

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku

Pinczyn, 21 września 2026 roku

Wybrane osiągnięcia I półrocza 2026 roku

BUDOWNICTWO

Milowy krok w Antarktyce

Zakończono montaż konstrukcji nowego budynku głównego Polskiej Stacji Antarktycznej im. H. Arctowskiego, realizowany przez konsorcjum Dekpol Budownictwo i Adrewex Construction w ekstremalnych warunkach Antarktyki.

BUDOWNICTWO

Realizacja dla naszego Klienta



Dekpol Budownictwo rozpoczął realizację inwestycji obejmującej docelowo budowę dwóch hal przemysłowych o łącznej powierzchni ponad 67 tysięcy mkw. Zgodnie z założeniami inwestora, projekt jest przygotowany do certyfikacji BREEAM na poziomie Excellent.

DEWELOPER

Dynamiczny rozwój portfolio

W drugim kwartale 2026 roku Grupa wprowadziła do sprzedaży dwa nowe projekty – Silva Maris oraz inwestycję Altera – odpowiadając na aktualne potrzeby i oczekiwania rynku.

DEWELOPER

Laureat Diamentów



Dekpol Deweloper znalazł się w gronie Laureatów nagrody Diamenty Forbesa 2026. Konsekwencja w budowaniu silnej marki po raz kolejny doceniona przez rynek!

STEEL

32-tonowa łyżka



Największa łyżka w historii firmy została sprzedana, tym samym potwierdzając możliwość Spółki w realizacji projektów o dużej skali.

GRUPA DEKPOL

Mocne kapitały

Silna pozycja bilansowa Grupy Kapitałowej potwierdzona niskim poziomem długu netto w relacji do kapitałów własnych.

Spis treści

1. Wybrane dane finansowe	8
2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego	10
3. Informacje o Grupie Kapitałowej Depol	11
Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Depol	11
Struktura Grupy Kapitałowej Depol	11
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2026 roku oraz po dniu bilansowym	16
4. Informacje o Spółce Depol S.A.	17
Przedmiot działalności Spółki	17
Organy Spółki Depol S.A.	17
Struktura kapitału zakładowego	18
Struktura akcjonariatu Spółki	18
Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	19
Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	19
5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2026 roku	20
Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2026 roku	24
Zdarzenia po dniu bilansowym	34
Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na sprawozdanie finansowe	37
Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	38
6. Czynniki ryzyka i zagrożeń	40
7. Poręczenia i gwarancje	55
8. Transakcje z podmiotami powiązanymi	55
9. Postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	56
10. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej	59
11. Wskaźniki finansowe	61

Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2026 roku



Najważniejsze wydarzenia I półrocza 2026 roku

Kwiecień 2026 Naturalnie Zaangażowani



Pracownicy Grupy Dekpol wraz z rodzinami wzięli udział w Ekologicznym Rodzinnym Pikniku „Naturalnie Zaangażowani” pod Sobieszewem. W ramach akcji zebrano 680 kg odpadów, wspierając ochronę środowiska i promując wartości zrównoważonego rozwoju.

Kwiecień 2026 Podaruj Młodym Teatr



Dekpol Budownictwo i Teatr Muzyczny w Poznaniu, dla którego spółka buduje nową siedzibę, połączyły siły w projekcie „Podaruj Młodym Teatr”. Dzięki tej inicjatywie ponad 300 młodych osób z Wielkopolski, mających utrudniony dostęp do kultury, wzięło udział w majowych spektaklach musicalu „Drogi Evanie Hansenie”.

Maj 2026 Udział w eRobocze SHOW



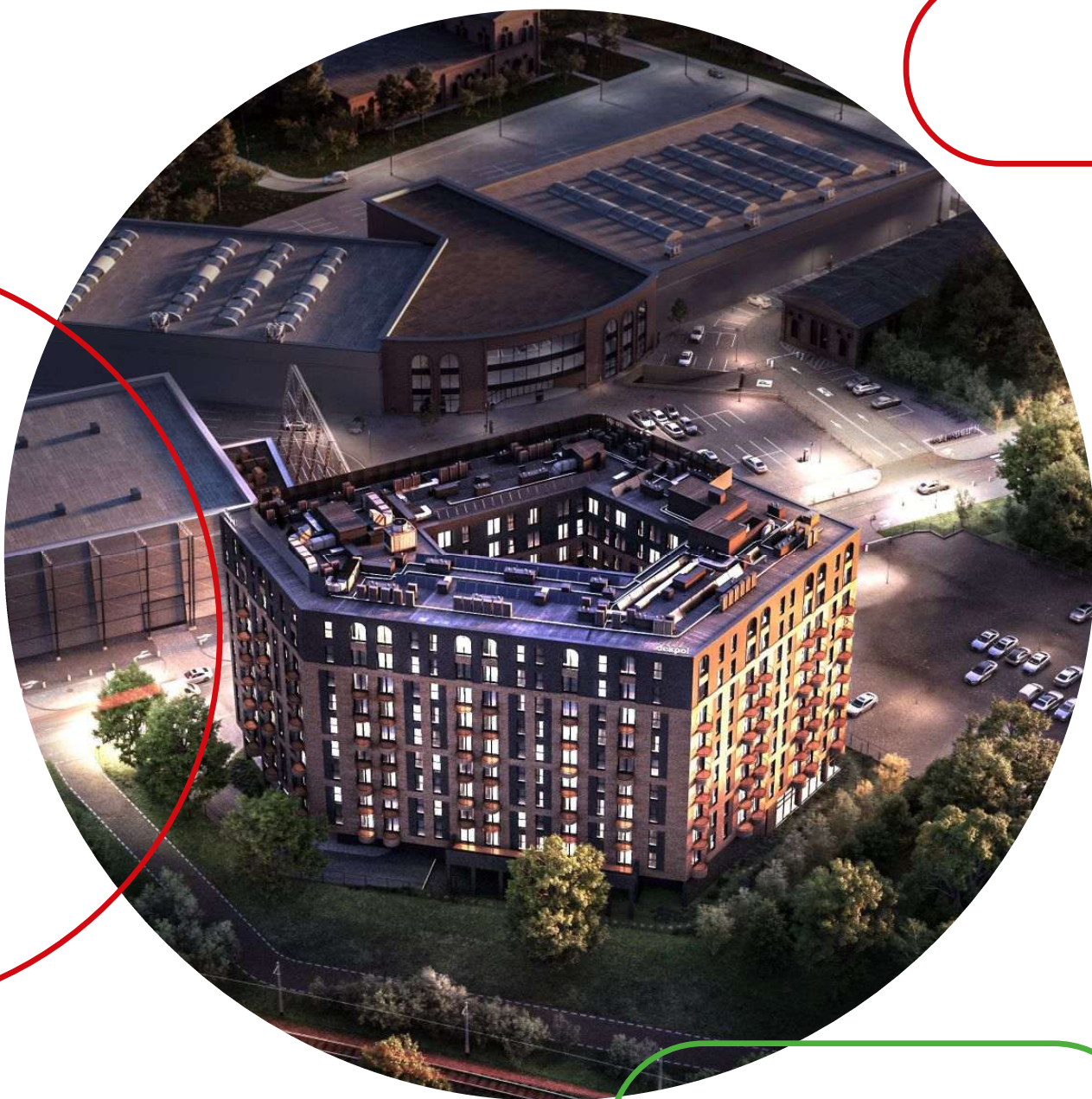
Przez lata eRobocze SHOW wypracowało sobie pozycję najważniejszego wydarzenia dla sektora maszyn budowlanych w Polsce, łącząc prezentację nowości technologicznych z praktycznym podejściem do pracy sprzętu, dlatego nie mogło zabraknąć tam łyżek Dekpol Steel.

Czerwiec 2026 Top Women in Real Estate



Paulina Czurak-Czapiewska (po lewej) – Architekt i Członek Zarządu Dekpol Deweloper została Finalistką IX edycji prestiżowego konkursu Top Woman in Real Estate, Constructions & Logistics 2026 w kategorii Architecture, Design & Workplace.

Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej



1. Wybrane dane finansowe

Wybrane skonsolidowane dane finansowe Grupy Kapitałowej Depol za I półrocze 2026 roku

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	630 014	846 097	148 162	200 459
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	30 425	89 670	7 155	21 245
III. Zysk (strata) brutto	34 313	81 078	8 069	19 209
IV. Zysk (strata) netto	24 643	64 128	5 795	15 193
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	2,95	7,67	0,69	1,82
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(126 165)	98 421	(29 671)	23 318
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 290	(35 251)	774	(8 352)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	99 515	(41 131)	23 403	(9 745)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(23 360)	22 039	(5 494)	5 222

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
X. Aktywa razem	1 981 802	1 938 382	461 281	458 604
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 281 621	1 223 598	298 308	289 493
XII. Zobowiązania długoterminowe	600 630	461 027	139 802	109 075
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	680 991	762 571	158 506	180 418
XIV. Kapitał własny	700 181	714 784	162 973	169 112
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 947	1 979
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	84	85	19	20

Wybrane jednostkowe dane finansowe Spółki Dekpol S.A. za I półrocze 2026 roku

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2026-30.06.2026	01.01.2025-30.06.2025
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	25 947	19 592	6 102	4 642
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 545	1 001	834	237
III. Zysk (strata) brutto	78 408	40 627	18 439	9 625
IV. Zysk (strata) netto	77 453	40 140	18 215	9 510
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,26	4,80	2,18	1,14
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 139	1 864	268	442
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(75 460)	1 578	(17 746)	374
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	87 919	(42 953)	20 676	(10 177)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	13 598	(39 511)	3 198	(9 361)

	tys. PLN		tys. EUR	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
X. Aktywa razem	876 692	697 066	204 057	164 920
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	506 525	373 292	117 897	88 318
XII. Zobowiązania długoterminowe	476 555	342 226	110 922	80 968
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	29 971	31 066	6 976	7 350
XIV. Kapitał własny	370 167	323 774	86 159	76 602
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 947	1 979
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	44	39	10	9

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 30 czerwca 2026 roku (4,2963 PLN/EUR) oraz z dnia 31 grudnia 2025 roku (4,2267 PLN/EUR). Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR, obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku i 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku (odpowiednio: 4,2522 PLN/EUR i 4,2208 PLN/EUR).

2. Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 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 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 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 2025 roku. W I półroczu 2026 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

Konsolidację przygotowano metodą pełną i objęto wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności. Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Depol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 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 Depol S.A. za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Depol S.A. na dzień 30 czerwca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2026 roku oraz 30 czerwca 2025 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 2025 roku. W I półroczu 2026 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości. W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Depol w I półroczu 2026 roku zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2025 poz. 755).

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

Śródroczne skrócone jednostkowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres 6 miesięcy zakończony dnia 30 czerwca 2026 roku podlegało przeglądowi przez biegłego rewidenta.

3. Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

Przedmiot działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

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



Niezależnie od wymagających warunków zewnętrznych konsekwentnie realizujemy strategię rozwoju Grupy opartą o trzy perspektywiczne segmenty biznesowe. Pierwsze półrocze 2026 roku zakończyliśmy z solidnymi wynikami i obiecującymi perspektywami na kolejne okresy.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

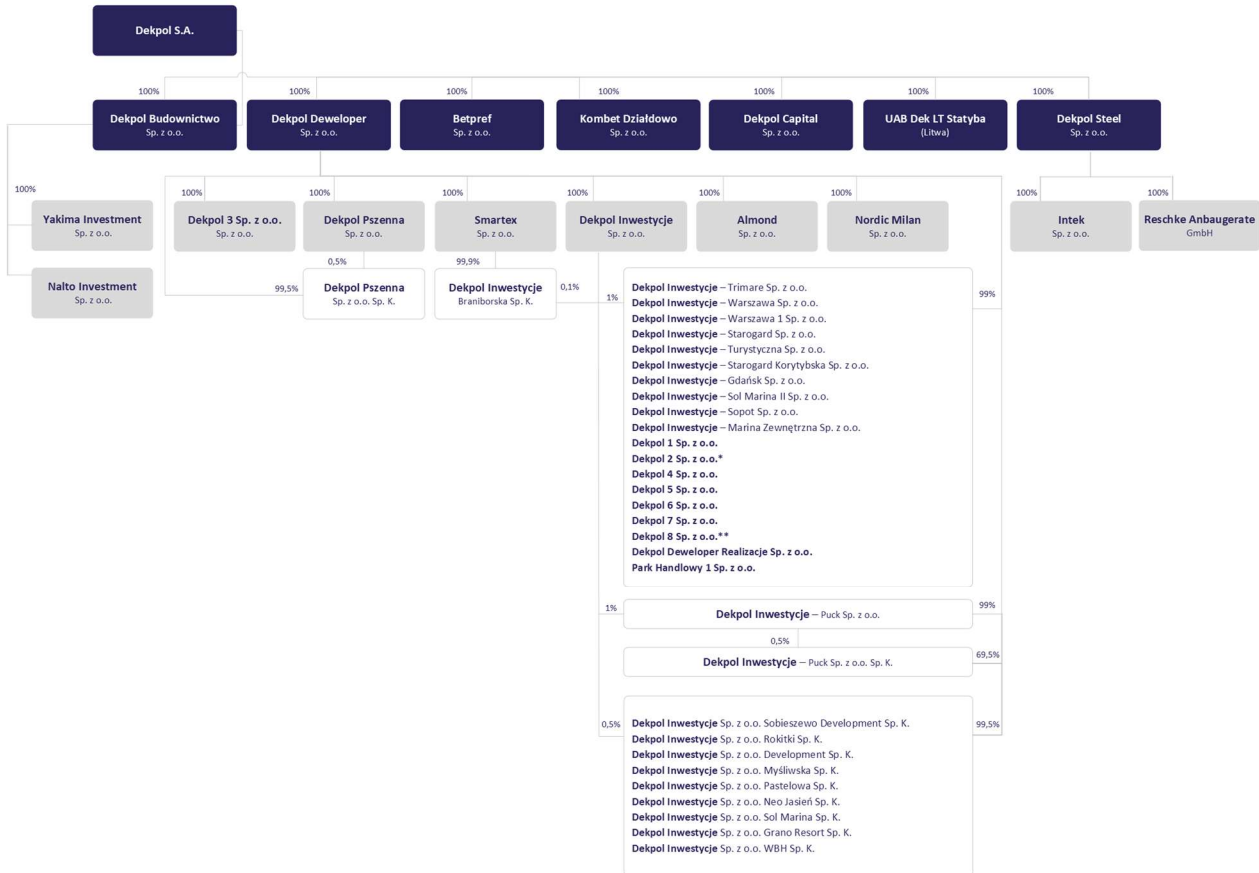
Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

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

Dekpol S.A. pełni rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową, a działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol jest prowadzona przez spółki zależne od Dekpol S.A. Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Dekpol S.A. podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, przedstawiono na poniższym schemacie:

STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



*W dniu 10 kwietnia 2026 roku zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenie spółki Dekpol Inwestycje – Sopot Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana) ze spółką Dekpol 2 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca).

**Dekpol 8 Sp. z o.o. – spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24 kwietnia 2026 roku.

Działalność Dekpol S.A.

