

# Raport kwartalny

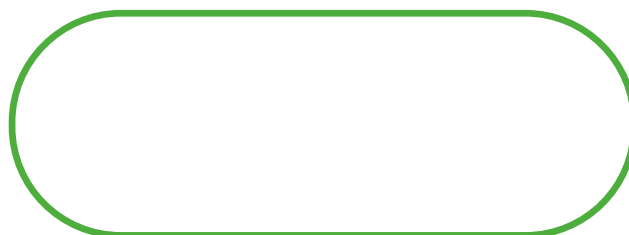
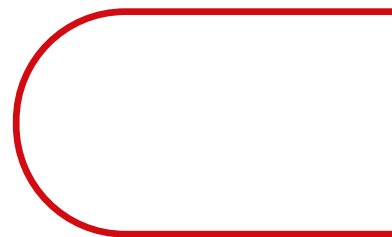
Grupy Kapitałowej Dekpol



# Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2024 r. do 30 września 2024 r.



# Wybrane osiągnięcia 2024

IIIQ 2024

---

## BUDOWNICTWO

### Zakończenie budowy

Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu. 6 miesięcy przed wyznaczonym terminem!

---

## BUDOWNICTWO

### Nowy kontrakt

Ostatni etap budowy Polskiej Stacji Antarktycznej im. Henryka Arctowskiego w ramach umowy konsorcjalnej z firmą Andrewex.



---

## GRUPA DEKPOL

### Zysk netto

W 3 kwartałach 2024 roku osiągnęliśmy zysk netto na poziomie 60,42 mln PLN.

---

## DEWELOPER

### Nowe grunty

W Kamesznicy i Katowicach – podpisanie umów przedwstępnych w zupełnie nowych lokalizacjach!



# Spis treści

<b>1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe</b>	<b>6</b>
<b>1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych</b>	<b>10</b>
<b>1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym</b>	<b>12</b>
<b>1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego</b>	<b>15</b>
<b>1.7 Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego</b>	<b>30</b>
<b>2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe</b>	<b>33</b>
<b>2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów</b>	<b>34</b>
<b>2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej</b>	<b>35</b>
<b>2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych</b>	<b>37</b>
<b>2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym</b>	<b>39</b>
<b>2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego</b>	<b>42</b>
<b>3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Depol</b>	<b>43</b>
<b>3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Depol</b>	<b>50</b>
<b>3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników</b>	<b>60</b>
<b>3.4 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osłabnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału</b>	<b>60</b>
<b>3.5 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej</b>	<b>61</b>
<b>3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Depol</b>	<b>63</b>
<b>3.7 Wskaźniki</b>	<b>63</b>

## Najważniejsze wydarzenia 2024

### Lipiec 2024 Miesiąc wartością #ambicja



Dekpol Budownictwo zorganizował miesiąc z wartością #ambicja. Z tej okazji zaprosiliśmy pracowników spółki do udziału w wyzwaniu sportowym, do którego przystąpiło 148 osób. Wspólnie zrobiliśmy prawie 22 mln kroków i spaliliśmy prawie 1 mln kalorii! Przy okazji zredukowaliśmy ślad węglowy, oszczędzając 171 kg CO<sub>2</sub> – to roczna praca 21 drzew!

### Lipiec 2024 Powołanie Fundacji Dekpol



Przez ostatnie 30 lat istnienia Grupa Dekpol angażowała się w wiele inicjatyw charytatywnych i społecznych, a powołanie Fundacji jest ugruntowaniem naszych działań w tym obszarze. Pozwoli nam to jeszcze lepiej realizować założone cele i promować wartości, które są nam bliskie: troska o zdrowie, dbałość o środowisko, wsparcie lokalnych społeczności, popularyzowanie aktywności fizycznej.

### Sierpień 2024 Program Grantowy Grupy LPP



Dekpol Budownictwo przystąpił do Programu Grantowego powołanego przez Grupę LPP. Program jest dedykowany szkołom w Brześciu Kujawskim, a jego celem jest wspieranie działań podejmowanych przez dyrekcję oraz rady rodziców gminnych placówek oświatowych na rzecz rozszerzenia oferty edukacyjnej oraz rozwoju pasji i zainteresowań najmłodszych mieszkańców.

### Wrzesień 2024 Szkolenie „Gospodarka Obiegu Zamkniętego – Naturalny Wymiar Biznesu”



Pracownicy Dekpol Deweloper i Dekpol Budownictwo uczestniczyli w angażującym szkoleniu, podczas którego przybliżono nam podstawy zrównoważonego rozwoju w obszarach ESG: środowiskowym, społecznym i zarządczym. Omówiliśmy zasady GOZ w naszych inwestycjach budowlanych i strukturach organizacyjnych, a także opracowaliśmy projekt „Zielone Inwestycje Przyszłości”. Szkolenie zostało w całości sfinansowane ze środków Unii Europejskiej.

# 1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

## 1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2023-30.09.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	975 390	1 065 656	226 719	232 813
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	75 859	77 255	17 633	16 878
III. Zysk (strata) brutto	77 454	73 341	18 003	16 023
IV. Zysk (strata) netto	60 417	58 577	14 043	12 797
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	7,22	7,00	1,68	1,53
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(86 524)	43 037	(20 112)	9 402
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(25 083)	(2 264)	(5 830)	(495)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	93 632	39 447	21 764	8 618
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(17 975)	80 220	(4 178)	17 526
	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
X. Aktywa razem	1 654 712	1 542 797	386 696	354 829
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 050 580	964 934	245 514	221 926
XII. Zobowiązania długoterminowe	420 548	292 859	98 280	67 355
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	630 032	672 075	147 235	154 571
XIV. Kapitał własny	604 132	577 863	141 182	132 903
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 954	1 923
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	72,24	69,10	16,88	15,89

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 30 września 2024 roku - 4,2791 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2023 roku - 4,3480 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 30 września 2024 roku - 4,3022 PLN/EUR
  - od 1 stycznia do 30 września 2023 roku - 4,5773 PLN/EUR

## 1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	975 390	1 065 656	288 079	107 676
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	817 998	908 849	233 471	84 175
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>157 392</b>	<b>156 807</b>	<b>54 609</b>	<b>23 501</b>
Koszty sprzedaży		41 752	37 182	14 357	4 094
Koszty ogólnego zarządu		43 979	33 184	15 473	1 409
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	15 519	11 452	8 299	442
Zysk z okazijnego nabycia		0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	11 320	20 639	6 118	86
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>75 859</b>	<b>77 255</b>	<b>26 960</b>	<b>18 354</b>
Przychody finansowe	1.6.6	25 238	19 489	5 499	698
Koszty finansowe	1.6.7	23 644	23 402	10 424	1 882
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>77 454</b>	<b>73 341</b>	<b>22 035</b>	<b>17 169</b>
Podatek dochodowy	1.6.8	17 036	14 764	4 753	3 287
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		60 417	58 577	17 282	13 883
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>60 417</b>	<b>58 577</b>	<b>17 282</b>	<b>13 883</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		297	884	-5	147
<b>Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>60 121</b>	<b>57 693</b>	<b>17 287</b>	<b>13 736</b>

Opis	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>60 417</b>	<b>58 577</b>	<b>17 282</b>	<b>13 883</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-9 130	-4 902	-496	-127
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-9 017	-4 902	-496	-127
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-113	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-9 130	-4 902	-496	-127
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	38	-47	7	-24
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	-9 168	-4 855	-503	-103
<b>Całkowite dochody</b>	<b>51 249</b>	<b>53 722</b>	<b>16 779</b>	<b>13 780</b>
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	297	884	-5	147
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>50 952</b>	<b>52 837</b>	<b>16 784</b>	<b>13 633</b>

## 1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

### Aktywa

Opis	Nota	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>317 631</b>	<b>298 048</b>	<b>294 106</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		150 263	147 279	148 418
Wartości niematerialne		6 746	6 981	7 122
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		85 961	85 426	86 019
Akcje i udziały		13 766	40	5 746
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		4 766	17 651	6 836
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		24 590	5 022	4 782
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		31 538	35 650	35 183
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 337 082</b>	<b>1 214 595</b>	<b>1 248 691</b>
Zapasy	1.6.9	577 033	433 289	393 695
Należności z tytułu umów z klientami		46 272	6 918	17 918
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	415 636	453 027	519 882
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		13 076	860	1 251
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		10 223	10 821	23 128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		274 841	309 680	292 817
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		25 225	17 179	46 092
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 337 082	1 214 595	1 248 691
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 654 712</b>	<b>1 512 644</b>	<b>1 542 797</b>



## Pasywa

Opis	Nota	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>		<b>604 132</b>	<b>531 002</b>	<b>577 863</b>
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		8 222	2 717	17 390
Zyski zatrzymane:		545 990	473 805	505 843
Inne udziały kapitałowe		-1 306	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		587 577	511 194	557 905
Udziały niedające kontroli		16 554	19 808	19 958
<b>Zobowiązania</b>		<b>1 050 580</b>	<b>981 641</b>	<b>964 934</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>420 548</b>	<b>305 683</b>	<b>292 859</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		26 332	29 127	31 851
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		422	334	422
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		327 443	207 557	203 235
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		27 391	22 140	23 843
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		38 960	46 524	33 509
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>630 032</b>	<b>675 959</b>	<b>672 075</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		285	46	1 070
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		71 314	93 578	100 439
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		113 799	166 982	113 976
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		67	1 634	1 112
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		8 240	6 692	7 228
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		70 071	14 056	41 690
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.13	365 484	392 768	382 786
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		771	204	23 774
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		630 032	675 959	672 075
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 654 712</b>	<b>1 512 644</b>	<b>1 542 797</b>

