

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku

Pinczyn, 22 września 2025 roku

Wybrane osiągnięcia I półrocza 2025 roku

HY 2025

BUDOWNICTWO

*Srebrny
EcoVadis 2025*

Z dumą informujemy o przyznaniu kolejny rok z rzędu spółce Dekpol Budownictwo srebrnego certyfikatu EcoVadis.

BUDOWNICTWO

Nowa siedziba Teatru Muzycznego



Dekpol Budownictwo w maju 2025 roku podpisał umowę na realizację nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu.

DEWELOPER

Nagroda dla Sol Mariny

Podczas gali Wizjery 2025 kompleks Sol Marina otrzymał wyróżnienie w kategorii „Inwestycja przyszłości”.

DEWELOPER

20-lecie Forbesa



Dekpol Deweloper jako Partner dołączył do jubileuszu 20-lecia Forbesa, wspierając inicjatywę wizjonerów i twórców biznesu.

STEEL

Nabyć udziałów w zagranicznej spółce

W czerwcu 2025 roku spółka Dekpol Steel nabyła 100 % udziałów w zagranicznej spółce.

GRUPA DEKPOL

Zysk netto



W I półroczu 2025 roku Grupa Dekpol osiągnęła zysk netto na poziomie 64,1 mln zł.

Spis treści

1. Wybrane dane finansowe	8
2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3. Informacje o Grupie Kapitałowej Dekol	11
Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Dekol	11
Struktura Grupy Kapitałowej Dekol	11
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekol w I półroczu 2025 roku oraz po dniu bilansowym	16
4. Informacje o Spółce Dekol S.A.	17
Przedmiot działalności Spółki	17
Organy Spółki Dekol S.A.	17
Struktura kapitału zakładowego	18
Struktura akcjonariatu Spółki	19
Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	20
Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	20
5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekol w I półroczu 2025 roku	21
Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekol w I półroczu 2025 roku	24
Zdarzenia po dniu bilansowym	29
Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na sprawozdanie finansowe	32
Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	32
6. Czynniki ryzyka i zagrożeń	35
7. Poręczenia i gwarancje	48
8. Transakcje z podmiotami powiązanymi	48
9. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	49
10. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej	51
11. Wskaźniki finansowe	53

Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2025 roku



Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2025 roku

Maj 2025 Polska Stacja Antarktyczna



W maju został zakończony montaż próbny blisko jednej trzeciej nowego budynku Polskiej Stacji Antarktycznej im. Henryka Arctowskiego. Ostatni etap budowy stacji wykonywany jest przez konsorcjum firm Dekpol Budownictwo i Andrewex Construction.

maj 2025 Udział w eRobocze SHOW



Dekpol Steel uczestniczył w 16. Edycji Centralnych Targów Maszyn, Urządzeń i Sprzętu Roboczego eRobocze SHOW – największym wydarzeniu branżowym w Polsce, skupiającym liderów sektora maszyn roboczych.

czerwiec 2025 Remont w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym



W czerwcu zakończył się remont części wybiegów pingwinów w Gdańskim Ogrodzie Zoologicznym. Inwestycja została sfinansowana i zrealizowana przez Dekpol Budownictwo przy ścisłej współpracy z Fundacją Lynx i zespołem pracowników gdańskiego zoo.

czerwiec 2025 Zawarcie nowej Umowy



W czerwcu Dekpol S.A. wraz z Powszechną Kasą oszczędności Bank Polski S.A. zawarli umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 150 mln zł na okres do czerwca 2032 roku.

Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej



1. Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Depol za I półrocze 2025 roku

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	846 097	687 310	200 459	159 435
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	89 670	48 899	21 245	11 343
III. Zysk (strata) brutto	81 078	55 419	19 209	12 856
IV. Zysk (strata) netto	64 128	43 136	15 193	10 006
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	7,67	5,16	1,82	1,20
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	98 421	(4 710)	23 318	(1 093)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(35 251)	(4 266)	(8 352)	(990)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(41 131)	142 843	(9 745)	33 135
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	22 039	133 867	5 222	31 053

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
X. Aktywa razem	1 854 290	1 678 114	437 137	392 725
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 180 381	1 038 847	278 267	243 119
XII. Zobowiązania długoterminowe	463 627	472 287	109 297	110 528
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	716 754	566 560	168 970	132 591
XIV. Kapitał własny	673 909	639 267	158 870	149 606
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 972	1 943
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	81	76	19	18

Wybrane jednostkowe dane finansowe Spółki Depol S.A. za I półrocze 2025 roku

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	19 592	25 137	4 642	5 831
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 001	2 249	237	522
III. Zysk (strata) brutto	40 627	42 540	9 625	9 868
IV. Zysk (strata) netto	40 140	42 005	9 510	9 744
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,80	5,02	1,14	1,17
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 864	8 380	442	1 944
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 578	(38 057)	374	(8 828)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(42 953)	178 213	(10 177)	41 340
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(39 511)	148 536	(9 361)	34 456

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2025	31.12.2024
X. Aktywa razem	730 363	718 602	172 178	168 173
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	394 480	393 988	92 996	92 204
XII. Zobowiązania długoterminowe	350 737	353 971	82 684	82 839
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	43 743	40 017	10 312	9 365
XIV. Kapitał własny	335 883	324 614	79 182	75 969
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 972	1 957
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	40	39	9	9

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 30 czerwca 2025 roku (4,2419 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2024 roku (4,2730 PLN/EUR). Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku (odpowiednio: 4,2208 PLN/EUR i 4,3109 PLN/EUR).

2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. W I półroczu 2025 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2025 roku oraz 30 czerwca 2024 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. W I półroczu 2025 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku 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 2025 poz. 755).

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Dekpol i walutą prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz śródrocznego sprawozdania finansowego jednostkowego Dekpol S.A. jest złoty polski (PLN).

Śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2025 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3. Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się przede wszystkim na trzech obszarach:

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także roboty sanitarne, drogowe i hydrotechniczne;
- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych – produkcja łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn.

Ponadto, w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol prowadzona jest działalność polegająca na produkcji prefabrykatów betonowych oraz konstrukcji stalowych.



Za nami bardzo dobre półrocze – rekordowe pod względem osiągniętych wyników w historii Grupy, mimo że otoczenie rynkowe, w jakim działamy, jest wymagające. To kolejny dowód naszej rosnącej efektywności i sprawności operacyjnej, będącej efektem konsekwentnej realizacji przyjętej strategii.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

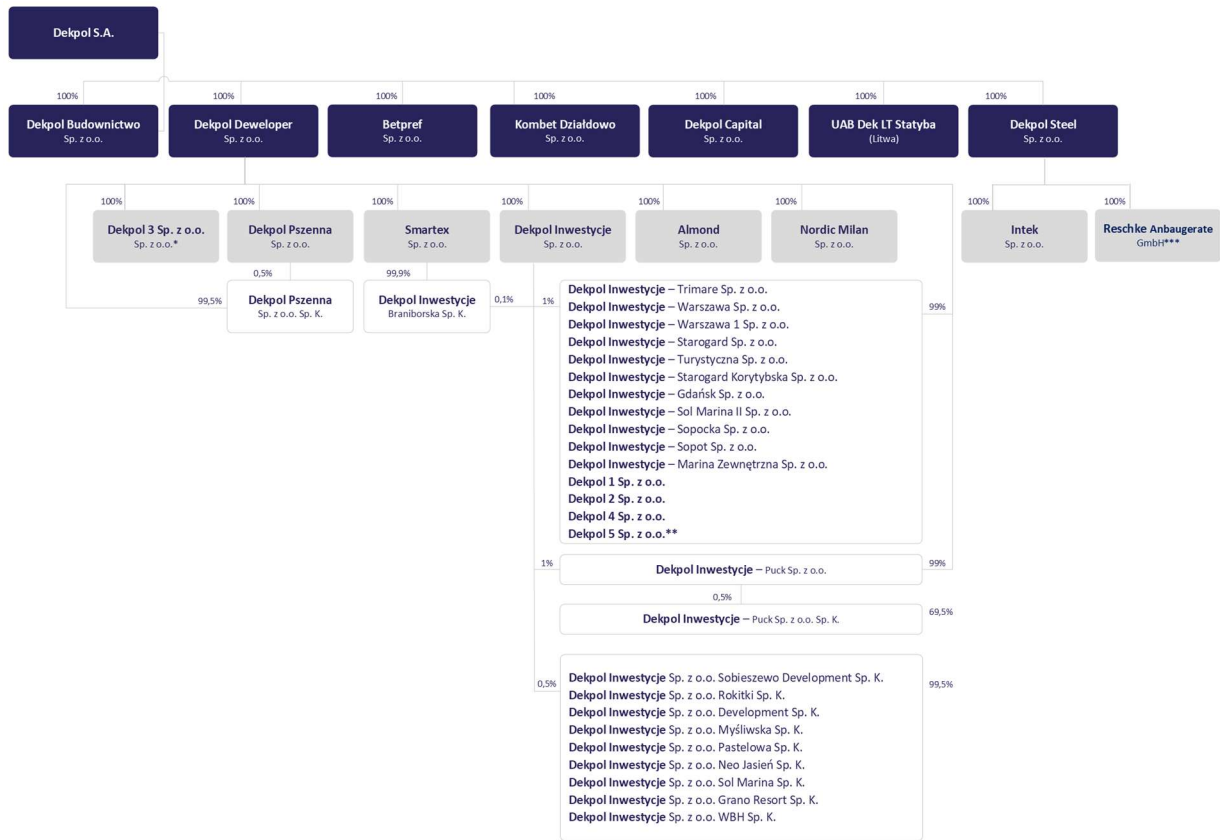
Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

W skład Grupy Kapitałowej Dekpol wchodzi Dekpol S.A. („Spółka”, „Dekpol”, „Emitent”) jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Dekpol S.A.

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol jest prowadzona przez spółki zależne od Dekpol S.A. Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiono na poniższym schemacie:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



* Dekpol 3 Sp. z o.o. – dawniej Dekpol Kamesznica Sp. z o.o., zmiana firmy spółki w dniu 2 czerwca 2025 roku.

** Dekpol 5 Sp. z o.o. – dawniej Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. - zmiana firmy spółki w dniu 26 sierpnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

*** Reschke Anbaugeräte GmbH – dawniej Mainsee 1602. V GmbH, a następnie Reschke Anbautechnik GmbH - pierwsza zmiana firmy spółki nastąpiła w dniu 26 czerwca 2025 roku. Zmiana nazwy firmy na ostateczną nastąpiła w dniu 29 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Działalność Dekpol S.A.

Spółka Dekpol S.A. jest wpisana 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 została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Od 2021 roku Dekpol S.A. jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej Dekpol pełni głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Dotychczasowe poszczególne obszary działalności Spółki (działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna) w ramach trwającej w poprzednich latach reorganizacji zostały przeniesione z jednostki dominującej do nowo utworzonych spółek zależnych.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa poczynszy od 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Emitent posiada 100% udziałów spółki zależnej.

Upřednio działalność ta była prowadzona bezpośrednio przez Dekpol S.A. Ze skutkiem na 1 stycznia 2021 roku nastąpiło jej przeniesienie do spółki zależnej w drodze aportu zorganizowanej części przedsiębiorstwa, obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa. Zorganizowana część przedsiębiorstwa stanowiła organizacyjnie, funkcjonalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze Dekpol S.A. zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów.

Działalność deweloperska

Działalność deweloperska prowadzona jest przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Emitent posiada 100% udziałów spółki) oraz zależne od niej spółki celowe – spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki komandytowe.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. koordynuje zadania obejmujące przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową.