Spółka Dekpol S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

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

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa poczynszy od 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Uprzednio działalność ta prowadzona była bezpośrednio przez Emitenta. Ze skutkiem na 1 stycznia 2021 roku nastąpiło przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa do spółki zależnej w drodze aportu. Emitent posiada 100% udziałów Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest ponadto właścicielem 100% udziałów spółki Yakima Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nabytych w dniu 23 października 2025 roku oraz właścicielem 100% udziałów spółki Nalto Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nabytych w dniu 19 lutego 2026 roku. Obie spółki przeznaczone są do realizacji projektów inwestycyjnych.

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 deweloperskie realizowane były lub są przez spółki zależne – spółki specjalnego przeznaczenia:

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

- 16) Depol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa dedykowana inwestycji deweloperskiej w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Kapitałową Depol; lokale z tej inwestycji zostały wprowadzone do oferty sprzedaży Grupy;
- 17) Depol Inwestycje Turystyczna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej, przy ul. Turystycznej;
- 18) Depol Inwestycje Puck Sp. z o.o. Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Pucku;
- 19) Depol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
- 20) Depol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim, przy ul. Sosabowskiego;
- 21) Depol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 22) Depol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
- 23) Depol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
- 24) Depol 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 25) Depol 2 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Sopocie;
- 26) Depol 3 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie śląskim;
- 27) Depol 4 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Gdyni;
- 28) Depol 5 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie powiatu gdańskiego;
- 29) Depol 6 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 marca 2026 roku);
- 30) Depol 7 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 marca 2026 roku);
- 31) Depol 8 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24 kwietnia 2026 roku);
- 32) Park Handlowy 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lutego 2026 roku).

Depol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) – 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 27). Depol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13) – 17), 19) – 25 i 27) – 32) oraz w spółce Depol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 18) powyżej), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Depol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Depol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej – Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k wskazanej w pkt 5) w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku, przy ul. Pszennej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13) – 17), 19)-25) i 27)-32) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
- 4) Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Riverside, dawniej Almond).

Do Grupy Dekpol Deweloper należy także spółka Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o., która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 28 listopada 2025 roku. Spółkę Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o. powołano jako generalnego wykonawcę w segmencie deweloperskim. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. 1% udziałów w kapitale zakładowym Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o.

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez Spółki:

- Dekpol Steel Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Intek Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie,
- Reschke Anbaugeräte GmbH z siedzibą w Maintal,
- 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 spółkach Intek Sp. z o.o. oraz Reschke Anbaugeräte GmbH.

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

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

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone):

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

- 1) LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
- 2) LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
- 3) LM3 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
- 4) Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Fundacja Dekpol

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

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2026 roku oraz po dniu bilansowym

W dniu 19 lutego 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zakupiła 100% udziałów spółki Nalto Investment Sp. z o.o. Cena nabycia udziałów nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych. W dniu 26 lutego 2026 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Park Handlowy 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 18 marca 2026 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 6 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. W dniu 19 marca 2026 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 7 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 10 kwietnia 2026 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało wpisane połączenie spółki Dekpol Inwestycje – Sopocka Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana) ze spółką Dekpol 2 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca). Połączenie zostało zrealizowane poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Celem połączenia była koncentracja sąsiadujących nieruchomości gruntowych posiadanych przez Grupę Dekpol w Sopocie w jednym podmiocie i tym samym efektywniejsza realizacja inwestycji deweloperskiej. W dniu 24 kwietnia 2026 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 8 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

4. Informacje o Spółce Depol S.A.

Przedmiot działalności Spółki

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

Organy Spółki Depol S.A.

Zarząd

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

Na dzień 1 stycznia 2026 roku, 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Depol S.A. wchodzi:

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

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

W I półroczu 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Depol S.A. składa się z pięciu do siedmiu członków. Powołanie, jak również odwołanie, członków Rady Nadzorczej następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia. Organ ten dokonuje wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej, może również powierzyć funkcję Wiceprzewodniczącego innemu członkowi. Kadencja członków Rady Nadzorczej Spółki trwa 5 lat i nie jest wspólna.

Na dzień 1 stycznia 2026 roku i dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Depol S.A. wchodzi:

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

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

W I półroczu 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

Struktura kapitału zakładowego

W I półroczu 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W I półroczu 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

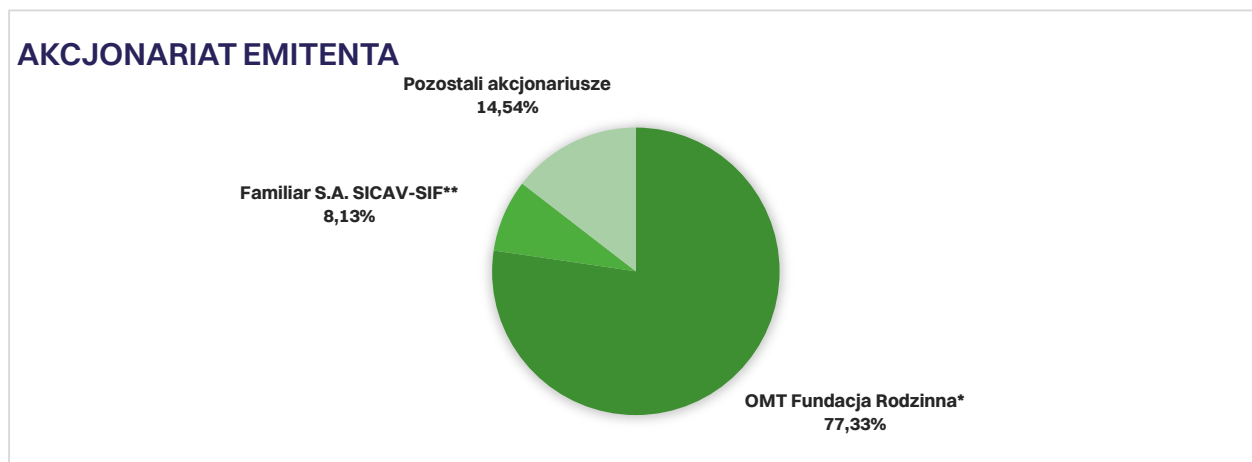
Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego sprawozdania tj. na dzień 21 września 2026 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

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

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

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



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu okresowego za I kwartał 2026 roku opublikowanego w dniu 27 maja 2026 roku, do dnia publikacji niniejszego sprawozdania według najlepszej wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, tj. na dzień 21 września 2026 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I kwartał 2026 roku opublikowanego w dniu 27 maja 2026 roku przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2026 roku	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2026 roku
Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu - poprzez OMT Fundacja Rodzinna*	6.466.845	-	6.466.845

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

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali akcji Spółki w okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu kwartalnego za I kwartał 2026 roku opublikowanego w dniu 27 maja 2026 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego.

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

Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

Spółka nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki ani Grupy Kapitałowej Dekpol na 2026 rok.

5. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2026 roku

Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2026 roku

Przychody ze sprzedaży Grupy wyniosły w omawianym okresie 630,0 mln zł (spadek o 25,5% r/r), a zysk operacyjny Grupy po pierwszym półroczu 2026 roku wyniósł 30,4 mln zł. Zysk operacyjny Grupy w I półroczu 2026 roku był niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Grupa zakończyła pierwsze półrocze zyskiem netto na poziomie 24,6 mln zł, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu roku 2025. Na dzień 30 czerwca 2026 roku stan środków pieniężnych Grupie wyniósł ponad 441,7 mln zł. Wskaźniki zadłużenia na koniec pierwszego półrocza kształtowały się na niskich, bezpiecznych poziomach: 1,65 dla długu netto/EBITDA oraz 0,28 dla dług netto/kapitały własne, potwierdzających racjonalne zarządzanie zasobami finansowymi w Grupie. Osiągnięte wyniki Grupy pozostawały pod wpływem wyjątkowo trudnych warunków zimowych, które przejściowo ograniczyły tempo realizacji części kontraktów. Skutkowało to przesunięciem części prac oraz odpowiadających im przychodów do kolejnych okresów, co miało bezpośredni wpływ na poziom wyników raportowanych w bieżącym okresie.

Przychody ze sprzedaży segmentu generalnego wykonawstwa w pierwszym półroczu 2026 roku wyniosły 432,9 mln zł i były niższe niż w analogicznym okresie roku 2025 o blisko 29%. Osiągnięty poziom przychodów ze sprzedaży przeniósł się na zysk operacyjny w wysokości 21,9 mln zł w I półroczu 2026 roku. Segment generalnego wykonawstwa odpowiadał za blisko 69% przychodów osiągniętych w Grupie Kapitałowej Dekpol w okresie sprawozdawczym. Osiągnięte wyniki pozostawały pod wpływem mroźnej zimy, podwyższonej konkurencji, presji cenowej oraz niższej aktywności w wybranych segmentach rynku prywatnego. Pomimo wymagającego otoczenia rynkowego, kompetencje i doświadczenie zespołów generalnego wykonawstwa umożliwiły zbudowanie silnego portfela zamówień na drugą połowę 2026 roku oraz kolejne okresy.

W ramach segmentu deweloperskiego Grupa Kapitałowa Dekpol zrealizowała przychody ze sprzedaży na poziomie 116,4 mln zł (spadek o blisko 27 % r/r), natomiast wynik operacyjny wyniósł w pierwszym półroczu 2026 roku 17,9 mln zł. Wyniki segmentu deweloperskiego pozostawały pod wpływem wymagającej sytuacji rynkowej i wysokiej konkurencji, jednak Grupa kontynuowała rozwój działalności poprzez wprowadzanie na rynek nowych inwestycji oraz przygotowanie kolejnych projektów do sprzedaży. Segment deweloperski w omawianym okresie odpowiadał za około 19% przychodów ze sprzedaży osiągniętych przez Grupę Kapitałową Dekpol.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za ponad 10% przychodów ze sprzedaży Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody ze sprzedaży segmentu w omawianym okresie wyniosły 64,8 mln zł, co oznacza utrzymanie przychodów w tym segmencie na poziomie zbliżonym do I półrocza 2025 roku. Zysk operacyjny na koniec czerwca 2026 roku wyniósł 5,4 mln zł i wzrósł w porównaniu do analogicznego okresu roku 2025 o 9%. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych pierwsza połowa roku 2026 była okresem intensywnych działań ukierunkowanych na poprawę efektywności dotychczasowego profilu produkcyjnego oraz rozwój działalności sprzedażowej. Pomimo wymagającego i stopniowo odbudowującego się rynku, segment utrzymywał sprzedaż na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu poprzedniego, jednocześnie poszerzając bazę klientów oraz rozwijając sprzedaż na rynkach zagranicznych.

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



W drugą część 2026 roku wkroczyliśmy z bezpiecznym poziomem zadłużenia, o harmonogramie dostosowanym do naszych potrzeb i planów biznesowych. Rozwijamy się na stabilnych fundamentach: finansowym, biznesowym i organizacyjnym.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa na koniec pierwszego półrocza 2026 roku Grupa Kapitałowa posiadała w swoim portfolio podpisane kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości około 1.973 mln zł netto (na koniec 2025 roku 2.342 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2025 roku 2.077 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości ponad 1.134 mln zł netto (na koniec 2025 roku około 853 mln zł, zaś na koniec pierwszego półrocza 2025 roku ponad 1.162 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec pierwszego półrocza 2026 roku posiadała kontrakty o wartości blisko 152 mln zł (ponad 187 mln zł netto na koniec 2025 roku, zaś na koniec pierwszego półrocza 2025 roku blisko 209 mln zł), z czego do realizacji pozostawało ponad 27 mln zł (na koniec 2025 roku 54 mln zł netto, zaś na koniec pierwszego półrocza 2025 roku około ponad 107 mln zł).

W ramach tego segmentu działalności Grupa realizuje obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe i mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place i parkingi), a także obiekty użyteczności publicznej. W ostatnich okresach obserwowany jest wzrost udziału projektów z zakresu budownictwa użyteczności publicznej. W portfolio realizowanych kontraktów, jednak nadal większość zleceń stanowią projekty realizowane na rzecz inwestorów prywatnych.

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30 czerwca 2026 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
INSTYTUT BIOCHEMII I BIOFIZYKI POLSKIEJ AKADEMII NAUK	Dostawa i montaż konstrukcji budynku na Polskiej Stacji Arktycznej im. H. Arctowskiego
LUBLIN EAST	Wykonanie inwestycji pod nazwą 7R Park Lublin East I - etap III w Lublinie
GINA MIEJSKA ŚWIDNIK	Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku
ŻABKA BS sp. z o.o.	Budowa centrum logistycznego w centralnej Polsce
EELVF IV POLAND DEV D	Budowa hali oraz drogi wraz z przyłączami w Gliwicach
PANATTONI BTS	Budowa budynku produkcyjno-magazynowego w Łodzi
ZAKŁAD NARODOWY IM. OSSOLIŃSKICH	Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu

AS-PL	Budowa budynku o funkcji biurowej i magazynowej w Lubichowie
TEATR MUZYCZNY	Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu
POWIAT WROCŁAWSKI	Budowa Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji w Kruszynie
REGIONALNY OŚRODEK POLITYKI SPOŁECZNEJ	Budowa siedziby Regionalnego Ośrodka Polityki Społecznej w Poznaniu
KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI W KATOWICACH	Budowa nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów pozostaje na wysokim poziomie. Na dzień 30 czerwca 2026 roku średnia wartość realizowanych podpisanych kontraktów wynosiła blisko 90 mln zł. Portfel Grupy obejmuje również znaczące projekty, w tym 10 kontraktów o jednostkowej wartości przekraczającej 100 mln zł.

Portfel zleceń Grupy charakteryzuje się coraz większą dywersyfikacją pod względem segmentów rynku. Projekty przemysłowo-logistyczne pozostają jednym z kluczowych obszarów działalności Grupy, odpowiadając za około 55% wartości portfela zleceń na dzień 30 czerwca 2026 roku. Wzrost udziału pozostałych segmentów, w szczególności projektów publicznych, odzwierciedla rozwój kompetencji Grupy oraz rozszerzanie zakresu realizowanych inwestycji.

Istotny wpływ na działalność segmentu w I półroczu 2026 roku miały warunki atmosferyczne (mroźna zima), negatywnie wpływające na postęp prac budowlanych w styczniu i lutym. W analizowanym okresie segment rozwijał swoją działalność w niezmiennie wymagającym otoczeniu rynkowym, związanym z utrzymującym się spowolnieniem inwestycyjnym, niską podażą nowych projektów, utrzymującą się rekordową konkurencją i agresywną polityką ofertową części podmiotów z branży generalnego wykonawstwa. Do istotnych czynników zewnętrznych, oddziałujących na koniunkturę w branży w 2026 roku, należy zaliczyć sytuację na arenie międzynarodowej (wojna w Ukrainie oraz konflikt na Bliskim Wschodzie), częściowo przekładającą się na niestabilność cen materiałów budowlanych i generalny wzrost kosztów bezpośrednich. Mając na uwadze m.in. obecną sytuację rynkową i makroekonomiczną priorytetem Grupy Dekpol pozostaje realizacja konserwatywnej polityki w zakresie ofertowania. Równocześnie w ocenie Zarządu Spółki część z aktualnie prowadzonych postępowań ofertowych powinna zakończyć się pozyskaniem zleceń mających istotny wpływ na bieżący rok 2027 roku.

