

**Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej Dekpol S.A.
w 2025 roku**

Pinczyn, dnia 7 maja 2026 roku

SPIS TREŚCI

1. ROCZNE SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ	3
1.1. INFORMACJE NA TEMAT SKŁADU RADY I JEJ KOMITETÓW ZE WSKAZANIEM, KTÓRZY Z CZŁONKÓW RADY SPEŁNIAJĄ KRYTERIA NIEZALEŻNOŚCI OKREŚLONE W USTAWIE Z DNIA 11 MAJA 2017 R. O BIEGŁYCH REWIDENTACH, FIRMACH AUDYTORSKICH ORAZ NADZORZE PUBLICZNYM, A TAKŻE KTÓRZY SPOŚRÓD NICH NIE MAJĄ RZECZYWISTYCH I ISTOTNYCH POWIĄZAŃ Z AKCJONARIUSZEM POSIADAJĄCYM CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW W SPÓŁCE, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJE NA TEMAT SKŁADU RADY NADZORCZEJ W KONTEKŚCIE JEJ RÓŻNORODNOŚCI	3
1.1.1. SKŁAD RADY NADZORCZEJ	3
1.1.2. INFORMACJA W ZAKRESIE SPEŁNIANIA PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ KRYTERIÓW NIEZALEŻNOŚCI, RZECZYWISTYCH I ISTOTNYCH POWIĄZAŃ Z AKCJONARIUSZEM POSIADAJĄCYM CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW W SPÓŁCE	3
1.1.3. INFORMACJA NA TEMAT SKŁADU RADY NADZORCZEJ W KONTEKŚCIE JEJ RÓŻNORODNOŚCI	4
1.1.4. INFORMACJA NA TEMAT KOMITETÓW RADY NADZORCZEJ	4
1.2. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI RADY I JEJ KOMITETÓW.	5
1.3. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI W UJĘCIU SKONSOLIDOWANYM, Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY	6
1.3.1. OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ I SPÓŁKI W UJĘCIU SKONSOLIDOWANYM	6
1.3.2. OCENA SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY.	7
1.4. OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY	9
1.5. OCENA REALIZACJI PRZEZ ZARZĄD OBOWIĄZKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 380 ¹ KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH.	10
1.6. OCENA SPOSOBU SPORZĄDZANIA LUB PRZEKAZYWANIA RADZIE NADZORCZEJ PRZEZ ZARZĄD INFORMACJI, DOKUMENTÓW, SPRAWOZDAŃ LUB WYJAŚNIEŃ ZAŻĄDANYCH W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382 § 4 K.S.H.	11
1.7. INFORMACJA O ŁĄCZNYM WYNAGRODZENIU NALEŻNYM OD SPÓŁKI Z TYTUŁU WSZYSTKICH BADAŃ ZLECONYCH PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ W TRAKCIE ROKU OBROTOWEGO W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382 ¹ K.S.H.	11
1.8. OCENA WYDATKÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ NA WSPIERANIE KULTURY, SPORTU, INSTYTUCJI CHARYTATYWNYCH, MEDIÓW, ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH, ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH ITP.	11
2. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. Z WYNIKU OCENY SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL S.A. ZA ROK 2025	12
3. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. Z WYNIKU OCENY JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2025	34
4. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. Z WYNIKU OCENY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2025	34
5. OPINIA RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. W SPRAWIE PRZEZNACZENIA ZYSKU ZA ROK OBROTOWY 2025	35
6. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ	36

1. Roczne Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Dekpol S.A. sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol S.A., w tym dokonuje oceny sprawozdań finansowych, sprawozdania zarządu z działalności, a także sprawozdania zrównoważonego rozwoju.

1.1. Informacje na temat składu rady i jej komitetów ze wskazaniem, którzy z członków rady spełniają kryteria niezależności określone w ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym, a także którzy spośród nich nie mają rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce, jak również informacje na temat składu rady nadzorczej w kontekście jej różnorodności

Zgodnie z postanowieniami § 18 Statutu Spółki Rada Nadzorcza składa się z 3 do 5 członków, a w razie uzyskania przez Spółkę statusu Spółki publicznej z pięciu do siedmiu członków. Członkowie Rady Nadzorczej są powoływani i odwoływani uchwałą Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie powierza jednemu z członków funkcję Przewodniczącego, a innemu członkowi Funkcję Wiceprzewodniczącego.