Poszczególne projekty realizowane były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich m.in. w Juracie i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie, przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Nordic Milan Sp. z o.o. – spółka powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Milanówku;
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. – spółka celowa dedykowana inwestycji deweloperskiej w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Kapitałową Dekpol; lokale z tej inwestycji zostały wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy;

- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
- 21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 22) Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
- 23) Dekpol Inwestycje – Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
- 24) Dekpol Inwestycje – Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
- 25) Dekpol 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 26) Dekpol 2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 27) Dekpol 3 Sp. z o.o. (dawniej: Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.; zmiana firmy zarejestrowana w dniu 2 czerwca 2025 roku) – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski;
- 28) Dekpol 4 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 29) Dekpol 5 Sp. z o.o. (dawniej: Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o.; zmiana nazwy zarejestrowana po dniu bilansowym, w dniu 26 sierpnia 2025 roku) – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich.;

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1)–4) oraz 6)–11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 27). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)–17), 19)–26) i 28)–29) oraz w spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 18) powyżej), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

Wspólnikami Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. (pkt 5) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%),
- Smartex Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 99,9%),

Wspólnikami Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. sp. k. (pkt 18) powyżej) są:

- Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,5%),
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 69,5%),
- osoba prawna niepowiązana z Grupą Kapitałową (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 30%).

Podmiotami zależnymi od Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (Dekpol Deweloper posiada 100% udziałów tych spółek) są również:

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5) w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)–11) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)–17), 19)–26) i 28)–29) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
- 4) Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez spółki:

- Dekpol Steel Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Intek Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie,
- Reschke Anbaugerate GmbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem,
- Betpref Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach.

Dekpol S.A. posiada 100% udziałów w spółkach Dekpol Steel Sp. z o.o., Betpref Sp. z o.o. oraz Kombet Działdowo Sp. z o.o. Dekpol Steel Sp. z o.o. posiada 100% udziałów w spółce Intek Sp. z o.o. oraz 100 % udziałów w spółce Reschke Anbaugerate GmbH.

W dniu 3 czerwca 2025 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem, o wartości 25.000 EUR. Cena nabycia udziałów w spółce nie stanowiła istotnej wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. Aktywa netto spółki Reschke Anbaugerate GmbH na dzień bilansowy wynosiły 106 tys. zł., które stanowiły środki pieniężne. Na dzień niniejszego sprawozdania planowane jest, aby niemiecka spółka pełniła funkcje handlowe. W dniu 29 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) firma spółki została zmieniona ostatecznie na Reschke Anbaugerate GmbH.

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Intek Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie. Spółka koncentruje się na produkcji konstrukcji stalowych, rozwiązań dla ciężkiego transportu kołowego oraz produkcji offshore i elementów dźwigowych. Przedmiotem działalności Reschke Anbaugerate GmbH jest sprzedaż na rynku niemieckim osprzętów do maszyn i urządzeń oraz wyrobów stalowych.

Betpref Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji prefabrykatów betonowych i produkcję konstrukcji stalowych w zakładach zlokalizowanych w Toruniu i Pinczynie. Natomiast Kombet Działdowo Sp. z o.o. prowadzi działalność w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych w Działdowie.

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

Dekpol S.A. posiada ponadto 100% udziałów w spółkach:

- UAB DEK LT Statyba - spółka powołana w celu wsparcia działalności budowlanej Grupy Kapitałowej Dekpol na Litwie oraz zarządzania przyszłymi kontraktami w generalnym wykonawstwie realizowanymi na terytorium tego kraju;
- Dekpol Capital Sp. z o.o. - spółka powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone i wspólne ustalenia umowne):

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol uczestniczą również w charakterze wspólników następujących podmiotów, nie należących do Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone i wspólne ustalenia umowne):

- 1) LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
- 2) LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
- 3) Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Fundacja Dekpol

W 2024 roku Dekpol S.A. ustanowił Fundację Dekpol z siedzibą w Pinczynie. Misją Fundacji Dekpol jest skupienie swojej działalności w zakresie niesienia pomocy potrzebującym, w tym w szczególności pomocy finansowej na rzecz pracowników i ich rodzin. Działalność Fundacji Dekpol opiera się na świadczeniu wsparcia i pomocy na terytorium RP, zwłaszcza na obszarach, w których Grupa Kapitałowa Dekpol skupia swoją działalność biznesową, tym samym wspierając lokalną społeczność.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku oraz po dniu bilansowym

W dniu 2 czerwca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana zmiana firmy spółki Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. na Dekpol 3 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski. 100 % udziałów w spółce posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 3 czerwca 2025 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Cena nabycia udziałów w spółce nie stanowiła istotnej wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. W dniu 29 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) firma spółki została zmieniona na Reschke Anbaugeräte GmbH.

W dniu 17 czerwca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 4 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 26 sierpnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana zmiana firmy spółki Dekpol Inwestycje Katowice sp. z o.o. na Dekpol 5 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. 100 % udziałów w spółce posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

4. Informacje o Spółce Dekpol S.A.

Przedmiot działalności Spółki

Od początku 2021 roku Dekpol S.A. jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej pełni głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Organy Spółki Dekpol S.A.

Zarząd

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

Na dzień 1 stycznia 2025 roku w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodził:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu

W dniu 13 marca 2025 roku Rada Nadzorcza Dekpol S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania do Zarządu Spółki:

- Pana Mariusza Tuchlina na kolejną kadencję i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu,
- Pani Katarzyny Szymczak-Dampc na kolejną kadencję i powierzenia jej funkcji Wiceprezesa Zarządu,
- Pana Michała Skowrona i powierzenia mu funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Uchwały dotyczące powołania Pana Mariusza Tuchlina oraz Pani Katarzyny Szymczak-Dampc zostały podjęte w związku z upływem dotychczasowej kadencji ww. osób i weszły w życie z dniem ich podjęcia. Uchwała dotycząca powołania Pana Michała Skowrona weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2025 roku. O zmianach w składzie Zarządu Dekpol S.A. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2025 z dnia 13 marca 2025 roku.

W związku z powyższym, na dzień 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodzi:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu
Katarzyna Szymczak-Dampc	Wiceprezes Zarządu
Michał Skowron	Wiceprezes Zarządu

Kadencje ww. osób upłyną z dniem 31 grudnia 2030 roku.

Rada Nadzorcza

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

Na dzień 1 stycznia 2025 roku i dzień 30 czerwca 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wchodzi:

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

Kadencja Pana Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku. Kadencja Pana Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2029 roku. Kadencje Pana Jacka Grzywacza, Pana Jacka Kędzierskiego oraz Pana Romana Suszka upłyną z dniem 31 grudnia 2030 roku.

W dniu 27 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania na Członków Rady Nadzorczej Spółki:

- Pana Romana Suszka i powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Pana Jacka Grzywacza i powierzenia mu funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Pana Jacka Kędzierskiego.

Uchwały dotyczące powołania Pana Jacka Grzywacza, Pana Jacka Kędzierskiego oraz Pana Romana Suszka do Rady Nadzorczej Spółki zostały podjęte w związku z upływem dotychczasowych kadencji ww. osób jako Członków Rady Nadzorczej Spółki.

O powołaniu Członków Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2025 z dnia 27 czerwca 2025 roku.

Struktura kapitału zakładowego

W pierwszym półroczu 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

- 6.410.000 akcji zwykłych na okaziciela serii A,
- 1.952.549 akcji zwykłych na okaziciela serii B,

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W I półroczu 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

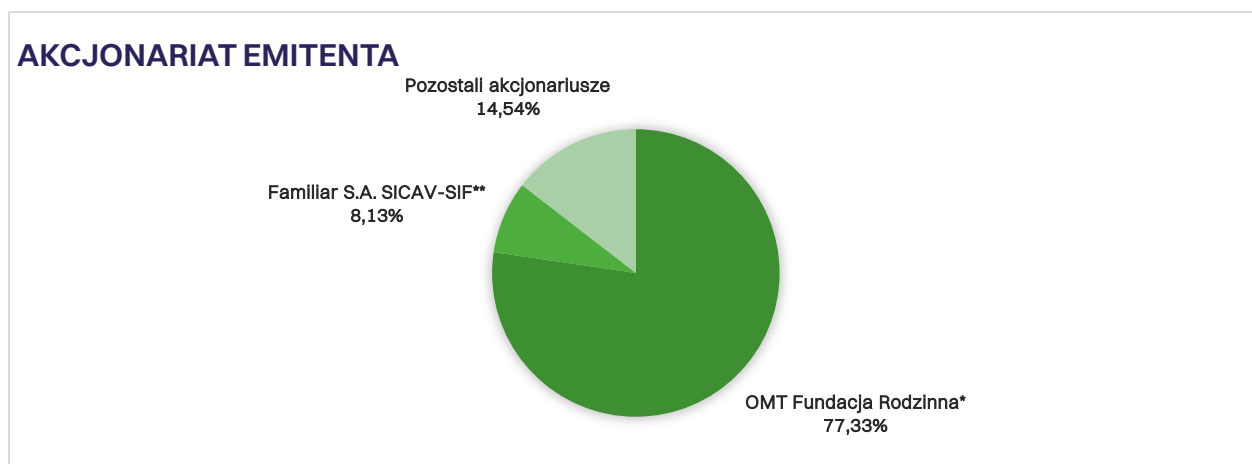
Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 22 września 2025 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym / ogólnej liczbie głosów
OMT Fundacja Rodzinna*	6.466.845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF**	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1.216.121	14,54%
Razem	8.362.549	100%

* Fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu OMT Fundacja Rodzinna jest Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu Dekpol S.A.

** Na podstawie liczby akcji zarejestrowanych na Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki zwołane na dzień 28 czerwca 2019 roku.



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu okresowego za I kwartał 2025 roku opublikowanego w dniu 23 maja 2025 roku, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania według najlepszej wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 22 września 2025 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2025 roku opublikowanego w dniu 23 maja 2025 roku przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2025 roku	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2025 roku
Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu - poprzez OMT Fundacja Rodzinna*	6.466.845	-	6.466.845

* Mariusz Tuchlin jest fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu OMT Fundacja Rodzinna

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali akcji Spółki w okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu kwartalnego za I kwartał 2025 roku opublikowanego w dniu 23 maja 2025 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego.

Według najlepszej wiedzy Spółki, Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta i nie posiadali takich uprawnień we wskazanym okresie.

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej Dekpol na 2025 rok.

5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku

Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku

Przychody Grupy wyniosły w omawianym okresie 846,1 mln zł (wzrost o blisko 23% r/r), a zysk operacyjny Grupy po pierwszym półroczu 2025 roku wyniósł 89,67 mln zł co stanowi wzrost o ponad 40 mln zł w porównaniu do pierwszego półrocza 2024 roku. Grupa zakończyła pierwsze półrocze zyskiem netto na poziomie 64,1 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu do analogicznego okresu roku 2024 o blisko 21 mln zł. Na dzień 30 czerwca 2025 roku stan środków pieniężnych Grupie wyniósł ponad 350,4 mln zł, a wskaźnik długu netto/EBITDA był niskim i bezpiecznym poziomie 0,76, a wskaźnik dług netto/kapitałów własnych wyniósł 0,2. Takie wskaźniki zadłużenia świadczą o posiadaniu długu na niskim i bezpiecznym poziomie, co potwierdza racjonalne zarządzanie zasobami finansowymi w Grupie.

Przychody segmentu generalnego wykonawstwa w pierwszym półroczu 2025 roku wyniosły około 609 mln zł i były wyższe niż w analogicznym okresie roku 2024 o blisko 20%. Osiągnięty poziom przychodów przeniósł się na zysk operacyjny w wysokości 44,6 mln zł w I półroczu 2025 roku (wzrost o blisko 68% r/r). Segment generalnego wykonawstwa odpowiadał za blisko 72% przychodów osiągniętych w Grupie Kapitałowej Dekpol w okresie sprawozdawczym. Osiągnięte wyniki są odzwierciedleniem mocnego pipeline'u projektów, co jest wynikiem kontraktów zawartych zarówno w poprzednim roku kalendarzowym jak pierwszej części roku 2025. Szerokie kompetencje i doświadczenie zespołów generalnego wykonawstwa przy jednoczesnym uporządkowanym środowisku wewnątrzorganizacyjnym pozwoliły na skuteczne zbudowanie backlog'u na drugą połowę 2025 roku i lata następne.

