowitych dochodów które zostaną następnie przeklasyfikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków</b>		-	-
Rachunkowość zabezpieczeń		-	-
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	<a href="#">-</a>	-	-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	<a href="#">29.</a>	-	-
Udział w innych dochodach jednostek stowarzyszonych	<a href="#">29.</a>	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	<a href="#">7.</a>	-	-
<b>Inne całkowite dochody łącznie</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>66 097</b>	<b>17 248</b>

### 5.2.3 Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

#### Jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Wyszczególnienie	za okres: 01.01.2015 - 31.12.2015	za okres: 01.01.2014 - 31.12.2014
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	81 978	21 547
Korekty razem	(131 700)	(16 502)
Amortyzacja	3 314	4 176
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-	-
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 965	3 153
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	(70 527)	(112)
Zysk na sprzedaży udziałów w jednostce stowarzyszonej	-	-
Nieefektywna część zabezpieczenia przepływów pieniężnych	-	-
Zmiany w kapitale obrotowym	(51 770)	(23 792)
Zmiana stanu rezerw	12 133	2 024
Zmiana stanu zapasów	(51 380)	(13 654)
Zmiana stanu należności	(29 184)	(26 960)
Zmiana stanu zob. krótkoterminowych z wyjątkiem zobowiązań fin.	16 168	18 027
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	493	(3 229)

Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem		(15 881)	(4 299)
Zapłacony podatek dochodowy		(1 801)	4 372
Inne korekty		-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(49 722)</b>	<b>5 045</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych		(114)	(36)
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych		-	1 616
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(17 604)	(14 083)
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych		102	-
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(8)	-
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		-	170
Wydatki na nabycie aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		-	(515)
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży		-	-
Wydatki na nabycie aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu		-	-
Wpływy ze sprzedaży aktywów finansowych przeznaczonych do obrotu		-	-
Wydatki na nabycie jednostek zależnych (pomniejszone o przejęte środki pieniężne)		(349)	-
Wpływy ze sprzedaży jednostek zależnych		-	-
Pożyczki udzielone		(13 038)	-
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych i innych aktyw finansowych		-	-
Otrzymane odsetki		-	-
Otrzymane dywidendy		-	-
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(31 011)</b>	<b>(12 848)</b>
<b>PRZEPŁYWY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Wpływy netto z tytułu emisji akcji		28 262	-
Nabycie akcji własnych		-	-
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		78 500	20 000
Wykup dłużnych papierów wartościowych		-	(12 500)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek		-	3 000
Spłaty kredytów i pożyczek		(18 429)	(8 207)
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego		(472)	(811)
Dywidendy wypłacone		-	-
Dotacje do aktywów trwałych		4 341	-
Odsetki zapłacone		(5 222)	(3 843)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>86 980</b>	<b>(2 361)</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO RAZEM</b>		<b>6 247</b>	<b>(10 164)</b>
<b>BILANSOWA ZMIANA STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH, W TYM</b>		<b>6 247</b>	<b>(10 164)</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		-	-
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POZĄTEK OKRESU</b>		<b>5 349</b>	<b>15 513</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU (F +/- D), W TYM</b>		<b>11 596</b>	<b>5 349</b>

## 5.2.4 Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM za okres: 01.01.2015 - 31.12.2015	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej					Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy z emisji akcji	Kapitał zapasowy z zysku zatrzymanego	Nie podzielone zyski zatrzymane z lat poprzednich	Zysk (strata) netto roku obrotowego	
Saldo na dzień 01.01.2015 roku	6 410	-	51 103	17 831		75 344

Emisja akcji	1 953	26 309				28 262
Przekazanie wyniku finansowego na kapitał			18 002	(18 002)		-
<b>Razem transakcje z właścicielami</b>	<b>1 953</b>	<b>26 309</b>	<b>18 002</b>	<b>(18 002)</b>	<b>-</b>	<b>28 262</b>
Zysk (strata) netto w okresie					66 098	66 098
<b>Razem całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>66 098</b>	<b>66 098</b>
<b>Saldo na dzień 30.09.2014 roku</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>69 105</b>	<b>(171)</b>	<b>66 098</b>	<b>169 704</b>

### 5.2.5 Wskaźniki finansowe i niefinansowe

#### Wskaźniki rentowności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2015	2014
Rentowność sprzedaży	Wynik na sprzedaży/Przychody ze sprzedaży	max	8,2%	9,4%
Rentowność brutto sprzedaży	Wynik brutto/Przychody ze sprzedaży	max	22,7%	8,6%
Rentowność netto sprzedaży	Wynik netto/Przychody ze sprzedaży	max	18,3%	6,9%
Rentowność netto aktywów	Wynik netto/Średnia wartość aktywów ogółem	max	21,4%	8,8%
Rentowność netto kapitału własnego	Wynik netto/Średnia wartość kapitału własnego bez zysku	max	73,9%	30,2%

#### Wskaźniki płynności

Wskaźnik	Formuła wskaźnika	Zalecane	2015	2014
Płynność bieżąca	(Zapasy + należności krótkoterminowe + środki pieniężne + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	1,4-2,0	2,64	2,07
Płynność szybka	(Należności krótkoterminowe + krótkoterminowe aktywa finansowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wpływy gotówkowe)/(Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe generujące wydatki)	0,8-1,0	1,36	0,90
Pokrycie zobowiązań handlowych należnościami	(Należności z tytułu dostaw i usług/Zobowiązania z tytułu dostaw i usług)	>1,0	1,29	0,74
Kapitał pracujący	Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne	max	148 147	95 855
Udział kapitału pracującego w aktywach	(Majątek obrotowy - zobowiązania krótkoterminowe - rozliczenia międzyokresowe pasywne)/Suma bilansowa	max	37,1%	43,9%
Przeciętny okres spływu należności w dniach	(Średnia wartość należności z tytułu dostaw i usług*365)/(Przychody ze sprzedaży + podatek od towarów i usług należny)	-	52,5	51,6
Przeciętny okres trwania zobowiązań z tytułu dostaw i usług w dniach	(Średnia wartość zobowiązań z tytułu dostaw i usług*365)/(Koszty działalności operacyjnej - Amortyzacja - Koszty pracy - Podatki i opłaty + Podatek od towarów i usług naliczony przy zakupach)	-	58,4	65,8

### 5.2.6 Istotne pozycje pozabilansowe

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń	Waluta	Wartość na dzień 31.12.2015	Wartość na dzień 31.12.2014
GWARANCJE BANKOWE	PLN	429	181
GWARANCJE UBEZPIECZENIOWE	PLN	17 322	23 258
razem		17 751	23 439

### 5.3 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników

Zarząd Spółki nie publikował prognoz na rok 2015.

### 5.4 Struktura produktowa i geograficzna osiągniętych przychodów

Wielkość i strukturę przedmiotową przychodów ze sprzedaży Emitenta w okresie 2015 – 2014 prezentują poniższe tabele:

**Wielkość i struktura przedmiotowa przychodów ze sprzedaży Emitenta w okresie 01.01.2015-31.12.2015, 01.01.2014-31.12.2014**

Wyszczególnienie	I-XII 2015		I-XII 2014	
	tys. zł	%	tys. zł	%
Sprzedaż robót budowlanych, w tym:	336 293	93%	224 785	89,5%
<i>Działalność deweloperska</i>	30 309	8,4%	19 226	7,7%
<i>Generalne Wykonawstwo</i>	305 984	84,6%	205 559	81,8%
Sprzedaż wyprodukowanych konstrukcji stalowych i osprzętów do maszyn	15 131	4,2%	12 793	5,1%
Sprzedaż pozostała	10 432	2,8%	13 504	5,4%
<b>RAZEM</b>	<b>361 856</b>	<b>100,0%</b>	<b>251 082</b>	<b>100,0%</b>

**Źródło:** Emitent

Sprzedaż Emitenta w okresie od 1 stycznia 2015 roku do 31 grudnia 2015 wykazuje strukturę zbliżoną do sprzedaży w roku 2014. W związku z planami Emitenta w zakresie rozwoju działu osprzętu do maszyn budowlanych, wartość przychodów ze sprzedaży tego rodzaju działalności będzie wzrastać, co może również skutkować zmianą docelowej struktury przychodów ze sprzedaży.