1.1.1. Skład Rady Nadzorczej

W roku obrotowym 2025 obejmującym okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

- 1) Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- 2) Jacek Grzywacz - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej,
- 3) Wojciech Sobczak - członek Rady Nadzorczej,
- 4) Grzegorz Wąsacz - członek Rady Nadzorczej,
- 5) Jacek Kędzierski - członek Rady Nadzorczej.

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

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

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

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

1.1.2. Informacja w zakresie spełniania przez członków Rady Nadzorczej kryteriów niezależności, rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce

Na dzień 31.12.2025 r. – tj. na koniec roku obrotowego 2025, spośród wymienionych wyżej członków Rady Nadzorczej, kryteria niezależności określone w Ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych

rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.) spełniali następujący członkowie Rady Nadzorczej:

- 1) Roman Suszek
- 2) Jacek Kędzierski
- 3) Grzegorz Wąsacz
- 4) Wojciech Sobczak

Na dzień 31.12.2025 r. – tj. na koniec roku obrotowego 2025, rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce członkowie Rady Nadzorczej nie mieli następujący członkowie Rady Nadzorczej:

- 1) Roman Suszek
- 2) Jacek Kędzierski
- 3) Grzegorz Wąsacz
- 4) Wojciech Sobczak

1.1.3. Informacja na temat składu Rady Nadzorczej w kontekście jej różnorodności

Zgodnie z opublikowaną przez Spółkę w dniu 28 lipca 2021 roku informacją na temat stanu stosowania przez spółkę zasad zawartych w Zbiorze Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021 Spółka nie stosuje zasady 2.1 oraz zasady 2.2. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Zgodnie zasadą objętą punktem 2.1. Dobrych Praktyk, spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Stosownie do zasady zawartej w punkcie 2.2. Dobrych Praktyk, osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasadzie 2.1.

Wskazana w zasadzie różnorodność jest zachowana w odniesieniu do Zarządu Spółki, natomiast nie występuje w Radzie Nadzorczej Spółki. Zarząd Spółki jest wybierany przez Radę Nadzorczą Spółki, natomiast Rada Nadzorcza jest wybierana przez Walne Zgromadzenie. Jednocześnie Spółka wskazuje, iż Dekpol S.A. kieruje się merytorycznym przygotowaniem kandydatów do pełnienia danej funkcji, kompetencjami kandydatów oraz długoterminowymi potrzebami Spółki. Dekpol S.A. deklaruje, że nie istnieją żadne bariery dotyczące płci ani innych cech wskazanych w zasadzie 2.1., a jedynymi czynnikami doboru Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz kwalifikacji każdej osoby do pełnienia ww. funkcji są czynniki takie jak: kompetencje, zdobyte doświadczenie oraz wiedza specjalistyczna poświadczona odbytymi kursami, zdobytymi dyplomami oraz realizowanymi projektami.

Wskaźnik zróżnicowania pod względem płci poprzez zapewnienie udziału mniejszości na poziomie 30% nie jest zachowany w przypadku Rady Nadzorczej.

1.1.4. Informacja na temat komitetów Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej, w ramach Rady mogą zostać utworzone komitety wewnętrzne (w tym Komitet Audytu), których funkcją jest doradzanie i opiniowanie

oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady. Komitety są tworzone i znoszone w drodze uchwały Rady. W uchwale o utworzeniu komitetu Rada w szczególności:

- 1) wskazuje nazwę komitetu,
- 2) określa minimalną liczbę członków,
- 3) dokonuje powołania członków komitetu, w tym przewodniczącego komitetu,
- 4) określa zakres spraw oraz zadania komitetu, co może nastąpić także poprzez wskazanie określonych postanowień Regulaminu.

Na dzień 1 stycznia 2025 roku Komitet Audytu działał w trzyosobowym składzie:

- 1) Jacek Kędziński - Przewodniczący Komitetu Audytu,
- 2) Jacek Grzywacz - członek Komitetu Audytu,
- 3) Roman Suszek – członek Komitetu Audytu.