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol zrealizowała przychody na poziomie 158,4 mln zł (wzrost o 65 % r/r), natomiast wynik operacyjny, który wyniósł w pierwszym półroczu 2025 roku 46,2 mln zł (wzrost o 70% r/r). Znaczna poprawa osiągniętych wyników w tym segmencie jest rezultatem intensywnej pracy całego zespołu segmentu deweloperskiego oraz racjonalnego podejścia do zarządzania swoimi aktywami. Segment deweloperski w omawianym okresie odpowiadał za blisko 19 % przychód osiągniętych przez Grupę Kapitałową Dekpol.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za blisko 8% przychodów Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody segmentu w omawianym okresie wyniosły 63,5 mln zł, co oznacza wzrost przychodów w tym segmencie w porównaniu do I półrocza 2024 roku. Zysk operacyjny, który na koniec czerwca 2025 roku wyniósł niespełna 5 mln zł i spadł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2024 o 2 mln zł. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych pierwsza część roku 2025 była czasem intensywnej pracy mającej na celu poprawę efektywności dotychczasowego profilu produkcyjnego. Osiągane przez segment wyniki są rezultatem w dalszym ciągu powracającego rynku, przy jednoczesnym skupieniu na pracy nad zespołami sprzedażowymi, dzięki czemu Spółka stale poszerza bazę klientów przy jednoczesnej dywersyfikacji posiadanego portfolio. Warto wspomnieć, że plany Grupy w tym segmencie są poparte działaniami inwestycyjnymi m. in poprzez zakup w czerwcu 2025 udziałów w zagranicznej spółce Reschke Anbaugerate GmbH, która będzie pełniła zadania sprzedażowe na rynku niemieckim.

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy podstawowe filary: Generalne Wykonawstwo (Dekpol Budownictwo), Produkcję osprzętu (Dekpol Steel) i segment deweloperski (Dekpol Deweloper) pozwala Grupie generować solidny poziom wyników dynamicznie zmieniającym się otoczeniu. Nie bez znaczenia w perspektywie stabilnego rozwoju Grupy pozostaje działalność w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych.



Stale pracujemy nad optymalną strukturą finansowania Grupy DEKPOL, która zapewnia nam bezpieczeństwo i rozwój poprzez realizację ambitnych projektów. W ramach tych działań w czerwcu br. podpisaliśmy umowę na kredyt inwestycyjny w wysokości 150 mln PLN z PKO Bankiem Polskim.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec pierwszego półrocza 2025 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 2.077 mln zł netto (na koniec 2024 roku 1.505 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2024 roku 1.171 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 1.162 mln zł netto (na koniec 2024 roku około 973 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2024 roku ponad 657 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec pierwszego półrocza 2025 roku posiadała kontrakty o wartości blisko 209 mln zł (ponad 323 mln zł netto na koniec 2024 roku, zaś na koniec pierwszego półrocza 2024 roku blisko 288 mln zł), z czego do realizacji pozostawało ponad 107 mln zł (na koniec 2024 roku 162 mln zł netto, zaś na koniec pierwszego półrocza 2024 roku ponad 182 mln zł).

W ramach generalnego wykonawstwa realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe oraz mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi). Większość projektów jest realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych.

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30 czerwca 2025 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
GINA MIASTA ŚWIDNIK	Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku
DUDA CARS	Budowa zespołu budynków usługowych sprzedaży i obsługi samochodów wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Lasocice
LUBLIN EAST	Wykonanie inwestycji pod nazwą 7R Park Lublin East I - etap III w Lublinie
INSTYTUT BIOCHEMII I BIOFIZYKI POLSKIEJ AKADEMII NAUK	Dostawa i montaż konstrukcji budynku na Polskiej Stacji Arktycznej im. H. Arctowskiego
MEDPHARMA	Rozbudowa Centrum Rehabilitacyjno-Leczniczego w Nowej Wsi Rzecznej
INWESTOR	Budowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku biurowo-socjalnego oraz pomieszczeń biurowych w miejscowości Tuchom
AS-PL	Budowa budynku o funkcji biurowej i magazynowej w Gdańsku
INWESTOR	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy
ŻABKA BS Sp. z o.o.	Budowa centrum logistycznego w centralnej Polsce
Teatr Muzyczny w Poznaniu	Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość blisko 100 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 30 czerwca 2025 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 6 kontraktów o wartości powyżej 100 mln zł.

Dominujący udział w portfolio zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 70-80%. Wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfolio zleceń wyniósł ok. 74%.

Obecne otoczenie rynkowe cechuje spadek zapotrzebowania na usługi budowlane, co przekłada się na silną konkurencję w zapytaniach ofertowych, w których uczestniczy segment generalnego wykonawstwa. Ograniczona liczba nowych projektów skutecznie stabilizuje ceny materiałów i usług w budownictwie. Zarówno ceny materiałów jak i robocizny były w I półroczu 2025 roku wolne od wzrostów, obserwowana była raczej stabilizacja na względnie niskich wartościach. Segment nie odnotował również szczególnie ponadstandardowej presji płacowej. Wysoki backlog kontraktów, z którym Grupa Dekpol wchodziła w 2025 rok oraz nowe projekty pozyskane w pierwszej połowie 2025 roku, zapewniły w segmencie generalnego wykonawstwa utrzymanie działalności operacyjnej na satysfakcjonującym poziomie. Szerokie kompetencje i doświadczenie zespołów generalnego wykonawstwa przy jednoczesnym uporządkowanym środowisku wewnątrzorganizacyjnym pozwoliły na skuteczne zbudowanie wysokiego backlogu na drugą połowę 2025 roku i lata następne.

W strukturze portfela zamówień na kolejne miesiące istotną przewagę stanowią projekty z zakresu budownictwa przemysłowo-logistycznego, co potwierdza ich dominującą rolę w obecnej działalności operacyjnej segmentu. Pozostałe zlecenia obejmują głównie budownictwo ogólne, w tym realizację dla sektora publicznego. Pomimo wszystkich zagrożeń dla branży budowlanej Grupa Kapitałowa Dekpol w segmencie generalnego wykonawstwa spodziewa się dobrego wyniku za rok 2025.

Działalność deweloperska

Działalność operacyjna segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartamentów oraz powierzchni handlowo – usługowych.

W przychodach w pierwszym półroczu 2025 roku Grupa Kapitałowa Dekpol rozpoznała 288 lokali. Na wynik rozpoznanych lokaliłożyły się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice: 206 lokali, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana: 82 lokale. Dla porównania w pierwszym półroczu 2024 roku rozpoznanych zostało 168 lokali.

Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. W pierwszym półroczu 2025 roku kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła 354 lokale. Na wynik sprzedażyłożyły się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice: 234 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana: 107 umów, Warszawa: 13 umów. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 236 lokali.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 729 lokali. Na ofertę sprzedażową Grupy składały się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice: 260 lokali. Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana: 191 lokali, Warszawa: 278 lokali.

W I półroczu 2025 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- 1 budynku mieszkalnego C3, wielorodzinnego, składającego się z 47 lokali wchodzącego w skład inwestycji "Osiedle Kocięskie etap III" w Rokitkach koło Tczewa (na dzień 30 czerwca 2025 roku ponad 80% lokali zostało sprzedanych);
- 2 budynków mieszkalnych w ramach Osiedla Neo Jasień etap II, zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej (na dzień 30 czerwca 2025 roku ok. 98% lokali zostało sprzedanych).

Planem Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2025 roku przychodów na poziomie około 308 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 570 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym. Planowany cel na rok 2025 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 510 lokali.

O celach sprzedażowych na 2025 rok w segmencie deweloperskim Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2025 z dnia 21 stycznia 2025 roku, zastrzegając jednocześnie, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwsze półrocze 2025 roku było dla segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz konstrukcji stalowych okresem intensywnych wyzwań związanych głównie z dynamicznie zmieniającą się sytuacją gospodarczą zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. Obecnie odczuwalna jest stabilizacja popytu na osprzęt budowlany w całej Europie, również w Polsce. W segmencie konstrukcji stalowych dla przemysłu ciężkiego i branży offshore widoczna jest stagnacja rynku, spowodowana głównie sytuacją geopolityczną i związaną z nią niestabilną polityką gospodarczą na świecie.

W dobie dużej konkurencji na rynku priorytetem segmentu w I półroczu 2025 roku była optymalizacja zużycia materiałów oraz robocizny. Prowadzone działania obejmowały między innymi redukcję poziomu zapasów magazynowych, co pozwoliło uwolnić środki finansowe oraz poprawić płynność operacyjną segmentu. Znaczącą rolę odegrały również inicjatywy mające na celu obniżenie kosztów stałych i zmiennych – zarówno poprzez renegocjacje warunków zakupowych u dostawców, jak i ograniczenie kosztów ogólnozakładowych. Wszystkie te działania przełożyły się na wzrost zamówień w segmencie, co stanowiło pozytywną kontynuację tendencji z roku 2024.

W I półroczu 2025 roku Segment nie ograniczał się jedynie do działań oszczędnościowych. Równolegle prowadzono aktywne działania sprzedażowe poprzez wzmocnienie działu handlowego, poszerzenie bazy klientów i zmniejszenie zależności od wahań w jednym regionie czy branży poprzez większą dywersyfikację terytorialną posiadanego portfolio. Jednocześnie przyjęto strategię optymalizacji cen i weryfikacji portfolio produktowego z perspektywy osiągniętych marż.

W czerwcu 2025 roku nabyto udziały w zagranicznej spółce z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Reschke Anbaugeräte GmbH pełnić będzie głównie funkcje handlowe. Przedmiotem działalności jest sprzedaż na rynku niemieckim osprzętów do maszyn i urządzeń oraz wyrobów stalowych.

Segment koncentrował się również na rozwijaniu elastyczności produkcyjnej, umożliwiającej szybsze dostosowanie się do zmieniających się wymagań klientów, zarówno pod względem specyfikacji technicznej, jak i harmonogramów realizacji. Usprawniono wewnętrzne procesy zarządzania jakością i wdrożono nowe rozwiązania w zakresie digitalizacji wybranych etapów produkcji oraz logistyki.

Pomimo trudnego otoczenia rynkowego I półrocze 2025 roku można uznać za okres względnej stabilizacji sprzedaży i wyczekiwania rynku na inwestycje strukturalne w krajach Unii Europejskiej.

Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku

Aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej premium spółki zależnej z BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 16 stycznia 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na mocy którego okres udostępnienia linii kredytowej w kwocie do 50 mln zł został przedłużony do stycznia 2026 roku (poprzednio styczeń 2025 roku), a okres kredytowania do stycznia 2036 roku (poprzednio wrzesień 2031 roku).

W ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w walucie PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol

Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach.

O zawarciu aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku.

Aneks do umowy o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A.

W dniu 7 lutego 2025 roku Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. zawarły aneks do umowy z 2008 roku o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego. Zgodnie z zawartym aneksem łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji wystawianych na podstawie umowy nie może przekroczyć kwoty 110 mln zł (poprzednio 86 mln zł). Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z umowy są weksle in blanco wystawione przez zobowiązanych wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2025 z dnia 7 lutego 2025 roku.

Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane dotyczące wykonania budynku magazynowego w województwie kujawsko-pomorskim

W dniu 12 lutego 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 28 marca 2024 roku, o wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w woj. kujawsko-pomorskim. Na mocy aneksu Zamawiający zmienił zakres zleconych robót, a w szczególności zlecił przeprowadzenie robót dodatkowych, przypadających po odbiorze końcowym inwestycji (prace poodbiorowe). W związku z powyższym wartość wynagrodzenia, przy uwzględnieniu wszystkich dodatkowych prac zleconych przez Zamawiającego, wzrosła o ok. 21% względem wartości ustalonej poprzednim aneksem z czerwca 2024 roku i stanowi obecnie równowartość ok. 16% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024, z czego wartość aneksu z dnia 12 lutego 2025 roku odpowiada za ok. 3% wartości umowy. Ostateczna wartość wynagrodzenia, w tym wynikająca z obecnego aneksu, może ulec zwiększeniu w przypadku realizacji kolejnych prac dodatkowych lub zmniejszeniu w przypadku nie uzyskania przez Inwestora pozwoleń na realizację części robót objętych aneksem.

Główny zakres robót wynikający z umowy został ukończony i odebrany protokołem końcowym z grudnia 2024 roku. Termin zakończenia prac poodbiorowych przypadła dla części prac na I kwartał 2025 roku i prace te zostały ukończone w terminie, a termin wykonania pozostałych prac uzależniony był od terminu uzyskania przez Zamawiającego stosownych pozwoleń. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie prace zlecone przez Zamawiającego zostały wykonane i odebrane.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2025 z dnia 12 lutego 2025 roku. O zawarciu umowy i poprzedniego aneksu Spółka informowała w raportach bieżących nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku oraz nr 31/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku.