**Struktura przychodów ze sprzedaży Emitenta w okresie 01.01.2015-31.12.2015, 01.01.2014-31.12.2014**

Wyszczególnienie	2015		2014	
	tys. zł	%	tys. zł	%
Sprzedaż krajowa	351 102	97,0%	242 867	96,7%
Sprzedaż eksportowa	10 754	3,0%	8 215	3,3%
<b>RAZEM</b>	<b>361856</b>	<b>100,0%</b>	<b>251 082</b>	<b>100,0%</b>

**Źródło:** Emitent

### 5.5 Wykorzystanie środków z emisji

W IV kwartale 2014 roku Spółka zrealizowała proces emisji oraz publicznej oferty akcji serii B. Spółka wyemitowała 1 952 549 akcji serii B, pozyskując brutto 29 288 tys. zł. Cena emisyjna Akcji Serii B wyniosła 15 złotych za jedną akcję. Przydział akcji został dokonany w dniu 23 grudnia 2014 roku. Emisja akcji serii B miała na celu pozyskanie środków pieniężnych przeznaczonych na sfinansowanie i realizację strategii rozwoju oraz planu inwestycyjnego Emitenta. Przychody netto z emisji akcji serii B wyniosły 28 262 tys. zł. Środki z emisji zostały wykorzystane w następujący sposób zgodny z celami emisji opisanymi w prospekcie emisyjnym Spółki:

- finansowanie obrotowe w ramach generalnego wykonawstwa w związku z planowanym zwiększeniem portfela zleceń w 2015 roku - ok. 10 mln zł (finansowanie należności i zapasów)
- rozbudowa zakładu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych wraz z rozbudową sieci sprzedaży/siecią pozyskania klientów, finansowanie składów magazynowych – ok. 10 mln zł
- pozyskanie banku ziemi dla działalności deweloperskiej + finansowanie wstępnych etapów budowy projektów deweloperskich – ok. 10 mln zł.
- finansowanie projektu deweloperskiego na terenie Norwegii – ok. 4,5 mln. zł. Ze względu na otrzymanie niższych niż przewidziane środków z emisji akcji projekt deweloperski w Norwegii został odłożony w czasie.

W dniu 19 czerwca 2015 rok, w ramach programu emisji obligacji serii C, Spółka dokonała na rzecz funduszy Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (łącznie "Fundusze") przydziału 12.500 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C1 nie posiadających formy dokumentu o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 12,5 mln zł ("Obligacje"). Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są zbywalne, zabezpieczone i oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR3M powiększonej o marżę ustaloną na warunkach rynkowych. Odsetki z Obligacji będą wypłacane kwartalnie. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 19 czerwca 2019 roku. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację przez Emitenta inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku budynku mieszkalnego z częściami usługowymi (Inwestycja"). Zabezpieczenie obligacji stanowią: (i) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z Obligacji złożone poszczególnym Funduszom do wysokości 150% wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku, (ii) hipoteka umowna do najwyższej sumy równej 18,75 mln zł ustanowiona na rzecz administratora hipoteki (firma WS Trust Sp. z o.o.) na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku. Oświadczenie o ustanowieniu hipoteki zostało złożone w dniu 28 maja 2015 r. (iii) oświadczenie Emitenta na rzecz administratora ww. hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc z obciążonej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku, (iv) umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach Inwestycji, w tym m.in. środków pozyskanych z emisji Obligacji i sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w ten sposób, że środki znajdujące się na rachunku zastrzeżonym będą mogły być przeznaczone wyłącznie na cele związane z realizacją Inwestycji oraz na wykup Obligacji wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami.

W dniu 3 września 2015 roku, w ramach programu emisji obligacji serii C, Spółka dokonała na rzecz funduszy Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty (łącznie "Fundusze") przydziału 12.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C2 nie posiadających formy dokumentu o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 12 mln zł ("Obligacje"). Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są zbywalne, zabezpieczone i oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR3M powiększonej o marżę ustaloną na warunkach rynkowych. Odsetki z Obligacji będą wypłacane kwartalnie z dołu. Termin wykupu obligacji przypada na dzień 19 czerwca 2019 roku. Celem emisji Obligacji jest pozyskanie środków pieniężnych na realizację przez Emitenta inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku budynku mieszkalnego z częściami usługowymi ("Inwestycja"). Zabezpieczenie obligacji stanowią: (i) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do zobowiązań pieniężnych Emitenta wynikających z Obligacji złożone poszczególnym Funduszom do wysokości stanowiącej iloczyn Obligacji objętych przez danego Subskrybenta i 150% wartości nominalnej jednej Obligacji oraz uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku, (ii) hipoteka umowna do najwyższej sumy równej 18 mln zł ustanowiona w dniu 12 czerwca 2015 r. na rzecz administratora hipoteki na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 37/2015. Wycena przedmiotu ustanowionej hipoteki, dokonana przez uprawnionego biegłego wynosi 26,8 mln zł. (iii) oświadczenie Emitenta na rzecz administratora ww. hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego z obciążonej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności wynikających z Obligacji uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku, (iv) umowa rachunku zastrzeżonego zapewniającego kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach Inwestycji, w tym m.in. środków pozyskanych z emisji Obligacji i sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w ten sposób, że środki znajdujące się na rachunku zastrzeżonym będą mogły być przeznaczone wyłącznie na cele związane z realizacją Inwestycji oraz na wykup Obligacji wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami.

W dniu 1 października 2015 r. Spółka podjęła uchwałę w sprawie emisji do 350 tys. obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100 zł każda ("Obligacje"). W dniu 19 października 2015 roku Spółka powzięła wiadomość, iż na skutek dokonania przez Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji będących przedmiotem emisji w dniu 16 października 2015 roku nastąpił przydział 350 tys. sztuk obligacji zabezpieczonych na okaziciela serii D o wartości nominalnej 100 zł każda i łącznej wartości nominalnej 35 mln zł ("Obligacje"). Cena emisyjna jednej Obligacji wyniosła 100 zł. Obligacje emitowane zostały w celu (i) spłacenia przez Emitenta kredytów udzielonych Emitentowi przez Bank Spółdzielczy w Skórczu oraz SGB-Bank S.A., o czym mowa w pkt 3.5.2.1 niniejszego Sprawozdania, przy czym na przedmiotową spłatę Emitent przeznaczył środki pozyskane z emisji w wysokości 11 mln zł (kwota odpowiadająca wysokości salda nominału kredytów na dzień ich spłaty powiększonej o kwotę odsetek), (ii) pozyskania finansowania bieżącej działalności Spółki, w tym m.in. budowy hotelu Almond przy ul. Toruńskiej w Gdańsku. Obligacje są zbywalne i oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR3M powiększonej o marżę ustaloną na warunkach rynkowych. Odsetki od Obligacji będą wypłacane kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 16 października 2018 roku. W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z Obligacji spółka zależna od Emitenta Almond Sp. z o.o. ustanowiła hipotekę umowną do kwoty 52,5 mln zł na prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Toruńskiej, na której prowadzona jest inwestycja budowlana w postaci budowy hotelu Almond. Wpis ww. hipoteki został dokonany w dniu 19 listopada 2015 roku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku - III Wydział Ksiąg Wieczystych. Administratorem hipoteki jest spółka - BSWW Trust Sp. z o.o..

W dniu 27 listopada 2015 roku, w ramach programu emisji obligacji serii E, Spółka podjęła uchwałę o dokonaniu przydziału 10.000 sztuk zbywalnych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii E1 o łącznej wartości nominalnej 10 mln zł na rzecz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częściami usługowymi na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku („Inwestycja”). Cena emisyjna oraz wartość nominalna jednej Obligacji wynosi 1 tys. zł. Obligacje są oprocentowane według stopy procentowej WIBOR 3M powiększonej o marżę. Odsetki będą płacone kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 27 listopada 2019 roku. Obligacje będą podlegać obligatoryjnemu wcześniejszemu wykupowi uzależnionemu od sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i lokali garażowych wybudowanych w ramach Inwestycji na warunkach określonych w Warunkach Emisji Obligacji ("WEO"). Obligacje są zabezpieczone poprzez ustanowienie przez Emitenta hipoteki umownej do najwyższej sumy równej 15 mln zł na rzecz administratora hipoteki - BSWW TRUST Sp. z o.o. ("Administrator Hipoteki"), na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej 3 oraz poprzez zawarcie umowy rachunku zastrzeżonego pomiędzy Emitentem, Administratorem Hipoteki oraz bankiem DNB Bank Polska S.A.. Ponadto Spółka złożyła oświadczenia o poddaniu się egzekucji na rzecz obligatariuszy oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji na rzecz Administratora Hipoteki.