## 1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>77 454</b>	<b>73 341</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-118 424</b>	<b>1 150</b>
Amortyzacja	11 725	12 532
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	514	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	431
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	-278
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	141	-223
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 967	-879
Koszty z tytułu odsetek	29 128	28 410
Przychody z odsetek	-1 757	-1 314
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	0	0
Zmiana stanu zapasów	-196 879	-45 501
Zmiana stanu należności	81 609	-11 720
Zmiana stanu zobowiązań	-30 618	-22 793
Zmiana stanu rezerw	-10 319	42 486
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-40 970	74 491
Zapłacony podatek dochodowy	-45 554	-31 454
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-86 524</b>	<b>43 037</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-247	-557
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 839	-3 391
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3 194	236
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-8 020	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	1 751	938
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	511
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	-18 921	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-25 083</b>	<b>-2 264</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	-1 580	0

Nabycie akcji własnych	-1 500	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	-2 510	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	213 415	69 942
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-62 989	-5 000
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	8 395	145 290
Splaty kredytów i pożyczek	-27 583	-142 592
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-8 382	-4 693
Odsetki zapłacone	-22 652	-23 518
Dywidendy wypłacone	-808	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-174	19
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>93 632</b>	<b>39 447</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	-17 975	80 220
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>-17 975</b>	<b>80 220</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	292 816	229 460
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>274 841</b>	<b>309 680</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	25 225	17 179

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

Za okres 01.01.-30.09.2024r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	<b>557 905</b>	<b>0</b>	<b>19 958</b>	<b>577 863</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	<b>557 905</b>	<b>0</b>	<b>19 958</b>	<b>577 863</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	60 121	60 121	0	297	60 417
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-9 168	0	-9 168	0	0	-9 168
Całkowite dochody	0	0	0	-9 168	60 121	50 952	0	297	51 249
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	-19 986	0	-998	-20 984
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	-1 306	-2 703	-4 010
Inne zmiany	0	0	0	0	13	13	0	0	13
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-9 168	40 147	30 979	-1 306	-3 404	26 269
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>8 222</b>	<b>545 990</b>	<b>588 884</b>	<b>-1 306</b>	<b>16 554</b>	<b>604 132</b>

Za okres 01.01.-30.09.2023r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 572</b>	<b>415 792</b>	<b>458 036</b>	<b>0</b>	<b>18 924</b>	<b>476 960</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	320	320	0	0	320
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 572</b>	<b>416 113</b>	<b>458 357</b>	<b>0</b>	<b>18 924</b>	<b>477 281</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	57 693	57 693	0	884	58 577
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-4 855	0	-4 855	0	0	-4 855
Całkowite dochody	0	0	0	-4 855	57 693	52 837	0	884	53 722
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-4 855	57 693	52 837	0	884	53 722
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>2 717</b>	<b>473 805</b>	<b>511 194</b>	<b>0</b>	<b>19 808</b>	<b>531 002</b>

**Za okres 01.01.-31.12.2023r.**

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

## Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 9 879 tys. zł brutto, prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 8 226 tys. zł.

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

Wpływ stosowania ww. zabezpieczeń na kapitał przedstawia poniższa tabela.

Opis	30.09.2024	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>604 132</b>	<b>577 863</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	8 222	17 390
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumenty pochodne	8 226	17 395
różnice kursowe z przeliczenia	-5	-5
Kapitał rezerwowy	0	0
Udziały nie dające kontroli	16 554	19 958
Zyski zatrzymane	545 990	505 843

## 1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 1.6.1 Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol na dzień 30 września 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku oraz wyniki osiągnięte z działalności Grupy za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku oraz 30 września 2023 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku. W III kwartale 2024 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

Dane porównawcze za okres 1 stycznia do 30 września 2023 roku zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

W związku z retrospektywną zmianą zasad rachunkowych związaną z klasyfikacją i wyceną posiadanego prawa wieczystego użytkowania gruntów, opisaną szerzej w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2023, dane porównawcze za okres 9 miesięcy zakończony 1 stycznia do 30 września 2023 roku zostały skorygowane względem wcześniej opublikowanych danych za ten okres:

1. wartość prawa do użytkowania wieczystego użytkowania gruntów aktywowaną w zapasach w wysokości 3.196 tys. PLN; O wartość prawa do użytkowania wieczystego użytkowania gruntów aktywowaną w nieruchomościach inwestycyjnych w wysokości 4.609 tys. PLN;
2. o wartość prawa do użytkowania wieczystego użytkowania gruntów aktywowaną w środkach trwałych w wysokości 1.113 tys. PLN
3. o wartość zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw do użytkowania w wysokości 9.071 tys. PLN;
4. o wartość odsetek od zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw do użytkowania w wysokości 505 tys. PLN, z czego 160 tys. PLN podlegało aktywacji w zapasach;
5. o wartość amortyzacji w/w prawa do użytkowania w wysokości 107 tys. PLN, z czego 37 tys. PLN podlegało aktywacji w zapasach;
6. o korektę i zmniejszenie wartości opłat za użytkowanie wieczyste gruntów za 2023 r. w wysokości 314 tys. PLN, z czego 162 tys. PLN podlegało dezaktywacji w zapasach;
7. o wartość aktywowanych i dezaktywowanych w/w kosztów w zapasach za okresy sprzed 2023 r. w wysokości 139 tys. PLN;
8. o wartość aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz korekty obciążenia podatkowego w wysokości 29 tys. PLN, związanego z różnicami przejściowymi w wycenie podatkowej oraz bilansowej praw do użytkowania i zobowiązania leasingowego z wyceny w/w praw.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

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

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



## 1.6.2 Segmenty działalności

### Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-30.09.2024 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	725 661	119 995	91 343	38 391	975 390
Koszty operacyjne ogółem	689 388	81 704	81 293	51 344	903 729
Pozostałe przychody operacyjne				15 519	15 519
Pozostałe koszty operacyjne				11 320	11 320
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>36 274</b>	<b>38 290</b>	<b>10 049</b>	<b>-8 753</b>	<b>75 861</b>
Przychody finansowe				25 238	25 238
Koszty finansowe				23 644	23 644
Podatek dochodowy				17 036	17 036
<b>Wynik netto</b>					<b>60 418</b>

### Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-30.09.2023 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	713 235	208 105	112 450	31 866	1 065 656
Koszty operacyjne ogółem	656 374	164 733	108 773	49 334	979 215
Pozostałe przychody operacyjne				11 452	11 452
Pozostałe koszty operacyjne				20 639	20 639
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>56 861</b>	<b>43 372</b>	<b>3 677</b>	<b>-26 655</b>	<b>77 255</b>
Przychody finansowe				19 489	19 489
Koszty finansowe				23 402	23 402
Podatek dochodowy				14 764	14 764
<b>Wynik netto</b>					<b>58 577</b>

### 1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
Koszty rodzajowe	1 067 460	1 025 125
Amortyzacja	11 725	12 532
Zużycie materiałów i energii	215 191	302 717
Usługi obce	719 028	575 295
Podatki i opłaty	4 810	3 880
Koszty wynagrodzeń	64 329	58 952
Świadczenia pracownicze	17 104	15 520
Pozostałe koszty rodzajowe	9 720	9 693
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	25 552	46 536
Zmiana stanu produktów	-163 228	-45 046
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-502	-866
Koszty sprzedaży	-41 752	-37 182
Koszty zarządu	-43 979	-33 184
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>817 998</b>	<b>908 849</b>

### 1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	563	526
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	5 374	1
Kary i odszkodowania	6 973	8 551
Dotacje	248	302
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	665	0
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	619	857
Zysk z okazjowego nabycia	0	0
Inne tytuły	1 076	1 215
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>15 519</b>	<b>11 452</b>

## 1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	56	1 565
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	316	609
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	96	64
Darowizny	204	430
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	8
Spisane należności	4	13
Kary umowne	11	21
Szkody majątkowe	106	7
Koszty sądowe	39	192
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	5 920	12 318
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	2 686	4 107
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	400	25
Inne tytuły	1 483	1 278
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>11 320</b>	<b>20 639</b>

## 1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
Odsetki	4 420	3 628
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	984	1 847
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	20
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	979	13 189
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	18 856	804
<b>Przychody finansowe</b>	<b>25 238</b>	<b>19 489</b>

## 1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
Odsetki	15 011	20 139
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	3 333	774
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	34	0
Pozostałe koszty finansowe	4 479	1 855
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	786	634
<b>Koszty finansowe</b>	<b>23 644</b>	<b>23 402</b>

## 1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>14 665</b>	<b>25 424</b>
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	14 663	25 424
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	2	0
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>2 372</b>	<b>-10 659</b>
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	9 256	21 751
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	2 181	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	9 065	32 411
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>17 036</b>	<b>14 764</b>

## 1.6.9 Zapasy

Opis	30.09.2024	31.12.2023
Materiały wartość bilansowa	26 650	27 604
Towary wartość bilansowa	11 887	11 554
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	8 112	9 844
Wyroby gotowe wartość bilansowa	7 671	8 229
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	337 173	207 851
Ukończone lokale wartość bilansowa	185 541	128 614
<b>Zapasy</b>	<b>577 033</b>	<b>393 695</b>

## 1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	30.09.2024	31.12.2023
Należności handlowe netto	242 089	392 112
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	3	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	46 937	30 321
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	23 454	29 284
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	90 260	57 860
Inne należności wartość bilansowa	2 754	753
Kaucje z innych tytułów	461	342
Należności handlowe oraz pozostałe należności	405 958	510 673
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 678	9 209
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>415 636</b>	<b>519 882</b>

## 1.6.11 Instrumenty finansowe

### Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	30.09.2024	31.12.2023
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>	<b>9 880</b>	<b>22 622</b>
<b>Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>	<b>13 766</b>	<b>5 746</b>
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>616 844</b>	<b>744 597</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	274 841	292 817
Należności handlowe oraz inne należności	317 070	446 492
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	24 933	5 288
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>640 490</b>	<b>772 966</b>

### Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	30.09.2024	31.12.2023
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>	<b>67</b>	<b>1 112</b>
<b>Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>	<b>35 631</b>	<b>31 071</b>
Leasing	35 631	31 071
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>697 612</b>	<b>644 324</b>
Obligacje	370 148	230 019

Kredyty	71 094	87 192
Pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	256 370	327 113
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>733 310</b>	<b>676 507</b>

## 1.6.12 Zobowiązania odsetkowe

### Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	30.09.2024	31.12.2023
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	327 443	203 235
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	27 391	23 843
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>354 834</b>	<b>227 077</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	67	1 112
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	113 799	113 976
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	8 240	7 228
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>122 106</b>	<b>122 316</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>476 939</b>	<b>349 393</b>

### Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 30.09.2024 r.

