

# Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol



# Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2024 r. do 31 marca 2024 r.

Pinczyn, 29 maja 2024 r.

# Wybrane osiągnięcia 2024

IQ 2024

## BUDOWNICTWO

*Zmodernizujemy 101.  
Castorama w Polsce*

Sklep został otwarty w Łomiankach pod Warszawą. Powierzchnia inwestycji wynosi ponad 9000 mkw, a budowa trwała 6 miesięcy.

## DEVELOPER

*Porządkiem  
na wynajem*

125 lokali na Osiedlu Pastelowym etap IIB w Gdańsku. Na koniec IQ 2024 94% lokali zostało sprzedanych.

## DEKPOL S.A.

*Ponad 351 mln  
PLN przychodu*

w GK Dekpol. Wzrost o około 30% w porównaniu do IQ 2023.

## BUDOWNICTWO

*Kolejny kontrakt  
zrealizowany*



Nowy zakład produkcyjny Maxcess Europe zrealizowany zgodnie z międzynarodowymi standardami BREEAM na poziomie Excellent

## STEEL

*3-krotnie wyższy  
zysk netto*



Zysk netto za IIIQ 2024 w Dekpol Steel wyniósł ponad 1,7 mln PLN. Dla porównania, w zeszłym roku było to 0,55 mln PLN.

## DEKPOL S.A.

*Zysk netto  
24,52 mln PLN*



w GK Dekpol. Wzrost o 15 mln PLN w porównaniu do IQ 2023.

# Spis treści

<b>1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe</b>	<b>7</b>
1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe	7
1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	8
1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	9
1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	11
1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	13
1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	16
1.7 Umowy na usługi budowlane - aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego	32
<b>2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe</b>	<b>35</b>
2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe	35
2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	36
2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	37
2.4 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	39
2.5 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	41
2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	44
<b>3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu Grupy Kapitałowej Depol za I kwartał 2024 roku</b>	<b>45</b>
3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Depol	45
3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Depol	52
3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	61
3.4 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	61
3.5 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	62
3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Depol	64
3.7 Wskaźniki	65



## Najważniejsze wydarzenia 2024

### Marzec 2024 Konkurs na najlepszy tutorial



Dekpol S.A. otrzymał certyfikat Gwiazdy Rankingu Budлера w kategorii Generalnych Wykonawców za największe przychody w województwie pomorskim kolejny rok z rzędu. To wyróżnienie to zewnętrzny dowód na to, że nasze działania to sprawdzona metoda w niestabilnych czasach, przynosząca stabilne efekty. Dziękujemy Builder Polska, PwC oraz Dun & Bradstreet!

### Marzec 2024 Trwa badanie procesu komunikacji



Kilkukrotnie wspominaliśmy o tym, jak ważna jest dla nas komunikacja wewnętrzna. Dowodem na to jest zakończone już badanie tego procesu w Dekpol Budownictwo. Dekpol S.A. niedługo przedstawi wyniki podobnego audytu, abyśmy wspólnie mogli pracować nad usprawnieniem tego obszaru.

### Luty 2024 Kamień węgielny w Świdniku



W Świdniku odbyła się uroczystość wmurowania kamienia węgielnego pod dużą inwestycją przemysłową. Nowa fabryka opraw oświetleniowych TRILUX jest realizowana przez Dekpol Budownictwo na zlecenie Panattoni. Powierzchnia obiektu wyniesie 23 tysiące mkw, z czego 3 tysiące zaplanowano na przestrzeń biurową o wysokim standardzie. Fabryka będzie miejscem pracy dla 250 osób.

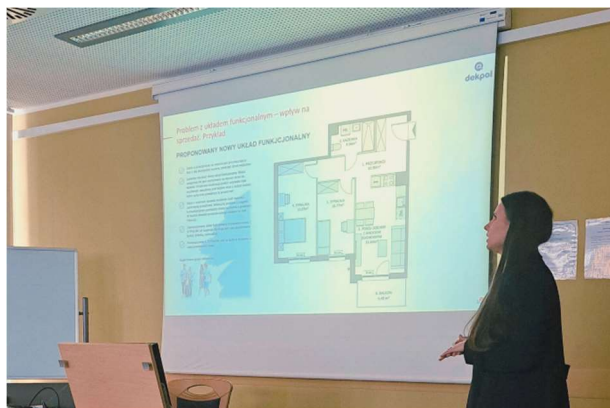
### Luty 2024 Akcja pomocy dla bezdomnych zwierząt



Fot. Panattoni BTS

Panattoni - najbardziej aktywny deweloper nieruchomości przemysłowych na świecie - oraz Dekpol Budownictwo, generalny wykonawca, po raz kolejny wspólnie zrealizowały akcję pomocy dla bezdomnych zwierząt, tym razem wspierając schronisko w Gnieźnie. Placówka przeszła kompleksowy remont, a wartość pomocy to około 50 000 euro. Obie firmy realizują w pobliskim Łubowie fabrykę sztyt na miarę dla Maxcess.

## Styczeń 2024 Warsztaty na UG



W ramach naszej współpracy z Uniwersytetem Gdańskim odbyły się warsztaty dedykowane studentom kierunku zarządzanie ze specjalizacją inwestycje i nieruchomości. Podczas wydarzenia Sonia Maśkiewicz - Ossowska, która na co dzień pełni funkcję Koordynatora ds. Zmian Lokatorskich w Dziale Aranżacji Wnętrz, miała okazję podzielić się swoim doświadczeniem ze studentami ww. kierunku i koła naukowego "Inwestor".

Spotkanie nie ograniczyło się jedynie do teorii. Sonia przygotowała praktyczne warsztaty, które pozwoliły uczestnikom wcielić się w rzeczywiste wyzwania, z jakimi mogą spotkać się w przyszłej pracy zawodowej.

## Styczeń 2024 Dni otwarte na Osiedlu Trimare w Sztutowie



Sprzedane i zarezerwowane mieszkania o wartości ponad 2 milionów złotych. Mistrz olimpijski, oprowadzający klientów po swoim apartamencie. Przekazanie pucharu od królowej Hiszpanii. I na dodatek otwarcie pięknego lokalu, urządzonego jako sala spotkań dla wszystkich mieszkańców. Tak w skrócie można opisać Dzień Otwarty na osiedlu Trimare w Sztutowie.

Odwiedzający biuro sprzedaży w Trimare zostali ciepło przywitani słodkim poczęstunkiem. Po tym mieli okazję do zwiedzania inwestycji pod opieką naszych doradców. Natomiast mistrz świata, Mateusz Kusznierewicz, opowiedział o swoich siedmiu sposobach na zdrowe i szczęśliwe życie. Gdy skończył krótki wykład, z chęcią pozował do zdjęć z uczestnikami.

# 1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

## 1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024- 31.03.2024	01.01.2023- 31.03.2023	01.01.2024- 31.03.2024	01.01.2023- 31.03.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	351 307	270 797	81 300	57 610
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	26 294	10 354	6 085	2 203
III. Zysk (strata) brutto	32 555	10 365	7 534	2 205
IV. Zysk (strata) netto	24 523	9 514	5 675	2 024
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,93	1,14	0,68	0,24
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	27 213	5 815	6 298	1 237
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 353)	(1 287)	(313)	(274)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(36 159)	(22 041)	(8 368)	(4 689)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(10 299)	(17 513)	(2 383)	(3 726)
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
X. Aktywa razem	1 468 875	1 542 797	341 527	354 829
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	877 755	964 934	204 086	221 926
XII. Zobowiązania długoterminowe	233 330	292 859	54 251	67 355
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	644 425	672 075	149 835	154 571
XIV. Kapitał własny	591 120	577 863	137 441	132 903
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 944	1 923
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	70,69	69,10	16,44	15,89

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 31 marca 2024 roku - 4,3009 PLN/EUR
  - 31 marca 2023 roku - 4,6755 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2023 roku - 4,3480 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku - 4,3211 PLN/EUR
  - od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku - 4,7005 PLN/EUR

## 1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023
Przychody ze sprzedaży		351 307	270 797	1 568 829
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	301 425	236 511	1 343 012
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>49 881</b>	<b>34 286</b>	<b>225 817</b>
Koszty sprzedaży	1.6.3	12 498	11 642	51 096
Koszty ogólnego zarządu	1.6.3	12 549	10 332	46 941
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	2 591	815	20 044
Zysk z okazjowego nabycia		0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	1 132	2 774	31 947
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>26 294</b>	<b>10 354</b>	<b>115 877</b>
Przychody finansowe	1.6.6	12 609	7 678	35 285
Koszty finansowe	1.6.7	6 348	7 667	34 264
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>32 555</b>	<b>10 365</b>	<b>116 897</b>
Podatek dochodowy	1.6.8	8 032	851	26 531
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>24 523</b>	<b>9 514</b>	<b>90 366</b>
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>24 523</b>	<b>9 514</b>	<b>90 366</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		61	51	1 034
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>24 462</b>	<b>9 462</b>	<b>89 332</b>

Opis	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023
Zysk (strata) netto	24 523	9 514	90 366
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-11 296	-1 008	9 802
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-11 296	-195	9 802
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	-813	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-11 296	-1 008	9 802
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	18	-12	-16
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	-11 313	-996	9 818
Całkowite dochody	13 209	8 518	100 184
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	61	51	1 034
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>13 148</b>	<b>8 466</b>	<b>99 150</b>