W dniu 18 grudnia 2015 roku, w ramach programu emisji obligacji serii C, Spółka podjęła uchwałę o dokonaniu na rzecz funduszy Pioneer Fundusz Inwestycyjny Otwarty oraz Pioneer Obligacji – Dynamiczna Alokacja Fundusz Inwestycyjny Otwarty przydziału 9.000 zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii C3 nie posiadających formy dokumentu o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 9 mln zł. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Obligacje są zbywalne, zabezpieczone i oprocentowane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR3M powiększonej o marżę. Odsetki z Obligacji będą wypłacane kwartalnie. Termin wykupu Obligacji przypada na dzień 19 czerwca 2019 roku. Celem emisji Obligacji było pozyskanie środków pieniężnych na realizację przez Emitenta inwestycji polegającej na wybudowaniu na działce przy ul. Jaglanej w Gdańsku budynku mieszkalnego z częściami usługowymi ("Inwestycja"). Zabezpieczenie obligacji stanowią: (i) hipoteka umowna do najwyższej sumy równej 13,5 mln zł ustanowiona na rzecz administratora hipoteki na przysługującym Emitentowi prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Jaglanej, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 37/2015. (ii) umowa rachunku zastrzeżonego zapewniająca kontrolę przepływów pieniężnych Spółki w ramach Inwestycji, w tym m.in. środków pozyskanych z emisji Obligacji i sprzedaży lokali w ramach Inwestycji w ten sposób, że środki znajdujące się na rachunku zastrzeżonym będą mogły być przeznaczone wyłącznie na cele związane z realizacją Inwestycji oraz na wykup Obligacji wraz z należnymi, a nie zapłaconymi odsetkami. (iii) oświadczenia Emitenta o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc co do zobowiązań pieniężnych Emitenta, które będą wynikać z Obligacji złożone poszczególnym nabywcom obligacji do wysokości 150% wartości nominalnej posiadanych przez nich Obligacji i uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku, (iv) oświadczenie Emitenta na rzecz administratora hipoteki o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc z obciążonej nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności, które będą wynikać z Obligacji, uprawniające do wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 31 grudnia 2019 r.

## **5.6 Polityka dywidendowa**

Emitent nie wypłacał ani nie deklarował wypłaty dywidendy.

Realizowana w okresie historycznym u Emitenta polityka dywidendy polegała na zaniechaniu wypłaty świadczeń z tego tytułu na rzecz wspólników. Wnioski Zarządu obejmowały alokowanie zysków na rozwój Emitenta. Ukształtowanie takiej polityki poprzedzane było analizą możliwości finansowych, a nadto rozważeniem podstawowych celów Emitenta, w tym przede wszystkim dążeniem do rozszerzenia możliwości operacyjnych. Proponowana polityka odpowiadała strukturze wspólników i ich celom, w związku z czym możliwa była jej realizacja w pełnym zakresie.

Polityka dywidendy w latach kolejnych nie została jeszcze ustalona. Założyć należy, iż będzie ona prowadzona w oparciu o podobne, wskazane powyżej, kryteria, jak miało to miejsce w przeszłości.

## **5.7 Instrumenty finansowe**

### **5.7.1 Wykorzystywane instrumenty finansowe**

W 2015 roku Emitent posiadał zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek. Spółka nie zawiera transakcji na instrumentach pochodnych. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Emitent zachowuje płynność finansową i reguluje na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol S.A. pozytywnie ocenia płynność i nie widzi dla niej zagrożeń.

### **5.7.2 Cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym**

Zarządzanie zasobami Dekpol S.A. koncentruje się na zapewnieniu płynności finansowej w obszarze działalności deweloperskiej, jak również generalnego wykonawstwa. Najważniejsze przesłanki dla Spółki to pozyskanie finansowania dla każdego prowadzonego projektu zarówno deweloperskiego jak również kontraktu w zakresie generalnego wykonawstwa przy jednoczesnym utrzymaniu wskaźników płynności na bezpiecznym poziomie. Spółka od lat prowadzi stałą współpracę z różnymi bankami, co pozwala dywersyfikować ryzyko finansowe, w celu zapewnienia finansowania bieżącej i inwestycyjnej działalności Spółki. Spółka na bieżąco dokonuje analizy posiadanych środków finansowych i zobowiązań płatniczych, dzięki temu w dotychczasowej historii Spółki nie zaistniał żaden przypadek opóźnienia w płatności z tytułu zawartych umów kredytowych.

## **5.8 Ocena zarządzania zasobami finansowymi**

Zarządzanie zasobami finansowymi Spółki Dekpol należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna o czym świadczą przedstawione wskaźniki płynności, rentowności wskazane w pkt. 5.2.5 niniejszego Sprawozdania. Wolne środki są lokowane na krótkoterminowych lokatach bankowych. Spółka jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

## 6. OŚWIADCZENIE O STOSOWANIU ŁADU KORPORACYJNEGO

### 6.1 Stosowany zbiór zasad ładu korporacyjnego

W roku obrotowym 2015 Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego opisanym w dokumencie Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW stanowiącym Załącznik do Uchwały Nr 19/1307/2012 Rady Giełdy z dnia 21 listopada 2012 r. Tekst zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” jest publicznie dostępny na stronie internetowej GPW: [https://www.gpw.pl/dobre\\_praktyki\\_spolek\\_regulacje](https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje). Dokument ten zawiera również zasady ładu korporacyjnego, na których stosowanie Spółka zdecydowała się dobrowolnie.

Od 1 stycznia 2016 roku Spółka podlega zasadom ładu korporacyjnego zawartym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” uchwalonym na mocy Uchwały Nr 26/1413/2015 Rady Nadzorczej Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 13 października 2015 roku. Tekst zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2016” jest publicznie dostępny na stronie internetowej GPW: [https://www.gpw.pl/dobre\\_praktyki\\_spolek\\_regulacje](https://www.gpw.pl/dobre_praktyki_spolek_regulacje). Dokument ten zawiera również zasady ładu korporacyjnego, na których stosowanie Spółka zdecydowała się dobrowolnie.

Spółka Dekpol S.A. uznaje zasady ładu korporacyjnego, jako wyznacznik zachowań i podstawowy element kultury korporacyjnej. Spółka przywiązuje szczególną uwagę do przejrzystości działania oraz otwartej komunikacji z interesariuszami w duchu dialogu i zaufania.

#### 6.1.1 Zasady ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono

W roku obrotowym 2015 Spółka Dekpol S.A. stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW", za wyjątkiem następujących zasad:

Rekomendacja I. 5. „Spółka powinna posiadać politykę wynagrodzeń oraz zasady jej ustalania. Polityka wynagrodzeń powinna w szczególności określać formę, strukturę i poziom wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających. Przy określaniu polityki wynagrodzeń członków organów nadzorujących i zarządzających spółki powinno mieć zastosowanie zalecenie Komisji Europejskiej z 14 grudnia 2004 r. w sprawie wspierania odpowiedniego systemu wynagrodzeń dyrektorów spółek notowanych na giełdzie (2004/913/WE), uzupełnione o zalecenie KE z 30 kwietnia 2009 r. (2009/385/WE).”

Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Wynagrodzenie członków Zarządu jest przedmiotem negocjacji. Rada Nadzorcza ustala zasady wynagradzania oraz wysokości wynagrodzeń członków Zarządu. W Spółce nie istnieje dokument określający zasady ustalania polityki wynagrodzeń. Spółka jest obowiązana przedstawiać wysokości wynagrodzeń członków organów w raportach rocznych.

Rekomendacja I.9.: „GPW rekomenduje spółkom publicznym i ich akcjonariuszom, by zapewniały one zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru w przedsiębiorstwach, wzmacniając w ten sposób kreatywność i innowacyjność w prowadzonej przez spółki działalności gospodarczej.”

Powyższa zasada nie jest realizowana, co wynika z faktu, iż funkcje członków organu zarządzającego i nadzorczego powierzone zostały konkretnym osobom niezależnie od ich płci według merytorycznego przygotowania oraz doświadczenia tych osób.

Część II, zasada nr II.2.: „Spółka zapewnia funkcjonowanie swojej strony internetowej w języku angielskim, przynajmniej w zakresie wskazanym w części II. pkt 1.”

Zasada ta nie jest stosowana z uwagi na wysokie koszty związane z jej realizacją. Emitent prowadzi swoją stronę internetową w języku angielskim. Są na niej zamieszczane również informacje o charakterze korporacyjnym, jednakże w zakresie węższym, aniżeli to wynika z powyższego postanowienia.