Działalność deweloperska

Działalność operacyjna segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na przygotowaniu i realizacji przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaży realizowanych nieruchomości, projektowaniu i realizacji prac wykończeniowych oraz obsłudze posprzedażowej osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, apartamentów, condo i apartamentów oraz powierzchni handlowo – usługowych.

Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. W I półroczu 2026 roku Grupa sprzedała 262 lokale, na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich oraz przedwstępnych. Jednocześnie 235 lokali zostało rozpoznanych w wyniku finansowym Grupy zgodnie z obowiązującymi zasadami ujmowania przychodów. Na dzień 30 czerwca 2026 r. oferta Grupy obejmowała 886 lokali dostępnych do sprzedaży.

W I półroczu 2026 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k. pozwolenie na użytkowanie budynku użyteczności publicznej usługowo – handlowego wraz z infrastrukturą techniczną na terenie działki przy ul. Pastelowej 4 w Gdańsku;
- Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH sp.k. pozwolenie na użytkowanie budynku usługowego: zamieszkania zbiorowego – pensjonat z częścią usługowo – biurową w parterze, garażem oraz infrastrukturą techniczną przy ul. Prądzyńskiego 21 w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy.

Planem Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2026 roku przychodów na poziomie około 350 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 550 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym. Natomiast planowany cel na rok 2026 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 670 lokali.

O celach sprzedażowych na 2026 rok w segmencie deweloperskim Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2026 z dnia 21 stycznia 2026 roku, zastrzegając jednocześnie, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

I półrocze 2026 roku w segmencie działalności deweloperskiej upłynęło pod znakiem stabilizacji sytuacji rynkowej oraz utrzymującej się świadomości Klientów w podejmowaniu decyzji zakupowych. W tym okresie segment rozwijał ofertę mieszkaniową, wprowadzając do sprzedaży dwa nowe projekty, Silva Maris na wyspie Sobieszewskiej jak i inwestycję Altera we Wrocławiu, oraz prowadząc działania ukierunkowane na wzmocnienie relacji z klientami.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W I półroczu 2026 roku segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych funkcjonował nadal w wymagającym otoczeniu rynkowym, charakteryzującym się niską dynamiką napływu nowych zamówień oraz trudną sytuacją gospodarczą zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. Pomimo tych wyzwań sprzedaż w segmencie pozostała na poziomie zbliżonym do analogicznego okresu poprzedniego, odnotowując niewielki wzrost.

W analizowanym okresie kontynuowano działania ukierunkowane na poprawę efektywności operacyjnej, obejmujące optymalizację procesów produkcyjnych, ograniczenie poziomu zapasów oraz redukcję kosztów operacyjnych. Równolegle prowadzono intensywne działania sprzedażowe, ze szczególnym uwzględnieniem rozwoju kierunków eksportowych poza Europą. Działania te powinny przełożyć się na dalszą dywersyfikację portfela odbiorców oraz wzrost sprzedaży w kolejnych okresach.

W I półroczu 2026 roku kontynuowano również rozwój działalności na rynku niemieckim, gdzie prowadzone aktywności sprzedażowe przyniosły pozytywne rezultaty. Zdobyte doświadczenie oraz rozwój relacji handlowych w Niemczech tworzą solidne podstawy do dalszego zwiększania udziału segmentu na tym rynku. Jednocześnie prowadzone są intensywne działania ukierunkowane na pozyskanie nowych klientów oraz identyfikację kolejnych możliwości akwizycyjnych, co powinno wspierać dalszy rozwój działalności zagranicznej segmentu.

Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2026 roku

Umowa ramowa trójstronna spółki zależnej na udzielanie poręczeń za zobowiązania

W dniu 5 stycznia 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. (łącznie jako Poręczyciele) umowę ramową trójstronną, której przedmiotem jest udzielanie poręczeń za zobowiązania Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Umowa określa, iż w okresie do grudnia 2026 roku łączna wysokość przyznanego w ramach umowy limitu zaangażowania dla poręczeń wynosi 70 mln zł. W ramach umowy mogą być udzielane poręczenia za zobowiązania Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z tytułu zabezpieczenia zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, usunięcia wad i usterek oraz zwrotu zaliczki. Poręczenia będą udzielane wyłącznie w złotych polskich i na okres nie dłuższy niż 180 miesięcy z zastrzeżeniem poręczeń objętych reporeczeniem. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Wynagrodzenie Poręczycieli za udzielanie poręczeń zostało ustalone na warunkach rynkowych. Warunkiem udzielania poręczeń w ramach umowy jest ustanowienie standardowych zabezpieczeń dla tego rodzaju umów. Zgodnie z umową każdemu z Poręczycieli przysługuje prawo wedle swojego uznania w każdym czasie do częściowego lub całkowitego ograniczenia ustalonego limitu, ze skutkiem na przyszłość. Ponadto Poręczyciele zachowują prawo do wstrzymania udzielania kolejnych poręczeń w sytuacjach wskazanych w umowie, np.: pogorszenia sytuacji ekonomiczno-finansowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 1/2026 z dnia 5 stycznia 2026 roku.

Umowa generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju spółki zależnej

W dniu 14 stycznia 2026 roku spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego w woj. pomorskim. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji (z wyłączeniem projektu i dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę), kompleksowych robót budowlano-montażowych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w I kwartale 2027 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych i 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 10% wartości wynagrodzenia. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia w całości lub części od umowy bez obowiązku wypłaty odszkodowania dla Wykonawcy w przypadkach określonych w umowie, w tym m.in. jeśli Zamawiający w określonym terminie nie otrzyma ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę inwestycji lub nie nabędzie wszystkich wymaganych do realizacji inwestycji działek.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 12 grudnia 2025 roku listu intencyjnego potwierdzającego wolę zawarcia umowy o wykonanie centrum dystrybucyjnego.

O zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym nr 46/2025 z dnia 12 grudnia 2025 roku, a o zawarciu umowy raportem bieżącym nr 3/2026 z dnia 14 stycznia 2026 roku.

Emisja obligacji serii O

W dniu 14 stycznia 2026 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 200.000 obligacji na okaziciela serii O, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 200 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 250.000 obligacji. Następnie, w dniu 16 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji serii O proponowaną do nabycia do 250.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 250 mln zł.

W dniu 16 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął również uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 250.000 obligacji na okaziciela serii O, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 250 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. Ostateczny rozrachunek obligacji serii O został dokonany w dniu 23 lutego 2026 roku, tym samym ich emisja doszła do skutku.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 55%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę, a odsetki są płatne w okresach 6-miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w dniu 23 lutego 2030 roku, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji na zasadach opisanych w warunkach emisji. Obligacje serii O zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst i od dnia 26 lutego 2026 roku są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skrótową DEK0230.

Środki z emisji obligacji serii O, po odliczeniu kosztów emisji, zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol, w tym na refinansowanie istniejących obligacji Spółki serii N.

O zamiarze emisji obligacji serii O Spółka informowała raportem bieżącym nr 4/2026 z dnia 15 stycznia 2026 roku. O zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii O proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 9/2026 z dnia 16 lutego 2026 roku. O ostatecznym przydziale obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 12/2026 z dnia 23 lutego 2026 roku.

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

W dniu 15 stycznia 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na mocy którego okres udostępnienia wielocelowej linii kredytowej w kwocie do 100 mln zł został przedłużony do stycznia 2027 roku (poprzednio styczeń 2026 roku), a okres kredytowania został ustalony na 133 miesiące od zawarcia aneksu (poprzednio styczeń 2036 roku).

W ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w walucie PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach.

O zawarciu aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2026 z dnia 15 stycznia 2026 roku.

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

W dniu 13 lutego 2026 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 100 mln zł, a okres dostępności został przedłużony do lutego 2027 roku (poprzednio 85 mln zł oraz luty 2026 roku). Pozostałe warunki nie uległy zmianie.

W ramach multilinii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w walucie PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multilinii jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękojmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Dekpol S.A. oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Dekpol na określonych poziomach.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 8/2026 z dnia 13 lutego 2026 roku.

Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości gruntowych w Gdańsku

W dniu 16 lutego 2026 roku Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności sąsiadujących ze sobą niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 0,57 ha, położonych w Gdańsku (łącznie Nieruchomości). Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności Nieruchomości nastąpiło w wykonaniu zawartej w dniu 23 grudnia 2025 roku warunkowej umowy nabycia Nieruchomości, w związku ze spełnieniem się warunku, jakim było niewykonanie prawa pierwokupu Nieruchomości przez Gminę Miasta Gdańsk.

Cena netto nabycia Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 9% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec I półrocza 2026 roku. Zgodnie z Umową, Sprzedający w ramach ww. ceny wyraził zgodę na przeniesienie na Kupującego m.in. ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami i zagospodarowaniem terenu.

W II kwartale 2026 roku, zgodnie z planami przedstawionymi w raporcie bieżącym nr 10/2026, na przedmiotowych Nieruchomościach Kupujący rozpoczął realizację inwestycji pod nazwą Eterna. W ramach inwestycji, zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę, planowana jest realizacja lokali mieszkalnych oraz usługowych. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji całej inwestycji szacowana jest obecnie na równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok. Zakończenie realizacji inwestycji i oddanie jej do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na IV kwartał 2027 roku (poprzednio I kwartał 2027 roku)

O zawarciu umowy warunkowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 49/2025 z dnia 23 grudnia 2025 roku. O zawarciu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności Nieruchomości oraz planowanym rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 10/2026 z dnia 16 lutego 2026 roku.

Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii N

W dniu 18 lutego 2026 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii N tj. 82.693 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 82.693.000 zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00172.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii N (WEO) termin wykupu obligacji serii N wyznaczony był na dzień 2 grudnia 2028 roku. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta obligacji serii N został dokonany w dniu 9 marca 2026 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 4 marca 2026 roku W związku z powyższym, od dnia 2 marca 2026 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii N w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą obligację serii N kwotę w wysokości wartości nominalnej, jednej obligacji tj. 1.000 zł powiększoną o narosłe odsetki naliczone zgodnie z pkt 16.2 WEO, oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości 6,20 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii N na żądanie Emitenta stanowił pkt 14 WEO. Przedterminowy wykup obligacji serii N został zrealizowany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Przedterminowy wykup obligacji serii N został zrealizowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii O, o której mowa w niniejszym punkcie powyżej.

Pozostałe obligacje serii N w liczbie 19.876 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 19.876.000 zł zostały wykupione przez Emitenta w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii O (refinansowanie). W

związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii N.

O zamiarze przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii N Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2026 z dnia 18 lutego 2026.

Umowa na budowę gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu

W dniu 26 lutego 2026 roku spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z Zakładem Narodowym im. Ossolińskich (Zamawiający) umowę na wykonanie robót budowlanych oraz innych usług i prac w celu realizacji zadania inwestycyjnego pn: „Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu” (Umowa).

Przedmiotem Umowy jest wykonanie wszelkich robót budowlanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i przyłączami, opracowanie dokumentacji wykonawczej, uzyskanie i przekazanie Zamawiającemu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, a także udzielenie i realizacja gwarancji jakości oraz świadczenie usług serwisowych i konserwacyjnych w okresie jej obowiązywania. Zakończenie realizacji przedmiotu Umowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpi w I kwartale 2029 roku, przy czym Wykonawca udziela gwarancji jakości zgodnie z Umową, w tym z wydłużonym, 10-letnim okresem dla określonych elementów.

Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację całości przedmiotu Umowy wynosi ok. 143 mln zł brutto (ok. 116 mln zł netto). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonaniu robót dodatkowych lub zamiennych. Wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji na zasadach określonych w Umowie.

Umowa zawiera postanowienie dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu Umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Suma wszystkich kar umownych jakich może żądać Zamawiający na podstawie Umowy nie może przekroczyć kumulacji 20% wynagrodzenia brutto. Ponadto, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji, przy czym łączna wysokość kar z tego tytułu nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia brutto. Zamawiającemu przysługuje również prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadkach określonych w Umowie, w tym m.in. Zamawiający może odstąpić od Umowy w przypadku nieprzyznania lub ograniczenia funduszy przyznawanych Zamawiającemu ze środków finansowych Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na realizację przedmiotu Umowy.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych, a finansowanie przedmiotu Umowy jest uzależnione m.in. od wysokości przyznanych środków finansowych w poszczególnych latach budżetowych na realizację przedmiotu Umowy.

O otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym Spółka informowała raportem bieżącym nr 33/2025 z dnia 3 września 2025 roku. O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 13/2026 z dnia 26 lutego 2026 roku.

Unieważnienie postępowania przetargowego z udziałem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 4 marca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. powzięła wiadomość o unieważnieniu przez Poznańskie Inwestycje Miejskie sp. z o.o. (Zamawiający) postępowania dotyczącego projektu pn.: Roboty budowlane w zakresie budynków - Wykonanie robót budowlanych oraz usług związanych z realizowanymi robotami w ramach zadania inwestycyjnego pn. "Kompleksowa przebudowa obiektów Palmiarni Poznańskiej". W ramach wskazanego postępowania, w dniu 4 grudnia 2025 roku miało miejsce otwarcie ofert, z którego wynikało, iż spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. złożyła ofertę, której parametry były najkorzystniejsze w zakresie określonych przez Zamawiającego kryteriów wyboru, obejmujących okres gwarancji lub rękojmi, okres gwarancji na elementy konstrukcyjne, doświadczenie personelu wykonawcy oraz cenę. Wartość złożonej oferty wyniosła 221,99 mln zł brutto. W tym samym dniu, przed przekazaniem informacji z otwarcia ofert Zamawiający poinformował, że kwota, jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia wynosi 177,09 mln zł brutto.

Unieważnienie przez Zamawiającego ww. postępowania nastąpiło na podstawie art. 255 pkt 3 ustawy z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych, z uwagi na fakt, iż cena najkorzystniejszej oferty, a także oferta z najniższą ceną, przewyższa kwotę, którą Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

O unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego Spółka informowała raportem bieżącym nr 15/2026 z dnia 4 marca 2026 roku. O otwarciu ofert Spółka informowała raportem bieżącym nr 45/2025 z dnia 4 grudnia 2025 roku.

Wydanie pozwolenia na budowę I etapu inwestycji deweloperskiej w woj. śląskim

W dniu 9 marca 2026 roku Dekpol 3 Sp. z o.o. powzięła wiedzę, o wydaniu przez Starostę Powiatu Żywieckiego, ostatecznego pozwolenia na budowę I etapu inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę usługowo-mieszkaniową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną położonej w Gminie Milówka, w woj. śląskim.

W ramach I etapu inwestycji planowana jest budowa zespołu trzech budynków usługowo-mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Kamesznica przy ul. Koniakowskiej, w których znajdować się będzie 108 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m². Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji I etapu inwestycji wyniesie równowartość ok. 3% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok.