## 1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

### Aktywa

Opis	Nota	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>297 343</b>	<b>294 203</b>	<b>294 106</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		149 018	149 548	148 418
Wartości niematerialne		6 995	6 638	7 122
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		85 961	86 051	86 019
Akcje i udziały		11 305	40	5 746
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		7 558	19 887	6 836
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		2 971	4 281	4 782
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		33 536	27 758	35 183
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 171 532</b>	<b>1 027 890</b>	<b>1 248 691</b>
Zapasy	1.6.9	402 014	414 841	393 695
Należności z tytułu umów z klientami		23 581	22 036	17 918
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	453 077	361 988	519 882
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 369	113	1 251
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		8 974	16 964	23 128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		282 518	211 947	292 817
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		31 170	6 768	46 092
<b>Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>		<b>1 171 532</b>	<b>1 027 890</b>	<b>1 248 691</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 468 875</b>	<b>1 322 093</b>	<b>1 542 797</b>

### Pasywa

Opis	Nota	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>		<b>591 120</b>	<b>485 310</b>	<b>577 863</b>
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		6 077	6 545	17 390
Zyski zatrzymane:		530 352	425 118	505 843
Inne udziały kapitałowe		0	0	0

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		571 101	466 335	557 905
Udziały niedające kontroli		20 019	18 976	19 958
<b>Zobowiązania</b>		<b>877 755</b>	<b>836 782</b>	<b>964 934</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>233 330</b>	<b>283 354</b>	<b>292 859</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		31 093	33 185	31 851
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		422	334	422
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		134 095	185 919	203 235
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		27 085	20 172	23 843
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		40 634	43 744	33 509
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>644 425</b>	<b>553 428</b>	<b>672 075</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		729	121	1 070
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		99 945	59 567	100 439
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		156 266	109 948	113 976
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		1 007	0	1 112
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		7 543	8 272	7 228
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		35 040	0	41 690
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.11	322 060	354 795	382 786
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		21 835	20 725	23 774
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>644 425</b>	<b>553 428</b>	<b>672 075</b>
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 468 875</b>	<b>1 322 093</b>	<b>1 542 797</b>

## 1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.- 31.03.2024	01.01.- 31.03.2023	01.01.- 31.12.2023
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>32 555</b>	<b>10 365</b>	<b>116 897</b>
<b>Korekty:</b>	<b>1 285</b>	<b>-3 656</b>	<b>13 382</b>
Amortyzacja	3 708	4 257	16 202
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-569
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0	-294
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	516	-19	-622
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-541	113	-2 483
Koszty z tytułu odsetek	7 225	7 839	35 256
Przychody z odsetek	-398	-292	-679
Przychody z dywidend	0	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-129	0
Inne korekty	0	-56	0
Zmiana stanu zapasów	-11 969	-15 023	-15 230
Zmiana stanu należności	62 068	69 943	-79 588
Zmiana stanu zobowiązań	-57 732	-82 896	8 207
Zmiana stanu rezerw	-1 592	12 607	53 182
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	33 839	6 710	130 279
Zapłacony podatek dochodowy	-6 626	-895	-33 200
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>27 213</b>	<b>5 815</b>	<b>97 079</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-107	-7	-887
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-774	-1 481	-6 814
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 878	27	1 360
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-5 559	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0	3
Pożyczki udzielone	0	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0	3 957
Otrzymane odsetki	398	173	1 243
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0	-5 730
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	1 812	0	736
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-1 353</b>	<b>-1 287</b>	<b>-6 133</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0	69 942
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0	-52 228

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	8	7 363	118 756
Splaty kredytów i pożyczek	-28 378	-23 351	-122 732
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 558	-1 486	-6 932
Odsetki zapłacone	-5 232	-4 576	-34 563
Dywidendy wypłacone	0	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	9	23
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-36 159</b>	<b>-22 041</b>	<b>-27 733</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-10 298	-17 513	63 213
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0	146
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-10 298</b>	<b>-17 513</b>	<b>63 359</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	292 817	229 460	229 458
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>282 518</b>	<b>211 947</b>	<b>292 817</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	31 170	6 768	46 092



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

Za okres 01.01-31.03.2024

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	<b>557 905</b>	<b>0</b>	<b>19 958</b>	<b>577 863</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	<b>557 905</b>	<b>0</b>	<b>19 958</b>	<b>577 863</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	24 462	24 462	0	61	24 523
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-11 313	0	-11 313	0	0	-11 313
Całkowite dochody	0	0	0	-11 313	24 462	13 148	0	61	13 209
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	48	48	0	0	48
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-11 313</b>	<b>24 509</b>	<b>13 196</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>13 257</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>6 077</b>	<b>530 352</b>	<b>571 101</b>	<b>0</b>	<b>20 019</b>	<b>591 120</b>

**Za okres 01.01-31.03.2023**

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 572</b>	<b>415 792</b>	<b>458 036</b>	<b>0</b>	<b>18 924</b>	<b>476 960</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-256	-256	0	0	-256
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 572</b>	<b>415 536</b>	<b>457 780</b>	<b>0</b>	<b>18 924</b>	<b>476 704</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	9 462	9 462	0	51	9 514
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-996	0	-996	0	0	-996
Całkowite dochody	0	0	0	-996	9 462	8 466	0	51	8 518
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	-31	120	89	0	0	89
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 027</b>	<b>9 582</b>	<b>8 555</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>8 606</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>6 545</b>	<b>425 118</b>	<b>466 335</b>	<b>0</b>	<b>18 976</b>	<b>485 310</b>

Za okres 01.01-31.12.2023

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 572</b>	<b>415 792</b>	<b>458 036</b>	<b>0</b>	<b>18 924</b>	<b>476 960</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 572</b>	<b>415 792</b>	<b>458 036</b>	<b>0</b>	<b>18 924</b>	<b>476 960</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	89 332	89 332	0	1 034	90 366
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	9 818	0	9 818	0	0	9 818
Całkowite dochody	0	0	0	9 818	89 332	99 150	0	1 034	100 184
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	718	718	0	0	718
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9 818</b>	<b>90 050</b>	<b>99 868</b>	<b>0</b>	<b>1 034</b>	<b>100 902</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	<b>557 905</b>	<b>0</b>	<b>19 958</b>	<b>577 863</b>

## Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 7 502 tys. zł brutto, prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 6 077 tys. zł.

Grupa zabezpiecza kontrakty generalnego wykonawstwa wyrażone w walucie obcej przed ryzykiem wahań kursu poprzez zawieranie transakcji pochodnych typu Forward/SWAP. Grupa w celu ograniczenia ryzyka stopy procentowej związanego z zobowiązaniami finansowymi zawiera transakcje CAP. Natomiast w celu ograniczenia ryzyka wzrostu stopy procentowej związanego z zobowiązaniami finansowymi Grupa zawarła transakcje IRS.

Wpływ stosowania ww. zabezpieczeń na kapitał przedstawia poniższa tabela.

	31.03.2024	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>591 120</b>	<b>577 863</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	6 077	17 390
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumenty pochodne	6 081	17 395
różnice kursowe z przeliczenia	-5	-5
Kapitał rezerwowy	0	0
Udziały nie dające kontroli	20 019	19 958
Zyski zatrzymane	530 352	505 843

## 1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 1.6.1 Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 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 Depol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol na dzień 31 marca 2024 roku



i 31 grudnia 2023 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 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 2023 roku. W I kwartale 2024 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

Dane porównawcze za okres 1 stycznia do 31 marca 2023 roku zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

W związku z retrospektywną zmianą zasad rachunkowych związaną z klasyfikacją i wyceną posiadanego prawa wieczystego użytkowania gruntów, opisaną szerzej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2023, dane porównawcze za okres 1 stycznia-31 marca 2023 roku zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

1. wartość prawa do użytkowania wieczystego użytkowania gruntów aktywowaną w zapasach w wysokości 3.196 tys. PLN;
2. O wartość prawa do użytkowania wieczystego użytkowania gruntów aktywowaną w nieruchomościach inwestycyjnych w wysokości 4.609 tys. PLN;
3. O wartość prawa do użytkowania wieczystego użytkowania gruntów aktywowaną w środkach trwałych w wysokości 1.114 tys. PLN
4. O wartość zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw do użytkowania w wysokości 9.071 tys. PLN;
5. O wartość odsetek od zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw do użytkowania w wysokości 505 tys. PLN, z czego 160 tys. PLN podlegało aktywacji w zapasach;
6. O wartość amortyzacji w/w prawa do użytkowania w wysokości 107 tys. PLN, z czego 37 tys. PLN podlegało aktywacji w zapasach;
7. O korektę i zmniejszenie wartości opłat za użytkowanie wieczyste gruntów za 2023 r. w wysokości 314 tys. PLN, z czego 162 tys. PLN podlegało dezaktywacji w zapasach;
8. O wartość aktywowanych i dezaktywowanych w/w kosztów w zapasach za okresy sprzed 2023 r. w wysokości 139 tys. PLN;
9. O wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz korekty obciążenia podatkowego w wysokości 29 tys. PLN, związanego z różnicami przejściowymi w wycenie podatkowej oraz bilansowej praw do użytkowania i zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw.

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.