W dniu 16 grudnia 2025 roku, uchwałą Rady Nadzorczej Dekpol S.A. do Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. powołano dwóch nowych członków: Grzegorza Wąsacz i Wojciecha Sobczak.

W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2025 roku Komitet Audytu działał w pięcioosobowym składzie:

- 1) Jacek Kędziński - Przewodniczący Komitetu Audytu,
- 2) Jacek Grzywacz - członek Komitetu Audytu,
- 3) Roman Suszek – członek Komitetu Audytu,
- 4) Wojciech Sobczak – członek Komitetu Audytu,
- 5) Grzegorz Wąsacz – członek Komitetu Audytu.

W 2025 roku na zwołanych posiedzeniach członkowie Komitetu Audytu dokonywali m.in. analizy przedstawianych przez Prezesów i Członków Zarządu poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Dekpol informacji dotyczących ich sytuacji finansowej oraz istotnych aspektów działalności oraz stawiali pytania pozwalające na dokonanie oceny różnorodnych czynności podejmowanych przez spółki w ramach prowadzonych przez nie działalności gospodarczych.

Pełniący funkcje w 2025 roku Członkowie Komitetu Audytu: Jacek Kędziński, Roman Suszek, Wojciech Sobczak i Grzegorz Wąsacz spełniali kryteria członków niezależnych w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, jak również w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Pełniący funkcje w 2025 roku Członkowie Komitetu Audytu: Jacek Kędziński oraz Jacek Grzywacz spełniali wymogi określone w art. 129 ust. 1 oraz ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach. Zarówno wykształcenie jak i przebieg kariery zawodowej uzasadniają stwierdzenie, iż posiadają oni wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości.

Wszyscy Członkowie Komitetu Audytu pełniący funkcje w 2025 roku posiadali wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

1.2. Podsumowanie działalności Rady i jej komitetów.

W roku obrotowym 2025, Rada Nadzorcza obradowała 4 razy na posiedzeniach, które odbyły się w dniach:

- 1) 13 marca 2025 roku,
- 2) 29 maja 2025 roku,
- 3) 13 października 2025 roku,
- 4) 16 grudnia 2025 roku.

W roku obrotowym 2025 Rada Nadzorcza podjęła 30 uchwał, z czego 25 uchwał podjętych zostało w trakcie posiedzeń Rady Nadzorczej, a 8 uchwał podjętych zostało w trybie bezpośredniego porozumienia się na odległość.

W trakcie roku obrotowego Rada Nadzorcza, stosownie do przepisów Kodeksu spółek handlowych i Statutu Spółki, sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki, sprawowała kontrolę dokumentów przedstawianych przez Zarząd Spółki oraz realizowała pozostałe swoje zadania. Członkowie Rady Nadzorczej pozostawali ponadto w stałym kontakcie z Zarządem Spółki.

Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała prawidłowość sporządzenia przez Spółkę sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz Komitetu Audytu, w trakcie których omawiane były sprawozdania finansowe oraz przebieg badań i przeglądów uczestniczyli biegli rewidenci, którzy przedstawiali stanowisko i opinie w powyższym zakresie.

Komitet Audytu odbył w 2025 roku 8 posiedzeń. Posiedzenia odbywały się zarówno w trybie stacjonarnym, jak również z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. W przypadku organizowania posiedzeń w trybie stacjonarnym, zarówno członkowie Komitetu jak i zaproszeni goście mieli możliwość uczestniczenia w ich obradach również za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Komitet Audytu pracował ponadto w trybie roboczym - bez zwoływania posiedzeń przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

1.3. Ocena sytuacji spółki w ujęciu skonsolidowanym, z uwzględnieniem oceny systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny

1.3.1. Ocena sytuacji Grupy Kapitałowej i spółki w ujęciu skonsolidowanym

Przychody ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie blisko 1.876 mld zł, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2024 o około 472 mln zł (wzrost o blisko 34%).