Emitent informował o zawarciu umów przeniesienia własności części nieruchomości gruntowych w woj. śląskim, na których realizowana będzie inwestycja, raportem bieżącym nr 50/2024 z dnia 11 października 2024 roku. Nabycie nieruchomości gruntowych, o których mowa w raporcie bieżącym nr 50/2024 realizowane jest w dwóch etapach. Otrzymane pozwolenie dotyczy nieruchomości gruntowych objętych I etapem transakcji. O realizacji II etapu transakcji Spółka będzie informować odrębnymi raportami.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2026 z dnia 9 marca 2026 roku.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku

W dniu 16 marca 2026 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. otrzymała ostatnie decyzje administracyjne niezbędne do rozpoczęcia realizacji inwestycji, obejmującej budowę zespołu budynków położonych na nieruchomości gruntowej posiadanej przez ww. spółkę celową w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej.

W ramach Inwestycji zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę planowana jest realizacja dziewięciu obiektów, w tym: siedmiu budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie lokali 360 i powierzchni około 19 tys. m², jednego budynku stanowiącego restaurację oraz budynku hotelowego liczącego 141 pokoi i powierzchni około 5,8 tys. m². Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji całej Inwestycji planowana jest obecnie na równowartość około 27% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Inwestycja będzie realizowana w podziale na etapy.

W I półroczu 2026 roku prowadzono prace przygotowawcze dla całości inwestycji oraz rozpoczęto realizację I etapu. W I etapie planowana jest budowa dwóch budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie 84 lokale i powierzchni około 4,8 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą (sieci i drogi) oraz jednego budynku stanowiącego restaurację. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji I etapu Inwestycji planowana jest na równowartość około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol za 2025 rok.

O rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 17/2026 z dnia 16 marca 2026 roku.

Aneks do umowy generalnej o udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych z InterRisk TU S.A.

W dniu 20 marca 2026 roku do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wpłynął jednostronnie podpisany przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) aneks do umowy generalnej ze stycznia 2023 roku o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych.

Na mocy aneksu wysokość limitu gwarancyjnego została podwyższona do kwoty 60 mln zł (dotychczas 18 mln zł), a okres wystawiania gwarancji w ramach umowy został przedłużony do marca 2027 roku. Na podstawie umowy mogą być

wystawiane gwarancje zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad i usterek oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczeniem roszczeń Gwaranta z tytułu zawartej umowy są weksle własne in blanco Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2026 z dnia 20 marca 2026 roku.

Strategia Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol na lata 2026-2030

W dniu 25 marca 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Strategii Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol na lata 2026-2030 (Strategia Zrównoważonego Rozwoju).

Podstawowe cele Strategii Zrównoważonego Rozwoju:

- Dbłość o środowisko.
- Dbłość o ludzi.
- Dbłość o etykę.

Dbłość o środowisko - redukując wpływ i budując zieloną przyszłość. Postawienie na odpowiedzialne gospodarowanie zasobami, efektywność energetyczną i rozwiązania, które minimalizują oddziaływanie na klimat. Przykładowe cele w tym obszarze to m.in. zwiększenie udziału energii elektrycznej z OZE, wdrożenie systemu monitorowania emisji w łańcuchu dostaw, wdrożenie systemu monitorowania udziału masy odpadów przekazanych do recyklingu/odzysku w całkowitej masie odpadów na budowach, stworzenie standardów zarządzania bioróżnorodnością.

Dbłość o ludzi - wspierając bezpieczeństwo, zdrowie i rozwój pracowników oraz relacje z otoczeniem. Tworzenie bezpiecznych miejsc pracy, inwestowanie w rozwój pracowników i wzmacnianie lokalnych społeczności. Przykładowe cele w tym obszarze to m.in. regularne badanie satysfakcji pracowników, objęcie pracowników cyklicznymi szkoleniami z zakresu antymobbingu, antydyskryminacji, przeciwdziałania korupcji oraz wartości i zasad etycznych.

Dbłość o etykę - działając odpowiedzialnie, transparentnie i zgodnie z najwyższymi standardami. Podejmowanie decyzji zgodnie z wartościami, budując trwałe zaufanie interesariuszy. Przykładowe cele w tym obszarze to m.in. szkolenie pracowników z treści Kodeksu Postępowania Biznesowego, zasad etycznych, wartości firmowych oraz kultury korporacyjnej z uwzględnieniem standardów obsługi konsumentów i użytkowników końcowych.

Przyjęcie Strategii Zrównoważonego Rozwoju stanowi odpowiedź na rosnące wyzwania środowiskowe, społeczne i gospodarcze, a także na konieczność dostosowania działalności organizacji do obowiązujących oraz nadchodzących regulacji krajowych i unijnych. Strategia Zrównoważonego Rozwoju ma na celu stworzenie spójnych, długofalowych ram działania, które pozwolą na odpowiedzialne i efektywne zarządzanie zasobami, minimalizowanie negatywnego wpływu na otoczenie oraz zwiększanie wartości dla interesariuszy.

O zdarzeniu Spółka informowała raportem bieżącym nr 19/2026 z dnia 25 marca 2026 roku. Prezentacja Strategii Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol na lata 2026-2030 stanowi załącznik do wyżej wskazanego raportu bieżącego oraz znajduje się na stronie internetowej Spółki.

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju

W dniu 26 marca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała z podmiotem trzecim list intencyjny potwierdzający wolę zawarcia przez strony umowy o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju. List intencyjny zawiera podstawowe warunki realizacji inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji, w tym m.in. wartość wynagrodzenia netto dla Wykonawcy na poziomie ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 oraz termin zakończenia realizacji inwestycji przypadający na I kwartał 2027 roku. Intencją stron było uzgodnienie ostatecznej treści umowy na wykonanie inwestycji do końca maja 2026 roku.

W dniu 7 lipca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły aneks do przedmiotowego listu intencyjnego, zgodnie z którym intencją stron jest uzgodnienie ostatecznej treści umowy na wykonanie inwestycji na przełomie III i IV kwartału 2026 roku. W następstwie powyższego stosownie przesunięto planowany termin zakończenia realizacji inwestycji.

List intencyjny nie tworzy prawnie wiążącego zobowiązania pomiędzy stronami.

O zawarciu listu intencyjnego, a następnie aneksu Spółka informowała raportami bieżącymi nr 20/2026 z dnia 26 marca 2026 roku oraz nr 48/2026 z dnia 7 lipca 2026 roku.

Umowy dotyczące nieruchomości gruntowych w Gdyni

W dniu 2 kwietnia 2026 roku Dekpol 4 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z osobami prawnymi (Sprzedający), niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol, umowę nabycia nieruchomości gruntowych o powierzchni ok. 1,2 ha położonych w Gdyni.

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającymi przedwstępne umowy nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomościami (Umowy Przedwstępne), o łącznej powierzchni ok. 5,5 ha. Umowy Przedwstępne zostały zawarte pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że nieruchomości będą wolne od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową przedwstępną oraz nastąpi podział geodezyjny części z nieruchomości. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielili Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane. W przypadku gdy w wyniku podziału dojdzie do wydzielenia działek podlegających przejściu na Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, w ramach ceny Sprzedający przeleją na rzecz Kupującego wierzytelność o odszkodowanie. Na podstawie zawartych Umów Przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości w dwóch etapach, tj. do dnia 16 listopada 2026 roku w odniesieniu do części nieruchomości oraz do dnia 30 kwietnia 2027 roku w odniesieniu do pozostałej części, przy czym terminy te mogą ulec zmianie na warunkach określonych w Umowach Przedwstępnych. Umowy Przedwstępne przewidują możliwość odstąpienia od nich w przypadkach w nich określonych, w szczególności wobec skorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu w stosunku do części nieruchomości.

Ponadto, spółka Park Handlowy 1 Sp. z o.o. zawarła ze Sprzedającymi przedwstępne umowy nabycia nieruchomości sąsiadujących, o łącznej powierzchni ok. 7,5 ha. Strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości w dwóch etapach, tj. do dnia 31 stycznia 2027 roku w odniesieniu do części nieruchomości oraz do dnia 31 października 2027 roku w odniesieniu do pozostałej części, przy czym terminy te mogą ulec zmianie. W pozostałym zakresie, istotne warunki zawartych umów są analogiczne jak w Umowach Przedwstępnych opisanych powyżej.

Cena netto zakupu ww. nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 9% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec I półrocza 2026 roku. Celem nabycia przez Dekpol 4 Sp. z o.o. oraz Park Handlowy 1 Sp. z o.o. ww. nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji może wynieść ok. 24% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na rok 2028.

O zawarciu umów Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2026 z dnia 2 kwietnia 2026 roku.

Aneks do umowy na rozbudowę zakładu produkcyjnego w woj. mazowieckim

W dniu 9 kwietnia 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z MARS Polska Sp. z o.o. aneks do umowy z dnia 22 października 2025 roku na budowę głównego budynku produkcyjnego oraz rozbudowę magazynu w ramach zakładu produkcyjnego w woj. mazowieckim, wprowadzający prace dodatkowe obejmujące roboty instalacyjne. W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, wzrosła o około 43% względem pierwotnej wartości. Ponadto, termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na I kwartał 2027 roku (poprzednio: IV kwartał 2026 roku).

Następnie w dniu 26 czerwca 2026 roku strony zawarły kolejny aneks do przedmiotowej umowy wprowadzający prace dodatkowe obejmujące rozbudowę i modernizację instalacji chłodniczej. W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową wzrosła o ok. 11% względem wartości, o której mowa powyżej i stanowi obecnie równowartość ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na II kwartał 2027 roku.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 41/2025 z dnia 22 października 2025 roku, a o zawarciu aneksów raportami bieżącymi nr 23/2026 z dnia 9 kwietnia 2026 roku oraz nr 45/2026 z dnia 26 czerwca 2026 roku.

Pozwolenia na budowę inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu

W dniu 11 maja 2026 roku Dekpol 1 Sp. z o.o. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Wrocław, ostateczne pozwolenie na budowę inwestycji deweloperskiej obejmującej budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. W ramach inwestycji planowana jest budowa budynku mieszkalnego, w którym znajdować się będzie 116 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ok. 5,8 tys. m² oraz dwa lokale usługowe. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji inwestycji wyniesie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpiło w I półroczu 2026 roku, natomiast zakończenie i oddanie inwestycji do użytkowania planowane jest na II kwartał 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 30/2026 z dnia 11 maja 2026 roku.

Aneks do umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 13 maja 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z drugą stroną (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 20 grudnia 2024 roku o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą. Na mocy aneksu wprowadzone zostały prace dodatkowe i zamienne, wskutek czego wartość wynagrodzenia netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczasowe zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 7% względem poprzednio raportowanego aneksu i stanowi obecnie równowartość ok. 39% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na czerwiec 2026 roku (dotychczas I kwartał 2026 roku). Realizacja umowy została zakończona zgodnie z ustalonym terminem.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 31/2026 z dnia 13 maja 2026 roku. O zawarciu umowy o roboty budowlane Spółka informowała raportem bieżącym nr 62/2024 z dnia 20 grudnia 2024 roku, a o zawarciu poprzedniego aneksu do umowy raportem bieżącym nr 21/2025 z dnia 3 czerwca 2025 roku.

Umowa generalnego wykonawstwa parku logistycznego w woj. pomorskim

W dniu 19 maja 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Inwestor) umowę na budowę w systemie generalnego wykonawstwa parku logistycznego, składającego się z dwóch budynków magazynowo-przemysłowych wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, w woj. pomorskim (Inwestycja). Przedmiotem umowy jest opracowanie dokumentacji projektowej, wykonanie robót przygotowawczych oraz przeprowadzenie kompleksowych robót budowlano-montażowych, a także uzyskanie niezbędnych decyzji administracyjnych, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji.

Inwestycja ma być realizowana przez Wykonawcę w dwóch etapach, przy czym pierwszy etap obejmuje prace przygotowawcze. Realizacja drugiego, zasadniczego etapu jest opcjonalna, a Inwestor jest uprawniony do wywołania tego etapu do realizacji w terminie do października 2026 roku. Zakończenie realizacji pierwszego etapu Inwestycji planowane jest na grudzień 2026 roku, natomiast zakończenie drugiego etapu Inwestycji w przypadku jego realizacji planowane jest w terminie 9 miesięcy od daty wywołania. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi równowartość ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia umowy), przy czym zasadnicza część wynagrodzenia dotyczy etapu opcjonalnego.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji, odstąpienia przez Inwestora od umowy i innych naruszeń umowy przez Wykonawcę. Łączna wysokość kar umownych za opóźnienia w realizacji Inwestycji jest ograniczona do 10% wartości należnego Wykonawcy wynagrodzenia. Inwestorowi przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody przekraczające wysokość kary umownej, na zasadach ogólnych. Strony mają prawo odstąpić od umowy w przypadkach w niej określonych, a ponadto Inwestor może również wypowiedzieć Umowę w dowolnym momencie bez konieczności podawania przyczyn.

Umowa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 23 kwietnia 2026 roku kluczowych warunków kontraktu.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2026 z dnia 23 kwietnia 2026 roku, a o zawarciu umowy generalnego wykonawstwa raportem bieżącym nr 33/2026 z dnia 19 maja 2026 roku.

Umowa na budowę nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach

W dniu 21 maja 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze Skarbem Państwa - Komendantem Wojewódzkim Policji w Katowicach (Zamawiający) umowę na realizację inwestycji pod nazwą "Budowa Nowej Siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach" (Inwestycja). Przedmiotem umowy jest budowa nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu, a także uzyskaniem w imieniu Zamawiającego wszelkich pozwoleń, decyzji i uzgodnień związanych z realizacją Inwestycji, w tym ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Inwestycja ma zostać zrealizowana w terminie 60 miesięcy od daty zawarcia umowy, czyli do maja 2031 roku. Wartość wynagrodzenia kosztorysowego netto Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 125,14 mln zł (wynagrodzenie brutto: 153,93 mln zł).

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku zwłoki Wykonawcy w realizacji Inwestycji, odstąpienia przez Zamawiającego od umowy i innych naruszeń umowy przez Wykonawcę. Łączna wysokość kar umownych naliczonych przez Zamawiającego z jakiegokolwiek tytułu nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto Wykonawcy. Zamawiający ma prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody przekraczające wysokość kary umownej, na zasadach ogólnych. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w przypadkach w niej określonych.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych. Oferta Wykonawcy została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu w dniu 30 grudnia 2025 r., o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 50/2025 z dnia 30 grudnia 2025 roku.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 34/2026 z dnia 21 maja 2026 roku.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej celem realizacji projektu inwestycyjnego w centralnej Polsce

W dniu 28 maja 2026 roku Yakima Investment Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej, kluczowej dla możliwości rozpoczęcia realizacji projektu inwestycyjnego planowanego przez Kupującego w centralnej Polsce.

Planowany projekt zakłada realizację inwestycji polegającej na wybudowaniu i oddaniu do użytkowania parku magazynowo-logistyczno-produkcyjnego wraz z infrastrukturą (Inwestycja). W celu realizacji Inwestycji Kupujący zawarł dotychczas przedwstępne umowy nabycia sąsiadujących ze sobą nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 32,45 ha (uwzględniając umowę z dnia 28 maja 2026 roku). Przedwstępna umowa nabycia nieruchomości zawarta w dniu 28 maja 2026 roku zapewniła Kupującemu uzyskanie zabezpieczonego prawa do nabycia kluczowej części planowanego obszaru inwestycyjnego, co stanowiło warunek konieczny dla rozpoczęcia dalszych działań związanych z przygotowaniem Inwestycji.