Walutą funkcjonalną Grupy Kapitałowej Depol i walutą prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

## 1.6.2 Segmenty działalności

### Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-31.03.2024 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	251 527	54 292	34 043	11 444	351 307
Koszty operacyjne ogółem	238 695	38 632	29 126	20 019	326 472
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	2 591	2 591
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 132	1 132
Wynik operacyjny	12 833	15 660	4 917	-7 116	26 294
Przychody finansowe	0	0	0	12 609	12 609
Koszty finansowe	0	0	0	6 348	6 348
Podatek dochodowy	0	0	0	8 032	8 032
<b>Wynik netto</b>	<b>12 833</b>	<b>15 660</b>	<b>4 917</b>	<b>-8 887</b>	<b>24 523</b>

### Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-31.03.2023 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	169 707	50 726	40 935	9 429	270 797
Koszty operacyjne ogółem	160 815	40 930	39 781	17 041	258 566
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	815	815
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	2 774	2 774
Wynik operacyjny	8 892	9 796	1 154	-9 570	10 273
Przychody finansowe	0	0	0	7 678	7 678
Koszty finansowe	0	0	0	7 433	7 433
Podatek dochodowy	0	0	0	880	880
<b>Wynik netto</b>	<b>8 892</b>	<b>9 796</b>	<b>1 154</b>	<b>-10 205</b>	<b>9 638</b>

## 1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Koszty rodzajowe	333 694	273 504
Amortyzacja	3 708	4 257
Zużycie materiałów i energii	71 220	75 021
Usługi obce	215 318	149 744
Podatki i opłaty	1 647	1 015
Koszty wynagrodzeń	22 315	19 941
Świadczenia pracownicze	5 935	4 824

Pozostałe koszty rodzajowe	2 928	3 267
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	10 623	15 435
Zmiana stanu produktów	-7 267	-15 020
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	45	1
Koszty sprzedaży	-12 498	-11 642
Koszty zarządu	-12 549	-10 332
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>301 425</b>	<b>236 511</b>

## 1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	65	20
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	762	0
Kary i odszkodowania	594	586
Dotacje	88	100
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	104	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	771	26
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Inne tytuły	207	84
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>2 591</b>	<b>815</b>

## 1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	39	33
Darowizny	124	229
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	3	4
Kary umowne	19	21
Szkody majątkowe	1	0
Koszty sądowe	15	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	126	2 278
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	571	0
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0	0
Inne tytuły	234	209
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>1 132</b>	<b>2 774</b>

## 1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Odsetki	1 407	1 213
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	446	274
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	5 865
<b>Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej</b>	<b>10 756</b>	<b>326</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>12 609</b>	<b>7 678</b>



## 1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Odsetki	3 317	6 124
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	2 717	516
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	0	0
Pozostałe koszty finansowe	133	692
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	182	336
<b>Koszty finansowe</b>	<b>6 348</b>	<b>7 667</b>

## 1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Bieżący podatek dochodowy	4 416	3 705
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	4 416	4 266
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	-561
Odroczony podatek dochodowy	3 616	-2 854
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	5 329	-4 327
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	1 713	-1 473
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>8 032</b>	<b>851</b>

## 1.6.9 Zapasy

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Materiały wartość bilansowa	28 440	27 604
Towary wartość bilansowa	10 683	11 554
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	8 244	9 844
Wyroby gotowe wartość bilansowa	5 871	8 229
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	212 362	207 851
Ukończone lokale wartość bilansowa	136 412	128 614
<b>Zapasy</b>	<b>402 014</b>	<b>393 695</b>

## 1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Należności handlowe netto	322 589	392 112
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	31 511	30 321
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	17 994	29 284
Kaucje z innych tytułów	340	342
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	68 896	57 860
Inne należności wartość bilansowa	2 694	753
Należności handlowe oraz pozostałe należności	444 024	510 673
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 053	9 209
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>453 077</b>	<b>519 882</b>

Specyfikacja należności z wyłączeniem należności z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

## 1.6.11 Instrumenty finansowe

### Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	31.03.2024	31.12.2023
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>	<b>8 446</b>	<b>22 622</b>
<b>Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>	<b>11 305</b>	<b>5 746</b>
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	658 077	744 597
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	282 518	292 817
Należności handlowe oraz inne należności	372 061	446 492
Pożyczki i należności	0	0
<b>Pozostałe aktywa finansowe</b>	<b>3 498</b>	<b>5 288</b>
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>677 829</b>	<b>772 966</b>

## Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	1 007	1 112
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	34 628	31 071
Leasing	34 628	31 071
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>545 497</b>	<b>644 324</b>
Obligacje	231 837	230 019
Kredyty	58 525	87 192
Pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	255 135	327 113
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>581 131</b>	<b>676 507</b>

## 1.6.12 Zobowiązania odsetkowe

### Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	134 095	203 235
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	27 085	23 843
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>161 180</b>	<b>227 077</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 007	1 112
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	156 266	113 976
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	7 543	7 228
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>164 816</b>	<b>122 316</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>325 996</b>	<b>349 393</b>

**Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.03.2024 r.:**

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m-ca	1-3 m-ce	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	1 679	0	1 734	58 799	72 091	0	134 303
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	3 878	8 722	5 333	17 934
Leasingi długoterminowe	0	33	67	910	8 309	7 502	44 294	61 115
Zobowiązania pochodne krótkotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	965	1 880	4 988	22	0	0	7 855
Obligacje krótkoterminowe	0	16 541	27 413	85 124	0	0	0	129 077
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	5 882	943	35 946	0	0	0	42 771
<b>Zobowiązania odsetkowe - wyma- galność</b>	<b>0</b>	<b>25 100</b>	<b>30 303</b>	<b>128 701</b>	<b>71 008</b>	<b>88 315</b>	<b>49 628</b>	<b>393 055</b>

**Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 31.12.2023 r.:**

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m- ca	1-3 m-ce	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	85 984	105 281	0	191 265
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	95	191	858	19 068	8 976	5 901	35 090
Leasingi długoterminowe	0	0	363	0	6 349	6 535	42 364	55 612
Zobowiązania pochodne krótkotermi- nowe	0	0	0	1 112	0	0	0	1 112
Leasingi krótkoterminowe	0	585	1 312	5 063	0	0	0	6 960
Obligacje krótkoterminowe	0	0	5 251	74 570	0	0	0	79 821
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	917	1 161	56 099	0	0	0	58 176
<b>Zobowiązania odsetkowe - wyma- galność</b>	<b>0</b>	<b>1 597</b>	<b>8 277</b>	<b>137 702</b>	<b>111 401</b>	<b>120 792</b>	<b>48 265</b>	<b>428 035</b>

Wymagalność zobowiązań finansowych, jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyktowanych umów-nych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek.

**Zobowiązania finansowe Dekpol S.A. w wartości nominalnej**

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2024	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	319	EUR	319	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 094	EUR	2 094	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>2 413</b>	<b>EUR</b>	<b>2 413</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	259	EUR	259	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	419	EUR	419	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			13	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>678</b>	<b>EUR</b>	<b>678</b>	<b>EUR</b>		<b>-</b>
	<b>-</b>	<b>PLN</b>	<b>13</b>	<b>PLN</b>		<b>-</b>

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2023	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 175	EUR	378	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 317	EUR	2 204	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>3 492</b>	<b>EUR</b>	<b>3 492</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	262	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	418	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			8	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>626</b>	<b>EUR</b>	<b>680</b>	<b>EUR</b>		<b>-</b>
	<b>-</b>	<b>PLN</b>	<b>8</b>	<b>PLN</b>		<b>-</b>

**Obligacje w wartości nominalnej**

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-22
Obligacje serii P2023A	40 000	40 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27

Obligacje serii P2023A	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
<b>RAZEM długoterminowe</b>			<b>EUR</b>	-	-
	<b>82 102</b>	<b>82 102</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6 M+marża	2024-06-22
Obligacje serii K	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
Obligacje serii 2022AC <sup>3</sup>	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii 2022BC <sup>2</sup>	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>	<b>EUR</b>	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>75 150</b>	<b>75 150</b>	<b>PLN</b>	-	-

<sup>1</sup> W dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K I L I aktualnie obie występują pod nazwą I kodem ISIN serii K

<sup>2</sup> Wg stanu na dzień publikacji seria 2022BC obligacji została wykupiona w całości na wniosek Emitenta

<sup>3</sup> Wg stanu na dzień publikacji seria 2022AC zostanie wykupiona w całości na wniosek Emitenta

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2023	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-22
Obligacje serii 2022AC	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii 2022BC <sup>2</sup>	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii P2023A	40 000	40 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Obligacje serii P2023A	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
<b>RAZEM długoterminowe</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>	<b>EUR</b>	-	-
	<b>107 102</b>	<b>107 102</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6 M+marża	2024-06-22
Obligacje serii K	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M+marża	2024-08-23
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>50 150</b>	<b>50 150</b>	<b>PLN</b>	-	-

<sup>1</sup> W dniu 08.09.2021 nastąpiła asymilacja serii K I L I aktualnie obie występują pod nazwą I kodem ISIN serii K

<sup>2</sup> Wg stanu na dzień publikacji seria 2022BC obligacji została wykupiona w całości na wniosek Emitenta

**Zobowiązania finansowej spółek z Grupy Kapitałowej Depol w wartości nominalnej**

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2024	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 530	1 530	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB <sup>2</sup>	Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	30 400	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>1 530</b>	<b>1 530</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>30 400</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	243	243	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2024-06-28
mBank, kredyt w rachunku bieżącym umowa numer 10/033/19/V/VV <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N/ESTR O/N+marża	2024-06-28
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	18 000	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	13 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer-WAR/8803/21/497/CB <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-16
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/013/22/Z/PX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-07-31



SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-09-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	18 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU-RIBOR 1M+marża	Bezterminowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	5 095	PLN	WIBOR 3M/EU-RIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	6 000	67	PLN	WIBOR 1M/EU-RIBOR 1M+marża	2025-01-31
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	18 000	9 037	PLN	WIBOR 1M/EU-RIBOR 1M+marża	2025-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1,3</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 386	PLN	WIBOR 3M/EU-RIBOR 3M+marża	2024-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działowo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU-RIBOR 1M+marża	2025-09-13
Pozostałe		-	17	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>243</b>	<b>243</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>299 000</b>	<b>37 602</b>	<b>PLN</b>		

<sup>1</sup> Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.