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m- ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	119 376	261 051	0	380 426
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	4 181	9 081	3 933	17 195
Leasingi długoterminowe	0	57	92	981	11 297	7 010	40 162	59 599
Zobowiązania pochodne krótkotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	832	1 738	6 311	0	0	0	8 882
Obligacje krótkoterminowe	0	0	14 054	72 398	0	0	0	86 452
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	665	23 158	35 349	0	0	0	59 173
<b>Zobowiązania odsetkowe - wyma- galność</b>	<b>0</b>	<b>1 554</b>	<b>39 042</b>	<b>115 040</b>	<b>134 854</b>	<b>277 142</b>	<b>44 095</b>	<b>611 727</b>

Na dzień 30 września 2024 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 30 września 2024 roku. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 134 788 tys. zł.

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

Opis	Prze- ter- minow- ane	do 1 m- ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	85 984	105 281	0	191 265
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	95	191	858	19 068	8 976	5 901	35 090
Leasingi długoterminowe	0	0	363	0	6 349	6 535	42 364	55 612
Zobowiązania pochodne krótkotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	585	1 312	5 063	0	0	0	6 960
Obligacje krótkoterminowe	0	0	5 251	74 570	0	0	0	79 821
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	917	1 161	56 099	0	0	0	58 176
<b>Zobowiązania odsetkowe - wyma- galność</b>	<b>0</b>	<b>1 597</b>	<b>8 277</b>	<b>136 590</b>	<b>111 401</b>	<b>120 792</b>	<b>48 265</b>	<b>426 924</b>

Na dzień 31 grudnia 2023r. wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 31 grudnia 2023 roku. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 78.643 tys. zł.

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

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2024	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 175	EUR	199	EUR	EURIBOR 1M + marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 352	EUR	1 900	EUR	EURIBOR 1M + marża	2030-08-24
<b>Razem kredyty i pożyczki długoter- minowe</b>	<b>3 527</b>	<b>EUR</b>	<b>2 099</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	239	EUR	EURIBOR 1M + marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	387	EUR	EURIBOR 1M + marża	2030-08-24
pozostałe			10	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>626</b>	<b>EUR</b>	<b>626</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>-</b>	<b>PLN</b>	<b>10</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2023	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 175	EUR	378	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 352	EUR	2 204	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
<b>Razem kredyty i pożyczki długoterminowe</b>	<b>3 527</b>	<b>EUR</b>	<b>2 582</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	262	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	418	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			8	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>626</b>	<b>EUR</b>	<b>680</b>	<b>EUR</b>		<b>-</b>
	<b>-</b>	<b>PLN</b>	<b>8</b>	<b>PLN</b>		<b>-</b>

### Obligacje w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii P2023A	40 000	40 000	PLN	WIBOR 3M + marża	27.06.2026
Obligacje serii P2023B	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M + marża	27.06.2026
Obligacje serii M	225 000	225 000	PLN	WIBOR 6M+marża	06.06.2028
	<b>295 000</b>	<b>295 000</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>		
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii P2021A	24 590	24 590	PLN	WIBOR 3M + marża	13.02.2025
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M + marża	22.09.2025
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>36 692</b>	<b>36 692</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2023	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii P2021A	25 000	25 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-13
Obligacje serii P2021B	12 102	12 102	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-22
Obligacje serii 2022AC	2 400	2 400	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29
Obligacje serii 2022BC	3 800	3 800	EUR	EURIBOR 6M+marża	2027-03-29



Obligacje serii P2023A	40 000	40 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
Obligacje serii P2023A	30 000	30 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-06-27
<b>RAZEM długoterminowe</b>	<b>6 200</b>	<b>6 200</b>	<b>EUR</b>	-	-
	<b>107 102</b>	<b>107 102</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii J	11 000	11 000	PLN	WIBOR 6M +marża	2024-06-22
Obligacje serii K	39 150	39 150	PLN	WIBOR 6M +marża	2024-08-23
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>50 150</b>	<b>50 150</b>	<b>PLN</b>	-	-

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

### Zobowiązania finansowe spółek z Grupy Kapitałowej Depol w wartości nominalnej

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2024	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 419	1 419	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>1 419</b>	<b>1 419</b>	<b>EUR</b>	-	-
				<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
Konsorcjum, kredyt obrotowy, umowa numer 6/11/GD/O/24	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k	25 916	3 495	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-06-30
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	18 078	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer-WAR/8803/21/497/CB <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-16

mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-06-26
mBank S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-06-26
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LK W	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy, umowa nr 462401040	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
BOŚ Bank S.A. umowa o linię faktoringową numer S/58/09/2023/1098/K/FA K	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-02-08
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	15 628	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	6 000	27	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-31
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	18 000	6 829	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	1 801	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 105	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2025-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	1 448	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-09-13
Pozostałe		-	14	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>224</b>	<b>224</b>	<b>EUR</b>	-	-
		<b>328 216</b>	<b>52 425</b>	<b>PLN</b>		

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

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2023	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 643	1 605	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/070/23/Z/OB	Dekpol Inwestycja Sp. z o.o. Pastelowa sp.k.	30 400	14 675	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	1 175	378	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 317	2 204	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>5 135</b>	<b>4 187</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>30 400</b>	<b>14 675</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	418	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	239	262	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/19/Z/LF	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2024-06-28
mBank, kredyt w rachunku bieżącym umowa numer 10/033/19/V/VV <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	33	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+marża	2024-06-28
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	18 000	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW 11 1020 1462 0000 7902 0401 1631	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	13 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27

BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-16
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/003/22/Z/LF <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-06-27
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/013/22/Z/PX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-07-31
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2024-09-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	20 000	16 514	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	9 800	2 109	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-26
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	26 000	8 213	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2024-01-26
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 492	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2024-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-09-13
Pozostałe		-	11	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>850</b>	<b>1 067</b>	<b>EUR</b>	-	-
		<b>317 800</b>	<b>50 372</b>	<b>PLN</b>		

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

## Obligacje spółek z Grupy Kapitałowej Depol w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii B (Depol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii A (Depol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>	<b>PLN</b>	-	-

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2023	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii B (Depol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-10-30
Obligacje serii A (Depol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
<b>Razem obligacje długoterminowe</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii B (Depol Deweloper Sp. z o.o.)	10 000	10 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2024-08-01
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>PLN</b>	-	-

## 1.6.13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Opis	30.09.2024	31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	172 471	253 148
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 221	4 984
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	47 860	43 424
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	111 156	69 659
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20 229	339
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	8 122	8 403
<b>Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania</b>	<b>365 059</b>	<b>379 957</b>
Przychody przyszłych okresów	426	2 830
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>365 484</b>	<b>382 786</b>

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

<b>Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-30.09.2024</b>	<b>01.01.-31.12.2023</b>
Stan na początek okresu	17 918	78 252
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	17 918	-60 334
Wycena na koniec okresu	46 272	17 918
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>46 272</b>	<b>17 918</b>

<b>Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną</b>	<b>01.01.-30.09.2024</b>	<b>01.01.-31.12.2023</b>
Stan na początek okresu	41 690	91 047
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-41 690	-91 047
Wycena na koniec okresu	70 071	41 690
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>70 071</b>	<b>41 690</b>

<b>Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami</b>	<b>01.01.-30.09.2024</b>	<b>01.01.-31.12.2023</b>
Stan na początek okresu	69 659	173 892
Wpłacone zaliczki	308 941	258 653
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-267 444	-362 886
Wycena na koniec okresu	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>111 156</b>	<b>69 659</b>

<b>Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione</b>	<b>01.01.-30.09.2024</b>	<b>01.01.-31.12.2023</b>
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	456 365	174 690
Umowy o usługę budowlaną	539 099	543 239

### 1.7.1 Poręczenia i gwarancje

W III kwartale 2024 roku Spółka i jednostki od niej zależne udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, gdzie łączna wartość istniejących poręczeń jest znacząca. Poręczenia te zostały wskazane w tabeli poniżej.

W III kwartale 2024 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych, jednak ich wartość na rzecz jednego podmiotu lub jednostki zależnej od tego podmiotu nie była istotna. Łączne saldo udzielonych i otrzymanych gwarancji na dzień 30 września 2024 roku zostało wskazane w zestawieniu poniżej (aktywa i zobowiązania warunkowe).