Rekomendacja I.12. „Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość wykonywania osobiście lub przez pełnomocnika prawa głosu w toku walnego zgromadzenia, poza miejscem walnego zgromadzenia, przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej” oraz Część IV, zasada nr IV.10.: „Spółka powinna zapewnić akcjonariuszom możliwość udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, polegającej na:

1. transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym,
2. dwustronnej komunikacji w czasie rzeczywistym, w ramach której akcjonariusze mogą wypowiadać się w toku obrad walnego zgromadzenia przebywając w miejscu innym niż miejsce obrad.”

Zasady te nie są stosowane z uwagi na wysokie koszty związane z ich realizacją. Ponadto w ocenie Zarządu realizacja ww. zasad związana jest z zagrożeniami natury organizacyjno-technicznej i prawnej mogącymi negatywnie wpłynąć na przebieg walnego zgromadzenia.

## **6.2 Akcje i akcjonariat Dekpol S.A.**

### **6.2.1 Kapitał zakładowy Spółki**

W dniu 7 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wydał postanowienie, zgodnie z którym zarejestrowane zostało podwyższenie kapitału zakładowego Spółki w drodze emisji akcji serii B. Przed rejestracją podwyższenia kapitał zakładowy Spółki wynosił 6.410.000 zł i dzielił się na 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela, z których wynikało w sumie 6.410.000 głosów.

Na dzień 31.12.2015 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy DEKPOL S.A. wynosi 8 362 549,00 zł i dzieli się na :

- a) 6 410 000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- b) 1 952 549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki. Wartość nominalna 1 akcji wynosi 1 zł.

W dniu 2 stycznia 2015 r. Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. ("GPW") podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia z dniem 2 stycznia 2015 r. do obrotu giełdowego na rynku równoległym GPW 6.410.000 akcji serii A oraz 1.952.549 akcji serii B, jak również dopuszczenia do ww. obrotu 1.952.549 praw do akcji serii B Spółki. Dopuszczenie do obrotu giełdowego ww. akcji nastąpiło pod warunkiem zarejestrowania podwyższenia kapitału zakładowego Spółki w wyniku emisji akcji serii B, które miało miejsce w dniu 7 stycznia 2015 roku.

W dniu 5 stycznia 2015 r. Zarząd Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. („KDPW”) postanowił zarejestrować, z dniem 8 stycznia 2015 r., w depozycie papierów wartościowych, 1.952.549 praw do akcji serii B Spółki oraz oznaczyć je kodem PLDEKPL00040. W dniu 7 stycznia 2015 r. Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia z dniem 8 stycznia 2015 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym 1.952.549 praw do akcji serii B Spółki, pod warunkiem dokonania przez KDPW w dniu 8 stycznia 2015 r. rejestracji tych praw do akcji i oznaczenia ich kodem "PLDEKPL00040". O rejestracji z dniem 8 stycznia 2015 roku i oznaczeniu ww. praw do akcji KDPW postanowił w dniu 5 stycznia 2015 roku. Zgodnie z ww. uchwałą GPW prawa do akcji Spółki były notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "DEKPOL-PDA" i oznaczeniem "DEKA".

W dniu 14 stycznia 2015 roku wydany został komunikat Działu Operacyjnego KDPW w sprawie rejestracji w KDPW z dniem 15 stycznia 2015 r. 6.410.000 akcji serii A Spółki oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00032. Rejestracja ww. akcji nastąpiła na podstawie uchwały Zarządu KDPW z dnia 16 grudnia 2014 r., zgodnie z którą Zarząd KDPW postanowił zarejestrować ww. akcje, pod warunkiem dopuszczenia ich do obrotu na rynku regulowanym, w terminie trzech dni od otrzymania przez KDPW dokumentów potwierdzających ww. dopuszczenie.

W dniu 27 stycznia 2015 roku Zarząd KDPW podjął uchwałę w sprawie przyjęcia do depozytu 1.952.549 akcji serii B Spółki. Przyjęcie akcji do depozytu oraz oznaczenie kodem PLDEKPL00032 nastąpiło pod warunkiem podjęcia przez GPW decyzji o wprowadzeniu tych akcji do obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez GPW, na który zostały wprowadzone inne akcje Emitenta oznaczone ww. kodem.

W dniu 3 lutego 2015 r. Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia na 5 lutego 2015 r. ostatniego dnia notowania praw do akcji serii B oraz uchwałę w sprawie wprowadzenia do obrotu giełdowego na Głównym Rynku GPW akcji serii A i B Spółki. Zgodnie z uchwałą Zarząd GPW postanowił wprowadzić z dniem 6 lutego 2015 r. w trybie zwykłym do obrotu giełdowego na rynku równoległym 6.410.000 akcji serii A, oznaczonych przez KDPW kodem "PLDEKPL00032" oraz 1.952.549 akcji serii B, pod warunkiem dokonania przez KDPW w dniu 6 lutego 2015 r. rejestracji akcji serii B i oznaczenia ich kodem "PLDEKPL00032".

W dniu 4 lutego 2015 roku wydany został komunikat Działu Operacyjnego KDPW w sprawie rejestracji w KDPW dnia 6 lutego 2015 roku 1.952.549 akcji serii B Spółki oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00032. Rejestracja ww. akcji nastąpiła na podstawie uchwały Zarządu KDPW nr 65/15 z dnia 27 stycznia 2015 roku.

Akcje Spółki notowane są w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "DEKPOL" i oznaczeniem "DEK".

## 6.2.2 Akcjonariusze Spółki posiadający znaczne pakiety akcji

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31.12.2015 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania:

	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale / Udział w głosach
Mariusz Tuchlin	6 409 000	76,64%
Nationale- Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	737 500	8,82%

### Zmiany w strukturze akcjonariatu w 2015 roku

W dniu 15 stycznia 2015 roku Emitent otrzymał zawiadomienie od ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A., w którym wskazano, iż w wyniku przydziału praw do akcji DEKPOL S.A. w ramach Publicznej Emisji akcji serii B, o której mowa w punkcie powyżej, zarządzany przez ING Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A. fundusz ING Otwarty Fundusz Emerytalny ("Fundusz") stał się posiadaczem praw do akcji Spółki, które po zamianie na akcje dadzą Funduszowi powyżej 5% głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki. Przed nabyciem akcji Fundusz nie posiadał akcji Spółki. W dniu 15 stycznia 2015 roku na rachunkach papierów wartościowych Funduszu znajdowało się 737 500 praw do akcji Spółki. Po zamianie praw do akcji na akcje Funduszowi przysługuje 737 500 głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Dekpol S.A., co stanowi 8,82% ogólnej liczby głosów.

### 6.2.3 Stan posiadania akcji Spółki przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Dekpol S.A. przez członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2015 roku oraz na dzień publikacji niniejszego Sprawozdania:

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość nominalna w zł
Mariusz Tuchlin	6 409 000	6 409 000
Pozostali członkowie Zarządu i RN	0	0

Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie posiadają akcji ani udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta.

### 6.2.4 Program akcji pracowniczych

Emitent nie posiada programu akcji pracowniczych.

### 6.2.5 Nabycie akcji własnych

Emitent nie posiadał ani nie nabywał w 2015 roku akcji własnych i nie podejmował w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji własnych.

### 6.2.6 Posiadacze papierów wartościowych dających specjalne uprawnienia kontrolne

DEKPOL S.A. nie emitował żadnych papierów wartościowych, które mogłyby dawać szczególne uprawnienia kontrolne wobec Emitenta.

### 6.2.7 Ograniczenia w wykonywaniu prawa głosu

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu, poza tymi, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

### 6.2.8 Ograniczenia w przenoszeniu prawa własności papierów wartościowych

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie istniały ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta za wyjątkiem ograniczeń wynikających ze złożonego, przedstawionego poniżej oświadczenia.

W dniu 26 czerwca 2014 roku akcjonariusz Spółki Pan Mariusz Tuchlin złożył oświadczenie o ograniczeniu zbywalności akcji Emitenta. Akcjonariusz zobowiązał się, że w terminie 18 miesięcy od daty pierwszego notowania Akcji Serii B na rynku regulowanym, nie dokona sprzedaży akcji Emitenta bez zgody oferującego akcje Emitenta w ofercie publicznej zakończonej przydziałem Akcji Serii B w dniu 23 grudnia 2014 roku oraz zobowiązał się, że nie zawrze żadnej umowy, która będzie lub mogłaby skutkować przeniesieniem własności akcji przed upływem określonego powyżej terminu. Powyższe ograniczenie zbywalności akcji nie dotyczy sprzedaży akcji w odpowiedzi na wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji, z wyłączeniem wezwania ogłaszanego na podstawie art. 72 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej (...).