Aneks do umowy o multilinię spółki zależnej z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 14 lutego 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z lutego 2023 roku o multilinię z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego okres dostępności limitu w kwocie do 85 mln zł został przedłużony do lutego 2026 roku (poprzednio luty 2025 roku). Pozostałe parametry umowy nie uległy zmianie. W ramach multilinii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w walucie PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multilinii jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękojmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Dekpol S.A. oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa

określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Dekpol na określonych poziomach.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym 8/2025 z dnia 14 lutego 2025 roku.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 27 marca 2025 roku Dekpol 2 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,54 ha położonej w Sopocie, wraz z własnością posadowionych na niej budynków niemieszkalnych (Nieruchomość). Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do końca 2025 roku umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że Nieruchomość będzie wolna od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie równowartość ok. 6% kapitałów własnych Emitenta na koniec I półrocza 2025 roku. Umowa przedwstępna przewiduje możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności wobec niespełnienia się warunku zawieszającego. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane. Nabywana Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji wyniesie ok. 7% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w III kwartale 2026 roku.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2025 z dnia 27 marca 2025 roku.

Zawarcie aneksu do umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. kujawsko-pomorskim

W dniu 28 marca 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z lipca 2023 roku o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego w woj. kujawsko-pomorskim, wprowadzający prace dodatkowe i zamiennie. W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamiennie, wzrosła o ok. 15% względem wartości ustalonej poprzednim aneksem z listopada 2024 roku i stanowi obecnie równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na III kwartał 2025 roku (poprzednio: II kwartał 2025 roku).

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2025 z dnia 28 marca 2025 roku. O zawarciu umowy, wywołaniu do realizacji drugiego etapu inwestycji oraz zawarciu poprzedniego aneksu, Spółka informowała w raportach bieżących nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku, nr 45/2023 z dnia 30 października 2023 roku oraz nr 56/2024 z dnia 15 listopada 2024 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum logistycznego w centralnej Polsce k. Łodzi

W dniu 18 kwietnia 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką zależną od Żabka Group S.A. – Żabka BS Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę o roboty budowlane dotyczącą wykonania w systemie generalnego wykonawstwa w formule „zaprojektuj i wybuduj” obiektu magazynowo – produkcyjnego (centrum logistycznego) z przetrzeniami mroźni, chłodni, strefy suchej oraz przestrzeniami socjalno-biurowymi, o powierzchni około 42 tys. m² wraz z powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną (w tym sieci, przyłącza, drogi i zjazdy do dróg publicznych) w centralnej Polsce k. Łodzi. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-montażowych, a także uzyskanie zgód i pozwoleń, w szczególności decyzji administracyjnych, niezbędnych dla realizacji inwestycji oraz pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji w zakresie zleconym Wykonawcy ma nastąpić w drugiej połowie 2026 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy wynosi około 35 milionów EUR netto. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub opcjonalnych.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych zastrzeżonych na korzyść Zamawiającego, obejmujące standardowy katalog kar umownych dla umów tego rodzaju, należnych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek, a także kary umownej w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych w

związku z opóźnieniem w realizacji inwestycji nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania przekraczającego wysokość kary umownej, do pełnej wysokości poniesionej szkody. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia, w całości lub części, od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym m.in. podjęcia przez Zamawiającego decyzji w sprawie rezygnacji z dalszego wykonywania robót lub niewykonania przez Wykonawcę stosownych obowiązków w terminach określonych w umowie. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieuregulowania przez Zamawiającego należności na warunkach określonych w umowie.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 15/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku.

Zawarcie umowy na budowę parku logistycznego w woj. śląskim

W dniu 20 maja 2025 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą ze spółką z grupy kapitałowej EQT Real Estate (Inwestor) na budowę parku logistycznego w woj. śląskim składającego się z czterech hal wraz z infrastrukturą towarzyszącą, drogi dojazdowej zgodnie z zezwoleniem na realizację inwestycji drogowej oraz przyłączy mediów zgodnie z posiadaną przez Inwestora dokumentacją. Formuła kontraktu - ryczałtowa, zaprojektuj i wybuduj. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót na podstawie dokumentacji projektowej i specyfikacji robót, sprawowanie nadzoru autorskiego nad robotami oraz przygotowanie projektu w zakresie dotyczącym robót, w tym w szczególności zmienionego projektu pozwolenia na budowę i dokumentacji powykonawczej. Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w czterech etapach. Termin zakończenia realizacji pierwszego etapu (pierwszej hali) przypada na IV kwartał 2025 roku, a w przypadku wywołania przez Inwestora jej aranżacji w mroźnię i chłodnię - I kwartał 2026 roku. Realizacja trzech kolejnych etapów jest opcjonalna i może zostać wywołana w ciągu 6 miesięcy od podpisania umowy lub do momentu podpisania protokołu odbioru końcowego pierwszego etapu - na uzgodnionych w umowie warunkach. Terminy ich realizacji zawierają się w przedziale od 6 do 8 miesięcy. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie I etapu inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia 20 maja 2025 roku). W przypadku wywołania aranżacji wartość wynagrodzenia za I etap ulegnie zmianie, co zostanie dokonane w odrębnym dokumencie (zmianie zamówienia). Wartość kolejnych trzech opcjonalnych etapów wynosi łącznie ok. 8% ww. przychodów.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy obliczanych jako procentowa wartość wynagrodzenia za etap, którego dotyczą. Łączna maksymalna wysokość kar umownych jak również kara dla strony odpowiedzialnej za przyczyny odstąpienia od umowy, wynosi 12% wynagrodzenia netto za dany etap. Strony mają prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zawarta w wyniku dokonania przez strony w dniu 18 kwietnia 2025 roku uzgodnienia kluczowych warunków kontraktu.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała raportami bieżącymi nr 16/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku oraz nr 17/2025 z dnia 20 maja 2025 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy na budowę nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu

W dniu 30 maja 2025 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z Teatrem Muzycznym w Poznaniu (Zamawiający) umowę na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych oraz innych usług i prac w celu realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu”. Przedmiotem umowy jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej, uzyskanie wszelkich zgód i pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji, w tym pozwolenia na budowę, realizacja kompleksowych robót budowlanych oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Zakończenie realizacji przedmiotu umowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpi w IV kwartale 2028 roku. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy wynosi 490,73 mln zł brutto (398,97 mln zł netto), przy czym zamówienie podzielone jest na część zasadniczą o wartości 374,8 mln zł brutto (304,71 mln zł netto) oraz zakresy uzupełniające o łącznej wartości ok. 115,93 mln zł brutto (94,25 mln zł netto), które zgodnie z umową Zamawiający może (ale nie jest zobligowany) uruchomić w całości lub części poprzez skorzystanie z poszczególnych praw opcji. Ponadto Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych. Wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji na zasadach określonych w umowie.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 15% wartości wynagrodzenia netto

w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Suma wszystkich kar umownych jakich może żądać Zamawiający na podstawie umowy nie może przekroczyć po ich kumulacji 20% wynagrodzenia netto. Zamawiającemu przysługuje również prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym w szczególności Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku cofnięcia decyzji o przyznaniu dofinansowania w całości lub części na realizację inwestycji lub w przypadku znacznej zwłoki w otrzymaniu ww. dofinansowania.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych.

O wyborze oferty spółki zależnej jako najkorzystniejszej w ww. postępowaniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2025 z dnia 28 marca 2025 roku, a o zawarciu umowy w raporcie bieżącym nr 20/2025 z dnia 30 maja 2025 roku.

Aneks do umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 3 czerwca 2025 roku do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) wpłynął jednostronnie podpisany przez podmiot trzeci (Zamawiający) aneks wprowadzający prace dodatkowe i zamienne do umowy z dnia 20 grudnia 2024 roku o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju. Na mocy aneksu wartość wynagrodzenia netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 39% względem wartości pierwotnej i stanowi obecnie równowartość ok. 49% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji inwestycji nie uległ zmianie (I kwartał 2026 roku).

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 62/2024 z dnia 20 grudnia 2024 roku, a o zawarciu aneksu raportem bieżącym nr 21/2025 z dnia 3 czerwca 2025 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. i uchwała w sprawie wypłaty dywidendy

W dniu 27 czerwca 2025 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. (ZWZ), które podjęło uchwały w sprawie m.in. udzielenia absolutorium wszystkim członkom organów Spółki, zatwierdzenia jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024, przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej Dekpol S.A. za rok 2024, pozytywnego zaopiniowania Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. za rok 2024., zmiany Statutu Spółki, powołania trzech członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję (zob. szerzej Rozdział 4 pkt Organy Spółki Dekpol S.A.), a także uchylenia dotychczasowej i przyjęcia nowej Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

Przyjęcie zmodyfikowanej Polityki wynagrodzeń miało na celu jej dostosowanie do specyfiki Spółki. Zmiany Statutu spowodowane zaś były głównie zmianami przepisów prawa. Zmiany miały na celu: aktualizację przedmiotu działalności oraz dostosowanie jego opisu do aktualnie obowiązującej Polskiej Klasyfikacji Działalności 2025, dostosowanie kryteriów niezależności do przepisów ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021, przyznanie Radzie Nadzorczej kompetencji wyboru firmy audytorskiej do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju na podstawie art. 66 ust. 4 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości. Wprowadzono również powiązanie wymogu uzyskania zgody Rady Nadzorczej z wartością zobowiązania – z uwagi na to, że praktyka obrotu przewiduje ustanawianie zabezpieczenia o wartości przekraczającej zobowiązanie, a czynności o wartości zobowiązania poniżej 100 mln zł nie wymagają zgody Rady Nadzorczej, to zabezpieczenie takich zobowiązań po zmianie Statutu również nie będzie wiązać się z obowiązkiem uzyskania zgody Rady. Przedmiotowe zmiany Statutu Spółki zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 2 września 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło również uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2024, zgodnie z którą postanowiło zysk netto za rok obrotowy 2024 w kwocie 43.717.884,86 zł podzielić w sposób następujący:

- część zysku netto w kwocie 28.850.794,05 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy, tj. po 3,45 zł na każdą akcję,
- pozostałą część zysku w kwocie 14.867.090,81 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego.

ZWZ ustaliło dzień dywidendy na dzień 4 lipca 2025 roku, a dzień wypłaty dywidendy na dzień 11 lipca 2025 roku. Dywidendą objęte zostały wszystkie 8.362.549 akcji Spółki.

Powyższa uchwała ZWZ była zgodna z rekomendacją Zarządu Spółki z dnia 29 maja 2025 roku pozytywnie ocenioną również przez Radę Nadzorczą Depol S.A. Wypłata zarekomendowanej dywidendy była zgodna z postanowieniami kowenantów wynikających z wiążących Spółkę umów finansowych oraz warunków emisji obligacji.

O rekomendacji Zarządu Spółki oraz ocenie Rady Nadzorczej w sprawie podziału zysku za rok 2024 Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2025 z dnia 29 maja 2025 roku. O uchwale w sprawie wypłaty dywidendy Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2025 z dnia 27 czerwca 2025 roku, natomiast treść wszystkich uchwał podjętych przez ZWZ Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 25/2025 z dnia 27 czerwca 2025 roku. O rejestracji zmian Statutu Spółki w KRS Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 34/2025 z dnia 6 września 2025 roku.

Zawarcie umowy kredytu inwestycyjnego z PKO BP S.A.

W dniu 30 czerwca 2025 roku Spółka zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 150 mln zł na okres do czerwca 2032 roku. Oprocentowanie kredytu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. Zobowiązania Spółki wynikające z udzielonego Kredytu są zabezpieczone w sposób standardowy dla umów kredytowych w Banku. Kredyt został postawiony do dyspozycji Spółki po spełnieniu warunków formalnych. Umowa zawiera standardowe zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

Kredyt został wypłacony w całości w okresie jego wykorzystania, który upływał z końcem lipca 2025 roku. Celem Kredytu było przeznaczenie go na częściowe refinansowanie obligacji na okaziciela serii M Spółki, wyemitowanych w maju 2024 roku w łącznej liczbie 225.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda (raport bieżący nr 25/2024), co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Depol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

O zawarciu umowy kredytowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2025 z dnia 30 czerwca 2025 roku.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M

W dniu 7 lipca 2025 roku Zarząd Depol S.A. podjął decyzję o przedterminowym wykupie na żądanie Spółki 150.000 sztuk obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 150 mln zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00164. Obligacje na okaziciela serii M zostały wyemitowane przez Spółkę w dniu 6 czerwca 2024 roku w łącznej liczbie 225.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł.