Na mocy zawartych dotychczas umów przedwstępnych, strony poszczególnych umów zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nie później niż w pierwszym kwartale 2030 roku, pod warunkami zawieszającymi. Kupujący ma prawo żądać zawarcia umów przyrzeczonych mimo nieziszczenia się któregośkolwiek z warunków wskazanych w umowach przedwstępnych. Łączna cena netto zakupu przewidziana w zawartych dotychczas umowach przedwstępnych wynosi równowartość ok. 14% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec I półrocza 2026 roku (uwzględniając umowę z dnia 28 maja 2026 roku). Postanowienia umów przedwstępnych nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała raportem bieżącym nr 36/2026 z dnia 28 maja 2026 roku.

Zawarcie aneksu do umowy z Credit Agricole Bank Polska S.A.

W dniu 29 maja 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Kredytobiorca) otrzymała z Credit Agricole Bank Polska S.A. informację o zawarciu aneksu do umowy z maja 2025 r. o linię, w ramach której Kredytobiorca może korzystać z kredytu oraz składać zlecenia o udzielenie gwarancji bankowych. Na mocy aneksu wysokość linii została podwyższona do kwoty 60 mln zł (dotychczas 20 mln zł), a okres obowiązywania Umowy został przedłużony o rok.

W ramach przyznanej linii, Kredytobiorca może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł i kredytu obrotowego odnawialnego w kwocie 30 mln zł, z przeznaczeniem na finansowanie bieżącej działalności, a także może składać zlecenia o udzielenie gwarancji bankowych do kwoty 55 mln zł, w tym gwarancji przetargowych, zwrotu zaliczki, dobrego wykonania umowy oraz rękojmi. Stopa oprocentowania kredytów oparta jest na stawce WIBOR 1M, powiększonej o marżę banku. Ostateczna data spłaty kredytów przypada odpowiednio na kwiecień 2027 roku i kwiecień 2028 roku, a okres dostępności gwarancji bankowej trwa do kwietnia 2027 roku. Zabezpieczeniem umowy jest między innymi zastaw rejestrowy i finansowy na rachunkach Kredytobiorcy prowadzonych w banku oraz weksle własne in blanco. Umowa zawiera standardowe zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 37/2026 z dnia 29 maja 2026 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną Emitenta umowy na budowę Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji w Kruszynie

W dniu 3 czerwca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z Powiatem Włocławskim (Zamawiający) umowę na realizację inwestycji pn. "Budowa Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji" w Kruszynie. Przedmiotem umowy jest w szczególności wykonanie projektów technicznych, wykonawczych, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych, kosztorysów oraz wykonanie kompletnego obiektu budowlanego obejmujące w szczególności budowę boisk i budynku basenowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą, a także uzyskanie niezbędnych opinii, uzgodnień i decyzji administracyjnych, w tym pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Inwestycja ma zostać zrealizowana do grudnia 2028 roku. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację przedmiotu umowy wynosi 130,06 mln zł netto (159,98 mln zł brutto), z możliwością jego waloryzacji.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku zwłoki Wykonawcy w realizacji Inwestycji lub odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar wynikających z Umowy nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia brutto Wykonawcy. Strony mają prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści. Strony mają prawo odstąpić od Umowy w przypadkach w niej określonych.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych. Informację o wyborze oferty Wykonawcy jako najkorzystniejszej w postępowaniu Spółka uzyskała w dniu 31 marca 2026 roku.

O wyborze oferty Spółka informowała raportem bieżącym nr 21/2026 z dnia 31 marca 2026 roku. O zawarciu Umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 38/2026 z dnia 3 czerwca 2026 roku.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A.

W dniu 10 czerwca 2026 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. (ZWZ), które podjęło uchwały w sprawie m.in. udzielenia absolutorium wszystkim członkom organów Spółki, zatwierdzenia jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025, przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej Dekpol S.A. za rok 2025, pozytywnego zaopiniowania Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. za rok 2025, zmiany wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej Spółki oraz zwiększenia kwoty kapitału rezerwowego przeznaczonego na wypłatę dywidend i zaliczek na poczet dywidend.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło również uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2025 oraz ustalenia dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy. Zgodnie z uchwałą, ZWZ postanowiło przeznaczyć na wypłatę dywidendy kwotę 31.275.933,26 zł, tj. po 3,74 zł na każdą akcję, na którą to kwotę składają się:

- a) zysk netto za rok obrotowy 2025 w kwocie 28.433.089,82 zł,
- b) kwota 2.842.843,44 zł przeniesiona z kapitału zapasowego utworzonego z zysków z lat ubiegłych.

ZWZ ustaliło dzień dywidendy na dzień 15 czerwca 2026 roku, a dzień wypłaty dywidendy na dzień 19 czerwca 2026 roku.

Dywidendą objęte zostały wszystkie 8.362.549 akcji Spółki.

Powyższa uchwała ZWZ była zgodna z rekomendacją Zarządu Spółki z dnia 7 maja 2026 roku, w tym samym dniu pozytywnie ocenioną również przez Radę Nadzorczą Dekpol S.A.

O rekomendacji Zarządu Spółki oraz ocenie Rady Nadzorczej w sprawie podziału zysku za rok 2025 Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2026 z dnia 7 maja 2026 roku. O uchwale w sprawie wypłaty dywidendy Spółka informowała raportem bieżącym nr 40/2026 z dnia 10 czerwca 2026 roku, natomiast treść wszystkich uchwał podjętych przez ZWZ Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 42/2026 z dnia 10 czerwca 2026 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksów do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej z mBank S.A.

W dniu 26 czerwca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej z dnia 22 lipca 2024 roku. Na mocy aneksu został w szczególności przedłużony do końca lipca 2026 roku okres udostępnienia przez bank finansowania w postaci kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 10 mln zł oraz kredytu obrotowego na finansowanie kontraktów handlowych do kwoty 50 mln zł (termin dotychczasowy: koniec czerwca 2026 roku).

Następnie, w dniu 28 lipca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do umowy, na mocy którego okres dostępności linii wieloproduktowej został przedłużony do czerwca 2028 roku. Ponadto, zgodnie z zawartym aneksem kwota dostępnego finansowania w formie kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie kontraktów handlowych, o którym mowa powyżej, została ustalona na poziomie 25 mln zł. Kwota udzielonego w ramach linii wieloproduktowej finansowania w postaci kredytu w rachunku bieżącym nie uległa zmianie i wynosi 10 mln zł.

Jednocześnie w dniu 28 lipca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem również aneks do umowy linii gwarancyjnej z dnia 22 lipca 2024 roku. Zgodnie z zawartym aneksem, łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji, wystawianych na podstawie umowy, nie może przekroczyć kwoty 60 mln zł (dotychczas: 35 mln zł), a termin wykorzystania linii został przedłużony do czerwca 2028 roku (dotychczas: czerwiec 2026 roku).

O zawarciu umowy ramowej i umowy linii gwarancyjnej Spółka informowała raportem bieżącym nr 42/2024 z dnia 22 lipca 2024 roku. O zawarciu aneksów do powyższych umów Spółka informowała raportami bieżącymi nr 43/2026 z dnia 26 czerwca 2026 roku oraz nr 55/2026 z dnia 28 lipca 2026 roku.

Zawarcie umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Rumii

W dniu 26 czerwca 2026 roku Dekpol 6 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający) umowę nabycia niezabudowanej nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 1,4 ha położonej w Rumii. Cena netto zakupu nieruchomości wyniosła równowartość ok. 2% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec I półrocza 2026 roku. Wydanie nieruchomości w posiadanie Kupującego nastąpiło w dniu zawarcia umowy. Zgodnie z umową, Sprzedający w ramach ww. ceny wyraził zgodę na przeniesienie na Kupującego m.in. ostatecznej decyzji Starosty Wejherowskiego o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę.

Celem nabycia nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę budynków mieszkalnych z lokalami usługowymi. Szacowane obecnie przez Kupującego przychody z realizacji inwestycji mogą wynieść równowartość ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok. Zamiarem Kupującego jest rozpoczęcie realizacji inwestycji w III kwartale 2026 roku.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 44/2026 z dnia 26 czerwca 2026 roku.

Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego budowy centrum dystrybucyjnego w woj. wielkopolskim

W dniu 8 lipca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) list intencyjny potwierdzający wolę zawarcia przez strony umowy na budowę, w formule „doprojektuj i zbuduj”, centrum dystrybucyjnego o powierzchni ok. 40 tys. m², wraz z powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, w woj. wielkopolskim.

Kluczowe warunki kontraktu zostały uzgodnione przez strony w dniu 6 lipca 2026 roku. Wartość wynagrodzenia netto Wykonawcy za realizację inwestycji została ustalona na równowartość ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025, przy czym strony przewidują możliwość skorzystania przez Inwestora z mechanizmów optymalizacyjnych, których zastosowanie może skutkować obniżeniem ceny do poziomu odpowiadającego 13% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Zakończenie realizacji inwestycji uzgodniono na IV kwartał 2027 roku.

List intencyjny zawarty w dniu 8 lipca 2026 roku stanowi podstawę do prowadzenia dalszych negocjacji pomiędzy stronami. W treści listu strony wskazały, że podstawą prowadzenia negocjacji uczynią warunki współpracy przedstawione powyżej. Na podstawie listu intencyjnego Wykonawca przystąpił do realizacji prac związanych z planowaną inwestycją, jeszcze przed zawarciem ostatecznej umowy.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała raportem bieżącym nr 47/2026 z dnia 6 lipca 2026 roku. O zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym nr 50/2026 z dnia 8 lipca 2026 roku.

Zawarcie umowy na budowę Instalacji Termicznego Przekształcania Frakcji Kalorycznej z Odpadów Komunalnych w Lublinie

W dniu 22 lipca 2026 roku konsorcjum z udziałem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Lider konsorcjum) oraz Vyncke NV z siedzibą w Belgii (Partner konsorcjum, łącznie jako Wykonawca) zawarło ze spółką EkoEnergia Lublin Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę na realizację inwestycji pn.: "Budowa Instalacji Termicznego Przekształcania Frakcji Kalorycznej z Odpadów Komunalnych w Lublinie". O wyborze oferty konsorcjum jako najkorzystniejszej w postępowaniu przetargowym Spółka powzięła informację w dniu 8 lipca 2026 roku.

Przedmiot umowy obejmuje kompleksową realizację instalacji, w tym w szczególności opracowanie dokumentacji projektowej, dostawę, montaż, uruchomienie i rozruch instalacji, przeprowadzenie szkolenia personelu Zamawiającego, przekazanie instalacji do eksploatacji oraz świadczenie obowiązków wynikających z udzielonej gwarancji i rękojmi za wady. Inwestycja ma być realizowana przez Wykonawcę w dwóch etapach, z czego pierwszy etap obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej, a drugi etap obejmujący pozostały zakres przedmiotu umowy jest opcjonalny i może zostać wywołany do realizacji przez Zamawiającego w przeciągu 6 miesięcy od daty zakończenia pierwszego etapu. Zakończenie realizacji pierwszego etapu inwestycji planowane jest na czerwiec 2027 roku, natomiast zakończenie drugiego etapu inwestycji nastąpi nie później niż 135 tygodni od daty wywołania.

Wartość wynagrodzenia za realizację przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 16% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025, z czego zakres przynależny Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. odpowiada za ok. 44% wartości wynagrodzenia. Zasadnicza część wynagrodzenia dotyczy drugiego, opcjonalnego etapu realizacji inwestycji. Wynagrodzenie może podlegać waloryzacji na warunkach określonych w umowie.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku zwłoki Wykonawcy w realizacji inwestycji lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar wynikających z umowy nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Strony mają prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści. Strony mają prawo odstąpić od umowy w przypadkach w niej określonych. Zamawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy po zakończeniu pierwszego etapu inwestycji, pod warunkiem, że nie później niż 6 miesięcy od daty zakończenia pierwszego etapu, Zamawiający nie otrzyma pozytywnej decyzji o przyznaniu zwiększonej kwoty dofinansowania na realizację inwestycji.

O wyborze oferty Spółka informowała raportem bieżącym nr 49/2026 z dnia 8 lipca 2026 roku. O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 53/2026 z dnia 22 lipca 2026 roku.

Zawarcie umowy na budowę parku logistycznego w woj. małopolskim

W dniu 23 lipca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą z podmiotem trzecim (Zamawiający) na budowę, w systemie generalnego wykonawstwa, parku logistycznego, składającego się z kilku budynków magazynowych wraz powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, w woj. małopolskim. Kluczowe warunki kontraktu zostały przez strony uzgodnione w dniu 3 czerwca 2026 roku.

Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja inwestycji, obejmująca opracowanie dokumentacji projektowej, wykonanie robót budowlanych, zaprojektowanie i wykonanie prac związanych z zapewnieniem skomunikowania inwestycji z drogą publiczną oraz uzyskanie wymaganych decyzji administracyjnych i pozwoleń niezbędnych do realizacji i oddania inwestycji do użytkowania, w tym zamiennego pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie. Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w siedmiu etapach, przy czym realizacja ostatniego z nich jest opcjonalna i może zostać wywołana na uzgodnionych w Umowie warunkach. Zakończenie realizacji całości przedmiotu Inwestycji ma nastąpić w II półroczu 2028 roku. Wartość wynagrodzenia netto Wykonawcy za realizację Inwestycji została ustalona na równowartość ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025 (przeliczone wg kursu euro z dnia publikacji raportu bieżącego), z czego opcjonalny etap inwestycji odpowiada za ok. 33% wartości wynagrodzenia netto.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna maksymalna wysokość kar umownych jak również kara w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wynosi 10% wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z ważnych przyczyn, w całości lub w części, w przypadkach określonych w umowie.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała raportem bieżącym nr 39/2026 z dnia 3 czerwca 2026 roku. O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 54/2026 z dnia 23 lipca 2026 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną Emitenta umowy na budowę budynków koszarowo-biurowych w Żaganiu

W dniu 3 sierpnia 2026 roku do Depol Budownictwo Sp. z o.o. wpłynęła od spółki AMW SINEVIA Sp. z o.o. (Zamawiający), będącej generalnym wykonawcą zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa i rozbudowa kompleksów koszarowych w m. Żagań dla Instytutu Rodzajów Wojsk Akademii Wojsk Lądowych w Żaganiu”, obustronnie podpisana umowa, której przedmiotem jest kompleksowe wykonanie przez Depol Budownictwo jako podwykonawcę inwestycji, robót branży budowlanej, elektrycznej i sanitarnej w zakresie dwóch budynków koszarowo-biurowych oraz zlokalizowanej między budynkami strefy dostaw wraz ze wszystkimi przyłączami do budynków. Oferta Depol Budownictwo została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie powyższego zamówienia w dniu 9 lipca 2026 roku.