Beneficjent	Produkt	Kwota porę- czanego produktu w tys.	Waluta	Zadłużenie / wykorzy- stanie limitu na dzień 30.09.2024 r.		Wysokość udzielonego poręczenia	Rodzaj zab- ezpieczenia	Umowny termin spłaty / ob- owiązowa- nia limitu
				w tys.	Waluta			
Dekpol Bu- downictwo Sp. z o.o.*	Umowa ra- mowa dla li- nii wielopro- duktowej nr 10/034/24/Z /VX	60 000	PLN	0	PLN	60 000	poręczenie Dekpol S.A.	2026-06-26
Dekpol Bu- downictwo Sp. z o.o.*	Umowa ra- mowa nr 10/035/24/Z /GX	35 000	PLN	0	PLN	35 000	poręczenie Dekpol S.A.	2026-06-26

\*Udzielone poręczenia są niejako kontynuacją zabezpieczenia udzielonego do poprzednich umów z zmBanki S.A., które wygasły w czerwcu 2024 roku

Na dzień 30 września 2024 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol aktywów i zobowiązań warunkowych przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2024	31.12.2023
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>382 508</b>	<b>340 900</b>
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	126	126
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	109 560	92 784
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe-	248 608	225 351
Sprawy sądowe	1 575	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	22 639
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>382 508</b>	<b>340 900</b>
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych</b>	<b>114 738</b>	<b>150 874</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	70 000	112 300
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	18 290	15 417
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	26 448	23 157
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia</b>	<b>114 738</b>	<b>150 874</b>

W związku z wynikiem kontroli Pomorskiego Urzędu Celno- Skarbowego zostało wszczęte postępowanie podatkowe, które zakończyło się dnia 26 września 2024 roku decyzją Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni (Organ podatkowy) określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22 639 tys. 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, dlatego zobowiązanie z tytułu podatku CIT za 2019 roku prezentowane jest jako zobowiązanie warunkowe. Sprawa ta została opisana szerzej w punkcie 3.5 niniejszego raportu.

## 1.7.2 Transakcje z podmiotami powiązаныmi

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

### Transakcje i salda z jednostkami powiązаныmi w okresie sprawozdawczym 01.01.2024–30.09.2024

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązаныne	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	245	245
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	17 689	17 689
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	2 298	2 298
Należności długoterminowe	0	0	0	0	0
Zobowiązаныnia krótkoterminowe	0	0	0	17 004	17 004
Zobowiązаныnia długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0



## 2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

### 2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2023-30.09.2023	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2023-30.09.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	37 575	42 341	8 734	9 250
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	3 869	4 549	899	994
III. Zysk (strata) brutto	42 879	13 240	9 967	2 893
IV. Zysk (strata) netto	42 077	13 298	9 780	2 905
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	5,03	1,59	1,17	0,35
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	7 939	1 460	1 845	319
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(124 929)	(32 706)	(29 038)	(7 145)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	139 924	47 586	32 524	10 396
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	22 933	16 341	5 331	3 570
	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
X. Aktywa razem	720 357	530 647	168 343	122 044
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	397 375	230 236	92 864	52 952
XII. Zobowiązania długoterminowe	322 894	164 318	75 458	37 792
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	74 481	65 918	17 406	15 161
XIV. Kapitał własny	322 982	300 412	75 479	69 092
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 954	1 923
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	38,62	35,92	9,03	8,26

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 30 września 2024 roku - 4,2791 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2023 roku - 4,3480 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 30 września 2024 roku - 4,3022 PLN/EUR
  - od 1 stycznia do 30 września 2023 roku - 4,5773 PLN/EUR

## 2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.- 30.09.2024	01.01.- 30.09.2023	01.07.- 30.09.2024	01.07.- 30.09.2023
Przychody ze sprzedaży	37 575	42 341	12 438	13 737
Koszt własny sprzedaży	28 321	32 612	8 384	8 849
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>9 254</b>	<b>9 729</b>	<b>4 054</b>	<b>4 888</b>
Koszty sprzedaży	563	356	78	103
Koszty ogólnego zarządu	6 202	6 930	2 396	3 607
Pozostałe przychody operacyjne	1 722	3 659	126	840
Zysk z okazjowego nabycia	0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	341	1 553	86	249
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>3 869</b>	<b>4 549</b>	<b>1 620</b>	<b>1 769</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0
Przychody finansowe	61 868	29 753	9 116	8 414
Koszty finansowe	22 858	21 061	10 396	9 303
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>42 879</b>	<b>13 240</b>	<b>339</b>	<b>880</b>
Podatek dochodowy	802	-58	268	206
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	42 077	13 298	72	675
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>42 077</b>	<b>13 298</b>	<b>72</b>	<b>675</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	480	-224	38	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	480	-224	38	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	480	-224	38	0
<b>Całkowite dochody</b>	<b>42 557</b>	<b>13 074</b>	<b>110</b>	<b>675</b>

## 2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

### Aktywa

Opis	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>570 357</b>	<b>412 813</b>	<b>399 255</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	18 820	17 151	17 196
Nieruchomości inwestycyjne	31 766	31 754	31 766
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	6 904	7 009	7 291
Akcje i udziały	232 849	232 694	232 704
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	164	6 123	5 582
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	276 184	112 944	101 444
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 670	5 137	3 272
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>150 000</b>	<b>173 262</b>	<b>131 393</b>
Zapasy	9 580	10 350	9 619
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	19 998	20 926	21 324
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	277	792
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	41 509	105 821	43 678
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	78 912	35 889	55 979
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	692	676	542
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	150 000	173 262	131 393
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>720 357</b>	<b>586 076</b>	<b>530 647</b>

## Pasywa

Opis	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2023
<b>Kapitał własny</b>	<b>322 982</b>	<b>301 671</b>	<b>300 412</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-54	-195	-534
Zyski zatrzymane:	288 365	267 194	266 274
Wynik roku bieżącego	42 077	13 298	12 378
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>397 375</b>	<b>284 405</b>	<b>230 235</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>322 894</b>	<b>165 452</b>	<b>164 318</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 971	16 008	14 981
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	51	41	51
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	300 580	145 993	146 177
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	5 593	2 834	2 552
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	699	576	555
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	550	576	555
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>74 481</b>	<b>118 953</b>	<b>65 918</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 853	1 802	1 972
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	44 822	105 155	52 110
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	67	1 634	1 112
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	1 969	1 280	1 059
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	25 555	9 082	9 665
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	214	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	74 481	118 953	65 918
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>720 357</b>	<b>586 076</b>	<b>530 647</b>

## 2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2024	01.01.-30.09.2023
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>42 879</b>	<b>13 240</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-35 624</b>	<b>-10 626</b>
Amortyzacja	2 927	1 904
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-123	-139
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 581	-336
Koszty z tytułu odsetek	21 962	19 694
Przychody z odsetek	-21 372	-16 341
Przychody z dywidend	-40 000	-10 000
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	39	48
Zmiana stanu należności	7 536	101 291
Zmiana stanu zobowiązań	-4 894	-106 707
Zmiana stanu rezerw	-119	-40
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	7 255	2 614
Zapłacony podatek dochodowy	684	-1 154
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>7 939</b>	<b>1 460</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-234	-557
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-734	-1 741
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	2 944	0
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-150	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	511
Pożyczki udzielone	-235 559	-53 362
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	71 201	0
Otrzymane odsetki	16 524	12 444
Otrzymane dywidendy	40 000	10 000
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-124 929</b>	<b>-32 706</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0

Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	213 415	69 942
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-52 989	-5 000
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	0
Splaty kredytów i pożyczek	-2 251	-982
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 265	-957
Odsetki zapłacone	-15 986	-15 417
Dywidendy wypłacone	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>139 924</b>	<b>47 586</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>22 933</b>	<b>16 341</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	55 979	19 548
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>78 912</b>	<b>35 889</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	692	676

## 2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Za okres 01.01. – 30.09.2024r.

Opis	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Akcje własne (- )	Pozostałe kapi- tały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały nieda- jące kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-534</b>	<b>266 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300 412</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-534</b>	<b>266 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300 412</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	42 077	0	0	42 077
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	480	0	0	0	480
Całkowite dochody	0	0	0	480	42 077	0	0	42 557
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	0	0	-19 986
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	480	22 091	0	0	22 570
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-54</b>	<b>288 365</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>322 982</b>

**Za okres 01.01.-30.09.2023r.**

Opis	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Akcje własne (- )	Pozostałe kapi- tały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały nieda- jące kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>253 978</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288 679</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	-81	0	0	-81
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>253 896</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>288 597</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	13 298	0	0	13 298
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-224	0	0	0	-224
Całkowite dochody	0	0	0	-224	13 298	0	0	13 074
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-224	13 298	0	0	13 074
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-195</b>	<b>267 194</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>301 671</b>



**Za okres 01.01.-31.12.2023r.**

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

## 2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

### 2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Depol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Depol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 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 września 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku oraz wyniki osiągnięte z działalności Spółki za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2024 roku oraz 30 września 2023 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku. W III kwartale 2024 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

W okresie sprawozdawczym nie nastąpiły istotne zmiany wielkości szacunkowych ani zmiany zasad ustalania wartości aktywów i pasywów oraz pomiaru wyniku finansowego.

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

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

### 3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

#### 3.1.1 Przedmiot działalności

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

- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także roboty sanitarne, drogowe i hydrotechniczne;
- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i 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.