<sup>2</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została zakończona na wniosek Kredytobiorcy.

<sup>3</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do dnia 27 kwietnia 2025 roku.

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 643	1 605	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB <sup>2</sup>	Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Pastelowa sp.k	30 400	14 675	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020	Dekpol S.A.	1 175	378	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16

1462 0000 7396 0134 7483						
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 317	2 204	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>5 135</b>	<b>4 187</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>30 400</b>	<b>14 675</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	418	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	239	262	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2024-06-28
mBank, kredyt w rachunku bieżącym umowa numer 10/033/19/V/VV <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	33	PLN	WIBOR O/N/ ESTR O/N+marża	2024-06-28
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1,3</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU- RIBOR 1M+marża	2024-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EU- RIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	18 000	PLN	WIBOR 3M/EU- RIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	13 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU- RIBOR 1M+marża	2024-06-27
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1,4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU- RIBOR 1M+marża	2024-01-16
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU- RIBOR 1M+marża	2024-06-27
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/013/22/Z/PX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU- RIBOR 1M+marża	2024-07-31

SGB-Bank S.A., kredyt rewalwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-09-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU-RIBOR 1M+marża	Bezterminowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	16 514	PLN	WIBOR 3M/EU-RIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 <sup>1,5</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	9 800	2 109	PLN	WIBOR 1M/EU-RIBOR 1M+marża	2024-01-26
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 <sup>1,5</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	26 000	8 213	PLN	WIBOR 1M/EU-RIBOR 1M+marża	2024-01-26
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1,6</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 492	PLN	WIBOR 3M/EU-RIBOR 3M+marża	2024-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działowo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU-RIBOR 1M+marża	2025-09-13
Pozostałe		-	11	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>850</b>	<b>1 067</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>317 800</b>	<b>50 372</b>	<b>PLN</b>		

<sup>1</sup> Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.

<sup>2</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została zakończona na wniosek Kredytobiorcy.

<sup>3</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości dostępnego limitu oraz terminu obowiązywania. Obecnie umowa obowiązuje do lutego 2025 roku.

<sup>4</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie wysokości dostępnego limitu oraz terminu obowiązywania. Obecnie umowa obowiązuje do stycznia 2025 roku.

<sup>5</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2025 roku.

<sup>6</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do kwietnia 2025 roku

**Obligacje spółek z Grupy Kapitałowej Depol w wartości nominalnej**

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii A (Depol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Depol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii B (Depol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>PLN</b>	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2023	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii B (Depol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
Obligacje serii A (Depol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii B (Depol Budownictwo Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>PLN</b>	-	-

**1.6.13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania**

Opis	31.03.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	176 903	253 148
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 301	4 984
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	40 489	43 424
<b>Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy</b>	<b>85 475</b>	<b>69 659</b>
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	300	339
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	12 912	8 403
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>321 381</b>	<b>379 957</b>
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>679</b>	<b>2 830</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>322 060</b>	<b>382 786</b>

## 1.7 Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego

<b>Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-31.03.2024</b>	<b>01.01.-31.12.2023</b>
Stan na początek okresu	17 918	78 252
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
<b>Przeniesienie do należności (zafakturowanie)</b>	<b>-17 918</b>	<b>-60 334</b>
Wycena na koniec okresu	23 581	17 918
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>23 581</b>	<b>17 918</b>

<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-31.03.2024</b>	<b>01.01.-31.12.2023</b>
Stan na początek okresu	41 690	91 047
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-41 690	-91 047
Wycena na koniec okresu	35 040	41 690
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>35 040</b>	<b>41 690</b>

<b>Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami</b>	<b>01.01.-31.03.2024</b>	<b>01.01.-31.12.2023</b>
Stan na początek okresu	69 659	173 892
Wpłacone zaliczki	68 279	258 6534
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-52 463	-362 886
Wycena na koniec okresu	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>85 475</b>	<b>69 659</b>

<b>Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione</b>	<b>01.01.-31.03.2024</b>	<b>01.01.-31.12.2023</b>
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	190 861	174 690
Umowy o usługę budowlaną	551 675	543 239

### 1.7.1 Poręczenia i gwarancje

W I kwartale 2024 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały nowych istotnych kwotowo poręczeń dla Spółek z Grupy dotyczących kredytu lub pożyczki.

W I kwartale 2024 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń i gwarancji dla podmiotów niepowiązanych z Grupą Kapitałową Depol.

Spółki z Grupy udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych, jednak wartość istniejących gwarancji dla jednego podmiotu nie jest w ocenie Grupy znacząca w kontekście skali działalności Grupy Kapitałowej i osiągniętych przez nią wyników finansowych.

Aktywa i zobowiązania warunkowe w Grupie Kapitałowej Depol na dzień 31 marca 2024:

Opis	31.03.2024	31.12.2023
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>324 602</b>	<b>340 900</b>
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	91 173	92 784
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	210 664	225 351
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	22 639
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>324 602</b>	<b>340 900</b>
<b>Aktywa warunkowe od jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe od j. niepowiązanych</b>	<b>150 550</b>	<b>150 874</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	112 300	112 300
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	17 262	15 417
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	20 987	23 157
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe</b>	<b>150 550</b>	<b>150 874</b>

W związku z wynikiem kontroli Pomorskiego Urzędu Celno- Skarbowego zostało wszczęte postępowanie podatkowe.

Pomimo faktu, iż Spółka nie zgadza się z wynikiem kontroli celno-skarbowej, określamy zobowiązanie z tytułu podatku CIT za 2019 roku o wartości 22,6 mln jako zobowiązanie warunkowe. Kwestia ta została opisana szerzej w niniejszym sprawozdaniu.

## 1.7.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

W I kwartale 2024 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

### Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym 01.01.2024–31.03.2024

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	1	1
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	3 547	3 547
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	26	26
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	2 152	2 152
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0



## 2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

### 2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024-31.03.2024	01.01.2023-31.03.2023	01.01.2024-31.03.2024	01.01.2023-31.03.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	13 677	15 625	3 165	3 324
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 035	1 188	471	253
III. Zysk (strata) brutto	2 921	1 076	676	229
IV. Zysk (strata) netto	2 366	871	548	185
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,28	0,10	0,07	0,02
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	9 693	(6 691)	2 243	(1 423)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(23 437)	10 503	(5 424)	2 234
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(5 087)	(2 350)	(1 177)	(500)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(18 831)	1 462	(4 358)	311
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.03.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
X. Aktywa razem	533 411	530 647	124 023	122 044
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	230 470	230 235	53 586	52 952
XII. Zobowiązania długoterminowe	112 325	164 318	26 117	37 792
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	118 145	65 918	27 470	15 161
XIV. Kapitał własny	302 942	300 412	70 437	69 092
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 944	1 923
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	36,23	35,92	8,42	8,26

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 31 marca 2024 roku – 4,3009 PLN/EUR
  - 31 marca 2023 roku – 4,6755 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2023 roku – 4,3480 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku – 4,3211 PLN/EUR,
  - od 1 stycznia do 31 marca 2023 roku – 4,7005 PLN/EUR

## 2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
Przychody ze sprzedaży		13 677	15 625
Koszt własny sprzedaży		9 925	12 180
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>3 752</b>	<b>3 445</b>
Koszty sprzedaży		59	98
Koszty ogólnego zarządu		2 891	2 483
Pozostałe przychody operacyjne		1 386	533
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne		152	208
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>2 035</b>	<b>1 188</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		0	0
Przychody finansowe		6 115	6 047
Koszty finansowe		5 229	6 159
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>2 921</b>	<b>1 076</b>
Podatek dochodowy		555	204
<b>Zysk (strata) z działalności kontynuowanej</b>		<b>2 366</b>	<b>871</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>2 366</b>	<b>871</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku		163	-132
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych		0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem		163	-132
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku		0	0
Inne całkowite dochody netto		163	-132
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3</b>	<b>2 530</b>	<b>739</b>

## 2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

### Aktywa

Opis	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>420 934</b>	<b>381 938</b>	<b>399 255</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	18 844	16 254	17 196
Nieruchomości inwestycyjne	31 766	31 754	31 766
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	7 188	6 541	7 291
Akcje i udziały	232 704	232 694	232 704
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5 582	6 528	5 582
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	121 582	83 544	101 444
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 267	4 622	3 272
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>112 478</b>	<b>152 747</b>	<b>131 393</b>
Zapasy	9 551	10 490	9 619
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	10 074	36 584	21 324
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	221	0	792
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	55 483	84 662	43 678
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	37 149	21 011	55 979
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	1 878	515	542
<b>Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>112 478</b>	<b>152 747</b>	<b>131 393</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>533 411</b>	<b>534 686</b>	<b>530 647</b>