W ramach Umowy Depol Budownictwo zobowiązany jest wykonać wszelkie roboty budowlane zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, specyfikacją techniczną oraz dokumentacją projektową przekazaną przez Zamawiającego. Przedmiot umowy ma zostać zrealizowany do końca marca 2028 roku. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto Depol Budownictwo za realizację przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025, z możliwością jego waloryzacji. Zamawiający jest uprawniony do wstrzymania lub zaniechania części robót, jak również do zlecania prac dodatkowych lub zamiennych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy lub usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada Depol Budownictwo. Wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia umownego brutto. Strony mają prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. Strony mają prawo odstąpić od umowy w standardowych przypadkach, określonych w umowie.

O wyborze oferty i następnie zawarciu umowy Spółka informowała raportami bieżącymi nr 51/2026 z dnia 9 lipca 2026 roku oraz nr 56/2026 z dnia 3 sierpnia 2026 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną Emitenta umowy na kompleksową przebudowę obiektów Palmiarni Poznańskiej

W dniu 17 sierpnia 2026 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką Poznańskie Inwestycje Miejskie Sp. z o.o. działającą w imieniu i na rzecz Miasta Poznań (Zamawiający) umowę na wykonanie robót budowlanych oraz innych usług i prac w celu realizacji zadania inwestycyjnego pn.: "Kompleksowa przebudowa obiektów Palmiarni Poznańskiej".

Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych związanych z rozbudową, przebudową i remontem obiektu będącego przedmiotem umowy, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu, oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. Zakończenie realizacji podstawowego zakresu przedmiotu umowy nastąpi w I kwartale 2030 roku.

Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy wynosi 196,6 mln zł brutto (159,8 mln zł netto), przy czym zamówienie podzielone jest na część podstawową o wartości 196,1 mln zł brutto (159,4 mln zł netto) oraz etapy opcjonalne o łącznej wartości 498 tys. zł brutto (405 tys. zł netto), które zgodnie z umową Zamawiający może uruchomić w całości lub w części poprzez skorzystanie z poszczególnych praw opcji. Ponadto Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych. Wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji na zasadach określonych w umowie.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Ponadto umowa przewiduje karę gwarancyjną w przypadku naruszeń zobowiązań Wykonawcy w zakresie odpowiednich warunków ochrony ekspozycji roślin Palmiarni. Zamawiający jest uprawniony do naliczenia kar umownych w wysokości maksymalnie 20% wartości całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy. Zamawiającemu przysługuje również prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wartość kar umownych, w przypadku, gdyby w wyniku nie wykonania lub nie należytego wykonania przedmiotu umowy, Zamawiający poniósł szkodę. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach w niej określonych.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych. Informację o uzyskaniu najwyższej oceny w postępowaniu Dekpol Budownictwo otrzymała w dniu 27 maja 2026 roku.

O uzyskaniu informacji o najwyższej ocenie w postępowaniu i następnie o zawarciu umowy Spółka informowała raportami bieżącymi nr 35/2026 z dnia 27 maja 2026 roku oraz nr 57/2026 z dnia 17 sierpnia 2026 roku.

Zawarcie aneksu do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych

W dniu 3 września 2026 roku został zawarty aneks do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych, zawartej w 2024 roku z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. (PZU) i następnie aneksowanej w dniu 10 września 2025 roku (zob. raport bieżący nr 35/2025), której beneficjentami są Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Na mocy aneksu wysokość limitu zaangażowania PZU z tytułu gwarancji udzielonych w ramach umowy została podwyższona do kwoty 70 mln zł (dotychczas: 50 mln zł). Limit zaangażowania obowiązuje w okresie do września 2027 r. (dotychczas: wrzesień 2026 r.).

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 58/2026 z dnia 3 września 2026 roku (skorygowany w dniu 7 września 2026 roku).

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

W I półroczu 2026 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miałyby istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.

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

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

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

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

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w I półroczu 2026 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w części „Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I półroczu 2026 roku” oraz „Zdarzenia po dniu bilansowym” niniejszego sprawozdania.

Pozyskiwanie nowych kontraktów i terminowa ich realizacja

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

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

Rozwijanie potencjału zakładów produkcyjnych

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

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

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

- konflikty zbrojne w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz ich potencjalny wpływ na sytuację polityczno- gospodarczą,
- poziom stóp procentowych,
- koszty pracy oraz kształt rynku pracy,
- koszty materiałów do produkcji,
- czynniki geopolityczne,
- koszty nośników energii,
- czynniki prawne oraz decyzje administracyjne związane z projektami deweloperskimi Grupy.

Konflikt zbrojny w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz ich potencjalny wpływ na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej

Zdarzeniami mającymi pośredni wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej są wywołany przez Rosję konflikt zbrojny w Ukrainie oraz konflikty zbrojne na Bliskim Wschodzie, wraz z ich konsekwencjami dla regionalnej i globalnej sytuacji gospodarczej i społecznej, w tym globalnych łańcuchów dostaw, sytuacji na rynkach surowców (w tym energetycznych) oraz kształtowania się nastrojów inwestorów i konsumentów.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje wpływ ww. konfliktów na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej, w tym na kształtowanie się otoczenia rynkowego. Grupa w ramach bieżącej działalności uwzględnia ryzyka związane z międzynarodową sytuacją polityczną i gospodarczą, m.in. w obszarze faktycznego i potencjalnego wpływu konfliktów na koszty realizacji inwestycji, dywersyfikuje źródła dostaw oraz podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka przerw w łańcuchach dostaw.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki ocenia wpływ ww. konfliktów zbrojnych na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej jako ograniczony. Równocześnie, w związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, Zarząd Spółki nie jest w stanie określić skali przyszłego wpływu ww. konfliktów na działalność Spółki i jej Grupy Kapitałowej, podkreślając równocześnie, że kontynuuje działania mające na celu ograniczenie ryzyk związanych sytuacją geopolityczną.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. W marcu 2026 roku Narodowy Bank Polski obniżył stopę referencyjną z poziomu 4,00% do 3,75%, czyli o 0,25 punktu procentowego, a na dzień 30 czerwca 2026 roku stopa ta pozostawała na poziomie 3,75%, co wskazywało na stabilizację polityki pieniężnej i wpływało na oprocentowanie kredytów oraz depozytów. Mimo obserwowanej stabilizacji, sytuacja pozostawała niepewna, ponieważ wiele zależało od rozwoju wydarzeń międzynarodowych, w szczególności napięć na Bliskim Wschodzie, które mogły wpływać na gospodarkę oraz przyszłe decyzje dotyczące stóp procentowych.

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.

Poziom stóp procentowych pozostawał istotnym czynnikiem wpływającym na warunki finansowania przedsiębiorstw oraz dostępność kapitału dla nowych przedsięwzięć inwestycyjnych. Pomimo rozpoczętego cyklu łagodzenia polityki pieniężnej przedsiębiorstwa nadal prowadziły ostrożną politykę płynnościową i inwestycyjną, uwzględniając utrzymującą się niepewność gospodarczą. Banki zachowywały selektywne podejście do oceny zdolności kredytowej klientów, co powodowało, że dostęp do finansowania pozostawał uzależniony od sytuacji finansowej przedsiębiorstw, jakości realizowanych projektów oraz perspektyw rynkowych.

6. Czynniki ryzyka i zagrożenia

Z punktu widzenia przyszłości działalności Emitenta i Grupy Kapitałowej Dekpol głównymi czynnikami ryzyka są następujące ryzyka:

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta

Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Grupę Kapitałową Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi,
- rosnące w stosunku do założeń ceny materiałów budowlanych, mediów oraz kosztów pracy,
- braki w zakresie materiałów budowlanych i zespołów ludzkich niezbędnych do realizacji pozyskanych projektów.

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

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

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

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

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

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

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego oraz budowlanego znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Ograniczenie dostępności materiałów i surowców wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest niestabilna sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie, w szczególności napięcia w rejonie Morza Czerwonego i Zatoki Perskiej, które mogą wpływać na globalne łańcuchy dostaw, koszty transportu oraz dostępność surowców i komponentów importowanych. Zakłócenia w tych regionach mogą prowadzić do wydłużenia czasu dostaw oraz wzrostu cen materiałów, co może bezpośrednio oddziaływać na koszty realizowanych inwestycji.

Ponadto należy uwzględnić ryzyko wzrostu cen paliw oraz energii elektrycznej, które stanowią istotny czynnik kosztotwórczy. Wzrost aktywności inwestycyjnej w gospodarce może również skutkować zwiększonym popytem na materiały budowlane i komponenty, co może prowadzić do wydłużenia terminów dostaw oraz wzrostu ich cen. Wystąpienie powyższych czynników może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe Grupy oraz jej perspektywy rozwoju.

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

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

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

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

Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

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

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

Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

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

Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa Dekpol aktywnie poszukuje nowych możliwości inwestycyjnych zarówno na terenie całego kraju, jak i za granicą, co pozwala na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Grupy. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. Ponadto, w ramach działalności deweloperskiej podmioty z Grupy posiadają grunty zlokalizowane poza obszarem województwa pomorskiego, m.in. w Warszawie i Wrocławiu, a także poza granicami kraju - w Toscolano-Maderno nad jeziorem Garda, na których Grupa zamierza realizować projekty mieszkaniowe i hotelowe. W zakresie generalnego wykonawstwa Grupa realizuje projekty na terenie całej Polski oraz rozwija swoją działalność na rynkach zagranicznych. W grudniu 2025 r. Grupa podpisała umowę z międzynarodowym deweloperem, jednym z wiodących inwestorów w sektorze nieruchomości logistycznych, magazynowych i przemysłowych, obejmującą realizację prac projektowych dla I etapu parku logistycznego w Bukareszcie.

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

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

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

W portfelu zamówień Grupy Dekpol w segmencie generalnego wykonawstwa istotny udział mają projekty magazynowe (jako projekty magazynowe Grupa kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Na dzień 30 czerwca 2026 roku udział projektów magazynowych wyniósł ok. 58%. Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Grupa Dekpol od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce. Duży udział projektów magazynowych w portfolio dobrze wpisuje się w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8-12 miesięcy).

W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Grupa może odnotować mniejszą ilość kontraktów, co może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy Dekpol. Zarząd Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. stale pracuje nad dywersyfikacją swojego portfela kontraktów, poszukując jednocześnie nowych możliwości w różnych segmentach rynku. W ramach tych działań Spółka angażuje się między innymi w inwestycje o charakterze publiczno-prawnym, co pozwala nie tylko zmniejszyć ryzyko koncentracji kontraktów typowo magazynowych, ale również zwiększyć stabilność przychodów i wzmocnić swoją pozycję na rynku.

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

Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

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

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

Ryzyko spadku cen mieszkań

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

Rynek nieruchomości charakteryzuje się opóźnioną reakcją na zmiany otoczenia gospodarczego, dlatego potencjalne zmiany cen mieszkań mogą być widoczne z opóźnieniem. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie obserwuje istotnych przesłanek wskazujących na konieczność znaczącej korekty cen w realizowanych inwestycjach. Niemniej jednak, w przypadku utrzymywania się niekorzystnych zmian po stronie popytu lub wzrostu presji konkurencyjnej, Grupa będzie dostosowywać politykę cenową w celu utrzymania konkurencyjności oferty oraz optymalizacji sprzedaży.

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

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiąże się (lub nieterminowo wywiąże się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych.

Grupa Dekpol stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane. Ryzyko w przeszłości nie zmaterializowało się w sposób istotny dla działalności Grupy. W przeszłości zdarzały się przesunięcia w zapłacie należności, aczkolwiek były one ustalane przez zamawiających ze spółkami z Grupy i ostatecznie zapłata następowała.

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

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych oraz możliwością odzyskania całości zainwestowanych środków po upływie co najmniej 2 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zazwyczaj nabywa grunty pod realizację projektów wieloetapowych (np. Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie, Sol Marina, czy Silva Maris). Kolejne etapy projektów uruchamiane są zwykle w odstępach od 6 do 12 miesięcy. Spółki z Grupy Emitenta w większości przypadków opłacają dany grunt w całości, podczas gdy jego całkowite zabudowanie może nastąpić nawet do kilku lat po dacie jego nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

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

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

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

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

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

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

Ryzyko wypadków na terenie budowy

Grupa Kapitałowa Dekpol jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawcy, w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawnionego działania, zaniechania ze strony Grupy. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ściśle przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

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

Ryzyko związane z podwykonawcami

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

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

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

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Grupę powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Spółki z Grupy Dekpol sporządzają oferty, określają i ewentualnie negocjują warunki ofert, oraz przygotowują się do realizacji tych kontraktów, nie mają jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Grupy Dekpol jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Grupa opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Grupa realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Grupa Dekpol przykładą wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Grupę nowych kontraktów oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. Na poziom aktywności inwestycyjnej klientów, w szczególności z sektora prywatnego, wpływa również sytuacja geopolityczna oraz związana z nią niepewność gospodarcza. Utrzymujące się konflikty zbrojne, napięcia geopolityczne oraz niepewność dotycząca perspektyw gospodarczych mogą prowadzić do odkładania lub ograniczania decyzji inwestycyjnych przez przedsiębiorstwa, co może skutkować zmniejszeniem liczby nowych projektów trafiających na rynek. W konsekwencji może to negatywnie wpływać na możliwości pozyskiwania nowych kontraktów przez Grupę oraz poziom konkurencji cenowej w procesach ofertowych. W celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa Dekpol dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych i konkursowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

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

Ryzyko geopolityczne i jego wpływ na aktywność sektora prywatnego

Niekorzystna sytuacja geopolityczna oraz związana z nią niepewność mogą negatywnie wpływać na aktywność inwestycyjną w sektorze prywatnym, w szczególności na liczbę nowych projektów oraz tempo uruchamiania i realizacji kontraktów w segmencie generalnego wykonawstwa. Podwyższony poziom niepewności może skłaniać inwestorów prywatnych do ostrożniejszego podejmowania decyzji inwestycyjnych, w tym do odraczania, ograniczania lub czasowego wstrzymywania planowanych projektów. Ograniczenie aktywności inwestorów prywatnych może przekładać się na zmniejszenie liczby projektów dostępnych na rynku generalnego wykonawstwa, a tym samym na poziom popytu na usługi Grupy. W warunkach ograniczonej liczby nowych postępowań może również dochodzić do zwiększenia konkurencji pomiędzy wykonawcami o dostępne projekty, co może wywierać presję na poziom cen ofertowych oraz osiąganą marżę.

Dodatkowo, utrzymująca się niepewność geopolityczna może wpływać na ceny i dostępność wybranych materiałów, urządzeń oraz usług podwykonawczych, a także na koszty energii, transportu i logistyki. Czynniki te mogą zwiększać niepewność dotyczącą kosztów realizacji kontraktów oraz wpływać na harmonogramy dostaw i prowadzenia prac budowlanych. W konsekwencji może to skutkować przesunięciem w czasie decyzji inwestycyjnych klientów, zmianami zakresu planowanych projektów lub wydłużeniem procesu przygotowania inwestycji.