Zgodnie z warunkami emisji termin wykupu obligacji serii M przypada na dzień 6 czerwca 2028 roku. Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy częściowy wykup 150.000 obligacji serii M został wykonany w dniu 25 lipca 2025 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był dzień 18 lipca 2025 roku. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą wykupioną obligację serii M kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji serii M, tj. 1.000 zł, narosłe odsetki, tj. 12,10 zł oraz premię w wysokości 6,20 zł. Podstawę przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii M na żądanie Emitenta stanowił pkt 14 warunków emisji obligacji serii M.

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. ("KDPW"), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. W związku z powyższym od dnia 16 lipca 2025 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii M w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany ze środków pozyskanych z kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce w dniu 30 czerwca 2025 roku przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A., co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Depol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

O emisji obligacji serii M Spółka informowała raportami bieżącymi nr 25/2024 z dnia 27 maja 2024 roku oraz nr 28/2024 z dnia 6 czerwca 2024 roku. O przedterminowym częściowym wykupie obligacji serii M Spółka informowała raportem bieżącym nr 29/2025 z dnia 7 lipca 2025 roku.

Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości gruntowych w powiecie gdańskim

W dniu 7 sierpnia 2025 roku, spółka Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. (Kupujący), obecnie pod firmą Dekpol 5 Sp. z o.o.) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 11 ha położonej w powiecie gdańskim. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2028 roku, przy czym strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równowartość ok. 5% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec I półrocza 2025 roku, przy czym zostanie ona poddana waloryzacji w stosunku rocznym. Celem nabycia nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę budynków mieszkalnych. Szacowana ilość lokali możliwa do zrealizowania to 800 sztuk. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami objętymi umową przedwstępną na cele budowlane oraz udzielił Kupującemu koniecznych pełnomocnictw.

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającym przedwstępną umowę nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomością, o łącznej powierzchni ok. 120 ha. Na mocy umowy przedwstępnej, strony zobowiązały się, pod warunkiem uzyskania przez Kupującego prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną, do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia ww. nieruchomości w terminie do 31 sierpnia 2035 roku, lecz nie później niż 3 lata od dnia prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu. Strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem, po spełnieniu ww. warunku. Łączna cena netto w przypadku zakupu całości nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 25% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec I półrocza 2025 roku. Nieruchomości zostaną zakupione celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Dekpol banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej. Postanowienia ww. umów przedwstępnych nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

O zawarciu przedwstępnych umów nabycia nieruchomości Spółka informowała raportem bieżącym nr 31/2025 z dnia 8 sierpnia 2025 roku.

Zmiana pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Pastelowe”

W dniu 20 sierpnia 2025 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała, wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańsk, decyzję w sprawie zmiany pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe" w Gdańsku przy ulicy Pastelowej wydanego w styczniu 2022 roku. Zmiana pozwolenia na budowę została dokonana na wniosek Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. w celu zwiększenia możliwych do osiągnięcia parametrów inwestycji planowanej do realizacji na posiadanej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z warunkami zamiennego pozwolenia na budowę w ramach III etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 354 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17,2 tys. mkw. III etap inwestycji zostanie zrealizowany w terminie, zależnym od sprzedaży pozostałych obecnie realizowanych inwestycji deweloperskich i nieokreślonym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Ponadto w tym samym dniu Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała pozwolenie na budowę jednego dodatkowego budynku mieszkalnego w ramach inwestycji „Osiedle Pastelowe”, który zostanie wykonany wraz z etapem III inwestycji. W ramach budynku planowanych jest 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2,9 tys. mkw.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę III etapu projektu "Osiedle Pastelowe" Spółka informowała raportem bieżącym nr 3/2022 z dnia 12 stycznia 2022 roku, natomiast o zmianie pozwolenia na budowę raportem bieżącym nr 32/2025 z dnia 20 sierpnia 2025 roku.

Informacja o otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym z udziałem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 3 września 2025 roku miało miejsce otwarcie ofert w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego projektu pn.: „Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu” organizowanego przez Zakład Narodowy im. Ossolińskich (Zamawiający), na podstawie czego powzięto informację, iż spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. złożyła ofertę, której parametry są najkorzystniejsze w zakresie określonych przez Zamawiającego kryteriów wyboru, obejmujących cenę oferty oraz dodatkowe doświadczenie personelu wykonawcy. Wartość oferty złożonej przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach przetargu wynosi 143,08 mln zł brutto. Przed przekazaniem informacji z otwarcia ofert

Zamawiający poinformował, w trybie art. 222 ust. 4 ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych, że kwota jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia wynosi 135,30 mln zł brutto.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone, a zgodnie z obowiązującą procedurą złożone oferty zostaną poddane weryfikacji przez Zamawiającego.

O otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym Spółka informowała raportem bieżącym nr 33/2025 z dnia 3 września 2025 roku.

Aneks do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych zawarty z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A.

We wrześniu 2025 roku Dekpol S.A. zawarł z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. (PZU) aneks do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych której beneficjentami są Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Na mocy aneksu wysokość limitu zaangażowania PZU z tytułu gwarancji udzielonych w ramach umowy została podwyższona do kwoty 50 mln zł (dotychczas 40 mln zł).

Umowa została zawarta w 2024 roku. Na podstawie umowy mogą być wystawione gwarancje zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad lub usterek, należytego wykonania umowy i usunięcia wad oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenia roszczeń przewidziane w umowie są standardowe dla tego typu umów. Wyżej wymieniony limit zaangażowania obowiązuje w okresie do dnia 8 września 2026 roku.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 35/2025 z dnia 10 września 2025 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. łódzkim

W dniu 18 września 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę o roboty budowlane inwestycji obejmującej budowę budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w woj. łódzkim (odpowiednio Umowa i Inwestycja).

Przedmiotem Umowy jest wykonanie prac przygotowawczych, sporządzenie dokumentacji technicznej, wykonawczej i powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie Inwestycji. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu Umowy stanowi równowartość ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024 (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia Umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych lub dodatkowych. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych Umową został uzgodniony na III kwartał 2026 roku.

Umowa zawiera standardowe zapisy dotyczące kar umownych. Łączny maksymalny limit kar umownych jest rzędu 15% wartości Umowy. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za szkody spowodowane przez opóźnienie Wykonawcy w zakresie przekraczającym kwotę kar umownych. Umowa może zostać rozwiązana przez Zamawiającego w standardowych dla tego typu umów przypadkach. Ponadto, zgodnie z warunkami Umowy Zamawiający ma prawo odstąpić od Umowy w przypadku, gdy podmiot będący docelowym właścicielem Inwestycji nie zakupi terenu budowy do określonej w Umowie daty (przypadającej na grudzień 2025 roku) od obecnego właściciela nieruchomości. W przypadku odstąpienia od Umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wszystkie prace projektowe i roboty wykonane lub rozpoczęte oraz zwróci udokumentowane koszty zamówionych materiałów do wysokości kwoty określonej w Umowie.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 36/2025 z dnia 18 września 2025 roku.

Zakup znaku Reschke

W dniu 10 czerwca 2025 r. Dekpol Steel sp. z o.o. zawarł z Reschke Schweißtechnik GmbH (dalej: Zbywca) umowę sprzedaży, na mocy której Zbywca przenosi na Spółkę między innymi znak słowno-graficzny „Reschke”. Przeniesienie prawa do znaku nastąpiło po dniu bilansowym, gdyż zgodnie z umową była uwarunkowana uregulowaniem pierwszej raty płatności i rejestracją Dekpol Steel sp. z o.o. jako właściciela znaku w Niemieckim Urzędzie Patentowym i Znaków Towarowych.

Znak słowno-graficzny „Reschke” spółka Dekpol Steel sp. z o.o. przyjmie jako wartość niematerialną i prawną nie wcześniej niż w terminie uzgodnionego spełnienia warunków umownych.

Dekpol Steel sp. z o.o. nabył powyższe aktywo od Zbywcy jako kolejny krok w kierunku rozbudowy potencjału produkcyjnego Grupy Dekpol w zakresie konstrukcji stalowych i komponentów do maszyn specjalistycznych, a także wzmocnienia obecności na rynkach międzynarodowych. Dekpol Steel sp. z o.o. będzie kontynuować swoją dotychczasową działalność.

Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na sprawozdanie finansowe

W I półroczu 2025 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania oraz sprawozdania finansowego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozwijanie potencjału zakładów produkcyjnych,
- terminowe dostawy produktów i utrzymanie ich wysokiej jakości,
- sprawne pozyskiwanie pozwoleń na budowę inwestycji deweloperskich,
- terminowe realizowanie projektów deweloperskich,
- odpowiednia polityka sprzedaży lokali w zakresie cen, struktury powierzchni oraz poszerzenie oferowanych Klientom usług (pomoc w znalezieniu finansowania, usługi projektowe, usługi wykończeniowe, usuwanie usterek),
- rozwijanie współpracy z instytucjami finansowymi, która ma zapewnić Spółce dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń,
- realizacja dotychczasowych projektów.

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w I półroczu 2025 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w części „Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2025 roku” oraz „Zdarzenia po dniu bilansowym” niniejszego sprawozdania.

Pozyskiwanie nowych kontraktów i terminowa ich realizacja

W działalności Grupy Dekpol największą część stanowi Segment Generalnego Wykonawstwa. W ramach działalności tego segmentu Grupa prowadzi inwestycje zarówno na rzecz klientów zewnętrznych, jak i dla podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol w zakresie działalności deweloperskiej Grupy.

Grupa podejmuje stale aktywne działania mające na celu pozyskiwanie nowych projektów do realizacji. Strategia handlowa Grupy opiera się przede wszystkim o szerokie spektrum rodzajowe realizacji proponowanych przez segment. Zarząd spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jednocześnie stale podejmuje działania mające na celu rozszerzanie i uatrakcyjnianie obecnej oferty, co jest możliwe między innymi dzięki kadrze pracowniczej o wysokim poziomie specjalizacji. Ponadto Grupa zamierza rozbudowywać siły akwizycyjne w centrum Polski, a także na Zachodzie. Nie bez znaczenia dla przyszłych współprac z kontrahentami jest również realizowanie kontraktów na wysokim poziomie oraz w założonych czasowo terminach realizacji.

Rozwijanie potencjału zakładów produkcyjnych

W Grupie Kapitałowej Dekpol realizowana jest działalność produkcyjna w czterech zakładach produkcyjnych. W ramach produkcji w Segmencie Produkcji osprzętu maszyn budowlanych działalność prowadzona jest w zakładzie spółki Dekpol Steel Sp. z o.o. w Pinczynie oraz w zakładzie spółki Intek Sp. z o.o. w Lubawie. W ramach działalności związanej z prefabrykacją Grupa posiada dwa zakłady produkcyjne - w Toruniu, gdzie działalność jest prowadzona przez spółkę Bętpref Sp. z o.o. oraz w Działdowie, gdzie działalność jest prowadzona przez spółkę Kombet Działdowo Sp. z o.o.

Zakłady produkcyjne w Lubawie, Toruniu oraz w Działdowie zostały przez Spółkę zakupione na przestrzeni rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol. Grupa na bieżąco analizuje możliwości inwestycyjne w pozyskanych zakładach produkcyjnych, biorąc pod uwagę zarówno potencjał tych zakładów jak i aktualną sytuację rynkową. Ponadto Grupa dokonuje stopniowej modernizacji wyposażenia w w/w zakładach produkcyjnych.

Czynnikami zewnętrznymi mającymi wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach będą:

- wojna w Ukrainie i jej potencjalny wpływ na sytuację polityczno- gospodarczą,
- wysoki poziom stóp procentowych,
- koszty pracy oraz kształt rynku pracy,
- koszty materiałów do produkcji,
- czynniki geopolityczne,
- koszty nośników energii.