### Pasywa

Opis	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>302 942</b>	<b>289 161</b>	<b>300 412</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-371	-103	-534
Zyski zatrzymane:	268 640	254 593	266 274
Wynik roku bieżącego	2 366	871	12 378
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>230 470</b>	<b>245 524</b>	<b>230 235</b>

<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>112 325</b>	<b>148 276</b>	<b>164 318</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 887	15 500	14 981
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	51	41	51
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	91 123	131 279	146 177
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	5 711	846	2 552
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	552	611	555
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	552	611	555
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>118 145</b>	<b>97 248</b>	<b>65 918</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 070	1 835	1 972
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	107 550	57 479	52 110
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 007	0	1 112
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	1 717	2 726	1 059
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	5 799	34 141	9 665
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1 066	0
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>118 145</b>	<b>97 248</b>	<b>65 918</b>
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>533 411</b>	<b>534 686</b>	<b>530 647</b>

## 2.4 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-31.03.2024	01.01.-31.03.2023
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>2 921</b>	<b>1 076</b>
<b>Korekty:</b>	<b>6 867</b>	<b>-7 767</b>
Amortyzacja	828	605
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-63	-18
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-52	9
Koszty z tytułu odsetek	4 676	4 463
Przychody z odsetek	-6 071	-5 967
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	68	-92
Zmiana stanu należności	11 822	84 392
Zmiana stanu zobowiązań	-4 441	-91 152
Zmiana stanu rezerw	99	-7
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	9 788	-6 691
Zapłacony podatek dochodowy	-95	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>9 693</b>	<b>-6 691</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-107	-7
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-16	-1 032
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 875	22
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-33 127	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	5 127	1 520
Otrzymane dywidendy	0	10 000
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-23 437</b>	<b>10 503</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0

Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	0
Splaty kredytów i pożyczek	-679	-387
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 229	-240
Odsetki zapłacone	-3 179	-1 723
Dywidendy wypłacone	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-5 087</b>	<b>-2 350</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-18 831</b>	<b>1 463</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	55 979	19 548
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	37 149	21 011
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 878	515

## 2.5 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Za okres 01.01. – 31.03.2024

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-534</b>	<b>266 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300 412</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-534	266 274	0	0	300 412
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	2 366	0	0	2 366
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	163	0	0	0	163
Całkowite dochody	0	0	0	163	2 366	0	0	2 530
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>2 366</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 530</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-371</b>	<b>268 640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>302 942</b>



## Za okres 01.01.-31.03.2023

Opis	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży ak- cji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe ka- pitały rezer- wowe z wy- ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały nieda- jące kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>253 978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288 679</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-256	0	0	-256
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	29	253 721	0	0	288 422
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	871	0	0	871
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-132	0	0	0	-132
Całkowite dochody	0	0	0	-132	871	0	0	739
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-132</b>	<b>871</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>739</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-103</b>	<b>254 593</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>289 161</b>

## Za okres 01.01.-31.12.2023

Opis	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży ak- cji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe ka- pitały rezer- wowe z wy- ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały nieda- jące kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>253 978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288 679</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	29	253 978	0	0	288 679
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	12 378	0	0	12 378
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-563	0	0	0	-563
Całkowite dochody	0	0	0	-563	12 378	0	0	11 815
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	-81	0	0	-81
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-563</b>	<b>12 297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 734</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-534</b>	<b>266 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300 412</b>

## 2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

### 2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 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 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 31 marca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2024 roku oraz 31 marca 2023 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 2023 roku. W I kwartale 2024 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.

Walutą funkcjonalną i walutą prezentacji śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego Dekpol S.A. jest złoty polski (PLN).

## 3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu Grupy Kapitałowej Dekpol za I kwartał 2024 roku

### 3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

#### 3.1.1 Przedmiot działalności

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 apartotelu 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.



Wyniki finansowe, jakie odnotowaliśmy w pierwszym kwartale 2024 roku, potwierdzają, że jako Grupa jesteśmy coraz bardziej skutecznie operacyjnie, chociaż oczywiście należy mieć na uwadze fakt, że nie działamy w próżni, a czynniki o charakterze makroekonomicznym dotykają nas w równym stopniu, co naszej konkurencji.

**Mariusz Tuchlin**  
Prezes Zarządu

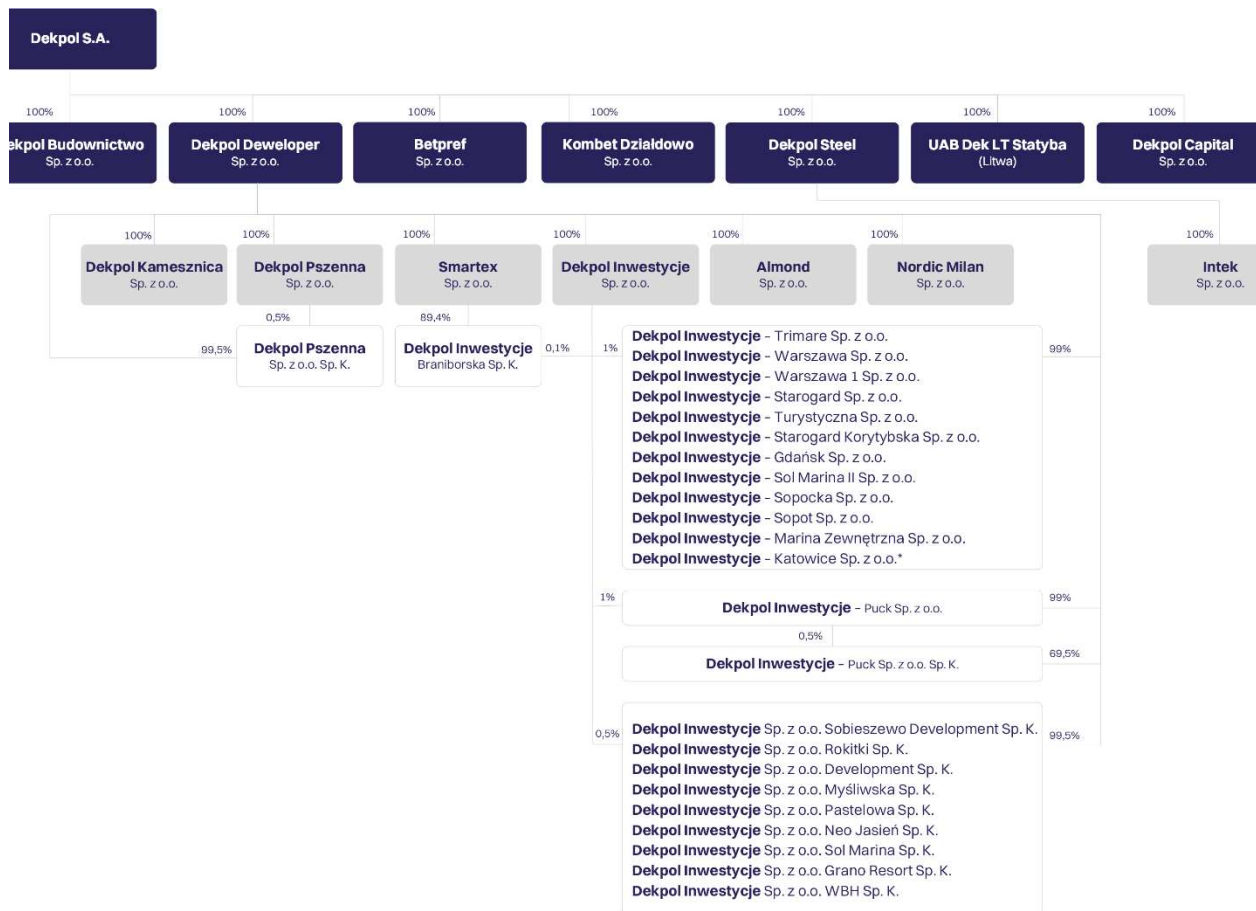
#### 3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej DEKPOL

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 jest prowadzona przez spółki zależne.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, przedstawiono na poniższym schemacie:

## SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL S.A.



\* Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 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 Gdański 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.

## Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

Uprzednio 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 Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Osiedle Pastelowe 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 mniejszych inwestycji deweloperskich, np. w Juracie, Helu 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 pod nazwą 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 w Warszawie, na nieruchomości 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 mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18)
- 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 będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach inwestycji w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Dekpol; lokale docelowo zostaną wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol;
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji 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 w Wiślinie;
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka –Sp. z o.o- – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie ;
- 23) Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji 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 Inwestycje Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) –4) oraz 6) -11) powyżej (posiadającym 99% udziału w zyskach i stratach), Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 12) –17) i 19) -25), 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 89,4%),
- niepowiązana z Emitentem w inny sposób osoba fizyczna (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 10,5%).

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 powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 2) -11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13) -17) i 19) -25) w zestawieniu powyżej;
- 4) Nordic Milan Sp. z o.o.- spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 5) Almond Sp. z o.o.- – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond);
- 6) Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.- spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku – w dniu 8 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) udziały w spółce zostały nabyte przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A.).