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

Ryzyko związane z konkurencją

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Grupa z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Grupa Dekpol realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Grupa koncentruje się na wzmocnieniu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją, Grupa Dekpol realizuje swoje

prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

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

Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Pogorszenie koniunktury gospodarczej, wzrost niepewności ekonomicznej lub ograniczenie dostępności finansowania mogą negatywnie wpływać na sytuację finansową potencjalnych nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na lokale oferowane przez Grupę. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. Niekorzystne zmiany sytuacji na rynku bankowym, pogorszenie parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy Emitenta czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań.

Pomimo rozpoczętego w 2025 roku cyklu obniżek stóp procentowych, poziom kosztów finansowania pozostaje wyższy niż w okresie przed wzrostem inflacji, co nadal wpływa na zdolność kredytową części klientów. Ewentualne pogorszenie sytuacji na rynku bankowym, zaostrzenie polityki kredytowej banków lub zmiany regulacyjne mogą ograniczyć dostępność finansowania hipotecznego i negatywnie wpłynąć na popyt na mieszkania. Istotne znaczenie w tym zakresie mają również regulacje KNF, w szczególności rekomendacje dotyczące oceny zdolności kredytowej klientów hipotecznych, które wpływają na dostępność finansowania dla nabywców mieszkań.

Grupa Dekpol posiada w swoim portfelu zarówno lokale z segmentu popularnego, jak i lokale premium, których nabywcy cechują się odmiennymi preferencjami w zakresie źródeł finansowania zakupu. W segmencie popularnym większe znaczenie ma finansowanie kredytowe, natomiast w segmencie premium dominują transakcje finansowane ze środków własnych. Zróżnicowanie to potwierdza dobrą dywersyfikację oferty Grupy oraz ogranicza jej wrażliwość na zmiany dostępności finansowania bankowego.

Ewentualne ograniczenie dostępności kredytów mieszkaniowych, pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lub zmiany w polityce kredytowej banków mogą negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań, a tym samym na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową oraz wyniki Grupy Dekpol. Nie jest również możliwe jednoznaczne określenie zakresu i kontynuacji przyszłych programów rządowego wsparcia zakupu mieszkań.

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

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą – w ujęciu segmentowym

Segment Generalnego Wykonawstwa

Rynek budowlany w Polsce w dalszym ciągu pozostaje pod wpływem konsekwencji konfliktu zbrojnego w Ukrainie, jednak charakter tego oddziaływania uległ zmianie w porównaniu z początkowym okresem wojny. W pierwszej fazie konfliktu istotnymi wyzwaniami były zaburzenia łańcuchów dostaw, ograniczona dostępność wybranych materiałów i surowców, wzrost cen energii oraz zmiany na rynku pracy. W I półroczu 2026 roku sytuacja na rynku materiałów i energii uległa częściowej stabilizacji, jednak nadal utrzymuje się presja kosztowa. W segmencie generalnego wykonawstwa presja kosztowa nadal obejmuje w szczególności koszty pracy, usług podwykonawczych oraz realizacji kontraktów.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka pozostaje sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie oraz ryzyko zakłóceń funkcjonowania kluczowych szlaków transportowych, w tym Cieśniny Ormuz. Ewentualne ograniczenia w żegludze mogą prowadzić do wzrostu kosztów transportu i ubezpieczenia, cen paliw i wybranych surowców oraz wydłużenia terminów dostaw. W segmencie generalnego wykonawstwa może to wpływać na koszty i terminowość realizacji inwestycji, w szczególności w przypadku materiałów i komponentów importowanych.

W ocenie Zarządu konflikt zbrojny w Ukrainie oraz sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie pozostają istotnymi czynnikami ryzyka dla działalności Grupy. Skala ich wpływu będzie uzależniona w szczególności od dalszego przebiegu działań militarnych, sytuacji na kluczowych szlakach transportowych oraz zmian cen energii, surowców i usług transportowych. Czynniki te mogą również wpływać na poziom aktywności inwestycyjnej klientów, w szczególności z sektora prywatnego, a tym samym na tempo uruchamiania nowych projektów budowlanych.

Segment Deweloperski

Rynek deweloperski w Polsce pozostaje pod wpływem zmian zachodzących w otoczeniu geopolitycznym, w szczególności w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz sytuacją na Bliskim Wschodzie. Wpływ tych czynników na sektor pozostaje trudny do przewidzenia i będzie uzależniony od dalszego przebiegu działań militarnych oraz ich wpływu na gospodarkę, ceny energii i surowców oraz rynki finansowe.

W I półroczu 2026 roku utrzymywała się presja na koszty realizacji inwestycji, przy jednoczesnym utrzymywaniu się wysokich kosztów gruntów i usług budowlanych. Czynniki te, w połączeniu z sytuacją po stronie podaży i popytu, wpływały na poziom cen mieszkań. Jednocześnie poprawiła się dostępność finansowania zakupu. Obniżenie stóp procentowych oraz poprawa zdolności kredytowej gospodarstw domowych wspierały aktywność na rynku kredytów hipotecznych, co pozytywnie oddziaływało na popyt na mieszkania. Z drugiej strony, dalsze pogorszenie sytuacji geopolitycznej może wpływać na inflację, poziom stóp procentowych oraz dostępność finansowania, a tym samym na popyt na mieszkania.

Konflikt zbrojny w Ukrainie oraz sytuacja na Bliskim Wschodzie pozostają istotnymi czynnikami ryzyka dla sektora deweloperskiego. Ich potencjalny wpływ może przejawiać się poprzez wzrost cen energii, surowców i usług budowlanych, zakłócenia łańcuchów dostaw oraz zmianę warunków finansowania, a także wpływ na poziom aktywności inwestycyjnej i decyzje zakupowe klientów na rynku mieszkaniowym. W szczególności eskalacja napięć na Bliskim Wschodzie może prowadzić do wzrostu cen paliw i energii, zwiększając presję inflacyjną i wpływając na warunki finansowania inwestycji oraz zakupów nieruchomości.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Ostateczny wpływ wojny toczącej się w Ukrainie oraz napięć geopolitycznych na Bliskim Wschodzie na działalność produkcyjną Grupy Dekpol jest na obecnym etapie trudny do precyzyjnego oszacowania i wymaga podejścia do analizy sytuacji z perspektywy popytowej i kosztowej w ujęciu krótko- i średnioterminowym. Głównym elementem wpływającym na działalność produkcyjną Grupy Dekpol były turbulencje spowodowane zerwanymi łańcuchami dostaw i wzrostem cen surowców, przede wszystkim stali, a także komponentów stosowanych w produkcji (siłowniki, systemy zębowe) oraz wzrostem kosztów transportu. Wzrost cen oraz konieczność zmiany łańcuchów dostaw spowodował ogromne problemy

w segmencie działalności produkcyjnej Grupy. Dekpol na bieżąco analizuje wszystkie powyższe aspekty w celu odpowiedniego dostosowania prowadzonej działalności do czynników rynkowych.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

W pierwszej połowie 2026 roku polska gospodarka pozostawała w fazie wzrostu aktywności gospodarczej. Wzrost gospodarczy wspierany był m.in. przez konsumpcję prywatną, wzrost wynagrodzeń oraz inwestycje. Jednocześnie otoczenie gospodarcze pozostawało obciążone niepewnością wynikającą z sytuacji geopolitycznej, zmian w otoczeniu regulacyjnym oraz warunków finansowania.

W pierwszej połowie 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej kontynuowała rozpoczęty w 2025 roku proces łagodzenia polityki pieniężnej. W marcu 2026 roku stopa referencyjna NBP została obniżona do 3,75% i na tym poziomie pozostawała na koniec I półrocza. Pomimo obniżenia stóp procentowych, koszty finansowania pozostają istotnym czynnikiem wpływającym na działalność przedsiębiorstw oraz dostępność kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych.

Inflacja w Polsce w I półroczu 2026 roku obniżyła się. W czerwcu 2026 roku wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł 2,5% r/r, natomiast średni wzrost cen w I półroczu 2026 wyniósł 2,7%. Poziom inflacji w czerwcu kształtował się na poziomie celu inflacyjnego NBP wynoszącego 2,5%, co pozostawało istotnym czynnikiem wpływającym na decyzje dotyczące polityki pieniężnej oraz poziom kosztów finansowania przedsiębiorstw i gospodarstw domowych.

Poprawa warunków finansowania wynikająca z obniżenia stóp procentowych wspierała dostępność kredytów hipotecznych i popyt na rynku mieszkaniowym. Jednocześnie poziom kosztów finansowania pozostaje istotnym czynnikiem wpływającym na zdolność kredytową części potencjalnych nabywców mieszkań i może oddziaływać na poziom popytu.

Relatywnie stabilna sytuacja na rynku pracy oraz wzrost wynagrodzeń pozostawały czynnikami wspierającymi konsumpcję i popyt mieszkaniowy. Grupa na bieżąco monitoruje wpływ zmian otoczenia makroekonomicznego na poziom sprzedaży, koszty realizacji inwestycji oraz rentowność prowadzonych projektów.

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

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

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

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

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Otoczenie prawne w Polsce podlega zmianom, które mogą wpływać na prowadzoną działalność Grupy Dekpol. Istotne znaczenie dla działalności Grupy mają w szczególności przepisy prawa budowlanego, prawa podatkowego, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych, prawa handlowego, przepisy dotyczące planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz regulacje ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego.

Ryzyko związane ze zmianami przepisów obejmuje również możliwość wystąpienia rozbieżności w ich interpretacji, braku jednolitej praktyki organów administracji publicznej oraz orzecznictwa sądów, a także wydawania rozstrzygnięć mogących wpływać na przebieg i terminowość realizacji inwestycji. Szczególne znaczenie dla działalności Grupy ma przewidywalność procesu inwestycyjnego, w tym uzyskiwanie wymaganych decyzji, pozwoleń, zaświadczeń oraz innych rozstrzygnięć administracyjnych.

Przykładem materializacji tego rodzaju ryzyka w I półroczu 2026 roku była sytuacja dotycząca inwestycji OVAL SKY w Warszawie, w ramach której Prezydent m.st. Warszawy odmówił wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych. W związku z wydanym rozstrzygnięciem spółka z Grupy Dekpol realizująca inwestycję podjęła działania odwoławcze przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie, które w lipcu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) utrzymało rozstrzygnięcie w mocy. Sprawa została skierowana do dalszej kontroli sądowej. Zdarzenie to wskazuje na ryzyko związane z odmienną interpretacją przepisów przez organy administracji oraz wpływem postępowań administracyjnych i sądowych na terminowość realizacji i rozliczania inwestycji.

Dodatkowo otoczenie regulacyjne sektora deweloperskiego pozostaje pod wpływem zmian w zakresie planowania przestrzennego. Proces wdrażania planów ogólnych gmin oraz nowych zasad wydawania decyzji o warunkach zabudowy może skutkować zwiększoną niepewnością w zakresie terminów uzyskiwania niezbędnych zgód administracyjnych dla nowych projektów.

Ewentualne dalsze zmiany przepisów oraz ich interpretacji mogą powodować wzrost kosztów, wydłużenie procesów administracyjnych, zmianę harmonogramów inwestycji lub konieczność dostosowania realizowanych projektów do nowych wymogów prawnych. W celu ograniczenia opisanego ryzyka Grupa Dekpol na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnego doradztwa prawnego.

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

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

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

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

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i aparthotelu

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

Zmiany podejścia organów administracji publicznej oraz inicjatywy regulacyjne dotyczące sposobu funkcjonowania obiektów o charakterze hotelowym, aparthotelowym i condohotelowym mogą wpływać na możliwość realizacji, sprzedaży oraz użytkowania tego rodzaju inwestycji. Ryzyko obejmuje w szczególności możliwość odmiennej interpretacji obowiązujących przepisów przez organy administracji, a także wprowadzenie nowych wymogów dotyczących sposobu wykorzystywania i wyodrębniania lokali.

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

Materializacja opisanego ryzyka znajduje odzwierciedlenie w praktyce organów administracji publicznej. Przykładem jest inwestycja OVAL SKY realizowana przez spółkę z Grupy Depol, w której Prezydent m.st. Warszawy odmówił wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych, kwestionując możliwość ich wyodrębnienia. Decyzja ta została następnie utrzymana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, a spór został skierowany na drogę sądowo administracyjną. Sprawa pokazuje, że nawet przy braku zmian legislacyjnych ryzyko może materializować się poprzez zmianę praktyki interpretacyjnej organów administracji, co może prowadzić do opóźnień w realizacji inwestycji, utrudnień w przenoszeniu własności lokali oraz negatywnie wpływać na sprzedaż projektów obejmujących lokale użytkowe.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko stopy procentowej

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

W pierwszej połowie 2026 roku sytuacja w zakresie stóp procentowych uległa poprawie w związku z kontynuowanym przez RPP procesem łagodzenia polityki pieniężnej. Stopa referencyjna NBP została obniżona z poziomu 5,75% do 3,75%. Pomimo dokonanych obniżek, poziom stóp procentowych nadal pozostaje istotnym czynnikiem wpływającym na koszty finansowania działalności Grupy Kapitałowej Depol.

Dalszy kierunek zmian stóp procentowych będzie uzależniony przede wszystkim od kształtowania się inflacji oraz sytuacji gospodarczej. Ewentualne ponowne nasilenie presji inflacyjnej, w tym w wyniku wzrostu cen energii i surowców, lub pogorszenie warunków makroekonomicznych może wpłynąć na oczekiwania dotyczące polityki pieniężnej i przełożyć się na wzrost kosztów finansowania.

Inflacja pozostaje jednym z kluczowych czynników wpływających na decyzje Rady Polityki Pieniężnej. W czerwcu 2026 roku inflacja CPI wyniosła 2,5% r/r, czyli ukształtowała się na poziomie celu inflacyjnego NBP.

Niestabilność geopolityczna w regionie Zatoki Perskiej może pośrednio wpływać na poziom oraz zmienność stóp procentowych poprzez oddziaływanie na ceny surowców energetycznych, w szczególności ropy naftowej. Ewentualne zakłócenia w dostawach mogą prowadzić do wzrostu presji inflacyjnej, co z kolei może skutkować utrzymaniem restrykcyjnej polityki monetarnej przez Narodowy Bank Polski oraz Europejski Bank Centralny. Dodatkowo wzrost niepewności na

rynkach finansowych może prowadzić do zwiększenia kosztu kapitału oraz zmienności warunków finansowania, niezależnie od formalnych decyzji banków centralnych.

W konsekwencji powyższe czynniki mogą wpływać na poziom kosztów finansowych Grupy oraz zwiększać niepewność w zakresie planowania przepływów pieniężnych. Grupa monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ na strukturę finansowania oraz ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko walutowe

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

W I połowie 2026 roku polski złoty zaczął się osłabiać do euro o około 2%. Rok kalendarzowy 2026 rozpoczął się kursem EUR/PLN na poziomie 4,2156, a pierwsze półrocze zakończyło się na poziomie 4,2963. Półroczna zmienność dla pary EUR/PLN wyniosła około 2%. Zgodnie z danymi Narodowego Banku Polskiego dotyczącymi kursów średnich, najwyższy kurs w pierwszej połowie 2026 roku odnotowano 30 czerwca (4,2963), natomiast najniższy poziom 28 stycznia (4,2009).