Na poziomie wyniku z działalności operacyjnej Grupa wygenerowała około 162,03 mln zł zysku wobec 120,80 mln zł w roku ubiegłym, co stanowi 34% wzrost r/r. Wyniki Grupy Dekpol pomimo wymagającego i zmiennego otoczenia rynkowego są satysfakcjonujące. Grupa wygenerowała większy niż w roku poprzednim zysk operacyjny co świadczy o sprawności i efektywności operacyjnej.

Zysk netto na koniec 2025 roku wyniósł 104,38 mln zł, co oznacza osiągnięcie rekordowego zysku netto Grupy Kapitałowej Dekpol oraz wzrost w porównaniu do roku 2024 o 7,9 mln zł (wzrost ponad 8%).

EBITDA Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2025 wyniosła 179,4 mln zł i w porównaniu do roku 2024 wzrosła o blisko 31%, co jest bardzo satysfakcjonującym wynikiem zważając na okoliczności rynkowe.

Przychody ze sprzedaży Spółki Dekpol S.A. w 2025 roku wyniosły 41,37 mln zł i były niższe niż w roku 2024 o 20,53%. Na działalności operacyjnej Spółka uzyskała zysk w wysokości 1,06 mln zł, względem 5,87 mln zł w roku ubiegłym. Taki poziom zysku na działalności operacyjnej jest przede wszystkim pochodną pełnienia przez Dekpol S.A. funkcji holdingowej w Grupie Kapitałowej Dekpol.

W 2025 roku Spółka wygenerowała 28,43 mln zł zysku netto, względem 43,7 mln zł w roku 2024. Relatywnie wysoki poziom zysku netto został osiągnięty głównie dzięki wpływom z tytułu otrzymanych dywidend od spółek zależnych w trakcie 2025 roku. Wynik EBITDA (tj. wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w roku 2025 osiągnął wartość 5,35 mln zł, względem 9,83 mln zł w roku 2024.

Rada Nadzorcza ocenia sytuację Grupy Kapitałowej oraz Spółki Dekpol S.A. jako dobrą, wymagającą stałej kontroli.

1.3.2. Ocena systemów kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, compliance oraz funkcji audytu wewnętrznego, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny.

Zgodnie z zasadą 3.1. Dobrych Praktyk Spółek Notowanych Na GPW 2021, Spółka giełdowa utrzymuje skuteczne systemy: kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem oraz nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance), a także skuteczną funkcję audytu wewnętrznego, odpowiednie do wielkości spółki i rodzaju oraz skali prowadzonej działalności, za działanie których odpowiada zarząd.

Zgodnie z zasadą 3.2. Dobrych Praktyk, Spółka wyodrębnia w swojej strukturze jednostki odpowiedzialne za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności:

1. Audyt wewnętrzny i Komitet Audytu

W Spółce w 2025 roku działała wyodrębniona na początku 2023 r. komórka audytu wewnętrznego. Celem tej komórki jest zapewnienie prawidłowości działania systemu kontroli wewnętrznej w szczególności w zakresie sprawozdawczości finansowej, zarządzania ryzykiem i ładu organizacyjnego. Za zadania pozostałych systemów i funkcji, o którym mowa w zasadzie 3.1. a które są utrzymywane w Spółce, odpowiada Zarząd.

W 2025 roku Komitet Audytu m.in. sprawował nadzór nad pracami audytora wewnętrznego, powołanego przez Zarząd Dekpol S.A. pod koniec 2022 roku. W ramach tego nadzoru Komitet Audytu m.in. zatwierdził aktualizację Karty Audytu Wewnętrznego, Procedury Audytu Wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol oraz Programu Zapewnienia i Poprawy Jakości Audytu Wewnętrznego, wraz z dodatkowymi dokumentami formalnymi, zapewniając zgodność z nowymi Globalnymi Standardami Audytu Wewnętrznego.

Komitet Audytu nadzorował pracę audytora wewnętrznego m.in. poprzez weryfikację składanych przez niego sprawozdań, w tym: raportów z przeprowadzonych zadań zapewniających oraz innych czynności; rocznego sprawozdania z funkcjonowania audytu wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol czy też sprawozdania z realizacji programu zapewnienia jakości audytu. Ponadto Komitet Audytu dokonywał oceny pracy audytora wewnętrznego, w tym wystarczalności zasobów audytu oraz dokonywał wyboru metody zewnętrznej oceny jakości oraz podmiotu do przeprowadzenia tej oceny. Dodatkowo odbywał cykliczne spotkania z audytorem wewnętrznym, podczas których omawiano realizowane zadania audytowe, wyniki ocen ryzyka czy zapotrzebowanie na zadania zapewniające do planu audytu na kolejny rok.

W zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i jej atestacji, Komitet Audytu w 2025 roku:

- dokonał aktualizacji polityk: Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego i atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz Polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych lub atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dozwolonych usług niebędących

badaniem lub atestacją – rozszerzając dotychczasowe polityki tematykę sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zgodnie ze zmianą dokonaną w Statucie Spółki w 2025 roku,

- dokonał oceny ofert firm audytorskich na atestację sprawozdania zrównoważonego rozwoju za lata 2025 i 2026 i na tej podstawie zarekomendował Radzie Nadzorczej wybór jednej z nich,
- monitorował sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju za 2024 rok wraz z atestacją tego sprawozdania oraz informował Radę Nadzorczą Dekpol S.A. o wynikach tej atestacji,
- omawiał na spotkaniu z Zarządem Spółki uformowany w 2025 roku system zarządzania zrównoważonym rozwojem w Grupie Kapitałowej Dekpol oraz status i harmonogram prac związanych z wdrożeniem systemu Consolia do raportowania oraz sporządzenia i atestacji sprawozdania zrównoważonego rozwoju za rok 2025.

Dodatkowo w 2025 roku Komitet Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. spotkał się z Liderem ds. ESG Grupy Kapitałowej Dekpol. Na spotkaniu omawiano m.in. wdrożone oraz planowane działania Zespołu ds. Zrównoważonego Rozwoju a także nadchodzące regulacje prawne z obszaru zrównoważonego rozwoju i ich wpływ na model biznesowy Grupy.

W 2025 r. odbyły się dwa spotkania audytora wewnętrznego z Komitetem Audytu na których omawiane były bieżące prace audytora i dotychczasowe rezultaty.

2. Firma audytorska

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

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

Zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o rachunkowości, członkowie Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w tej ustawie i odpowiadają solidarnie wobec Spółki za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem stanowiącym naruszenie tego obowiązku.

W ramach Rady Nadzorczej ciałem wyznaczonym do sprawowania nadzoru nad procesem raportowania finansowego w Spółce jest Komitet Audytu - Komitet Audytu monitoruje proces sprawozdawczości finansowej, wykonywanie czynności rewizji finansowej oraz niezależność biegłego rewidenta i firmy audytorskiej.

Opracowywaniem sprawozdań finansowych, podobnie jak w latach ubiegłych, zajmuje się dział księgowości Spółki pod nadzorem Głównej Księgowej. Koordynacja procesu przygotowania sprawozdań finansowych leży po stronie do Członka Zarządu - Dyrektora Finansowego. Przed przekazaniem sprawozdań finansowych biegłemu rewidentowi podlegają one weryfikacji przez Zarząd. Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu oraz sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej pochodzą z systemu finansowo-księgowego Spółki. Elementem kontroli jakości i poprawności danych jest zastosowanie systemu sprawozdawczości zarządczej oraz prowadzona przez Zarząd analiza wyników finansowych i podstawowych wskaźników.

Analiza wyników prowadzona jest w porównaniu zarówno do planu finansowo-operacyjnego, jak i do wyników poprzednich okresów, a zidentyfikowane odchylenia są wyjaśniane. W Spółce dokonuje się okresowych przeglądów planów ekonomiczno-finansowych. W proces planowania i budżetowania, obejmujący wszystkie obszary funkcjonowania Spółki, zaangażowane jest kierownictwo średniego i wyższego szczebla.

Funkcjonująca w Spółce kontrola polegała ponadto na stałej współpracy zatrudnionego w Spółce oraz spółkach z jej Grupy Kapitałowej kompetentnego personelu, którą Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie.

W ocenie Rady Nadzorczej w Spółce właściwie monitorowane są ryzyka w otoczeniu zewnętrznym i wewnętrznym, mogące na nią wpłynąć oraz na realizację jej strategii rozwoju. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia zarządzanie tymi ryzykami. Dotyczy to w szczególności ryzyk finansowych, prawnych, podatkowych, operacyjnych oraz rynkowych.