Z obecnym portfolio zamówień w segmencie GW, pipeline projektów deweloperskich i nowymi zamówieniami, wpływającymi do Steel, jesteśmy dobrze przygotowani na każde okoliczności rynkowe – zarówno na możliwe dalsze schłodzenie koniunktury, jak i powrót rynku na ścieżkę wzrostu.

**Mariusz Tuchlin**  
Prezes Zarządu

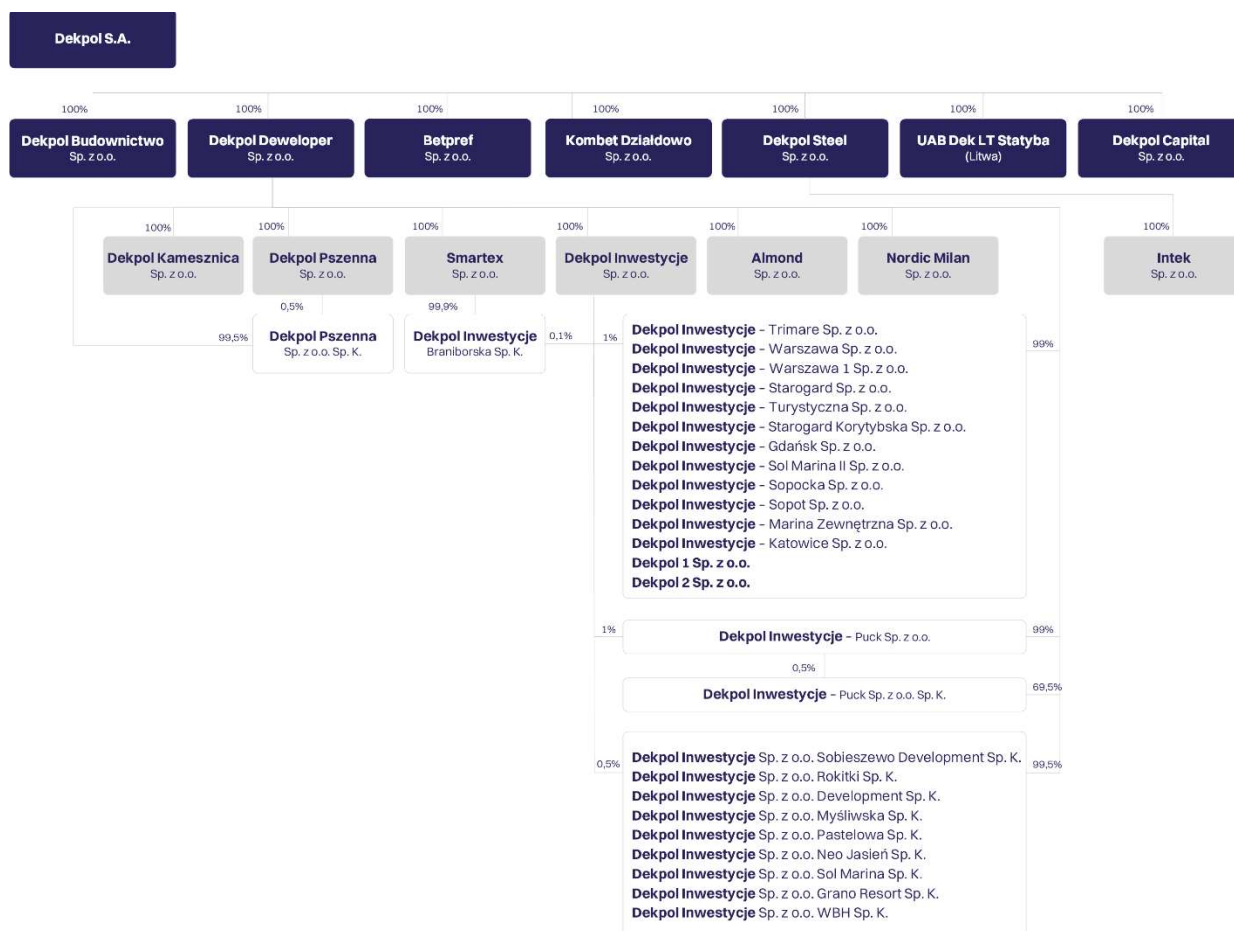
### 3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

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

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej jest prowadzona przez spółki zależne.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, przedstawiono na poniższym schemacie:

#### SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



#### Działalność Dekpol S.A.

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

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

## Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

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

## Działalność deweloperska

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

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

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

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

- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
- 21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślince;
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
- 23) Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
- 24) Dekpol Inwestycje - Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
- 25) Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Katowicach;
- 26) Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski;
- 27) Dekpol 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 sierpnia 2024 roku);
- 28) Dekpol 2 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 sierpnia 2024 roku).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 26). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)-17), 19)-25 i 27)-28) oraz w spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 18) powyżej), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k.;
- 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)-28) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
- 4) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

## Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez spółki:

- Dekpol Steel Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Intek Sp. z o.o. z siedzibą w Lubawie,
- Betpref Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach.

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

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

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

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

- 1) Dekpol 1 SPV Sp. z o.o. - podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych);
- 2) LM1 Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka powstała dnia 06.10.2021 r. Od 05.12.2023 r. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35... % udziału w kapitale zakładowym i głosach spółki (24 udziały). Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
- 3) LM2 Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Spółka powstała dnia 06.10.2021 r. Od 05.12.2023 r. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35... % udziału w kapitale zakładowym i głosach spółki (24 udziały). Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.

### 3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Depol w III kwartale 2024 roku oraz po dniu bilansowym

W dniu 14 sierpnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Depol1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Depol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Depol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 16 sierpnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Depol2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Depol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Depol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 22 sierpnia 2024 roku Smartex Sp. z o.o. nabyła od dotychczasowego komandytariusza Depol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., osoby fizycznej niepowiązanej z Emitentem, ogół praw i obowiązków związanych z posiadanym przez niego udziałem w zyskach i stratach, który wynosił 10,5% i stanowił całość przysługujących mu praw i obowiązków w tej spółce. W wyniku powyższego Smartex Sp. z o.o. stała się jedynym komandytariuszem Depol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z udziałem w zysku i stratach 99,9%. Komplementariuszem Depol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1% pozostaje Depol Inwestycje Sp. z o.o.

### 3.1.4 Władze Spółki

#### 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 trwa 5 lat i nie jest wspólna.

Na dzień 30 września 2024 roku i na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Depol S.A. wchodzi:

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

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

W III kwartale 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu 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 trwa pięć lat i nie jest wspólna.



Na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wchodzi:

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

Kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzierskiego upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku, kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku, natomiast kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2029 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe odpowiednio za rok 2024, 2027 oraz 2029.

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

### 3.1.5 Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

- 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 III kwartale 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

### 3.1.6 Struktura akcjonariatu spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 28 listopada 2024 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%
<b>Razem</b>	<b>8.362.549</b>	<b>100%</b>

\* 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 za I półrocze 2024 roku opublikowanego w dniu 25 września 2024 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu według wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

### 3.1.7 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 28 listopada 2024 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2024 roku opublikowanego w dniu 25 września 2024 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2024 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za III kwartał 2024 r.
Mariusz Tuchlin, Prezes Zarządu - bezpośrednio	0		0
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 przekazania raportu za I półrocze 2024 roku do dnia przekazania niniejszego raportu.

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

## 3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

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

Przychody Grupy wyniosły na koniec września 2024 roku ponad 975,39 mln zł, a zysk operacyjny Grupy wyniósł 75,86 mln zł. Grupa zakończyła trzeci kwartał 2024 roku zyskiem netto na poziomie 60,42 mln zł. Na dzień 30 września 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 274,84 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na bezpiecznym poziomie 1,55.

Przychody segmentu generalnego wykonawstwa na koniec trzeciego kwartału wyniosły ponad 725,66 mln zł i były na podobnym poziomie co w analogicznym okresie roku 2023, a zysk operacyjny wyniósł 36,27 mln zł (-36,2% r/r). Segment generalnego wykonawstwa utrzymuje swoje wyniki na stabilnym poziomie, pomimo trudnego otoczenia i niskiej podaży projektów na rynku skutkujących w poziomie akwirowanych projektów. Spowolnienie w zakresie inwestycji w branży budowlanej spowodowane jest przede wszystkim zmianami geopolitycznymi oraz makroekonomicznym. Pomimo wymagającego otoczenia rynkowego, pierwszym pozytywnym sygnałem jest powrót większej ilości zapytań na ofertowych, co ma związek zarówno z zakończeniem okresu wakacyjnego, ale i poszerzania przez Grupę nowych segmentów budownictwa kubaturowego m.in. obiekty użyteczności publicznej. Generalne wykonawstwo odpowiadało za ponad 74% przychodów w Grupie Kapitałowej Dekpol.

W ramach segmentu deweloperskiego zrealizowane przychody wyniosły 119,99 mln zł (blisko ponad 12% udział w przychodach Grupy), a wynik operacyjny wyniósł 38,29 mln zł. W porównaniu do III kwartału 2023 roku zysk operacyjny w segmencie deweloperskim spadł o około 5,08 mln zł (spadek o blisko 12%).

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za ponad 9% przychodów Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody tego segmentu na koniec III kwartału 2024 roku wyniosły 91,34 mln zł, co oznacza spadek przychodów w tym segmencie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023 o około 19%. Zysk operacyjny na dzień 30 września 2024 roku wyniósł 10,05 mln zł i wzrósł w porównaniu do 30 września 2023 roku o ponad 6,4 ml zł. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych Grupa w dalszym ciągu, po wyzwaniach związanych ze spadkiem zamówień będących konsekwencją wojny w Ukrainie, jak i zerwanymi łańcuchami logistycznymi, intensywnie pracuje nad odbudowaniem portfela, co z ma swoje odzwierciedlenie osiąganym przez segment wynik.