## 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,
- 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.

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. Obecnie proces certyfikacji związanej z produkcją dla branży obronnej został tymczasowo zawieszony, ze względu na zmiany organizacyjne prowadzone w przedsiębiorstwie.

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)

Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym spółki (wynoszącym 60.000 złotych) Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. Podmiot ten został powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o.

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

## 3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2024 roku oraz po dniu bilansowym

W dniu 9 stycznia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski. 100% udziałów w spółce posiadała Dekpol S.A. W dniu 8 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. na rzecz spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 25 marca 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach.



### 3.1.4 Władze Spółki

#### Zarząd

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

Na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodzi:

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

Kadencje Prezesa Zarządu Mariusza Tuchlina oraz Wiceprezes Zarządu Katarzyny Szymczak-Dampc upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, czyli w 2025 roku.

W I kwartale 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

#### Rada Nadzorczą

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

Na dzień 31 marca 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczą Dekpol S.A. wchodzi:

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

Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynęła z dniem 31 grudnia 2023 roku, przy czym mandat Wojciecha Sobczaka zgodnie z art. 369 § 4 w zw. z art. 386 §2 Kodeksu spółek handlowych wygaśnie z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2023 rok. Kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzińskiego upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku, natomiast kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe odpowiednio za rok 2024 oraz 2027.

W I kwartale 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczą Spółki.

### 3.1.5 Struktura kapitału zakładowego

W pierwszym kwartale 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzielił 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.

### 3.1.6 Struktura akcjonariatu spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 29 maja 2024 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji / Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym / ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	6.466.845	77,33%
Familiar S.A. SICAV-SIF	679.583	8,13%
Pozostali akcjonariusze	1.216.121	14,54%
<b>Razem:</b>	<b>8.362.549</b>	<b>100%</b>

\* 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 rocznego za 2023 rok opublikowanego w dniu 26 kwietnia 2024 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu według wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

### 3.1.7 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 raportu, tj. na dzień 29maja 2024 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2023 roku opublikowanego w dniu 26 kwietnia 2024 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu rocznego za 2023 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2024 r.
Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu	6.466.845	-	6.466.845

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali akcji Spółki w okresie od dnia przekazania raportu rocznego za 2023 rok do dnia przekazania niniejszego raportu kwartalnego.

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

## 3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

### 3.2.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2024 roku

Przychody Grupy wyniosły na koniec marca 2024 roku ponad 351 mln zł, a zysk operacyjny Grupy wyniósł 26,29 mln zł. Grupa zakończyła pierwszy kwartał 2024 roku zyskiem netto na poziomie 24,52 mln zł. Na dzień 31 marca 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 282,52 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na bezpiecznym poziomie 0,29.

Przychody segmentu generalnego wykonawstwa na koniec pierwszego kwartału 2024 roku wyniosły ponad 251,53 mln zł i były wyższe o ponad 48% w ujęciu rok do roku, a zysk operacyjny wyniósł 12,83 zł (wzrost o ponad 44%). Na dobre wyniki segmentu budowlanego znaczny wpływ miała przyjęta i konsekwentnie realizowana strategia dotycząca selektywnej kontraktacji. Dekpol Budownictwo skutecznie pozyskuje nowe kontrakty do realizacji, co ma odzwierciedlenie w pipeline projektów pozostających do realizacji. Wysoki poziom kontraktacji jest między innymi efektem ożywienia rynkowego, jak i skutecznej strategii dywersyfikacji portfolio swoich klientów oraz wypracowanie rozpoznawalnej marki. Generalne wykonawstwo odpowiadało za około 71,6% przychodów w Grupie Kapitałowej Dekpol.

W ramach segmentu deweloperskiego zrealizowane przychody wyniosły 54,29 mln zł (ponad 15% udział w przychodach Grupy) i wzrosły w ujęciu do pierwszego kwartału 2023 roku o ponad 7%. Wynik operacyjny wyniósł 15,67 mln zł i wzrósł o blisko 60% r/r. Wyniki osiągnięte w segmencie deweloperskim pokazują, że Grupa konsekwentnie realizuje postawione sobie cele na rok 2024, dzięki rozpoznaniu w okresie sprawozdawczym w przychodach 104 lokali oraz przychodu z realizacji inwestycji we Wrocławiu.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za blisko 10% przychodów Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji. Przychody Dekpol Steel na koniec I kwartału 2024 roku to ponad 34 mln zł co oznacza spadek przychodów w tym segmencie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023 o 16,8%. Zysk operacyjny na dzień 31 marca 2024 roku wyniósł 4,92 mln zł i wzrósł w porównaniu do 31 marca 2023 roku o blisko 3,8 mln zł. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych Grupa w dalszym ciągu, po wyzwaniach związanych ze spadkiem zamówień będących konsekwencją wojny w Ukrainie, pracuje nad odbudowaniem portfela. Budowanie silnego rynku sprzedaży i praca nad poprawą efektywności oraz ciągłym doskonaleniem procesów jest kontynuacją postawionego nowemu Zarządowi celowi strategicznemu, w segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych.

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy filary: Generalne Wykonawstwo (Dekpol Budownictwo), Produkcję osprzętu (Dekpol Steel) i segment Deweloperski (Dekpol Deweloper) pozwala Grupie generować solidny poziom wyników w otoczeniu, które nadal pozostaje wymagające.

#### Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec pierwszego kwartału 2024 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1.547 mln zł netto (na koniec 2023 roku 1 532. mln zł, zaś na koniec pierwszego kwartału 2023 roku 1.616 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 687 mln zł netto (na koniec 2023 roku około 535 mln zł, zaś na koniec pierwszego kwartału 2023 roku około 828 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec pierwszego kwartału 2024 roku posiadała kontrakty o wartości ponad 359 mln zł (ponad 318mln zł netto na koniec 2023 roku, zaś na koniec pierwszego kwartału 2023 roku około 317 mln zł), z czego do realizacji pozostawało około 88 mln zł (na koniec 2023 roku 94 mln zł netto, zaś na koniec pierwszego kwartału 2023 roku około blisko 87 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 31 marca 2024 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
ACE 7	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
THALES DIS POLSKA	Budowa budynku produkcyjno-magazynowego oraz budynku socjalno-administracyjnego wraz z budynkami towarzyszącymi, budowlami, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną
LEROY MERLIN INWESTYCJE	Obiekt handlowy wraz z parkingami, drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną, położony w Koszalinie
BIAWAR PRODUKCJA	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku.
INWESTOR	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy.
GRUPA 7R	Budowa budynków magazynowo-produkcyjnych z zapleciami socjalno-biurowymi, budynek portierni, budynek pompowni ze zbiornikiem na wodę do celów pożarowych oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi w miejscowości Swarzędz.
INWESTOR	Budowa zakładu produkcyjno-magazynowego rdzeni silników elektrycznych wraz z zapleczem socjalno-biurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Brzeg
INWESTOR	Rozbudowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość około 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 marca 2024 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 9 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne - w ostatnich latach ok. 80-90%. Wg stanu na dzień 31 marca 2024 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ponad 81%.

Działalność segmentu w 1Q 2024 roku przebiegała w stabilizującym się otoczeniu rynkowym, choć z tendencjami spadkowymi w ilości projektów do realizacji. W rzeczonym otoczeniu rynkowym, wyniki Spółki za 1Q2024 należy przyjąć z wyjątkową satysfakcją i jako pozytywny prognostyk dla wyników półrocza 2024 roku. Należy podkreślić, iż ponownie okres sprawozdawczy był wolny od - istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności - wpływu gwałtownych podwyżek cen materiałów budowlanych. Spółka jest beneficjentem przyjętej w 2018 roku i do dziś utrzymywanej strategii pozyskiwania zleceń o krótkoterminowym i średnioterminowym charakterze. Strategia pozwala Spółce skutecznie przeciwstawiać się czynnikom zmian rynkowych i realizować swoje cele gospodarcze. Dodatkowo, Spółka przez ostatnie lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).

W 1Q 2024 roku Grupa obserwowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej wynikające ze zmian geopolitycznych jak i makroekonomicznych przekładające się na spowolnienie produkcji między innymi: w ograniczonym poziomie finansowania nowych projektów (po stronie inwestorów), ograniczenia popytu na powierzchnie magazynowe, niekorzystne dla inwestorów yield'y (stopy kapitalizacji), etc. Jednocześnie Zarząd podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na poziomie odpowiadającym ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego.

## 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 ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2024 roku Grupa Kapitałowa Dekpol rozpoznała ostatecznie 104 lokale. Dla porównania w pierwszym kwartale 2023 roku było to 108 lokali.

Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. W pierwszym kwartale 2024 roku kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 115 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 93 lokale.

### W I kwartale 2024 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III - 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowanych w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitych koło Tczewa,
- Granaria - 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej.

### W I kwartale 2024 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, składających się z 125 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe etap IIB" w Gdańsku (na dzień 31 marca 2024 roku ok. 94% lokali zostało sprzedanych).

Na dzień 31 marca 2024 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 625 lokali.