W zakresie sprawozdawczości finansowej jednym z podstawowych elementów kontroli procesu sporządzania i poprawności publikowanych sprawozdań finansowych jest ich weryfikacja przez niezależnego audytora zewnętrznego. Sprawozdania półroczne poddawane są przeglądowi a roczne badaniu dokonywanemu przez biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza, za pośrednictwem Komitetu Audytu pozostawała w związku z tym w stałym kontakcie z zespołem audytorów.

W roku obrotowym 2025 Rada Nadzorcza pełniła stały nadzór nad działalnością Spółki w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym Kodeksu Spółek Handlowych oraz Statutu Spółki poprzez analizowanie materiałów otrzymywanych od Zarządu, osób zatrudnionych w Spółce oraz firmy audytorskiej, uzyskiwanie informacji i szczegółowych wyjaśnień od Członków Zarządu w trakcie posiedzeń Rady Nadzorczej, działania Komitetu Audytu oraz komórki audytu wewnętrznego oraz działania biegłego rewidenta.

W 2025 roku funkcja audytu wewnętrznego w Grupie funkcjonowała w oparciu o zapisy Karty Audytu Wewnętrznego, z uwzględnieniem zasad wynikających z Globalnych Standardów Audytu Wewnętrznego. W związku z ograniczonymi zasobami organizacyjnymi i personalnymi, część zadań audytowych nie została w roku 2025 wykonana, co Rada Nadzorcza ocenia jako wymagające dalszej kontroli.

1.4. Ocena stosowania przez spółkę zasad ładu korporacyjnego oraz sposobu wypełniania obowiązków informacyjnych dotyczących ich stosowania określonych w Regulaminie Giełdy i przepisach dotyczących informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, wraz z informacją na temat działań, jakie rada nadzorcza podejmowała w celu dokonania tej oceny

W 2025 roku Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego opisanym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, uchwalonym przez Radę GPW uchwałą nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 roku, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2021 roku.

Rada Nadzorcza zapoznała się z oświadczeniem Zarządu o stosowaniu ładu korporacyjnego objętym Sprawozdaniem Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za Rok 2025 i ocenia, że w sposób szczegółowy opisuje ono zagadnienia z zakresu ładu korporacyjnego oraz zawiera informacje wymagane przez zapisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. poz. 757 z późn. zm.).

W 2025 roku Spółka stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, za wyjątkiem zasad: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 4.1., 4.3., a także zasady 3.7., która nie dotyczy Spółki.

W 2025 roku nie nastąpiły zmiany w zakresie stosowania Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Rada Nadzorcza otrzymywała i monitorowała na bieżąco informacje i dokumenty przekazywane przez Zarząd, zna temat zdarzeń zachodzących w Spółce i Grupie Kapitałowej. Rada Nadzorcza monitorowała również raporty bieżące i okresowe oraz inne dokumenty przekazywane do wiadomości publicznej przez Spółkę.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia sposób wypełniania przez Spółkę obowiązków informacyjnych dotyczących stosowania zasad ładu korporacyjnego, określonych w ww. przepisach. W ocenie Rady Nadzorczej polityka informacyjna Spółki jest jasna i przejrzysta i przedstawia obraz najważniejszych zdarzeń w Spółce.

1.5. Ocena realizacji przez Zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380¹ Kodeksu Spółek Handlowych.

Zgodnie z treścią art. 380¹ §1 Kodeksu Spółek Handlowych, Zarząd jest obowiązany, bez dodatkowego wezwania, do udzielenia radzie nadzorczej informacji o:

- 1) uchwałach zarządu i ich przedmiocie;
- 2) sytuacji spółki, w tym w zakresie jej majątku, a także istotnych okolicznościach z zakresu prowadzenia spraw spółki, w szczególności w obszarze operacyjnym, inwestycyjnym i kadrowym;
- 3) postępowaniu w realizacji wyznaczonych kierunków rozwoju działalności spółki, przy czym powinien wskazać na odstępstwa od wcześniej wyznaczonych kierunków, podając zarazem uzasadnienie odstępstw;
- 4) transakcjach oraz innych zdarzeniach lub okolicznościach, które istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację majątkową spółki, w tym na jej rentowność lub płynność;
- 5) zmianach uprzednio udzielonych radzie nadzorczej informacji, jeżeli zmiany te istotnie wpływają lub mogą wpływać na sytuację spółki.