Konflikt zbrojny w Ukrainie i jego potencjalny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą

Jednym z istotnych czynników zewnętrznych, które mogą mieć wpływ na wyniki Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach, pozostaje trwający konflikt zbrojny w Ukrainie oraz jego szeroko rozumiane skutki geopolityczne i gospodarcze. Sytuacja ta wpływa nie tylko na stabilność polityczną w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, ale również na funkcjonowanie rynków surowców, energii, logistyki oraz rynku pracy.

Escalacja konfliktu lub przedłużający się stan niestabilności może prowadzić do dalszego wzrostu cen energii, ograniczenia dostępności wybranych materiałów budowlanych, stali oraz surowców wykorzystywanych w produkcji, co może skutkować wzrostem kosztów operacyjnych w segmentach budowlanym i produkcyjnym. Dodatkowo, zakłócenia w łańcuchach dostaw, zmienność kursów walut oraz zwiększone ryzyko inflacyjne mogą wpłynąć na marżowość projektów i ogólną rentowność działalności.

Potencjalny wpływ konfliktu na sytuację gospodarczą Niemiec oraz państw skandynawskich – które stanowią istotne rynki zbytu lub źródła zamówień dla Grupy – może również przełożyć się na zmniejszenie popytu w niektórych segmentach, szczególnie w zakresie eksportu komponentów produkcyjnych lub usług budowlanych. Nie bez znaczenia pozostaje również wpływ tego konfliktu na sytuację społeczną i rynek pracy, w tym zwiększoną rotację kadry oraz presję płacową, zwłaszcza w regionach o dużym udziale pracowników zagranicznych.

W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Grupy, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Grupa na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszaniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Dekpol narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Wysoki poziom stóp procentowych, utrzymujący się przez cały 2024 rok, stanowił istotny czynnik zewnętrzny wpływający na działalność Spółki i całej Grupy Kapitałowej. Obowiązująca od października 2023 roku stopa referencyjna na poziomie 5,75% została przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) w trakcie 2025 roku trzykrotnie obniżona – najpierw w maju br. do poziomu 5,25%, następnie w lipcu i wrześniu 2025 roku (zdarzenia po dniu bilansowym) każdorazowo o kolejne 0,25 pkt proc. pozostając ostatecznie na dzień publikacji niniejszego sprawozdania na poziomie 4,75%. Nadal w ocenie Spółki stanowi to jednak relatywnie wysoki poziom.

Polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski, a także analogiczne działania banków centralnych w Europie, skutkowały ograniczoną dostępnością finansowania oraz wzrostem kosztów obsługi zadłużenia. W efekcie wpływało to zarówno na poziom kosztów finansowych, jak i na decyzje inwestycyjne podejmowane przez partnerów biznesowych, klientów oraz inwestorów indywidualnych. Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczy, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczynia się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szansę na realizację swoich inwestycji. W perspektywie kolejnego roku, pomimo pierwszych sygnałów możliwego łagodzenia polityki monetarnej, Grupa przyjmuje założenie ostrożnego optymizmu. Utrzymująca się niepewność co do tempa i skali ewentualnych obniżek stóp procentowych w Polsce i Europie wymaga dalszego uważnego zarządzania strukturą finansowania, płynnością oraz zdolnością kredytową poszczególnych podmiotów Grupy.

Koszty pracy oraz rynek pracy

W I półroczu 2025 roku jednym z istotnych czynników kosztowych wpływających na działalność Grupy Kapitałowej były rosnące koszty pracy, wynikające zarówno z regulacyjnego wzrostu wynagrodzeń minimalnych, jak i z rosnących oczekiwań płacowych na rynku. W warunkach utrzymującej się presji inflacyjnej oraz ograniczonej dostępności wykwalifikowanej siły roboczej, szczególnie w sektorach budownictwa, produkcji i usług specjalistycznych, Grupa mierzyła się z wyzwaniem zapewnienia ciągłości operacyjnej przy jednoczesnym utrzymaniu kontroli nad kosztami osobowymi.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na presję wynagrodzeń są kolejne wzrosty minimalnego wynagrodzenia, które to w I półroczu 2025 roku wzrosło do poziomu 4 666 zł brutto. Efektem wzrostu minimalnego wynagrodzenia są nie tylko dodatkowe koszty po stronie pracodawcy, ale również większa presja na wynagrodzenia ze strony pozostałych pracowników. Ponadto coraz trudniejsze pozyskiwanie nowej, wyspecjalizowanej kadry pracowniczej jest kolejnym czynnikiem mającym wpływ na sytuację przedsiębiorstw.

W 2025 roku Grupa zakłada, że presja na rynku pracy utrzyma się, choć możliwe będzie jej częściowe ograniczenie w przypadku spowolnienia inwestycji w sektorze prywatnym oraz publicznym. Niemniej jednak, Grupa przyjmuje ostrożne założenia w zakresie dynamiki kosztów osobowych i kontynuuje działania mające na celu poprawę efektywności pracy, wdrażanie mechanizmów retencji pracowników, automatyzację wybranych procesów oraz optymalizację struktury zatrudnienia.

W długim horyzoncie czasowym utrzymanie konkurencyjności Grupy będzie uzależnione m.in. od zdolności do przyciągania i utrzymywania kluczowych kompetencji, co wymaga dalszych inwestycji w rozwój zespołów, kulturę organizacyjną oraz nowoczesne narzędzia pracy i zarządzania kapitałem ludzkim.

6. Czynniki ryzyka i zagrożenia

Z punktu widzenia przyszłości działania Emitenta i Grupy Kapitałowej głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są następujące ryzyka:

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej 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 Grupę Kapitałową 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 (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi,
- rosnące w stosunku do założeń ceny materiałów budowlanych, mediów oraz kosztów pracy,
- braki w zakresie materiałów budowlanych i zespołów ludzkich niezbędnych do realizacji pozyskanych projektów.

Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Grupy oraz zakłócenia równowagi finansowej. Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceńdawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską. Natomiast zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania główny udział w portfelu zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Dekpol Deweloper Sp. z o.o., wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej, co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Grupa sporządza są aktualizowane, gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje rozmowy z wybranymi inwestorami w kwestii partycypowania we wzroście kosztów realizacji. Efekty rozmów powodują częściową partycypację zamawiających w kosztach budowy.

Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym wiążą się głównie z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia harmonogramu budowy jak i ujednolicenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym. Natomiast błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi głównie wynikają z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Grupa uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Grupa Dekpol jest szczególnie uzależniona 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. Grupa, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Grupa 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.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie będzie miała znaczącego wpływu. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego oraz budowlanego 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. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Ograniczenie dostępności materiałów i surowców wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, 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 Grupy oraz jej perspektywy rozwoju. Dlatego też Grupa prowadzi działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami oraz dywersyfikację dostaw, w tym również z rynków zagranicznych. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Grupy.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

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

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

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 Grupy. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Grupa nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycjach. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterek lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić do niedotrzymania terminów

realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Grupy, 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 Grupa Dekpol 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 Grupie 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 Grupy Dekpol takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie będzie znacząca, między innymi z uwagi na dywersyfikację w portfolio kontraktów Emitenta. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość inwestycji prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. W ramach segmentu generalnego wykonawstwa i produkcji osprzętu do maszyn budowlanych taka koncentracja co do zasady nie występuje. Koncentracja w ramach działalności deweloperskiej powoduje jednak uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Grupy Dekpol w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta w ramach segmentu deweloperskiego. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w ramach segmentu deweloperskiego w przyszłości, a także, w konsekwencji, na zdolność do wykonywania zobowiązań z obligacji.

Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa Dekpol aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Grupy. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. Ponadto, podmioty z Grupy posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (m.in. Warszawa, Wrocław, Kamiesznicza), na których realizują bądź zamierzają zrealizować projekty hotelowe/mieszkaniowe.

Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień Grupy Dekpol w segmencie generalnego wykonawstwa istotny udział mają projekty magazynowe (jako projekty magazynowe Grupa kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Na dzień 30 czerwca 2025 roku udział projektów magazynowych wyniósł ok. 55%. Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Grupa może odnotować mniejszą ilość kontraktów, co może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy Dekpol.

Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Grupa Emitenta od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, jednak stale pracuje nad dywersyfikacją swojego portfela kontraktów. Duży udział projektów magazynowych w portfolio dobrze wpisuje się w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8 - 12 miesięcy).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Emitent jako ryzyko wyróżnia możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy. 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 Grupy. Ponadto przychody Grupy 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, Grupa Dekpol poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd Dekpol S.A. w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Grupy Dekpol do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Emitenta nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Grupa Emitenta obecnie nie przewiduje istotnego obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszona do korekty swoich cenników, aby jej oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

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 wywiąże się (lub nieterminowo wywiąże się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych.

Grupa Dekpol 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 Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Ryzyko w przeszłości nie zmaterializowało się w sposób istotny dla działalności Grupy. W przeszłości zdarzały się przesunięcia w zapłacie należności, aczkolwiek były one ustalane przez zamawiających ze spółkami z Grupy i ostatecznie zapłata następowała.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

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. Zgodnie z przyjętą strategią, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień, Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie, Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w momencie osiągnięcia określonego procentu zaawansowania sprzedaży aktualnie realizowanego etapu. Spółki z Grupy Emitenta muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Grupy mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

- konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność, wydawanej przez organy administracyjne.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

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

Grupa Dekpol działa m.in. w branży deweloperskiej, dokonując sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Grupa posługuje się zwykle wypracowanymi wzorami umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Grupy, że stosowane wzory zawierają niedozwolone postanowienia umowne, przez co zgodnie z art. 385(1) §1 Kodeksu Cywilnego rozumie się takie nieuzgodnione indywidualnie z konsumentem 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 Grupy. Wyjaśnić należy, iż Grupa Dekpol prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie

Ryzyko wypadków na terenie budowy

Grupa Dekpol, jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa, w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zwinionego działania, zaniechania ze strony Grupy. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ściśle 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.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Emitenta w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy. Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, konstruując umowy z podwykonawcami Grupa określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, przenosząc to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę.

Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może także skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Grupy. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647(1) Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Grupa 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. Grupa Dekpol realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Grupa 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, Grupa Dekpol realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi.

Niekorzystne zmiany sytuacji na rynku bankowym, pogorszenie parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy Emitenta czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Mimo spadku stóp procentowych w okresie pierwszych 9 miesięcy 2025 roku, ich wciąż wysoki poziom skutkuje niskim poziomem zdolności kredytowej klientów, co może przekładać się na zmniejszony popyt na lokale Grupy Emitenta. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów Grupy do finansowania kredytowego, ma również, bezpośrednio i pośrednio, wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" wydanych przez KNF dla banków i instytucji finansowych, dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym negatywnie wpływają wciąż wysokie stopy procentowe. Wysokość stawek WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wynosiła odpowiednio 5,24% i 5,03% na koniec czerwca 2025 roku wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021.

Emitent pragnie zwrócić uwagę, że spora część projektów deweloperskich Grupy stanowią projekty segmentu premium (np. Sol Marina, Oval Sky), które charakteryzują się większym udziałem klientów gotówkowych niż projekty segmentu popularnego, stąd Grupa w tych projektach posiada większy udział klientów gotówkowych niż pozostałe podmioty z branży.

Z kolei projekty z segmentu popularnego (np. Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie) charakteryzują się wysokim udziałem klientów finansujących zakup nieruchomości za pomocą kredytu hipotecznego, który sięga nawet około 65%.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Nie jest też możliwe do przewidzenia czy rządowe programy dotyczące wsparcia w nabyciu mieszkań będą kontynuowane w przyszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Emitent i Grupa Kapitałowa

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą

Z perspektywy Grupy opisane powyżej w punkcie *Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału*, natomiast poniżej w ujęciu segmentowym.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Rynek budowlany w Polsce silnie odczuł skutki wywołane konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Niedobór materiałów, zerwane łańcuchy dostaw czy odpływ pracowników z Ukrainy, to tylko niektóre problemy występujące na początku trwania wojny. Obecnie jednak pomimo pewnego ustabilizowania się cen materiałów i nośników energii, cała branża budowlana obserwuje, że koszty realizacji inwestycji znacząco wzrosły. Wysokie koszty realizacji inwestycji znacząco wpłynęły z kolei na podejmowanie decyzji ze strony inwestorów.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację na wschodzie Polski oraz wpływ na potencjalne ryzyka dla Grupy, ponieważ konflikt zbrojny w Ukrainie będzie w dalszym ciągu potencjalnym ryzykiem dla budownictwa w 2025 roku. Istotność tego ryzyka jest silnie skorelowana z dalszym przebiegiem wojny w Ukrainie.