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy filary: Generalne Wykonawstwo (Dekpol Budownictwo), Produkcję osprzętu (Dekpol Steel) i segment deweloperski (Dekpol Deweloper) pozwala Grupie generować solidny poziom wyników w niestabilnym i dynamicznie zmieniającym się otoczeniu. Nie bez znaczenie dla rozwoju i przyszłości Grupy jest również część odpowiedzialna za produkcję prefabrykatów betonowych, która to działalność jest realizowana przez spółki Kombet Działdowo oraz Betpref.



Instytucje finansujące doceniają konsekwentną realizację strategii Dekpol, nasze plany i dotychczasowe osiągnięcia, dzięki czemu otrzymujemy atrakcyjne finansowanie zewnętrzne na realizację naszych celów biznesowych.

**Katarzyna Szymczak-Dampc**  
Wiceprezes Zarządu

## Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec trzeciego kwartału 2024 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1285 mln zł netto (na koniec 2023 roku 1.532 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku 1.538 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości blisko 594 mln zł netto (na koniec 2023 roku około 535 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około 824 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec trzeciego kwartału 2024 roku posiadała kontrakty o wartości ponad 337mln zł (ponad 318 mln zł netto na koniec 2023 roku, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około 429mln zł), z czego do realizacji pozostawało blisko 193 mln zł (na koniec 2023 roku 94 mln zł netto, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około 134 mln zł).

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

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30 września 2024 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
BIAWAR PRODUKCJA	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku.
INWESTOR	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy.
GRUPA 7R	Budowa budynków magazynowo-produkcyjnych z zapleciami socjalno-biurowymi, budynek portierni, budynek pompowni ze zbiornikiem na wodę do celów pożarowych oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi w miejscowości Swarżyn.

INWESTOR	Budowa zakładu produkcyjno-magazynowego rdzeni silników elektrycznych wraz z zapleczem socjalno-biurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Brzeg
LPP	Rozbudowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim
MEDPHARMA	Rozbudowa Centrum Rehabilitacyjnego Leczniczego w Nowej Wsi Rzecznej
AS-PL	Budowa budynku o funkcji biurowej i magazynowej w Gdańsku
LUBLIN EAST	Wykonanie inwestycji pod nazwą 7R Park Lublin East I - etap III w Lublinie
DUDA CARS	Budowa zespołu budynków usługowych sprzedaży i obsługi samochodów w miejscowości Lasocice

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość około 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 30 września 2024 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 8 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne - w ostatnich latach ok. 80-90%. Wg stanu na dzień 30 września 2024 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ponad 84%.

Działalność segmentu w trzecim kwartale 2024 roku przebiegała w relatywnie ustabilizowanym otoczeniu cenowym, szczególnie w zakresie kosztów materiałów. Niestety tendencje spadkowe w ilości pozyskiwanych projektów do realizacji, które segment generalnego wykonawstwa zaczął odnotowywać w drugim kwartale bieżącego roku utrzymały się w kwartale trzecim. Pozytywnym sygnałem jest powrót większej ilości zapytań ofertowych, co przede wszystkim ma związek z zakończeniem okresu wakacyjnego, ale pozyskiwaniem potencjalnych klientów z rozwijanych nowych dla Grupy segmentów budownictwa kubaturowego, m.in.: obiektów użyteczności publicznej. W okresie sprawozdawczym, Grupa konsekwentnie obserwowała trwające zagrożenia dla branży budowlanej, gdzie inwestorzy zagraniczni wstrzymują się od podejmowania decyzji biznesowych. To spowolnienie w zakresie inwestycji dostrzegane jest na poziomie całej branży budowlanej i wynika ono przede wszystkim ze zmian geopolitycznych jak i makroekonomicznych, ale również socjologicznych charakterystycznych dla rynku polskiego, które przekładają się na spowolnienie produkcji tj. między innymi: w ograniczonym poziomie finansowania nowych projektów (po stronie inwestorów), ograniczenia popytu na powierzchnie magazynowe, niekorzystne dla inwestorów stopy zwrotu, zacieranie się różnic między państwami tzw. „starej Europy” oraz naszego kraju m.in. w kosztach pracy, czy dostępności nieruchomości „pod inwestycje”. Jednocześnie segment generalnego wykonawstwa podejmuje aktywne działania mające na celu podtrzymanie dotychczasowych trendów akwizycyjnych (poprzez rozwój kompetencyjny, otwieranie nowych rynków i segmentów budownictwa kubaturowego) oraz zabezpieczenie wyniku finansowego spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na poziomie odpowiadającym ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego. Strategia handlowa spółki w przewidywalnej przyszłości nie ulegnie zmianie, bowiem decyzja o oparciu działalności o szerokie spektrum rodzajowe realizacji szczególnie dobrze sprawdziła się w czasie zahamowania na rynku obiektów logistycznych, utrzymując wyniki segmentu w trendzie pozytywnym w stosunku do sytuacji rynkowej. Dlatego podejmowane są działania mające na celu stałe uatrakcyjnianie i rozszerzanie oferty w tym samym kierunku. W zakresie ofertowym i realizacyjnym podejście lokalne będzie dalej promowane – spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. chce rozbudować siły akwizycyjne w centrum Polski oraz na zachodzie, także wzmocnić lokalne zespoły realizacyjne szczególnie w centrum Polski. Przekonanie co do słuszności podjętych strategii handlowych powoduje, iż budżet roku 2025, będzie podobnie ambitny jak w poprzednich latach.

Mimo wszystkich podniesionych powyżej zagrożeń dla branży budowlanej, Grupa Kapitałowa w segmencie generalnego wykonawstwa spodziewa się dobrego wyniku za rok 2024.

## Działalność deweloperska

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

W przychodach w trzecim kwartale 2024 roku Grupa Kapitałowa Depol rozpoznała ostatecznie 28 lokali wobec 148 lokali rozpoznanych w trzecim kwartale 2023 roku.

Grupa Kapitałowa Depol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. W trzecim kwartale 2024 roku kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 138 lokali wobec 161 lokali w tym samym okresie poprzedniego roku. Na dzień 30 września 2024 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 1006 lokali.

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

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIb – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 234, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap III – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitych koło Tczewa,
- Granaria – 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I – 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowane na Wyspie Sobieszewskiej,
- Oval Sky 1 budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali apartamentowych 369, zlokalizowany w Warszawie.

### W III kwartale 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- 1 budynku apartamentowego, składającego się łącznie z 126 lokali mieszkalnych oraz usługowych, wchodzącego w skład inwestycji Granaria w Gdańsku (na dzień 30 września 2024 roku 30% lokali zostało sprzedanych),
- 2 budynków apartamentowych, składających się łącznie z 61 lokali usługowych, wchodzących w skład inwestycji Pino Resort etap I na Wyspie Sobieszewskiej (na dzień 30 września 2024 roku 30% lokali zostało sprzedanych).

Mając na uwadze wyniki sprzedaży lokali po trzech kwartałach bieżącego roku, w dniu 15 października 2024 roku raportem bieżącym nr 52/2024 (skorygowanym w dniu 22 października br.) Grupa Depol przedstawiła aktualizację celów

sprzedażowych Grupy, wskazując iż zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2024 roku przychodów ze sprzedaży na poziomie około 250 mln zł (poprzedni zamiar w tym zakresie wynosił 400 mln zł), na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 340 lokali (poprzednio zakładano 500 lokali) rozpoznana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Cel w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wynosi 550 lokali (poprzednio zakładano 650 lokali). Zastrzega się jednocześnie, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

### Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Okres 9-ciu 2024 roku był dla spółek Dekpol Steel Sp. z o.o. i Intek Sp. z o.o. czasem kontynuacji intensywnych działań ukierunkowanych na poprawę efektywności produkcji. Główny nacisk położono także na optymalizację portfela klientów w kierunku tych, którzy doceniają wysoką jakość i terminowość realizacji zamówień. Ważnym elementem działań była również dalsza implementacja innowacji oraz inicjatyw z zakresu ESG, które w coraz większym stopniu wpływają na decyzje zakupowe naszych partnerów biznesowych, w szczególności dużych międzynarodowych koncernów.

Produkcja łyżek i osprzętu do maszyn budowlanych pozostaje skoncentrowana w zakładzie w Pinczynie, natomiast w Lubawie realizowane są zlecenia związane z konstrukcjami stalowymi oraz elementami wykorzystywanymi w przemyśle offshore. Skuteczne działania podjęte w bieżącym roku pozwoliły zakładowi w Lubawie na pozyskanie kilkunastu nowych klientów z branży offshore, transportowej oraz przemysłu ciężkiego. Dodatkowo w segmencie osprzętu do maszyn budowlanych przeprowadzono audyty klientów w zakładzie w Lubawie, które zakończyły się pozytywnymi ocenami. Otwiera to drogę do zwiększenia kontraktacji, zapewniając stabilną perspektywę rozwoju, pomimo nadal bardzo wymagającego otoczenia rynkowego.

Zakład w Pinczynie w dalszym ciągu zmaga się z trudnymi warunkami rynkowymi w sektorze maszyn budowlanych zarówno w Polsce, jak i Europie. W odpowiedzi na wyzwania podejmowane są kolejne działania związane z optymalizacją procesów produkcyjnych oraz redukcją kosztów, co będzie mieć kluczowe znaczenie dla wyników w kolejnych okresach. Jednocześnie trwają poszukiwania nowych rynków zbytu i klientów, które mogłyby docelowo wypełnić dostępne moce produkcyjne i wzbogacić ofertę produktową zakładu.