### 6.2.9 Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy

Emitent nie jest w posiadaniu informacji o umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

## 6.3 Organy Spółki

### 6.3.1 Zarząd

#### **Skład osobowy, jego zmiany i zasady powoływania członków Zarządu**

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

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku:

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

Kadencja każdego z członków Zarządu upłyne z dniem 1 kwietnia 2019 roku.

Skład Zarządu nie uległ zmianie do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

#### **Uprawnienia Zarządu**

Zarząd prowadzi sprawy i reprezentuje Emitenta. Postanowienia Statutu wprowadzają w tym zakresie zasadę, iż wszelkie sprawy niezastrzeżone przepisami prawa lub Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25.000.000 zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały (§15 ust. 4 Statutu). Wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności przez Zarząd określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Radę Nadzorczą (dostępny na stronie [http://www.dekpol.pl/informacje/pliki/244/296\\_polski.pdf](http://www.dekpol.pl/informacje/pliki/244/296_polski.pdf)).

Sposób reprezentacji Emitenta jest zależny od liczebności Zarządu. W przypadku kiedy składa się on z jednego członka, członek ten posiada uprawnienie do samodzielnej reprezentacji Emitenta, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli konieczne jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, lub jednego członka Zarządu oraz prokurenta. Jedynie Prezes Zarządu ma prawo reprezentacji samodzielnej. Każdy natomiast członek Zarządu jest uprawniony i zarazem zobowiązany do prowadzenia spraw Emitenta, w zakresie nieprzekraczającym jego zwykłych czynności.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów głos Prezesa Zarządu ma charakter decydujący. Ważność uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu uzależniona jest od uprzedniego zawiadomienia wszystkich jego członków, a także od spełnienia wymogu quorum, zgodnie z którym konieczna jest obecność większości członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu.

W umowie między Emitentem a członkiem Zarządu Emitent jest reprezentowany przez Radę Nadzorczą, która może upoważnić w drodze uchwały jednego lub więcej członków do wykonywania takich czynności prawnych. Emitenta może reprezentować również pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Osoby zarządzające nie posiadają prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

#### **Wynagrodzenia, nagrody i warunki umów o prace członków Zarządu**

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych członkom Zarządu za rok 2015, bez względu na to, czy były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku wyniosły:

**Wynagrodzenia brutto osób zarządzających Emitentem w tys. zł**

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Wynagrodzenie	RAZEM
Mariusz Tuchlin	cały rok 2015	238	238
Krzysztof Łukowski	cały rok 2015	233	233
Adam Olżyński	cały rok 2015	182	182
Rafał Glaza	cały rok 2015	197	197
Andrzej Kuchtyk	cały rok 2015	213	213
Rafał Dietrich	cały rok 2015	159	159
<b>RAZEM</b>		<b>1 222</b>	<b>1 222</b>

W 2015 roku osoby zarządzające nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonech).

W 2015 roku członkom Zarządu Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane.

Członkowie Zarządu Emitenta pełniący funkcje we władzach pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Dekpol nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia.

**Umowy zawarte z osobami zarządzającymi**

Nie występują umowy zawarte między emitentem a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

**6.3.2 Rada Nadzorcza****Skład osobowy, jego zmiany i zasady powoływania członków Rady Nadzorczej**

Statut Dekpol S.A. przewiduje, iż Rada Nadzorcza składa się z trzech do pięciu członków, natomiast w przypadku uzyskania przez Emitenta statusu spółki publicznej 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.

Skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień 31 grudnia 2015 roku:

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

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

Skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

### **Uprawnienia Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:

1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Emitenta udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów;
6. wyrażanie zgody na zawarcie umów pożyczek i kredytów, udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 50 000 000 złotych;
7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 100 000 zł;
8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Emitenta oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;
9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Emitenta takiej umowy;
12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Emitenta;
13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
14. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej określa uchwalony przez nią Regulamin Rady Nadzorczej, podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie (dostępny na stronie <http://www.dekpol.pl/relacje-inwestorskie,dokumenty-korporacyjne,244,239.html>).

Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

### **Wynagrodzenia, nagrody i warunki umów o pracę członków Rady Nadzorczej**

Zgodnie z postanowieniami Statutu z tytułu wykonywanej funkcji członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, ponadto przysługuje im zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych członkom Rady Nadzorczej za rok 2015, bez względu na to, czy były one zaliczane w koszty, czy też wynikały z podziału zysku wyniosły:

**Wynagrodzenia brutto osób zarządzających Emitentem w tys. zł**

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Wynagrodzenie	RAZEM
Roman Suszek	cały rok 2015	16	16
Piotr Stobiecki	cały rok 2015	11	11
Jacek Grzywacz	cały rok 2015	13	13
Krzysztof Czerkas	cały rok 2015	13	13
Jacek Kędzierski	cały rok 2015	13	13
<b>RAZEM</b>		<b>66</b>	<b>66</b>

W 2015 roku osoby nadzorujące nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonej).

W 2015 roku członkom Rady Nadzorczej Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane.

Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie pełnią funkcji we władzach pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Dekpol i tym samym nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia.

**Powołane Komitety**

Zgodnie z § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej, organ ten jest upoważniony do tworzenia komitetów wewnętrznych, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. W uchwale o utworzeniu komitetu wewnętrznego następuje wskazanie nazwy komitetu, określenie minimalnej liczby członków, powołanie członków komitetu, w tym jego przewodniczącego, a także określenie zasad funkcjonowania danego komitetu poprzez określenie spraw oraz zadań komitetu.

Niezależnie od postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej, podstawę do powołania komitetu audytu przez Radę Nadzorczą stanowi art. 86 ust. 1 Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

Komitet Audytu został utworzony na mocy uchwały Rady Nadzorczej z dnia 29 września 2014 roku Uchwała weszła w życie z dniem dopuszczenia akcji Emitenta do obrotu na rynku regulowanym.

Do kompetencji Komitetu Audytu zastrzeżono:

- a. monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej;
- b. monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej, audytu wewnętrznego oraz zarządzania ryzykiem;
- c. monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej;
- d. monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, w tym w przypadku świadczenia usług, o których mowa w art. 48 ust. 2. Ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym z dnia 7 maja 2009 r.

W skład Komitetu Audytu wchodzi trzech członków, powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród swoich członków, na czas trwania ich kadencji jako członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, iż przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien spełniać warunki niezależności i posiadać kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości lub rewizji finansowej, zgodnie z art. 86 ust. 4 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

W ramach wskazanej uchwały dokonano wyboru członków Komitetu Audytu w osobach Jacka Kędzierskiego, któremu powierzono także funkcję Przewodniczącego Komitetu Audytu, Jacka Grzywacza oraz Krzysztofa Czerkasa.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędzierski i Krzysztof Czerkas spełniają kryteria członków niezależnych w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego określonych w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2016 (zasada II.Z.4), jak również w rozumieniu art. 56 ust. 3 pkt 1,3,5 w zw. z art. 86 ust. 5 Ustawy z dnia 7 maja 2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznych.

Ponadto Jacek Kędzierski spełnia wymogi określone w art. 86 ust. 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznych. Zarówno wykształcenie (magister cybernetyki ekonomicznej i informatyki o specjalności przetwarzanie danych i rachunkowość) jak i przebieg kariery zawodowej (związanej z doradztwem finansowo-księgowym) Jacka Kędzierskiego uzasadniają stwierdzenie, iż posiada on kwalifikacje w dziedzinie rachunkowości.

U Emitenta nie funkcjonuje obecnie komitet ds. wynagrodzeń, niewykluczone jest natomiast jego utworzenie przez Radę Nadzorczą w przyszłości, na podstawie wskazanej powyżej kompetencji określonej w § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej.