Segment Deweloperski

Cała branża deweloperska z uwagą śledzi wydarzenia na arenie geopolitycznej. Ostateczne skutki konfliktu w Ukrainie są na chwilę obecną trudne do przewidzenia. Wpływ działań zbrojnych na branżę będzie zależał od dalszego rozwoju wydarzeń. Na dzień dzisiejszy Spółka zaobserwowała, że znaczny wzrost kosztów wytworzenia spowodował znaczny wzrost cen mieszkań. Ponadto wysokie stopy procentowe spowodowały znaczne pogorszenie się dostępności kredytów, co przekłada się na możliwości i chęci inwestowania w nieruchomości.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Ostateczny wpływ wojny toczącej się w Ukrainie na działalność produkcyjną Grupy Dekpol jest na obecnym etapie trudny do precyzyjnego oszacowania i wymaga podejścia do analizy sytuacji z perspektywy popytowej i kosztowej w ujęciu krótko- i średnioterminowym. Głównym elementem wpływającym na działalność produkcyjną tzn. Grupy Dekpol były turbulencje spowodowane zerwanymi łańcuchami dostaw i wzrostem cen surowców, przede wszystkim stali, a także komponentów stosowanych w produkcji (siłowniki, systemy zębowe) oraz wzrostem kosztów transportu. Wzrost cen oraz konieczność zmiany łańcuchów dostaw spowodował ogromne problemy w segmencie działalności produkcyjnej Grupy. Dekpol na bieżąco analizuje wszystkie powyższe aspekty w celu odpowiedniego dostosowania prowadzonej działalności do czynników rynkowych.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

Wyniki uzyskiwane przez Grupę Dekpol uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Grupa 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 Grupy.

Po spowolnieniu gospodarki w ostatnich latach, rok 2024 był czasem znaczącego ożywienia w polskiej gospodarce. Produkt Krajowy Brutto (PKB) w roku 2024 wzrósł o 2,9%, co stanowi nieco wyższy wynik niż początkowo sugerowały prognozy ekonomistów. W samym IV kwartale 2024 roku PKB wzrósł o 3,2%, co stanowi znaczący wzrost o 1 p.p. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego, tempo wzrostu PKB przyspieszyło w drugim kwartale 2025 roku do poziomu 3,4% rok do roku, w porównaniu z poziomem 3,2% odnotowanym w pierwszym kwartale br., co zdaniem ekonomistów świadczy o stopniowym ożywieniu gospodarczym. W

drugim półroczu 2025 roku tempo wzrostu powinno być w dalszym ciągu utrzymywane m.in. dzięki inwestycjom oraz konsumpcji prywatnej.

Stopy procentowe w Polsce nadal utrzymywane są na wysokim poziomie, co jest skutkiem utrzymującej się na relatywnie wysokim poziomie inflacji. Obowiązująca od października 2023 roku stopa referencyjna na poziomie 5,75% została przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) w trakcie 2025 roku trzykrotnie obniżona – najpierw w maju br. do poziomu 5,25% i następnie w lipcu i wrześniu 2025 roku (zdarzenia po dniu bilansowym) każdorazowo o 0,25 pkt proc. pozostając ostatecznie na dzień publikacji niniejszego sprawozdania na poziomie 4,75%. Nadal w ocenie Spółki stanowi to jednak relatywnie wysoki poziom.

Inflacja w Polsce wykazuje tendencję spadkową, w czerwcu 2025 roku wyniosła 4,1% r/r, a w ujęciu miesięcznym wyniosła 0,1%. Z kolei w lipcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) inflacja według Głównego Urzędu Statystycznego wyniosła 3,1% i była najniższa od stycznia 2020 roku. Narodowy Bank Polski przewiduje spadek inflacji do poziomu 3,4% dopiero w 2026 roku, z kolei cel inflacyjny zostanie osiągnięty dopiero w 2027 roku.

Zgodnie z dostępnymi danymi makroekonomicznymi, stopa bezrobocia w Polsce pozostaje na niskim poziomie na tle państw Unii Europejskiej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

W polskim systemie podatkowym następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Grupę 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 Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Dekpol. 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 jej 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 Grupy. 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 Grupy Dekpol. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Dekpol na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

W związku z rodzajem prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Grupę w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane. Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Grupy w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI Kodeksu Cywilnego, 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 i Grupę Kapitałową wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną były lub są spółki z Grupy Dekpol, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i aparthoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i aparthoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Emitenta). Emitent wskazuje, iż brał udział w badaniach rynku prowadzonych przez Prezesa UOKiK, w ramach których m.in. informował o stosowanych zasadach współpracy oraz przedstawił stosowane wzorce umowne. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą spadkiem zainteresowania lokalami w condohotelach i aparthotelach ze strony klientów lub wskutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko stopy procentowej

Grupa Dekpol finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje), dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Grupy związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej (CAP, IRS).

Obecna sytuacja makroekonomiczna w obszarze omawianego ryzyka wskazuje na wiele wyzwań. Stopy procentowe w Polsce mimo obniżki o 1 pkt proc. w 2025 roku nadal utrzymywane są na wysokim poziomie, co jest skutkiem utrzymującej się na relatywnie wysokim poziomie inflacji. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania stopa referencyjna jest na

poziomie 4,75%. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego Narodowego Banku Polskiego (NBP) (1,5%-3,5%). Według najnowszej projekcji NBP (lipiec 2025) oczekiwane wartości inflacji CPI w Polsce to 3,9% w roku 2025 oraz 3,1% w roku 2026.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko walutowe

Grupa Depol prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski, jednak część umów segmentu generalnego wykonawstwa zawierana jest w walucie (EUR). W tym zakresie oraz w zakresie działalności eksportowej, Grupa narażona jest więc na ryzyko wahań kursowych. Umacnianie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Grupy, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie kontraktów typu forward.

Zgodnie z oczekiwaniami PLN pozostawał silny w stosunku do EUR przez pierwszą połowę 2025 roku, rozpoczynając styczeń od poziomu około 4,26 i osiągając swoją dolną wartość graniczną w lutym na poziomie około 4,13. Od kwietnia do czerwca 2025 roku kurs EUR/PLN utrzymuje się w wąskim przedziale wahań 4,20 – 4,30. Prognozy rynkowe przewidują do końca roku dalsze utrzymywanie się kursu EUR/PLN w tym przedziale wahań z możliwymi krótkoterminowymi odchyleniami.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko inflacyjne

Grupa Depol identyfikuje również ryzyko fluktuacji poziomu inflacji, które odnosi się do nieprzewidywalnych zmian w ogólnym poziomie cen dóbr i usług w gospodarce. Fluktuacje poziomu inflacji mają negatywny wpływ na gospodarkę w kilku aspektach. Po pierwsze, wahania inflacyjne prowadzą do niepewności co do przyszłych kosztów i zysków, co utrudnia podejmowanie decyzji inwestycyjnych przez przedsiębiorców i konsumentów. Po drugie, inflacja powoduje spadek siły nabywczej pieniądza, co z kolei prowadzi do spadku poziomu życia ludzi. Po trzecie, wahania inflacyjne wpływają na wymianę handlową, ponieważ wahania kursów walutowych mają wpływ na ceny eksportu i importu. Wniosek jest taki, że ryzyko fluktuacji poziomu inflacji jest poważnym zagrożeniem dla stabilności gospodarczej i wymaga odpowiedniej polityki monetarnej i fiskalnej w celu jego ograniczenia, która docelowo ma wpływ na podmioty gospodarcze.

Inflacja w czerwcu 2025 roku wyniosła 4,1% r/r, a w ujęciu miesięcznym wyniosła 0,1%. Inflacja nadal utrzymuje się powyżej celu inflacyjnego NBP. Analitycy wskazują, że tempo wzrostu cen wyhamowało w porównaniu do początku roku 2024. Nadal największy wpływ na wysoki poziom inflacji mają ceny nośników energii elektrycznej oraz podwyżki związane z użytkowaniem mieszkania. Ekonomiści zwracają uwagę, że spadek inflacji jest wciąż utrudniany z racji na dynamiczne wzrosty wynagrodzeń.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy, ponieważ wobec niewywiązania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Grupy. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nieregulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Grupa na dzień publikacji niniejszego dokumentu nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka

związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Grupa nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności

Grupa Dekpol finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się spółek z Grupy Dekpol 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, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

W zawartych przez podmioty z Grupy umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe podmiotów z Grupy zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy Emitenta. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności Emitent dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się w działalności Grupy, niemniej jednak jego istotność Zarząd określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być dość znacząca. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję obligacji

W Grupie Dekpol spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 30 czerwca 2025 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 36% (673 909 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 64% (1 180 381 tys. zł). Na dzień 31 grudnia 2024 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 38% (639 267 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 62% (1 038 847 tys. zł).

Grupa wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy, w tym m.in. zakupu nowych gruntów pod projekty deweloperskie oraz jako wkład własny do realizowanych projektów. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi wskutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Spółki i Grupy, co będzie się wiązać z koniecznością skupienia się na finansowaniu dłużnym, kredytowym, lub w przypadku zewnętrznych czynników powodujących brak takiej możliwości, zmniejszeniem skali prowadzonej działalności operacyjnej.

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Grupy Kapitałowej Depol do wykonywania zobowiązań z tytułu obligacji.

Grupa ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka oraz jego istotność jako średnie.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

Główną grupą wierzycieli są podwykonawcy świadczonych przez Emitenta usług w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań spłacanych po terminie wymagalności powstaje na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Grupie Emitenta możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę.

Występowanie zobowiązań przeterminowanych może wpływać na pogorszenie relacji z podmiotami wykonującymi prace dla Grupy, a w skrajnym przypadku do zaprzestania przez nie świadczenia usług na rzecz Grupy oraz wejście na drogę sądową. Takie postępowanie mogłoby prowadzić do opóźnień w realizacjach kontraktów budowlanych realizowanych przez Grupę. Występowanie wysokich sald zobowiązań przeterminowanych może utrudniać też nawiązanie współpracy z nowymi kontrahentami. Należy jednak mieć na uwadze, że notowany poziom zobowiązań przeterminowanych nie odstaje od średniej w sektorze generalnego wykonawstwa.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko cyberataku

W ostatnich kilku latach, a szczególnie po wybuchu konfliktu zbrojnego w Ukrainie, pojawiło się nowe ryzyko związane z obszarem IT. Obecnie spółki są narażone na ataki hakerów i działania przez nich podejmowane w postaci cyberataków. Zgodnie z dostępnymi informacjami, do głównych branż narażonych na cyberataki, należą energetyka i transport. Ataki dotyczą głównie kradzieży danych osobowych. W związku z powyższym Zarząd Spółki zdecydował o przeprowadzeniu due diligence w tym obszarze i wykupieniu polisy ubezpieczeniowej związanej z ochroną przed konsekwencjami cyberataków. Wszystkie spółki z Grupy Depol posiadają jednolitą politykę w zakresie IT.

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Grupy, niemniej jednak jego istotność Zarząd określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być dość znacząca. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

7. Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2025 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń byłaby znacząca.

W I półroczu 2025 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały gwarancji dla podmiotów niepowiązanych z Grupą Kapitałową Dekpol.

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych. Gwarancje udzielone w I półroczu 2025 roku, gdzie łączna wartość istniejących gwarancji na rzecz jednego podmiotu lub jednostki zależnej od tego podmiotu jest znacząca, zostały wskazane poniżej.