Segment produkcji odpowiadał w pierwszych dziewięciu miesiący 2024 za blisko 9% przychodów Grupy. Przychody w omawianym okresie sięgnęły 91 mln zł (wobec 112 mln zł przed rokiem), a zysk operacyjny wyniósł 10 mln zł, wobec 3,6 mln zł w analogicznym okresie roku 2023. Grupa zakłada stabilny rozwój segmentu nakierowany przede wszystkim na konsekwentnie osiąganą rentowność, co w dłuższym horyzoncie prowadzić ma do powrotu na ścieżkę wzrostu.

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

### Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowych w Katowicach

W dniu 2 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem niepowiązanym z Grupą Kapitałową Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 0,79 ha położonych w Katowicach, wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz praw do dokumentacji projektowych stanowiących podstawy decyzji. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości, pod warunkiem m.in. nieskorzystania przez Gminę Miasta Katowice z przysługującego prawa odkupu części nieruchomości (warunek zastrzeżony na korzyść Kupującego). Dodatkowo w stosunku do części nieruchomości objętych umową przedwstępną zastosowanie ma warunek zawieszający dotyczący niewykonania przez Gminę Miasta Katowice przysługującego prawa pierwokupu. Umowa przedwstępna przewiduje możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności niespełnienia się warunków transakcji.

W przypadku spełnienia się warunków, o których mowa powyżej przeniesienie własności nieruchomości wskutek zawarcia stosownych umów ma nastąpić w II kwartale 2025 roku. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równowar-

tość ok.6% kapitałów własnych Dekpol S.A. na dzień 30 września 2024 roku. Nabywane nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową o szacowanej powierzchni użytkowej ok. 12 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w drugim półroczu 2025 roku.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała raportem bieżącym nr 36/2024 z dnia 2 lipca 2024 roku.

### **Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości gruntowych w woj. śląskim i umów przeniesienia własności części nieruchomości**

W dniu 4 lipca 2024 roku Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z osobami fizycznymi niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol (łącznie jako Sprzedający) warunkowe przedwstępne umowy nabycia dotyczące nabycia przez Kupującego docelowo praw własności oraz udziałów w prawie własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 7,76 ha, położonych w Gminie Milówka, w woj. śląskim (łącznie przedmiotowe nieruchomości oraz udziały w prawie własności nieruchomości jako Nieruchomości), wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokumentacji projektowej stanowiącej podstawę decyzji, na zasadach i pod warunkami określonymi w umowach przedwstępnych.

Umowy przedwstępne przewidują, że Kupujący może nabyć wszystkie bądź część z objętych umowami przedwstępnymi Nieruchomości, a nabywanie poszczególnych Nieruchomości nastąpić ma w dwóch etapach. Łączna cena netto zakupu wszystkich Nieruchomości wyniesie nie więcej niż równowartość ok. 8% kapitałów własnych Emitenta na dzień 30 września 2024 roku. Umowy Przedwstępne przewidują możliwość odstąpienia przez strony od zawartych umów w całości lub części w przypadkach w nich określonych, w szczególności w przypadku niespełnienia się któregokolwiek z warunków zawieszających.

Nabywane Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę usługowo-apartamentową o szacowanej powierzchni użytkowej ok. 20 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na I półroczu 2025 roku. Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

W październiku 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zgodnie z założeniami został zrealizowany I etap nabywania Nieruchomości, o których mowa powyżej. Kupujący zawarł ze Sprzedającymi umowy przeniesienia własności dotyczące nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 4,4 ha, nabytych za cenę netto wynoszącą równowartość ok. 5% kapitałów własnych Emitenta na koniec września 2024 roku.

O zawarciu umów przedwstępnych Spółka informowała raportem bieżącym nr 38/2024 z dnia 4 lipca 2024 roku, a o realizacji I etapu nabywania nieruchomości raportem bieżącym nr 50/2024 z dnia 11 października 2024 roku.

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

W dniu 10 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę VII etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach VII etapu inwestycji planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji VII etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na drugi kwartał 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na trzeci kwartał 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 40/2024 z dnia 10 lipca 2024 roku.

### **Zawarcie przez spółkę zależną umowy ramowej dla linii wieloproduktowej z mBank S.A.**

W dniu 22 lipca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę ramową dla linii wieloproduktowej obejmującej finansowanie obrotowe do kwoty 60 mln zł. W ramach umowy zostało udzielone finansowanie w postaci kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 10 mln zł oraz kredytu obrotowego na finansowanie kontraktów handlowych do kwoty 50 mln zł, do wykorzystania w walutach PLN i EUR, w okresie do czerwca 2026 roku. Oprocentowanie kredytów

udzielanych w ramach linii wieloproduktowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce odpowiednio WIBOR/ESTR ON lub WIBOR/EURIBOR 1M powiększonych o marżę banku. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z Umowy stanowią m.in. hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej w Gdańsku, poręczenie Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera standardowe zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

Ponadto w dniu 22 lipca 2024 roku pomiędzy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. i mBank S.A. została zawarta również umowa linii gwarancyjnej, w ramach której udzielane mogą być gwarancje w walucie PLN i EUR do łącznej kwoty 35 mln zł, z okresem wykorzystania linii do 30 czerwca 2026 roku.

Zawarcie umów, o których mowa powyżej, wynika z zakończenia okresu udostępnienia dotychczasowego finansowania w łącznej wysokości 95 mln zł, w tym finansowania w ramach umowy ramowej, o której mowa w raporcie bieżącym nr 39/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 roku.

O zawarciu umowy ramowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 42/2024 z dnia 22 lipca 2024 roku.

### **Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa inwestycji w woj. pomorskim**

W dniu 25 lipca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę generalnego wykonawstwa obiektu produkcyjno-magazynowego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Tuchom, woj. pomorskie. Inwestycja obejmuje prace przygotowawcze, sporządzenie projektów wykonawczych i dokumentacji powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych dotyczących obiektu i towarzyszącej inwestycji drogowej zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023 (przeliczone wg kursu euro z dnia 25 lipca 2024 roku). Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został uzgodniony na III kwartał 2025 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączny limit kar umownych niezależnie od przyczyny naliczenia ograniczony jest do 10% wartości wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 8 stycznia 2024 roku listu intencyjnego potwierdzającego zainteresowanie stron zawarciem umowy o generalne wykonawstwo na uzgodnionych podstawowych warunkach realizacji inwestycji. Warunkiem zawarcia umowy było nabycie przez Zamawiającego lub podmiot przez niego wskazany gruntu pod budowę inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 2/2024 z dnia 8 stycznia 2024 roku oraz nr 43/2024 z dnia 25 lipca 2024 roku.

### **Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w Sopocie**

W dniu 29 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 2 ha położonej w Sopocie, wraz z dokumentacją projektową (Nieruchomość). Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego została zawarta w wyniku niewykonania prawa pierwokupu przez Gminę Miasta Sopot, co stanowiło warunek przeprowadzenia transakcji przewidziany w zawartej w dniu 13 czerwca 2024 roku warunkowej umowie nabycia Nieruchomości. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 16 % kapitałów własnych Dekpol S.A. na 30 września 2024 roku. Nieruchomość została zakupiona celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Emitenta banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu umowy przedwstępnej nabycia Nieruchomości Spółka informowała raportem bieżącym nr 49/2023 z dnia 19 grudnia 2023 roku, a o zawarciu umowy warunkowej raportem bieżącym nr 29/2024 z dnia 13 czerwca 2024 roku.



## Zawarcie umowy na wykonanie hali magazynowo-produkcyjnej w Lublinie

W dniu 14 sierpnia 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała ze spółką z grupy kapitałowej 7R S.A. (Zamawiający) umowę na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" hali produkcyjno-magazynowej z zapleciami socjalno-biurowymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową oraz techniczną w Lublinie.

Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić do końca I półrocza 2025 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

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

Umowa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 9 sierpnia 2024 roku kluczowych warunków kontraktu i podpisania w tym dniu protokołu przekazania terenu budowy, na podstawie którego Wykonawca przystąpił do realizacji inwestycji.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 45/2024 z dnia 9 sierpnia 2024 roku oraz nr 46/2024 z dnia 14 sierpnia 2024 roku.

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

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

### 3.2.4 Zdarzenia po dniu bilansowym

#### Emisja obligacji serii N Spółki

W dniu 30 października 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 100.000 obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 100 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 140.000 obligacji, w drodze odrębnej uchwały.

W dniu 25 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji serii N proponowaną do nabycia do 102.569 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 102.569.000 zł.

Następnie, tego samego dnia Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 102.569 obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 102.569.000 zł (Obligacje serii N). Obligacje serii N zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia Obligacji serii N w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW).

Obligacje serii N były emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 3,04%. Oprocentowanie Obligacji serii N jest zmienne i wynosi stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę, a odsetki są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje serii N nie są zabezpieczone. Wykup Obligacji serii N nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części Obligacji serii N na zasadach opisanych w warunkach emisji. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie Obligacji serii N do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalist.

Środki pozyskane z emisji Obligacji serii N pomniejszone o koszty emisji w pierwszej kolejności do kwoty 100 mln zł, zostaną przeznaczone na nabycie, wykup lub przedterminowy wykup obligacji serii P2021B, P2023A i P2023B oraz P2021A Dekpol S.A., a nadwyżka ponad powyższe 100 mln zł zostanie przeznaczona na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol, przy czym dopuszczalne jest wydatkowanie środków z nadwyżki, o której mowa powyżej przed lub w tym samym czasie co wydatkowanie środków przeznaczonych na refinansowanie obligacji. Sposób przeznaczenia środków z emisji Obligacji serii N został doprecyzowany w powyższy sposób decyzją Zarządu Spółki z dnia 4 listopada 2024 roku.