### 6.3.3 Walne Zgromadzenie

#### Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z art. 399 KSH Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w KSH, oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane, a Zarząd nie zwoła Walnego Zgromadzenia w terminie dwóch tygodni od dnia zgłoszenia odpowiedniego żądania przez Radę Nadzorczą. Ponadto zgodnie z art. 400 KSH, akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dziesiątą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie takie należy złożyć na piśmie do Zarządu najpóźniej na miesiąc przed proponowanym terminem Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z § 23 Statutu Walne Zgromadzenie może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Brak w regulacjach wewnętrznych Emitenta zapisów, które zmieniałyby zasady powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie, które powinno być dokonane co najmniej na trzy tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień statutu. Zgodnie z art. 9 ust. 3 Ustawy o Obrocie Instrumentami Finansowymi, warunkiem uczestnictwa w walnym zgromadzeniu spółki publicznej z siedzibą na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej jest złożenie w jej siedzibie, najpóźniej na tydzień przed terminem Walnego Zgromadzenia, świadectwa wystawionego celem potwierdzenia uprawnień posiadacza akcji zdematerializowanych do uczestnictwa w tym zgromadzeniu. Akcjonariusze po ogłoszeniu o zwołaniu Walnym Zgromadzeniu i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu zgłosić podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze mogą brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika (art. 412 KSH). Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania na nim prawa głosu wymaga udzielenia w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie <http://www.dekpol.pl/relacje-inwestorskie,dokumenty-korporacyjne,244,239.html>) wskazuje sposoby weryfikacji zawiadomienia o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Pełnomocnik jest uprawniony do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza. Akcjonariusze posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym, są uprawnieni do ustanowienia oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Również w przypadku posiadania akcji zapisanych na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych jest możliwe ustanowienie oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z rachunków.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów Akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba, że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej.

Uchwały zwiększające świadczenia Akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich Akcjonariuszy, których dotyczy.

Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza utrwalanie przebiegu obrad przy pomocy elektronicznych nośników informacji. Utrwalone nagrania z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia są archiwizowane w siedzibie Spółki i dostęp do nich może być zapewniony na stronie internetowej Spółki. Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza również transmitowanie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i udostępnianie do wiadomości publicznej na stronie internetowej Spółki.

Walne Zgromadzenie, w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów, podejmuje decyzję o ewentualnej obecności na posiedzeniu przedstawicieli mediów, nagrywaniu przez nich obrad bądź wykonywaniu zdjęć lub filmowaniu.

### **Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia**

Zgodnie z postanowieniami Statutu Następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
- 2) powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokrycia straty;
- 3) udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
- 4) podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy;
- 5) zmiana Statutu;
- 6) uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
- 7) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
- 8) postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
- 9) rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
- 10) emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
- 11) inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

### **Opis praw akcjonariuszy i sposoby ich wykonywania**

Prawa (uprawnienia) i obowiązki związane z akcjami Emitenta regulowane są przez przepisy Kodeksu spółek handlowych, inne przepisy prawa oraz postanowienia Statutu. Zakres uprawnień z akcji serii A i B jest tożsamy, w ramach kapitału zakładowego Emitenta nie występują akcje uprzywilejowane.

Prawa skorelowane z akcjami mają charakter majątkowy lub korporacyjny, a ich treść przedstawia poniższy opis.

Uprawnienia o charakterze majątkowym:

1. Prawo do udziału w zyskach. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy. Podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy należy do uprawnień Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z brzmieniem uchwały numer 4 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Emitenta z dnia 30.06.2014 roku akcje serii B uczestniczą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku za rok 2014, to jest od dnia 1.01.2014 roku.
2. Z akcjami nie są związane inne prawa do udziału w zysku Emitenta.
3. Prawo poboru nowych akcji - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji (art. 433 KSH). Jednakże w interesie Emitenta Walne Zgromadzenie jest uprawnione do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części, przy czym dla podjęcia uchwały w tym przedmiocie konieczne jest uprzednie zapowiedzenie jej w porządku obrad walnego zgromadzenia oraz uzyskanie większości przynajmniej 4/5 głosów.
4. Prawo udziału w masie likwidacyjnej spółki - przysługuje wszystkim akcjonariuszom jako prawo uczestnictwa w podziale majątku spółki pozostałym po uprzednim zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli, przy czym podział może nastąpić nie wcześniej, niż po upływie roku od dnia ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.

5. Prawo do rozporządzania akcjami - akcjonariusze uprawnieni są do obciążania posiadanych akcji zastawem lub użytkowaniem.

Uprawnienia o charakterze korporacyjnym:

1. Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim osobom będącym akcjonariuszami spółki na szesnaście dni przed datą Walnego Zgromadzenia.

2. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, a każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Walnego Zgromadzenia możliwe jest oddanie głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną, za pomocą formularzy udostępnionych na stronie internetowej Emitenta. Głos oddany w innej formie niż na formularzu udostępnionym przez Emitenta jest nieważny.

3. Prawa przysługujące akcjonariuszom w zależności od udziału w kapitale zakładowym bądź ogólnej liczbie głosów:

- prawo zwołania Walnego Zgromadzenia,
- prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
- prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,
- prawo zgłaszania przed terminem Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad,
- prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami.

4. Prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad.

5. Prawo zapoznania się z listą akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

6. Prawo żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia

7. Prawo żądania sprawdzenia listy obecności na Walnym Zgromadzeniu

8. Prawo do informacji dotyczących Emitenta - w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd ma obowiązek udzielać akcjonariuszom, na zgłoszone przez nich żądania, informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad.

9. Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta

10. Prawo przeglądania księgi protokołów Walnego Zgromadzenia oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał

11. Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych

12. Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały

13. Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały

#### **6.4 Zasady zmiany statutu Spółki**

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 kodeksu spółek handlowych następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. W myśl art. 415 kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany statutu Spółki zapada większością trzech czwartych głosów.

Obecnie obowiązujący statut DEKPOL S.A. nie zawiera postanowień dodatkowych, odmiennych od wyżej wskazanych przepisów kodeksu spółek handlowych, dotyczących zasad dokonywania zmian Statutu Spółki.

## **6.5 Główne cechy systemów kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem**

Zadaniem systemu kontroli wewnętrznej w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych jest zapewnienie adekwatności i poprawności informacji finansowych zawartych w sprawozdaniach finansowych zamieszczanych w raportach okresowych. Za system kontroli wewnętrznej w DEKPOL S.A. i zarządzanie ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań finansowych, które są przygotowywane i publikowane zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

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

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

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

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

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

## 7. INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE

### 7.1 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W 2015 roku nie toczyły się jakiegokolwiek postępowania przed organami administracji publicznej, postępowania sądowe lub arbitrażowe, które mogły mieć istotny wpływ na sytuację finansową lub rentowność Emitenta.

Emitent wszakże wyjaśnia, iż specyfiką prowadzonej przez niego działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się także przypadki kiedy Emitent występuje w roli strony pozwanej, są one zwykle powiązane z inwestycjami realizowanymi przez niego w ramach działalności deweloperskiej. Spółka nie utworzyła rezerwy na należności, oczekując na wyniki prowadzonych postępowań. Od tych wyników uzależnione zostaną dalsze decyzje Emitenta w tym zakresie.

W 2015 roku nie toczyły się postępowania, w przypadku których wartość przedmiotu sporu stanowiła co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

Jednocześnie w nawiązaniu do informacji przekazanych w Prospekcie emisyjnym, Spółka informuje, że w dniu 2 marca 2015 roku odbyło się posiedzenie Sądu Rejonowego w Wejherowie w sprawie z zawezwania Spółki do próby ugodowej przeciwko Iwonie, Arkadiuszowi, Dariuszowi i Wiolecie Okoniewskim. Sąd stwierdził, że nie doszło do zawarcia ugody w przedmiotowej sprawie przed Sądem Rejonowym w Wejherowie z zawezwania Emitenta przeciwko Iwonie Okoniewskiej, Arkadiuszowi Okoniewskiemu, Wiolecie Okoniewskiej i Dariuszowi Okoniewskiemu o zapłatę kwoty 3 951 099,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami, tytułem niespłaconej części wynagrodzenia wynikającego z umowy o roboty budowlane nr OCEANPARK/DEKPOL/1, zawartej w dniu 15 marca 2012 roku.

Wniosek o zawezwanie został złożony przez Spółkę w związku z nieuregulowaniem przez Iwonę Okoniewską, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą Iwona Okoniewska PPHU "Michaś", wierzytelności w kwocie 3,95 mln zł brutto i stanowiącej pozostającą do zapłaty część wynagrodzenia Spółki z tytułu umowy o roboty budowlane, zawartej przez Iwonę Okoniewską za zgodą małżonka Arkadiusza Okoniewskiego, przy poręczeniu małż. Okoniewskich. Wierzytelność ta na dzień 30 czerwca 2014 roku została ujęta w księgach rachunkowych Spółki jako należność przeterminowana.