Prognozy rynkowe przewidują do końca roku utrzymywanie się kursu EUR/PLN w przedziale wahań 4,22 – 4,30, przy czym możliwy jest wzrost kursu EUR/PLN w przypadku zwiększenia ryzyka rynkowego, np. w związku z napięciem sytuacji geopolitycznej lub nieoczekiwanymi zmianami w otoczeniu makroekonomicznym.

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

Ryzyko inflacyjne

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

Szczegółowe informacje dotyczące inflacji w 2026 roku zostały przedstawione w części Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.

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

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy, ponieważ wobec niewywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Grupy. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nieregulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

Grupa nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego i nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Grupa nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

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

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności

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

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

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

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

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

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

Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję obligacji

W Grupie Dekpol spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz finansowaniem zewnętrznym głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 30 czerwca 2026 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 35% (700 181 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 65% (1 281 621 tys. zł). Na dzień 31 grudnia 2025 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 37% (714 784 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 63% (1 223 598 tys. zł).

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

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

Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

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

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

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

Ryzyko cyberataku

W ostatnich kilku latach, a szczególnie po wybuchu konfliktu zbrojnego w Ukrainie, pojawiło się nowe ryzyko związane z obszarem IT. Obecnie spółki są narażone na ataki hakerów i działania przez nich podejmowane w postaci cyberataków. Zgodnie z dostępnymi informacjami, do głównych branż narażonych na cyberataki, należą energetyka i transport. Ataki dotyczą głównie kradzieży danych osobowych. W związku z powyższym Zarząd Spółki zdecydował o przeprowadzeniu due diligence w tym obszarze i wykupieniu polisy ubezpieczeniowej związanej z ochroną przed konsekwencjami cyberataków. Wszystkie spółki z Grupy Dekpol posiadają jednolitą politykę w zakresie IT. Dział IT wprowadza kolejne zabezpieczenia infrastruktury, rozszerza system monitoringu oraz na bieżąco analizuje i obserwuje zachodzące zdarzenia, aby zapewnić jak najwyższy poziom bezpieczeństwa oraz stabilność środowisk i dodatkowo zwiększyć ochronę przez potencjalnymi zagrożeniami. Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Grupy, niemniej jednak jego istotność Zarząd określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być dość znacząca. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

7. Poręczenia i gwarancje

W I półroczu 2026 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały poręczeń dotyczących kredytu lub pożyczki jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń byłaby znacząca.

W I półroczu 2026 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów.

W I półroczu 2026 roku Spółki z Grupy Dekpol udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych. Gwarancje o największej wartości udzielone w I półroczu 2026 roku.

Beneficjent	Zleceniodawca	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji (w tys. zł)	Waluta	Okres ważności gwarancji
Inwestor	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	HESTIA S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	36 732*	PLN	2026-08-17
Inwestor	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	Santander Bank S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	36 732*	PLN	2026-08-17

*Udzielone gwarancje stanowią kontynuację gwarancji wystawionych w poprzednich okresach sprawozdawczych, przy czym w bieżącym okresie zwiększeniu uległa ich wartość. Zabezpieczenie należytego wykonania kontraktu zostało podzielone pomiędzy dwie instytucje finansowe, z udziałem po 50% wartości zabezpieczenia każdej z nich.

8. Transakcje z podmiotami powiązanymi

W I półroczu 2026 roku Spółka ani jednostki od niej zależne nie zawierały transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W okresie I półrocza 2026 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 czerwcu 2023 roku Dekpol S.A. otrzymała wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ), w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019. W piśmie wskazano, iż różnica pomiędzy wyliczonym przez Organ podatkiem dochodowym od osób prawnych należnym za rok 2019 i wartością wskazaną przez Spółkę w deklaracji CIT 8 wynosi 22,8 mln zł, na co składa się w szczególności podatek z tytułu objęcia udziałów przez Dekpol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wysokości 22,6 mln zł. W ocenie Organu wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

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

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

W dniu 26 września 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Organu podatkowego określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22.638.870,00 zł.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP. W ocenie Spółki zostały spełnione wszystkie kryteria zapewniające neutralność transakcji wniesienia aportu pod względem podatkowym, w szczególności, wnoszony zespół składników majątku stanowił pod względem finansowym, organizacyjnym i funkcjonalnym zorganizowaną część przedsiębiorstwa Dekpol S.A. Spółka w pismach procesowych składanych do organu 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.

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

W dniu 7 lipca 2025 roku Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku, zgodnie z którą po rozpatrzeniu odwołania Spółki, ww. decyzja Organu pierwszej instancji została uchylona w całości. Sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez Organ pierwszej instancji, ze względu na konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

Tym samym na dzień przekazania niniejszego sprawozdania sprawa jest wciąż rozpoznawana na poziomie Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni, a termin zakończenia postępowania został przedłużony do października 2026 roku. Spółka systematycznie przedkłada Organowi kolejne dowody uzasadniające posiadanie przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP.

Zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

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

Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

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

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

Emitent i Kupujący nie uznają roszczeń i uczestniczą w postępowaniu dochodząc swoich praw. Przed otrzymaniem informacji o ww. postanowieniu na nieruchomości realizowano działania o charakterze przygotowawczym i projektowym mające na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń do realizacji inwestycji deweloperskiej.

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

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

Odmowa wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych w ramach inwestycji OVAL SKY

W dniu 5 maja 2026 roku DEKPOL Inwestycje Sp. z o.o. WBH s.k. (Inwestor) otrzymała wydane przez Prezydenta m.st. Warszawy postanowienie o odmowie wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych w ramach inwestycji OVAL SKY w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego (Postanowienie). Uzyskanie zaświadczeń przez Inwestora jest warunkiem niezbędnym do przeniesienia własności lokali na ich nabywców (podpisanie ostatecznego aktu notarialnego). Inwestor powinien uzyskać zaświadczenia i zawrzeć umowy przenoszące własność lokali do dnia 15 października 2026 roku.

Zaistniała sytuacja jest zdarzeniem o charakterze niezależnym od Inwestora, wynikającym z rozstrzygnięcia organu administracji publicznej. Grupa Depol zrealizowała do tej pory inne podobne inwestycje i dotychczas w żadnym innym przypadku nie zidentyfikowano problemów administracyjnych z nimi związanych. W ocenie Inwestora obecna odmowa wydania przez Prezydenta m.st. Warszawy zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych w ramach inwestycji OVAL SKY nastąpiła bezpodstawnie, poprzez dokonanie daleko idącej nadinterpretacji obowiązujących przepisów prawa. Wszelkie działania, podejmowane przez Inwestora w ramach projektu, były zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz realizowane przy zachowaniu należytej staranności oraz przy pełnej współpracy z właściwymi organami administracji publicznej. Powstałe w ramach realizacji inwestycji lokale użytkowe (tzw. apartamenty inwestycyjne) są samodzielne i zostały wybudowane zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i z pozwoleniem na budowę (wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy). Obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

Ponadto w dniu 13 maja 2026 roku Zarząd Depol S.A. poinformował, iż w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Depol za 2026 rok planowano rozpoznanie 84 lokali w ramach inwestycji OVAL SKY, o łącznej wartości ok. 46 mln zł netto.

W dniu 2 lipca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Inwestor otrzymał wydane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (SKO) postanowienie, utrzymujące w mocy zaskarżone Postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy. W ocenie Inwestora organ odwoławczy nie przeprowadził własnej, pogłębionej analizy przesłanek wydania zaświadczenia o samodzielności lokali, lecz w istocie ograniczył się do powielenia argumentacji organu I instancji. W rezultacie utrzymał w mocy rozstrzygnięcie oparte na błędnej wykładni przepisów ustawy o własności lokali oraz wadliwym rozumowaniu, w którym z ustalonych okoliczności faktycznych wyprowadzono wnioski pozostające z nimi w sprzeczności. Tym samym SKO nie usunęło wad rozstrzygnięcia organu I instancji, lecz powieliło jego błędy merytoryczne i logiczne.

W związku z powyższym Inwestor skorzystał z przysługującego mu prawa do wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Tym samym sprawa zostanie poddana kontroli niezależnego sądu, który dokona oceny zgodności z prawem stanowiska organów obu instancji.

Inwestor podjął (i będzie podejmować dalsze) działania mające na celu ochronę interesów firmy oraz klientów, w tym działania ukierunkowane na skorzystanie z przysługujących środków odwoławczych przewidzianych w przepisach prawa. Równocześnie Grupa pozostaje w kontakcie z nabywcami lokali, przekazując im informacje o statusie sprawy oraz adresując ich oczekiwania. Dalsze decyzje będą podejmowane zależnie od rozstrzygnięć w sprawie obiektu.

Zaistniałe zdarzenie nie ma istotnego wpływu na bieżące funkcjonowanie i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol. Na dzień sporządzenia sprawozdania inwestycja pozostaje wykazana w aktywach Spółki. Jednocześnie, z uwagi na trwające procedury odwoławcze oraz związane z nimi postępowania administracyjne i sądowno-administracyjne, określenie ostatecznego scenariusza wykorzystania nieruchomości byłoby na obecnym etapie przedwczesne. Zarząd Spółki przeanalizował różne warianty dalszego postępowania i ocenia, że Spółka jest odpowiednio przygotowana finansowo, organizacyjnie oraz operacyjnie do zarządzania zaistniałą sytuacją.

Zarząd dokonał również analizy przesłanek mogących wskazywać na utratę wartości aktywów związanych z realizowaną w Warszawie inwestycją. W wyniku przeprowadzonej oceny nie zidentyfikowano okoliczności, które uzasadniałyby utworzenie rezerw lub dokonanie odpisów aktualizujących wartość tych aktywów.

Informacje związane z odmową wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych Spółka przekazała raportami bieżącymi nr 27/2026 z dnia 5 maja 2026 roku oraz nr 32/2026 z dnia 13 maja 2026 roku. O otrzymaniu postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego Spółka informowała raportem bieżącym nr 46/2026 z dnia 2 lipca 2026 roku. O rozpoczęciu realizacji inwestycji deweloperskiej OVAL SKY Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku.

10. Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol

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

Aneks do umowy generalnej o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowych zawarty z TU KUKE S.A.

W marcu 2026 roku Dekpol Budownictwo sp. z o.o. podpisała aneks do umowy generalnej z lipca 2025 roku o udzielenie gwarantowanych przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowych zawartej z Towarzystwem Ubezpieczeniowym Korporacja Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. Aneks zmienił termin obowiązywania limitu w wysokości 3,0 mln EUR na kolejny rok tj. grudnia 2026 roku.

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

W marcu 2026 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy z marca 2025 roku o kredyt rewolwingowy w wysokości 35 mln zł, na finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Na mocy aneksu wydłużono termin spłaty kredytu do marca 2027 roku (poprzednio marzec 2026 roku). Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

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

W kwietniu 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z kwietnia 2024 roku limitu linii wielocelowej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego SA. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do kwietnia 2027 roku (poprzednio kwiecień 2026 roku). Na podstawie umowy kredytobiorca uprawniony jest do korzystania z limitu w kwocie 30 mln zł w tym 8 mln kredytu obrotowego i 22 mln limitu na gwarancje.

Aneks do umowy generalnej o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych

W kwietniu 2026 roku spółka Dekpol S.A. zawarła z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA S.A. aneks do umowy generalnej z kwietnia 2022 roku o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowych na mocy którego, wydłużono termin obowiązywania limitu do kwietnia 2027 roku (poprzednio kwiecień 2026 roku) oraz podwyższono wysokość limitu do kwoty 40 mln zł (poprzednio 20 mln zł). W ramach udostępnionego limitu spółki Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo sp. z o.o. mogą wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe: gwarancje zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania kontraktu, gwarancje usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki.

Zawarcie umowy na budowę parku logistycznego w woj. śląskim

W kwietniu 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z EQT Real Estate (Inwestor) umowę, której przedmiotem jest realizacja drugiej hali na terenie parku logistycznego w woj. śląskim. Pierwsza hala została zrealizowana w ramach umowy, o której Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2025 z dnia 20 maja 2025 roku. Realizacja drugiej hali była w ramach ww. umowy opcjonalna, jednak Inwestor nie zdecydował się w określonym terminie na wywołanie tego etapu do realizacji, w związku z czym po upływie terminu strony postanowiły zrealizować halę na podstawie odrębnie zawartej umowy. Umowa zawarta w kwietniu 2026 roku przewiduje realizację drugiej hali w terminie przypadającym na IV kwartał 2026 roku, za wynagrodzeniem netto o równowartości ok. 2% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok.

Zatwierdzenie prospektu podstawowego IV Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A.

W kwietniu 2026 roku Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt podstawowy będący podstawą do emisji obligacji w ramach IV Programu Emisji Obligacji (PEO IV) ustanowionego przez Zarząd Dekpol S.A. w dniu 16 grudnia 2025 roku. W ramach Programu 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 lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu podstawowego Spółki. Emisje obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii. O ustanowieniu IV Programu Emisji Obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 47/2025 z dnia 16 grudnia 2025 roku.

Zawarcie umowy na linię produktową spółki zależnej z Bankiem Millennium S.A.

W sierpniu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo sp. z o.o. zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową (linia wieloproduktowa) w ramach której dostępny jest kredyt rewolwingowy do kwoty 2,5 mln zł oraz limit na gwarancje bankowe do kwoty 50,0 mln zł. Limit został udostępniony z terminem obowiązywania do sierpnia 2027 roku, a zabezpieczenia umowy kredytowej są standardowe dla tego typu umów.

Zawarcie aneksu do umowy o gwarancje kontraktowe z Tokio Marine

We wrześniu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol S.A. zawarł z Tokio Marine Europe S.A. aneks do umowy o okresowe udzielanie gwarancji, na mocy którego limit został podniesiony do kwoty 74 mln zł (poprzednio 45 mln zł). Limit ma charakter bezterminowy. W ramach przyznanego limitu Spółka może wystawiać gwarancje przetargowe, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad lub/i usterek, łączone gwarancje należytego wykonania kontraktu i właściwego usunięcia wad i/lub usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki.

11. Wskaźniki finansowe

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Depol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 30 czerwca 2026 roku: 1,65.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Depol wynosi na dzień 30 czerwca 2026 roku: 0,28

Wskaźnik obsługi długu – oznaczający stosunek wartości EBITDA do sumy zapłaconych rat kapitałowych oraz odsetek od zaciągniętych zobowiązań Grupy Kapitałowej Depol w ujęciu rocznym wynosi na dzień 30 czerwca 2026 roku: 2,22

Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego* – oznaczający stosunek skonsolidowanych aktywów ogółem pomniejszonych o zabezpieczone zadłużenie finansowe pomnożone przez wskaźnik 1,3 do niezabezpieczonego zadłużenia finansowego wynosi na dzień 30 czerwca 2026 roku: 4,81**

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

**Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.06.2026 roku wynosi: 313 558 tys. zł; Niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.06.2026 roku wynosi: 327 167 tys. zł.

Podpisy Członków Zarządu:**Mariusz Tuchlin**

Prezes Zarządu
Depol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Depol S.A.

Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu
Depol S.A.

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