W dniu 28 listopada 2022 roku Rada Nadzorcza, na podstawie art. 380¹ § 4 Kodeksu Spółek Handlowych podjęła uchwałę, którą postanowiła o dopuszczalności przekazywania przez Zarząd Radzie Nadzorczej informacji, o których mowa w art. 380¹ § 1 i § 2 Kodeksu Spółek Handlowych w następujących formach, według wyboru Zarządu:

- 1) w formie pisemnej,
- 2) drogą elektroniczną – za pośrednictwem poczty elektronicznej – na adres Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub indywidualnie wszystkim członkom Rady Nadzorczej, na wskazane przez nich adresy.

Rada Nadzorcza w ramach bieżącego monitorowania sytuacji w Spółce dokonywała między innymi systematycznego przeglądu istotnych zdarzeń, które miały miejsce w określonych przedziałach czasu, na podstawie informacji przygotowanej przez zarząd, regularnego przeglądu uchwał zarządu.

Przedmiotem obrad każdego posiedzenia Rady Nadzorczej było omówienie oraz rozpatrzenie spraw wymienionych w zacytowanym wyżej art. 380¹ §1 Kodeksu Spółek Handlowych.

Zarząd, przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej przedstawiał Radzie Nadzorczej w formie pisemnej m.in. informację o podjętych przez ten organ między posiedzeniami Rady Nadzorczej

uchwałach, istotnych zdarzeniach w Spółce oraz bieżącej sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki. Informacje te były następnie omawiane przez Radę Nadzorczą w trakcie jej posiedzeń. Rada ocenia **pozytywnie** realizację przez Zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380¹ K.S.H.

1.6. Ocena sposobu sporządzania lub przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień zażądanych w trybie określonym w art. 382 § 4 K.S.H.

Zgodnie z art. 382 § 4 Kodeksu Spółek Handlowych, w celu wykonania swoich obowiązków rada nadzorcza może badać wszystkie dokumenty spółki, dokonywać rewizji stanu majątku spółki oraz żądać od zarządu, prokurentów i osób zatrudnionych w spółce na podstawie umowy o pracę lub wykonujących na rzecz spółki w sposób regularny określone czynności na podstawie umowy o dzieło, umowy zlecenia albo innej umowy o podobnym charakterze sporządzenia lub przekazania wszelkich informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień dotyczących spółki, w szczególności jej działalności lub majątku. Przedmiotem żądania mogą być również posiadane przez organ lub osobę obowiązującą informacje, sprawozdania lub wyjaśnienia dotyczące spółek zależnych oraz spółek powiązanych.

W trakcie roku obrotowego Zarząd Spółki udzielał żądanych przez Radę Nadzorczą informacji, przedstawiał wymagane przez Radę dokumenty dotyczące działalności Spółki. Udzielane przez Zarząd informacje i dokumenty były w każdym przypadku przedmiotem dyskusji członków Rady Nadzorczej w trakcie jej posiedzeń.

Wobec powyższego Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie sposób sporządzania i przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań i wyjaśnień zażądanych przez Radę Nadzorczą.

1.7. Informacja o łącznym wynagrodzeniu należnym od spółki z tytułu wszystkich badań zleconych przez radę nadzorczą w trakcie roku obrotowego w trybie określonym w art. 382¹ K.S.H.

Zgodnie z treścią artykułu 382¹ Kodeksu Spółek Handlowych, Rada nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zbadania na koszt spółki określonej sprawy dotyczącej działalności spółki lub jej majątku przez wybranego doradcę (doradca rady nadzorczej). Doradca rady nadzorczej może zostać wybrany również w celu przygotowania określonych analiz oraz opinii.

Rada Nadzorcza w roku obrotowym 2025 nie podejmowała uchwały w sprawie zbadania na koszt spółki przez wybranego doradcę spraw. W ocenie Rady Nadzorczej, zgodnie z najlepszą wiedzą jej członków, taka potrzeba nie zaszła.