W dniu 29 kwietnia 2015 roku została podpisana umowa cesji, na mocy której Spółka przełała na rzecz nabywcy (osoba fizyczna) wierzytelności względem Iwony, Arkadiusza, Dariusza i Wioletty Okoniewskim w wysokości 3,95 mln PLN wraz z należnościami ubocznymi w postaci odsetek za opóźnienie, za kwotę 3,6 mln PLN. Spółka otrzymała w/w kwotę w I półroczu 2015 r.

### 7.2 Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2014 – 31.12.2014 roku Spółki Dekpol S.A. była firma HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 41/27.

W dniu 05 stycznia 2015 roku została zawarta umowa pomiędzy Spółkami Dekpol i HLB M2 Audyt określająca przedmiot badania, termin wykonania oraz wysokość wynagrodzenia. Spółka HLB M2 Audyt zobowiązana została powyższą umową do wykonania w terminie do dnia 30 kwietnia 2015 roku badania sprawozdania jednostkowego Spółki Dekpol za 2014 rok. Wynagrodzenie Spółki HLB M2 Audyt za wykonanie przedmiotowego badania, zgodnie z umową, wyniosło 17 500,00 zł + podatek od towarów i usług.

Podmiotem uprawnionym do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Dekpol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 01.01.2015 – 31.12.2015 roku jest HLB M2 Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Rakowieckiej 41/27.

W dniu 11 sierpnia 2015 roku została zawarta umowa pomiędzy Spółkami Dekpol i HLB M2 Audyt określająca przedmiot badania, termin wykonania oraz wysokość wynagrodzenia. Spółka HLB M2 Audyt zobowiązana została powyższą umową do wykonania w terminie do dnia 21 marca 2016 roku badania sprawozdania finansowego jednostkowego Spółki Dekpol i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za 2015 rok. Wynagrodzenie Spółki HLB M2 Audyt za wykonanie jednostkowego badania sprawozdania finansowego Spółki Dekpol zgodnie z umową, wynosi 25 000,00 zł + podatek od towarów i usług. Natomiast skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol zgodnie z umową, wynosi 9 000,00 zł + podatek od towarów i usług.

#### Informacje o:

##### a) okresie, na jaki została zawarta umowa

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Data zawarcia umowy na badanie sprawozdania finansowego za odpowiedni okres:		
badania sprawozdania finansowego	11.08.2015	05.01.2015
przegląd ksiąg rachunkowych	11.08.2015	01.12.2014

##### b) wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- badanie sprawozdania finansowego,
- inne usługi poświadczające, w tym przegląd sprawozdania finansowego,
- usługi doradztwa podatkowego,
- pozostałe usługi

Wyszczególnienie	01.01.2015 - 31.12.2015	01.01.2014 - 31.12.2014
badania sprawozdania finansowego	34	17,5
przegląd skróconego sprawozdania finansowego	12	-
usługi doradztwa podatkowego	-	-
pozostałe usługi – przegląd ksiąg rachunkowych	-	7,5
<b>RAZEM</b>	<b>46</b>	<b>25</b>

### 7.3 Informacja dotycząca zatrudnienia

Wielkość przeciętnego zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2015-2014, z podziałem na pracowników umysłowych i fizycznych, przedstawia poniższa tabela:

#### Stan zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2015 - 2014 (średnioroczne zatrudnienie w okresie, w osobach)

Wyszczególnienie	2015	2014
Pracownicy umysłowi	125	94
Pracownicy fizyczni	81	65
<b>RAZEM</b>	<b>206</b>	<b>159</b>

Źródło: Emitent

Wielkość zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2014 - 2015, na koniec poszczególnych okresów, przedstawia poniższa tabela:

#### Stan zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2015 – 2014 (stan na koniec okresu, w osobach)

Wyszczególnienie	31.12.2015	31.12.2014
Stan zatrudnienia (osoby)	214	182

Źródło: Emitent

W przedsiębiorstwie Emitenta na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz za okres prezentowanych historycznych danych finansowych nie działały żadne związki zawodowe.

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31.12.2015 roku w spółkach zależnych pośrednio i bezpośrednio Emitentowi stan zatrudnienia wynosił 0.

#### **7.4 Polityka wynagrodzeń**

Spółka nie posiada przyjętej polityki wynagrodzeń. W Spółce nie występują również programy motywacyjne. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie. Wysokość wynagrodzenia dla poszczególnych Członków Zarządu ustalana jest przez Radę Nadzorczą w wyniku negocjacji. Rada Nadzorcza ustala zasady wynagradzania oraz wysokości wynagrodzeń Członków Zarządu. Szczegółowy opis wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej znajduje się w paragrafie 6.3.2 niniejszego Sprawozdania, natomiast członków Zarządu znajduje się w paragrafie 6.3.1 niniejszego Sprawozdania. Członkowie Zarządu otrzymują stałe wynagrodzenie. Umowy zawarte z Członkami Zarządu nie określają zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu ich rozwiązania. Członkowie Zarządu oraz kluczowi menedżerowie nie otrzymują pozafinansowych składników wynagrodzenia. Członkowie Zarządu Emitenta pełniący funkcje Członków Zarządu w pozostałych spółkach Grupy Kapitałowej Dekpol nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia, a zawarte z nimi umowy nie określają zasad wypłaty odpraw oraz innych płatności z tytułu ich rozwiązania.

W roku 2015 nie miały miejsca zmiany w polityce wynagrodzeń. Spółka nie wyklucza w przyszłości określenia w formie dokumentu polityki wynagrodzeń, natomiast na chwilę obecną wynagradzanie pracowników Spółki odbywa się na podstawie przyjętego regulaminu wynagradzania. Wocenie Spółki dotychczasowy system wynagradzania członków Zarządu, kluczowych menedżerów oraz Członków Rady Nadzorczej pozwala na realizację celów Spółki, w szczególności na długoterminowy wzrost wartości dla akcjonariuszy i stabilność funkcjonowania Emitenta.

#### **7.5 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju**

Emitent w efekcie stworzenia działu Badawczo-Rozwojowego jest w stanie samodzielnie prowadzić operacje badawcze służące rozwojowi innowacyjnych rozwiązań w dziedzinie przemysłu ciężkiego i na ich podstawie wdrażać do produkcji nowoczesne rozwiązania technologiczne. Będą to badania o charakterze eksperymentalnym oraz teoretycznym. Badania przemysłowe podejmowane będą przede wszystkim w celu zdobycia nowej wiedzy na temat podłoża zjawisk i obserwowanych faktów bez nastawienia na konkretne zastosowanie czy wykorzystanie.

Prace będą skupione nad opracowywaniem nowych rozwiązań w zakresie osprzętu budowlanego, a przede wszystkim łyżek skarpowych. Wynika to z faktu, iż rynek oczekuje innowacyjnych produktów wyróżniających się pod względem nowych aspektów użyteczności technologicznej, jakościowej i funkcjonalnej powodującej usprawnienie wykonywanych czynności. Po pierwsze, planowane do opracowania w zakresie działu Badawczo-Rozwojowego nowe rozwiązania technologiczne będą dotyczyły zwiększenia liczby funkcji w produkowanych osprzętach budowlanych. Zatem Emitent dążyć będzie do konstruowania nowych produktów z uwzględnieniem nowych funkcji. Jest to spowodowane faktem, iż wielozadaniowa łyżka skarpowa wnosi szereg korzyści dla docelowego odbiorcy, w związku z czym inne osprzęty budowlane, które obejmować będą większą liczbę wykonywanych funkcji, znajdą szerokie zastosowanie na rynku. Po drugie, planowane do opracowywania nowe rozwiązania technologiczne mają skupiać się również nad opracowywaniem osprzętów budowlanych o niższej masie. Wynika to z faktu, iż waga jest istotnym kryterium w wyborze produktu. Natomiast wniesiona wielofunkcyjność niesie za sobą konieczność zwiększenia wagi, która jest niezaprzeczalnie uzasadniona skupieniem czterech osprzętów w jednym. Kolejnym stawianym obszarem badawczym jest opracowanie nowych produktów o zwiększonej wytrzymałości. Badania te będą polegały na opracowywaniu nowych konstrukcji urządzeń, które pozwolą na gwarantowane przedłużenie żywotności osprzętów budowlanych. Prace badawcze będą również obejmowały takie obszary badawcze jak:

- badanie nad możliwością pogłębienia łyżki;
- badanie nad zmianą konstrukcji łyżki prowadzące do łatwiejszego sposobu wykonania przez nią czynności technicznych;
- badanie nad siłownikami konstrukcyjnymi;
- badanie nad zwiększeniem zakresu roboczego łyżki.