Beneficjent	Zleceniodawca	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji (w tys. zł)	Waluta	Okres ważności gwarancji
Inwestor	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	HESTIA S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	17 682	PLN	2026-03-02
Inwestor	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	Santander Bank S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	17 682	PLN	2026-03-02
Żabka BS Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	BNP Paribas S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	3 500	EUR	2031-12-15

8. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W I półroczu 2025 roku Spółka ani jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

9. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

W okresie I półrocza 2025 roku nie toczyły się inne niż wskazane poniżej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

Postępowanie podatkowe z udziałem Dekpol S.A. po kontroli celno-skarbowej

W czerwcu 2023 roku Dekpol S.A. otrzymała wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ), w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019. W piśmie wskazano, iż różnica pomiędzy wyliczonym przez Organ podatkiem dochodowym od osób prawnych należnym za rok 2019 i wartością wskazaną przez Spółkę w deklaracji CIT 8 wynosi 22,8 mln zł, na co składa się w szczególności podatek z tytułu objęcia udziałów przez Dekpol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wysokości 22,6 mln zł. W ocenie Organu wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w dniu 27 grudnia 2018 roku Spółka uzyskała interpretację indywidualną wydaną przez Dyrektora Krajowej Informacji Skarbowej na gruncie przepisów o podatku od towarów i usług w tym samym stanie faktycznym, z której jednoznacznie wynika, że wniesiony aport stanowi ZCP. Dowody na wyodrębnienie części przedsiębiorstwa wynikają zarówno ze składanych sprawozdań finansowych, jak i informacji przekazywanych w raportach bieżących. Wydzielenie organizacyjne działalności deweloperskiej ewidentnie wynikało ze struktury Spółki, która na wiele lat przed wniesieniem aportu na to wskazywała, a odrębność finansowa była wielokrotnie komunikowana zarówno publicznie, jak i organom podatkowym.

W sierpniu 2023 roku postanowieniem Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem postępowania była kontrola rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 roku, w kontekście transakcji wniesienia aportem ZCP Dekpol S.A. i objęcia nowoutworzonych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. o.

We wrześniu 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Organu podatkowego określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22,6 mln zł.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP. W ocenie Spółki zostały spełnione wszystkie kryteria zapewniające neutralność transakcji wniesienia aportu pod względem podatkowym, w szczególności, wnoszony zespół składników majątku stanowił pod względem finansowym, organizacyjnym i funkcjonalnym zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. Spółka w pismach procesowych składanych do organu przedstawiła dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionuje słuszność motywów, na które powołał się Organ formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

W związku z powyższym po przeanalizowaniu uzasadnienia decyzji Organu podatkowego, Spółka skorzystała z przysługującego jej prawa i wniosła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku.

W dniu 7 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku, zgodnie z którą po rozpatrzeniu odwołania Spółki, ww. decyzja Organu pierwszej instancji została uchylona w całości, a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez ten organ, ponieważ w ocenie organu odwoławczego rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

Tym samym na dzień przekazania niniejszego sprawozdania zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

O otrzymaniu informacji o wyniku przeprowadzonej kontroli celno-skarbowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku, a o decyzji Organu podatkowego w raporcie bieżącym nr 49/2024 z dnia 27 września 2024 roku. O uchyleniu decyzji Organu pierwszej instancji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 28/2025 z dnia 7 lipca 2025 roku.

Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 13 stycznia 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański (Umowa przedwstępna). W dniu 28 stycznia 2025 roku Spółka poinformowała, iż na mocy postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczeń, Dekpol S.A. oraz Kupujący zostali zobowiązani do wstrzymania wszelkich działań związanych z zawartą przez Kupującego Umową przedwstępną. Postanowienie związane jest ze sporem między aktualnym a byłym współnikiem Sprzedającego (Uprawniony, Powód). Postanowienie zostało doręczone spółkom 29 kwietnia 2025 roku. Spółki zaskarżyły postanowienie w całości. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania zażalenie zostało rozpoznane.

Następnie w dniu 4 lipca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka otrzymała odpis pozwu Uprawnionego w zakresie wymienionych roszczeń. Powód wniósł w stosunku do pozwanych, w tym do Emitenta oraz Kupującego, o stwierdzenie solidarnie przywrócenia stanu poprzedniego poprzez stwierdzenie przez sąd nieważności m.in. ww. umowy przedwstępnej (roszczenie główne) lub o stwierdzenie w stosunku do pozwanych stwierdzenia nieważności m.in. ww. umowy przedwstępnej (roszczenie ewentualne).

Emitent i Kupujący nie uznają roszczeń i będą uczestniczyli w postępowaniu dochodząc swoich praw. Dotychczas na nieruchomości realizowano działania o charakterze przygotowawczym i projektowym mające na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń do realizacji inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku, a o zobowiązaniu do wstrzymania działań związanych z tą umową w raporcie bieżącym nr 5/2025 z dnia 28 stycznia 2025 roku. O otrzymaniu odpisu pozwu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 27/2025 z dnia 4 lipca 2025 roku.

Roszczenia kupującej spółki są zabezpieczone wpisem do hipoteki na nieruchomości, dlatego zdarzenie nie ma skutków finansowych.

Jednocześnie Spółka wskazuje, że w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym opisano inne postępowania, ujęte w nocy 26 „Aktywa i Zobowiązania warunkowe”.

10. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej

Nie istnieją inne informacje niż wskazane poniżej oraz w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania, które zdaniem Spółki byłyby istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej i ich zmian, oraz informacje, które byłyby istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań przez Spółkę i Grupę Kapitałową Dekpol.

Aneks do umowy o linię wielocelową spółki zależnej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego

W styczniu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks do umowy z kwietnia 2024 roku o linię wielocelową w wysokości 30 mln zł, na mocy którego w ramach linii wielocelowej spółka może wystawiać gwarancje bankowe do kwoty 22 mln zł (poprzednio 25 mln zł) oraz korzystać z kredytu obrotowego do wysokości 8 mln zł (poprzednio 5 mln zł). Termin spłaty kredytu przypadał na dzień 30 kwietnia 2025 roku.

Z kolei w kwietniu 2025 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty kredytu do 30 kwietnia 2026 roku.

Zmiana pozwolenia na budowę dla nieruchomości w Gdańsku przy ul. Pastelowej

W lutym 2025 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o zatwierdzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę budynku usługowo-handlowego zlokalizowanego w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. Wniosek został złożony w związku z planowaną inwestycją podmiotu spoza grupy kapitałowej Emitenta, obejmującą budowę na terenie Osiedla Pastelowego jednokondygnacyjnego obiektu usługowo-handlowego. Tereny objęte wskazanym pozwoleniem nie były przeznaczone do realizacji żadnego z etapów inwestycji pod nazwą „Osiedle Pastelowe”.

Wykup obligacji serii P2021A Dekpol S.A.

W lutym 2025 roku Dekpol S.A. dokonał wykupu wszystkich pozostających do wykupu 23.767 sztuk obligacji serii P2021A o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Wykup został przeprowadzony zgodnie z terminem wykupu określonym w warunkach emisji obligacji. W związku z powyższym Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021A.

Umowa o kredyt rewolwingowy spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W marcu 2025 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. umowę o kredyt rewolwingowych na finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Kredyt został udzielony w wysokości 35 mln zł, a termin jego spłaty to marzec 2026 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W marcu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z lipca 2022 roku. Na podstawie aneksu zwiększono dostępny limit do 20 mln zł (wcześniej 15 mln zł) oraz przedłużono termin ważności limitu do grudnia 2027 roku.

Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W marcu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy o kredyt rewolwingowy z lipca 2022 roku. Na podstawie aneksu przedłużono termin ważności limitu do grudnia 2027 roku, a wysokość dostępnego limitu pozostała bez zmian (20 mln zł).

Otrzymanie pozwolenia na budowę basenu i infrastruktury towarzyszącej w Gdańsku przy ul. Turystycznej

W marcu 2025 roku Depol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę basenu oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przy zespole budynków wypoczynkowych zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Turystycznej.

Zmiana pozwolenia na budowę dla inwestycji PINO RESORT

W marcu 2025 roku Depol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o zatwierdzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla inwestycji deweloperskiej PINO RESORT w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ulicy Turystycznej. Uzyskane pozwolenie zamienne związane jest z budową infrastruktury towarzyszącej, tj. m.in. basenu krytego oraz zagospodarowania fragmentu terenu.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą "Neo Jasień"

W marcu 2025 roku Depol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Neo Jasień etap II, zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z PKO BP S.A.

W kwietniu 2025 roku Intek Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do października 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie. Na podstawie umowy Intek Sp. z o.o. uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 7 mln zł oraz do udzielania gwarancji bankowych.

Aneks do umowy o limit linii wielocelowej spółki zależnej z BGK S.A.

W kwietniu 2025 roku Depol Budownictwo sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z kwietnia 2024 roku limitu linii wielocelowej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego SA. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do kwietnia 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Na podstawie umowy kredytobiorca uprawniony jest do korzystania z limitu w kwocie 30 mln zł w tym 8 mln zł kredytu obrotowego i 22 mln zł limitu na gwarancje.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z PKO BP S.A.

W kwietniu 2025 roku Betpref Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z kwietnia 2021 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do października 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Na podstawie umowy Betpref Sp. z o.o. uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 5 mln zł.

Wcześniejszy wykup obligacji serii A i B przez spółkę zależną

W kwietniu 2025 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. dokonała wcześniejszego wykupu na żądanie emitenta (Depol Budownictwo Sp. z o.o.) 15.000 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000 zł za sztukę oraz 20.000 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 zł za sztukę. Tym samym Depol Budownictwo Sp. z o.o. dokonała całościowego wykupu obligacji serii A i B.

Umowa o linie wielocelową spółki zależnej z Credit Agricole

W maju 2025 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o linię wielocelową z bankiem Credit Agricole S.A. Na podstawie zawartej umowy spółka może korzystać z limitu do wysokości 20 ml zł. W ramach udostępnionego limitu spółka uprawniona jest do wykorzystania środków do 20 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje bankowe oraz do 10 mln zł na kredyt obrotowy odnawialny. Limit dostępny jest do kwietnia 2026 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę zespołu budynków hotelowych w Gdańsku

W maju 2025 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. otrzymała wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska pozwolenie na budowę zespołu budynków usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, przy ul. Sobieszewskiej. Podjęcie decyzji o przystąpieniu do realizacji inwestycji uzależnione jest od uprzedniego uzyskania dodatkowych zgód i pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Wiślinku

W lipcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. zawarła z osobami fizycznymi niezwiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol, przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,9 ha w miejscowości Wiślinka. Nieruchomość została nabyta za cenę netto wynoszącą równowartość ok. 3% kapitałów własnych Emitenta na koniec I półrocza 2025 roku. Zawarcie umowy przeniesienia własności planowane jest na styczeń 2027 roku. Na nieruchomości gruntowej planowana jest rozbudowa istniejącej już inwestycji Sol Marina. Obecnie prowadzone są działania mające na celu uzyskanie pozwolenia na budowę. Przedmiotowa umowa i nieruchomość nie są w żaden sposób powiązane z nieruchomością objętą sporem, o którym mowa w pkt.9 niniejszego sprawozdania.

11. Wskaźniki finansowe

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 30 czerwca 2025 roku: 0,76.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 czerwca 2025 roku: 0,20

Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego* – oznaczający stosunek skonsolidowanych aktywów ogółem pomniejszonych o zabezpieczone zadłużenie finansowe pomnożone przez wskaźnik 1,3 do niezabezpieczonego zadłużenia finansowego wynosi na dzień 30 czerwca 2025 roku: 5,08**

*Wskaźnik opisany zgodnie z wymogami obligacji serii M wyemitowanej w czerwcu 2024 roku. Zgodnie z warunkami emisji wskaźnik musi być większy bądź równy 2.

**Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.06.2025 roku wynosi: 163 292 tys. zł; Niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.06.2025 roku wynosi: 323 466 tys. zł.

Podpisy Członków Zarządu:**Mariusz Tuchlin**

Prezes Zarządu
Depol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Depol S.A.

Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu
Depol S.A.

Grupa Kapitałowa Dekpol

ul. Gajowa 31, Pinczyn
+48 58 560 10 60
dekpol@dekpol.pl
www.dekpol.pl

NIP: 592-21-37-980
REGON: 220341682
KRS: 0000505979
BDO: 000002512