Planem Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w całym 2024 roku przychodów na poziomie około 400 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 500 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast planowany cel na rok 2024 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 650 lokali. O celach sprzedażowych Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 4/2024 z dnia 17 stycznia 2024 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 Dekpol, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

### Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwszy kwartał 2024 roku był dla Dekpol Steel Sp. z o.o. i Intek Sp. z o.o. okresem dalszego intensywnego działania mającego na celu poprawę efektywności swojego dotychczasowego profilu produkcyjnego. Spółki skupiały się na działaniach związanych z optymalizacją portfolio klientów, którzy dostrzegają jakość i terminowość produkcji, a innowacje i inicjatywy z obszaru ESG nie pozostają również bez znaczenia dla podejmowanych przez nich decyzji zakupowych. Ponadto optymalizacja obszaru operacyjnego przełożyła się na poprawę wyniku. W dalszym ciągu produkcja łyżek i osprzętów do maszyn budowlanych skoncentrowana jest w zakładzie produkcyjnym znajdującym się w Pinczynie, natomiast elementów konstrukcji stalowych jak i elementów wykorzystywanych w szeroko rozumianej branży offshore w zakładzie w Lubawie.

Segment produkcji odpowiadał w pierwszym kwartale 2024 za blisko 10% przychodów Grupy. Przychody w omawianym okresie sięgnęły 34 mln zł (wobec 40,9 mln zł przed rokiem), a zysk operacyjny wyniósł 4,9 mln zł, co stanowi ponad czterokrotny wzrost w ujęciu rok do roku. Segmentowo zakładana jest stabilizacja, co pozwoli na kontynuację strategii powrotu do wyników finansowych umożliwiających dalszy rozwój.

## 3.2.2 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2024 roku

### Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa inwestycji w woj. pomorskim

W dniu 8 stycznia 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) list intencyjny potwierdzający zainteresowanie stron zawarciem umowy o generalne wykonawstwo budynku zawierającego pomieszczenia magazynowe, produkcyjne, techniczne i biurowo-socjalne, w woj. pomorskim. W przypadku zawarcia umowy generalnego wykonawstwa termin zakończenia realizacji inwestycji został określony w liście intencyjnym na I kwartał 2025 roku. Za wykonanie prac ustalono w liście intencyjnym wynagrodzenie netto o równowartości ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. List intencyjny nie stanowi umowy ani nie ma charakteru wiążącego. Strony dążą w dobrej wierze do zawarcia umowy o generalne wykonawstwo inwestycji określającej ostateczne warunki jej realizacji do końca maja 2024 roku. Warunkiem zawarcia umowy jest nabycie przez Zamawiającego lub podmiot przez niego wskazany gruntu pod budowę inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

O zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2024 z dnia 8 stycznia 2024 roku.

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

W dniu 8 lutego 2024 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 wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 50 mln zł (poprzednio 40 mln zł), a okres udostępnienia linii kredytowej został



przedłużony do stycznia 2025 roku (poprzednio styczeń 2024 roku). Zgodnie z zawartym aneksem 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. Aneks zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia limitu w ramach umowy.

O zawarciu aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2024 z dnia 8 lutego 2024 roku.

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

W dniu 14 lutego 2024 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 wysokość limitu multilinii została podwyższona do kwoty 85 mln zł (poprzednio 55 mln zł), a okres jej dostępności został przedłużony do lutego 2025 roku (poprzednio luty 2024 roku). Zgodnie z zawartym aneksem 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., gwarancja KUKA S.A., kaucja generalna środków pieniężnych 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 o multilinię Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2024 z dnia 14 lutego 2024 roku.

### **Zawarcie umowy o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji w województwie opolskim**

W dniu 11 marca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji obejmującej wykonanie obiektu przemysłowego w województwie opolskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz projekty wykonawcze obejmujące budowę zakładu produkcyjno-magazynowego wraz z zapleczem socjalnobiurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana do końca I półrocza 2025 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z winy Wykonawcy w realizacji całości lub kluczowych etapów Inwestycji, opóźnień w usuwaniu wad, odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. Zamawiający uprawniony jest do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania uzupełniającego, przekraczającego wysokość kar umownych, do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody, a także z tytułu utraconych zysków będących skutkiem niedotrzymania przez Wykonawcę z jego winy terminów realizacji inwestycji

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 4 marca 2024 roku listu intencyjnego. List intencyjny potwierdzał wolę zawarcia przez strony umowy, przy czym warunkiem zawarcia umowy było uprzednie uzyskanie przez Zamawiającego zgody zarządu jednostki dominującej Zamawiającego.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 8/2024 z dnia 5 marca 2024 roku oraz nr 9/2024 z dnia 11 marca 2024 roku.

## Uruchomienie programu emisji obligacji

W dniu 20 marca 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosić będzie 1.000 zł. Obligacje będą emitowane w jednej lub wielu seriach. Ostatnia emisja obligacji w ramach programu może zostać przeprowadzona najpóźniej w terminie do 31 grudnia 2026 r. Obligacje będą emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie będzie wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji przewiduje, iż obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone, oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe, a świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Obligacje będą wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

Emisje poszczególnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy odrębnych uchwał Zarządu Spółki, w których zostaną określone szczegółowe parametry danej emisji obligacji. Spółka jest uprawniona do dokonywania wielokrotnych emisji w ramach programu do łącznej kwoty wyemitowanych i niewykupionych obligacji równej 400 mln zł wraz z dokonywaniem ich wykupu bez względu na ich ilość i wielkość pod warunkiem, iż łączna wartość nominalna obligacji niewykupionych oraz dla których zostało złożone zlecenie emisji nie przekroczy 400 mln zł.

W ramach ww. programu emisji obligacji Spółka rozpoczęła w maju br. emisję obligacji serii M, o czym szerzej mowa w pkt 3.2.4 Zdarzenia po dniu bilansowym.

O uruchomieniu programu emisji obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2024 z dnia 20 marca 2024 roku.

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

W dniu 28 marca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę 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. Przedmiot Umowy obejmuje kompleksowe wykonanie inwestycji, w tym wykonanie robót budowlano-montażowych, projektów wykonawczych i wszelkiej niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wynagrodzenie ryczałtowe netto dla Wykonawcy za wykonanie inwestycji zostało pierwotnie w Umowie określone na równowartość ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zgodnie z Umową Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. W związku z powyższym w maju br. (zdarzenie po dniu bilansowym) Zamawiający zlecił Wykonawcy prace dodatkowe, wskutek czego wartość wynagrodzenia umownego wzrosła o ok. 14%, tj. do równowartości ok. 11 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Inwestycja zostanie zrealizowana w czwartym kwartale 2024 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wykonaniu Inwestycji lub jej etapów oraz usuwaniu wad lub usterek. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy kara umowna stanowi równowartość 10% wynagrodzenia ryczałtowego. Łączna wysokość kar umownych przysługujących każdej ze stron z wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 22 marca 2024 roku listu intencyjnego. List intencyjny potwierdzał wolę zawarcia przez strony umowy i zawierał podstawowe warunki realizacji inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2024 z dnia 22 marca 2024 roku oraz nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku.



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

W I kwartale 2024 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 3.2.4 Zdarzenia po dniu bilansowym

#### Zawarcie przyrzeczonej umowy przeniesienia praw do nieruchomości we Wrocławiu

W dniu 12 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przyrzeczoną umowę sprzedaży, zgodnie z którą Sprzedający sprzedał a Kupujący kupił nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej wraz z zakończoną inwestycją, co do której strony podpisały protokół odbioru końcowego, stanowiącą wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą za łączną cenę netto stanowiącą równowartość ok. 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zgodnie z umową przedwstępną ponad 90% ceny zostało zapłacone przez Kupującego w formie zaliczek przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu została zawarta w 2021 roku. Realizacja powyższego projektu została zakończona.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2021 z dnia 9 marca 2021 roku, natomiast o zawarciu umowy przyrzeczonej Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 15/2024 z dnia 12 kwietnia 2024 roku.

#### Rozpoczęcie realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego

W dniu 19 kwietnia 2024 roku spółka Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH s. k., rozpoczęła realizację inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej przy ul. Prądzyńskiego w Warszawie. Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m<sup>2</sup> oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m<sup>2</sup>. Szacowana wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ok. 15% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., która na podstawie podpisanego w dniu 19 kwietnia 2024 roku protokołu przekazania placu budowy, rozpoczęła realizację Inwestycji.

O nabyciu prawa użytkowania wieczystego ww. nieruchomości Emitent informował w raporcie bieżącym nr 16/2018 z dnia 20 marca 2018 roku, natomiast o uzyskaniu pozwolenia na budowę w raporcie bieżącym nr 30/2019 z dnia 9 października 2019 roku, przy czym pozwolenie to następnie ulegało zmianom mającym na celu dostosowanie do zmieniających się warunków rynkowych i planowanych działań Emitenta. Obecnie posiadane pozwolenie na budowę zezwala na realizację inwestycji o wskazanych powyżej parametrach.

O rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 16/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku.

#### Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance plc

W dniu 22 kwietnia 2024 roku do Dekpol S.A. wpłynął obustronnie podpisany aneks do umowy linii gwarancyjnej zawartej w grudniu 2020 roku przez Dekpol S.A. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Na mocy aneksu wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach umowy została podwyższona do kwoty 12,5 mln EUR (dotychczas 8,25 mln EUR). Zgodnie z umową w ramach odnawialnej linii gwarancyjnej mogą być udzielane gwarancje przetargowe, zwrotu zaliczki, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad lub usterek oraz regwarancje i inne zaakceptowane rodzaje gwarancji. Gwarancje wystawiane w ramach umowy są ważne przez okres nie dłuższy niż 72 miesiące od daty ich wystawienia. Zabezpieczenie roszczeń związanych

z umową stanowią weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Umowa określa zobowiązania zleceniodawcy m.in. do utrzymywania sytuacji ekonomiczno-finansowej na określonym poziomie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z trzydziestodniowym okresem wypowiedzenia.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2024 z dnia 22 kwietnia 2024 roku.