Należy podkreślić, iż wyznaczone obszary badawcze, zostały określone na podstawie doświadczenia Emitenta, które to pozwoliło na dokładne zdiagnozowanie potrzeb i preferencji odbiorców z rynku międzynarodowego. Opracowanie kolejnych, zupełnie nowych rozwiązań technologicznych o mierzalnych, potwierdzanych badaniami korzyści użytkowych, pozwoli Emitentowi na znaczne zwiększenie grona odbiorców.

Stworzony dział Badawczo-Rozwojowy będzie zmierzał do odkrycia nowych prawidłowości, zasad metodologicznych w celu osiągnięcia postępu wiedzy w dziedzinie osprzętu maszyn budowlanych przez odkrycie nowych prawd, twierdzeń, uogólnień, praw nauki. W rezultacie kierunki przeprowadzanych badań będą wynikały również z wewnętrznej logiki rozwoju nauki jak i zainteresowań samej firmy Emitenta.

W nowo utworzonym dziale Badawczo-Rozwojowym będą prowadzone działania badawczo-rozwojowe w zakresie:

- analiz przyszłych potrzeb użytkowników rynku;
- badań stanu obecnego i prognozowanie przyszłego rozwoju w branży maszynowej;
- zdobycia nowej wiedzy na temat podłoża zjawisk i obserwowanych faktów;
- zdobycia nowej wiedzy celem opracowania rozwiązań stanowiących postęp naukowy w dziedzinie osprzętu budowlanego;
- badań teoretycznych i eksperymentalnych nad opracowywaniem nowatorskich rozwiązań;
- analiz nowych pomysłów nad możliwością zastosowania na rynku;
- badań przemysłowych oraz prac rozwojowych nad opracowywaniem nowych prototypów;
- opracowywania dokumentacji konstrukcyjno-technologicznej nowych produktów.

Emitent chcąc być przedsiębiorstwem innowacyjnym musi podjąć działania w kierunku utworzenia tego typu działu. Emitent postanowił więc utworzyć własny, trwały i samodzielny dział Badawczo-Rozwojowy w swoim zakładzie. Emitent poprzez prowadzone prace Badawczo-Rozwojowe zamierza oferować klientom produkty dopasowane do ich potrzeb i wymogów oraz wprowadzać je szybciej i skuteczniej aniżeli konkurenci. Dzięki temu, ma szansę wzmacniać przewagę konkurencyjną. Okazuje się, iż przewaga konkurencyjna jest w dużym stopniu uzależniona od wiedzy i zdolności technologicznych oraz doświadczenia w tworzeniu nowych wyrobów.

## **7.6 Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego**

Emitent prowadząc działalność w statutowym zakresie jest zobowiązany do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, do których należą w szczególności regulacje następujących aktów prawnych wraz z wydanymi na ich podstawie przepisami wykonawczymi:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska która określa m. in. wymagania dotyczące ochrony środowiska, wydawanie pozwoleń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej emitenta, która może mieć wpływ na środowisko naturalne, wszelkiego rodzaju opłaty tytułem korzystania ze środowiska oraz zasady odpowiedzialności cywilnej, karnej i administracyjnej za naruszenie przepisów o ochronie środowiska,
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku - Prawo wodne, która określa m. in. kształtowanie i ochronę zasobów wodnych, zasady korzystania z wód, zasady odprowadzania ścieków oraz zasady przyznawania pozwoleń wodnoprawnych.

- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach, która określa m. in. środki służące ochronie środowiska oraz zapobieganie i zmniejszanie negatywnego wpływu na środowisko oraz zdrowie ludzi wynikające z wytwarzania odpadów i gospodarowania nimi.
- Ustawa z dnia 11 maja 2001 roku o obowiązkach przedsiębiorców w zakresie gospodarowania niektórymi odpadami oraz opłacie produktowej, która określa m. in. obowiązki przedsiębiorców wprowadzających na terytorium kraju produkty, zasady postępowania z odpadami powstałymi z produktów czy zasady ustalania i pobierania opłaty produktowej.

W ramach wykonywanej działalności Emitent realizuje ponadto obowiązki wynikające z następujących decyzji:

- Starosty Starogardzkiego OS.6233.4.2011 z dnia 22 marca 2011 roku, zezwalającej Emitentowi na transport odpadów na warunkach w niej określonych, ważnej do dnia 22 marca 2021 roku.
- Starosty Starogardzkiego OS.6220.1.2012 z dnia 25 stycznia 2012 roku – pozwolenie na wytwarzanie odpadów, zezwalającej Emitentowi na wytwarzanie określonych w niej kategorii odpadów powstających w wyniku eksploatacji instalacji oraz produkcji konstrukcji stalowych dla budownictwa oraz elementów maszyn budowlanych, ważnej do dnia 25 stycznia 2022 roku.
- Starosty Starogardzkiego OS.6522.14.2011 z dnia 8 marca 2012 roku – koncesji na wydobywanie kopaliny pospolitej – piasku, ze złoża „Pinczyn”, udokumentowanego na części działki nr 40, o powierzchni 1,93 ha, położonej w Pinczynie, gmina Zblewo, powiat starogardzki, województwo pomorskie, ważnej do dnia 31 grudnia 2031 roku.
- Starosty Starogardzkiego OS.6522.15.2011 z dnia 14 czerwca 2013 roku – koncesji na wydobywanie kopaliny pospolitej – piasku, ze złoża „Pinczyn I”, udokumentowanego na części działek nr 40, 41/2, 42, o powierzchni 1,95 ha, położonej w Pinczynie, gmina Zblewo, powiat starogardzki, województwo pomorskie, ważnej do dnia 31 grudnia 2031 roku.
- Starosty Starogardzkiego OS.6522.16.2011 z dnia 14 czerwca 2013 roku – koncesji na wydobywanie kopaliny pospolitej – piasku, ze złoża „Pinczyn II”, udokumentowanego na części działek nr 40, 41/2, 42, 43/1 o powierzchni 1,53 ha, położonej w Pinczynie, gmina Zblewo, powiat starogardzki, województwo pomorskie, ważnej do dnia 31 grudnia 2031 roku.

Emitent uiszcza opłaty za korzystanie ze środowiska. Emitent nie podlega obowiązkowi wpisu do Krajowego Rejestru Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń (PRTR).

Wedle wiedzy Emitenta nie są obecnie prowadzone względem niego jakiegokolwiek postępowania wynikające z przepisów prawa i regulacji z zakresu ochrony środowiska, które skutkować mogłyby nałożeniem na Emitenta jakichkolwiek zobowiązań z tego tytułu. W ocenie Emitenta brak jest również realnej groźby, iż postępowania takie zostaną wszczęte w przyszłości.

W powyższym zakresie zagadnienia i wymogi dotyczące ochrony środowiska mają wpływ na wykorzystanie rzeczowych aktywów trwałych.

## **7.7 Działalność promocyjna, sponsoringowa i charytatywna**

Emitent nie ma wewnętrznie określonej polityki w zakresie prowadzonej przez Spółkę działalność sponsoringowej, charytatywnej lub innej o zbliżonym charakterze. W ocenie Spółki działalność promocyjna, sponsoringowa i charytatywna ma znaczenie marginalne. Emitent nie wyklucza wprowadzenia polityki w powyższym zakresie w przyszłości.

## 7.8 Nagrody i wyróżnienia

Emitent w minionym roku został wyróżniony prestiżowym tytułem Gazele Biznesu 2015 przyznawanym najbardziej dynamicznym małym i średnim przedsiębiorstwom. Spółka już po raz trzeci dołączyła do elitarnego klubu Gazel Biznesu. Poprzednio ten prestiżowy tytuł został jej przyznany w latach 2006 oraz 2012. Dekpol znalazł się również na prestiżowej liście najbardziej dynamicznych firm wyróżnionych tytułem Diamenty miesięcznika Forbes 2015. Spółka została sklasyfikowana na 2 miejscu regionalnej listy województwa pomorskiego wśród najbardziej dynamicznych firm osiągających roczne przychody od 50 do 250 mln zł. Na liście ogólnopolskiej Spółka zajęła 38 miejsce.

## 7.9 Kontakt dla inwestorów

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

*Mariusz Tuchlin*

*Krzysztof Łukowski*

*Andrzej Kuchtyk*

*Rafał Glaza*

*Prezes Zarządu*

*Wiceprezes Zarządu*

*Członek Zarządu*

*Członek Zarządu*

*Adam Olżyński*

*Rafał Dietrich*

*Członek Zarządu*

*Członek Zarządu*

Pinczyn, 21 marca 2016 roku