Obligacje serii N były emitowane w ramach programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 mln zł (PEO), ustanowionego w marcu 2024 roku, o którym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2024. W związku z powyższym z uwagi na wymogi prawne przeprowadzenia emisji, Zarząd Dekpol S.A. w dniu 30 października 2024 roku podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków programu emisji obligacji w zakresie trybu emisji obligacji, w ten sposób, iż dopuszczalnym w ramach PEO będą również emisje, dla których wymagane będzie sporządzenie prospektu lub memorandum informacyjnego. W przypadku emisji Obligacji serii N Spółka zgodnie z przepisami prawa sporządziła stosowne memorandum informacyjne.

O zamiarze emisji Obligacji serii N i zmianie warunków programu emisji obligacji Spółka informowała w raportach bieżących nr 53/2024 z dnia 30 października 2024 roku oraz nr 54/2024 z dnia 4 listopada 2024 roku, a o zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii N proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji w raporcie bieżącym nr 59/2024 z dnia 25 listopada 2024 roku.

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

W dniu 15 listopada 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z lipca 2023 roku o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego w woj. kujawsko-pomorskim, wprowadzający prace dodatkowe i zamienne.

W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 10% względem wartości pierwotnej i stanowi obecnie równowartość ponad 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na II kwartał 2025 roku (dotychczas: I kwartał 2025 roku).

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

## **Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii P2021B**

W dniu 21 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2021B, tj. 12.102 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 12.102.000 zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00131. Zgodnie z podstawowymi oraz ostatecznymi warunkami emisji obligacji (WEO) termin wykupu obligacji serii P2021B wyznaczony był na dzień 22 września 2025 roku. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta zostanie wykonany w dniu 22 grudnia 2024 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu będzie 16 grudnia 2024 roku. W związku z powyższym od dnia 12 grudnia 2024 roku nastąpi zawieszenie obrotu obligacjami serii P2021B na rynku regulowanym Catalist organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w War-

szawie S.A. (GPW). W dniu wykupu Emitent zapłaci za każdą obligację serii P2021B kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000 zł oraz narosłe odsetki, tj. 26,05 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii P2021B na żądanie Emitenta stanowi pkt 12 podstawowych warunków emisji obligacji. Przedterminowy wykup obligacji serii P2021B realizowany będzie za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

O ostatecznym przydziale obligacji serii P2021B Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2022 z dnia 29 marca 2022 roku, a o przedterminowym całościowym wykupie obligacji raportem bieżącym nr 57/2024 z dnia 21 listopada 2024 roku.

## **Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju**

W dniu 22 listopada 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) list intencyjny potwierdzający wolę zawarcia przez strony umowy o wykonanie w systemie generalnego w konawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju (Inwestycja). 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. 31% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023 oraz termin zakończenia realizacji Inwestycji przypadający na I kwartał 2026 roku. Intencją stron jest uzgodnienie ostatecznej treści umowy na wykonanie Inwestycji w grudniu 2024 roku. List intencyjny nie tworzy prawnie wiążącego zobowiązania pomiędzy stronami. O zawarciu umowy lub rezygnacji z jej zawarcia, Emitent poinformuje w trybie raportu bieżącego.

O zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym nr 58/2024 z dnia 22 listopada 2024 roku.

## **Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii P2023A i P2023B**

W dniu 26 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta:

- wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2023A, tj. 40.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00149 oraz

- wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2023B, tj. 30.000 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00156.

Zgodnie z podstawowymi oraz ostatecznymi warunkami emisji obligacji (WEO) terminy wykupu obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B wyznaczone były na dzień 27 czerwca 2026 roku. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta ww. obligacji zostanie wykonany w dniu 27 grudnia 2024 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu będzie 20 grudnia 2024 roku.

W związku z powyższym od dnia 18 grudnia 2024 roku nastąpi zawieszenie obrotu obligacjami serii P2023A i obligacjami serii P2023B na rynku regulowanym Catalyst organizowanym przez GPW. W dniu wykupu Emitent zapłaci za każdą obligację serii P2023A oraz każdą obligację serii P2023B kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000 zł powiększonej o narosłe odsetki w wysokości 28,30 zł oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości 5,00 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B na żądanie Emitenta stanowi pkt 12 podstawowych warunków emisji poszczególnych obligacji. Przedterminowy wykup obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B realizowany będzie za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Przedterminowy wykup obligacji serii P2023A oraz obligacji serii P2023B zostanie zrealizowany ze środków pozyskanych z emisji obligacji serii N.

O ostatecznym przydziale obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B Spółka informowała odpowiednio w raporcie bieżącym nr 23/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku oraz w raporcie bieżącym nr 35/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku, a o przedterminowym całościowym wykupie obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B w raporcie bieżącym nr 60/2024 z dnia 26 listopada 2024 roku.

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

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

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

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

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

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

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w III kwartale 2024 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w części „Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2024 roku” oraz „Zdarzenia po dniu bilansowym” niniejszego raportu.

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

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

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

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

Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Każdy z powyższych elementów, samodzielnie lub w połączeniu może mieć znaczący, negatywny wpływ na gospodarkę, jak również dla sektora, w którym działa Spółka.

W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Spółki, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to, Zarząd na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Spółka na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowujących kalkulacjach.

### **Wpływ związany ze wysokim poziomem stóp procentowych**

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższemu stopom procentowym, które obecnie są utrzymywane przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) na poziomie 5,75% (stan na 30 września 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania).

Stan polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczyni się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji.

## **3.5 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej**

W okresie III kwartału 2024 roku nie toczyły się inne istotne niż wskazane poniżej postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

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

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

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w grudniu 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 składowanych 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 Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni (Organ podatkowy) 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 przedstawiała dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionowała słuszność motywów, na które powołał się Organ formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

Po przeanalizowaniu uzasadnienia decyzji Organu, Spółka skorzystała z przysługującego jej prawa do wniesienia odwołania. Dlatego od wydanej przez NUCS Decyzji Spółka wniosła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku. Skorzystanie przez Spółkę z prawa zaskarżenia powoduje, że Decyzja NUCS jest nieostateczna i nie podlega wykonaniu.

Na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego 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.

## Postępowanie UOKiK

W sierpniu 2024 roku zostało zakończone postępowanie antymonopolowe wszczęte zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu dokonania koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje - Puck Sp. z o.o., wspólnego przedsiębiorcy, bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK. W przedmiotowej sprawie istotne jest to, iż przedsiębiorcy sami na skutek przeprowadzenia czynności sprawdzających ustalili, że przeprowadzona koncentracja wymagała zgody Prezesa UOKiK i zgłosili to Prezesowi UOKiK (czynny żal). Na mocy decyzji Prezesa UOKiK na podmioty nałożono karę, jednak kwota nie stanowi istotnej wartości z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Dekpol i nie wpływa na sytuację finansową Grupy.

## Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

W grudniu 2020 roku Spółka Dekpol S.A. wytoczyła powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych realizowanych na rzecz osoby trzeciej – inwestora na podstawie umowy z lipca 2017 roku dotyczących budynku w Warszawie. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Po przesłuchaniu świadków aktualnie ustanowiony w sprawie biegły sądowy, sporządził opinię. Strony ustosunkowały się do treści opinii i zawnioskowały o wydanie opinii uzupełniającej. Biegły sporządził pisemną opinię uzupełniającą, do której strony postępowania ustosunkowały się pisemnie. Dodatkowo Spółka złożyła wniosek o wyłączenie biegłego. Jednocześnie w styczniu 2018 roku Soletanche Polska Sp. z o.o. wszczęło postępowanie sądowe przeciwko Dekpol S.A., w którym dochodzi zapłaty 0,32 mln zł z tytułu wynagrodzenia z umowy, o której mowa powyżej.

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

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

### Wykup obligacji serii B przez spółkę zależną

W sierpniu 2024 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 10 000 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1 000 PLN za sztukę. Tym samym Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

### Wykup obligacji serii K/L Dekpol S.A.

W sierpniu 2024 roku Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 33 279 sztuki obligacji serii K/L o wartości nominalnej 1 000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

### Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy dla limitu wielocelowego z BOŚ Bank S.A.

W dniu 27 września 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z BOŚ Bank S.A. aneks do umowy limitu wielocelowego z dnia 5 listopada 2024 roku. Aneks do umowy przedłużył możliwość korzystania z limitu do dnia 30 września 2025 roku (dotychczas: wrzesień 2024 roku), a wysokość limitu i jego struktura została bez zmian ( Spółka może wykorzystać limit do 50 mln zł z przeznaczeniem na gwarancję oraz do 20 mln zł z przeznaczeniem na kredyt obrotowy).

## 3.7 Wskaźniki

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 30 września 2024 roku: 1,55.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 września 2024 roku: 0,33.

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 września 2024 roku: 4,4\*\*.

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

\*\*Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.09.2024 roku wynosi: 143 210 tys. zł, niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.09.2024 roku wynosi: 333 730 tys. zł.

## Podpisy Członków Zarządu:

### **Mariusz Tuchlin**

Prezes Zarządu  
Dekpol S.A.

### **Katarzyna Szymczak-Dampc**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.

## Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

### **Anna Miksza**

Główna Księgowa  
Dekpol S.A.



**Dekpol S.A.**

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

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