### **Otrzymanie pozwolenia na budowę V etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Kociewskie"**

W dniu 30 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę V etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach V etapu inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji V etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na przełomie 2025 i 2026 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na przełomie 2026 i 2027 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 19/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

### **Otrzymanie pozwolenia na budowę VI etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Kociewskie"**

W dniu 30 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę VI etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach VI etapu inwestycji planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji VI etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na przełomie 2026 i 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na I półrocze 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 20/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

### **Emisja obligacji serii M**

W dniu 9 maja 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 150.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 150 mln zł. Uchwała Zarządu Spółki przewidywała możliwość zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 225.000 w drodze odrębnej uchwały. W związku z powyższym w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji proponowaną do nabycia do 225.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 225 mln zł.

Następnie w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 225.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł. Obligacje serii M zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach programu emisji obligacji, o którym mowa w pkt 3.2.2. niniejszego raportu. Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie było wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. po cenie 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 34%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji na zasadach opisanych w warunkach emisji. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie obligacji do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie istniejących innych serii obligacji Emitenta. Ponadto środki z emisji w kwocie 50 mln zł mogą zostać wydatkowane wyłącznie na określone w Warunkach Emisji Obligacji cele, w tym finansowanie i/lub refinansowanie określonych projektów i inwestycji z zakresu zrównoważonego rozwoju, finansowanie i/lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych na zwiększenie mocy produkcyjnych w zakresie prefabrykatów, rozbudowę segmentu offshore oraz rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze magazynowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać certyfikat BRE-EAM.

O zamiarze emisji obligacji serii M Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 21/2024 z dnia 9 maja 2024 roku, a o zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii M proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji w raporcie bieżącym nr 25/2024 z dnia 27 maja 2024 roku.

### **Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A.**

W dniu 17 maja 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia III Programu Emisji Obligacji (PEO III), w ramach którego Spółka może emitować obligacje, w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250 mln zł. Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji związane jest z upływem terminu obowiązywania II Programu Emisji Obligacji.

W ramach PEO III Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii Obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosić będzie 1.000 zł. Podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte będą w prospekcie podstawowym Spółki. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia PEO III przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, natomiast świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta, cena emisyjna, łączna wartość nominalna Obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

O ustanowieniu PEO III Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2024 z dnia 17 maja 2024 roku.

### **Zawarcie umowy o roboty budowlane hali magazynowo-produkcyjnej w województwie pomorskim**

W dniu 17 maja 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z grupy kapitałowej 7R S.A. (Zamawiający) umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" hali magazynowo-produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Barniewice w województwie pomorskim.

Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach, przy czym realizacja drugiego etapu jest opcjonalna, a Zamawiający uprawniony jest do dokonania wywołania do realizacji tego etapu w terminie do końca czerwca 2024 roku. Zakończenie realizacji pierwszego etapu inwestycji ma nastąpić do końca III kwartału 2024 roku, natomiast zakończenie drugiego etapu inwestycji w przypadku jego realizacji nastąpi w terminie 6,5 miesięcy od daty wywołania. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2023 roku, z czego drugi etap inwestycji odpowiada za ok. 56% wartości umowy (przeliczone wg kursu euro z dnia 17 maja 2024 roku). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego w całości lub w części, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 12% wartości wynagrodzenia za zakres, którego dotyczy odstąpienie. Zamawiający uprawniony jest do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Umowa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 12 marca 2024 roku kluczowych warunków kontraktu i podpisania w tym dniu protokołu przekazania terenu budowy, na podstawie którego Wykonawca przystąpił do realizacji inwestycji.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 10/2024 z dnia 12 marca 2024 roku oraz nr 22/2024 z dnia 17 maja 2024 roku.

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

Dekpol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej na 2024 rok.

### 3.4 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.

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,
- rozwijanie potencjału nabytych 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 kwartale 2024 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 kwartale 2024 roku” oraz „Zdarzenia po dniu bilansowym” niniejszego raportu.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych i ewentualne dalsze podnoszenie ich poziomu, natężenie inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą ma istotny wpływ na sytuację na rynku budowlanym i produkcyjnym w Polsce. Zdaniem wielu specjalistów trudności wydają się większe niż konsekwencje ekonomiczne spowodowane pandemią COVID-19. Sytuacja na wschodzie jest bardzo dynamiczna, większość przedsiębiorstw analizuje jaki będzie wpływ na ich działalność w bliższej i dalszej perspektywie.

W ocenie Spółki głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ, są przede wszystkim obszary: 1) dostępność siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.

Wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała, a wiele łańcuchów dostaw zostało przerwanych. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa obecnie pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że jest to element bardzo mocno skorelowany z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę.

W wyniku trwającego konfliktu w Ukrainie jak i działań podejmowanych przez agresora, opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Grupy. W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego raportu, 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 zmniejszeniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

## Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku. Taki poziom stóp procentowych został utrzymany w I kwartale 2024 roku.

Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrostu gospodarczego, 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 przyczyni 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 szanse na realizację swoich inwestycji.

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

W okresie I kwartału 2024 roku nie toczyły się inne niż wskazane poniżej istotne 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 dniu 16 czerwca 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 dniu 3 sierpnia 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 jest 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.

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 przedstawia dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionuje słuszność motywów, na które powołał się Organ formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

O otrzymaniu informacji o wyniku kontroli Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku. Wynik kontroli nie stanowi wiążącego dla Spółki i Organu rozstrzygnięcia sprawy podatkowej. Przed uzyskaniem wiążących rozstrzygnięć zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. Spółka będzie na bieżąco informowała o postępowaniu w sprawie w kolejnych raportach.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się przypadki, kiedy spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej lub działalności generalnego wykonawstwa. W działalności Grupy występują również postępowania wszczęte przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol jako powoda. Postępowanie o największej wartości przedmiotu sporu przedstawiono poniżej.

## Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych na rzecz osoby trzeciej – inwestora. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Po przesłuchaniu świadków, aktualnie, ustanowiony w sprawie biegły sądowy, sporządza opinię. Strony ustosunkowały się do treści opinii i zawnioskowały o wydanie opinii uzupełniającej.

## Postępowanie UOKiK

Zgodnie z postanowieniem Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) wszczął postępowanie antymonopolowe w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu dokonania koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o., wspólnego przedsiębiorcy, bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK.

W przedmiotowej sprawie niezwykle istotne jest to, iż przedsiębiorcy sami na skutek przeprowadzenia czynności sprawozdających ustalili, że przeprowadzona koncentracja wymagała zgody Prezesa UOKiK i zgłosili to Prezesowi UOKiK. Kara ewentualna będzie na niskim poziomie, gdyż wynika to z faktu, że :

1. Przedsiębiorcy sami zgłosili do Prezesa UOKiK (czynny żal);
2. Rynki, na których miała miejsce koncentracja są rynkami bardzo konkurencyjnymi, a przedsiębiorcy mają na nich same udziały;
3. Koncentracja nie stanowi żadnego zagrożenia dla stanu koncentracji;
4. Dotychczasowe orzecznictwo organu potwierdza, że w podobnych przypadkach nakładane kary były na niskim poziomie.

## 3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol

Nie istnieją inne informacje niż wskazane poniżej oraz w pozostałych punktach niniejszego raportu, 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.

### Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Pastelowe ”

W dniu 19 lutego Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Pastelowego etap II, zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

### Umowa zlecenia w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A.

W lutym 2024 roku Dekpol S.A. zawarła umowę z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 40 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Umowa jest ważna do lutego 2025 roku.

### Umowa w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Tokio Marine Europe S.A.

W kwietniu 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. zawarła umowę z Tokio Marine Europe S.A. w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 45 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki oraz inne typy gwarancji zaakceptowane przez gwaranta. Limit ma charakter odnawialny, a czas trwania umowy jest nieokreślony.

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

W dniu 25 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Intek zawarła kolejny 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 dnia 27 kwietnia 2025 roku. (poprzednio kwiecień

2024 roku). 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.

### Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z konsorcjum banków

W dniu 26 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k. zawarła z konsorcjum banków (Bank Spółdzielczy w Sztumie, Bank Spółdzielczy w Malborku, Bank Rumia Spółdzielczy i Bank Spółdzielczy w Białogardzie), umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i częściowe refinansowanie pokrycia kosztów związanych z realizacją budowy nieruchomości na sprzedaż - realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Kocięskie - etap III” w Rokitkach.

Kredyt został udzielony w wysokości ok. 25,9 mln zł. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 czerwca 2025 roku.

## 3.7 Wskaźniki

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA - oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 31 marca 2024 roku: 0,63  
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 31 marca 2024 roku: 0,29

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych - oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 31 marca 2024 roku: 0,16  
do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 31 marca 2024 roku: 0,07.

### Podpisy Członków Zarządu:

**Mariusz Tuchlin**

Prezes Zarządu  
Dekpol S.A.

**Katarzyna Szymczak-Dampc**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.

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

**Anna Miksza**

Główna Księgowa  
Dekpol S.A.



**Dekpol S.A.**

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