W związku z powyższym Spółka nie wypłacała z tego wynagrodzenia z tytułu wskazanego w niniejszym punkcie niniejszego sprawozdania.

1.8. Ocena wydatków ponoszonych przez Spółkę i jej grupę na wspieranie kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych itp.

Szczegółowa informacja o ponoszonych przez Spółkę i Grupę Kapitałową wydatkach na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, wraz z zestawieniem wydatków zwarta została w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025.

Grupa Kapitałowa angażowała się w roku obrotowym 2025 w społeczne inicjatywy, wspierając między innymi wydarzenia sportowe, kulturalne, edukacyjne, akcje charytatywne na rzecz osób prywatnych

oraz organizacje społeczne. Łączna wartość poniesionych przez Grupę Kapitałową wydatków w opisanych celach wyniosła 895 000 zł. Wydatki te zwiększyły się istotnie w stosunku do roku obrotowego 2024 (497 180 zł) o 397 820 zł.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia zaangażowanie finansowe Spółki i podmiotów z jej Grupy w we wspieranie opisanych wyżej celów i uznaje je za zasadne. Podejmowane przez Spółkę oraz spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol działania są zgodne ze strategią społecznej odpowiedzialności biznesu.

2. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. za rok 2025

Po zapoznaniu się ze Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. w 2025 roku, Rada Nadzorcza stwierdza, że zawierają one niezbędne informacje i są zgodne z danymi dotyczącymi poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki, oraz że zostały ono sporządzone rzetelnie, w jasny sposób przedstawiając działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w 2025 roku.

I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI O GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W 2025 ROKU

- 1) Z punktu widzenia operacyjnego, istotne znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, miały następujące działania/zdarzenia (poniższe zdarzenia będą również miały znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w najbliższych latach):**

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

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

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

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

Nabycie nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 27 marca 2025 roku spółka Dekpol 2 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,54 ha położonej w Sopocie, wraz z własnością posadowionych na niej budynków niemieszkalnych (Nieruchomość). Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do końca 2025 roku umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że Nieruchomość będzie wolna od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową.

Następnie, w dniu 22 grudnia 2025 roku strony zawarły przyrzeczoną umowę nabycia Nieruchomości. Cena netto nabycia Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 5% kapitałów własnych Emitenta na koniec 2025 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, Nieruchomość została wydana w posiadanie Kupującego. Nabyta Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji wyniesie ok. 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w drugim półroczu 2027 roku.

O zawarciu umowy przedwstępnej, a następnie umowy przyrzeczonej Spółka informowała w raportach bieżących nr 11/2025 z dnia 27 marca 2025 roku oraz nr 48/2025 z dnia 22 grudnia 2025 roku.

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

W dniu 28 marca 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z lipca 2023 roku o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego w woj. kujawsko-pomorskim, wprowadzający prace dodatkowe i 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. 15% względem wartości ustalonej poprzednim aneksem z listopada 2024 roku i stanowiła równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na III kwartał 2025 roku (poprzednio: II kwartał 2025 roku).

Następnie, w dniu 9 października 2025 roku strony zawarły kolejny aneks do umowy wprowadzający prace dodatkowe i zamienne. W wyniku zawarcia aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 13% względem wartości wskazanej w aneksie, o którym mowa powyżej i stanowi obecnie równowartość ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na IV kwartał 2025 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie prace objęte umową zostały zrealizowane.

O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 13/2025 z dnia 28 marca 2025 roku oraz nr 38/2025 z dnia 9 października 2025 roku. O zawarciu umowy, wywołaniu do realizacji drugiego etapu inwestycji oraz zawarciu poprzedniego aneksu, Spółka informowała w raportach bieżących nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku, nr 45/2023 z dnia 30 października 2023 roku oraz nr 56/2024 z dnia 15 listopada 2024 roku.

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

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

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych zastrzeżonych na korzyść Zamawiającego, obejmujące standardowy katalog kar umownych dla umów tego rodzaju, należnych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek, a także kary umownej w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych w związku z opóźnieniem w realizacji inwestycji nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania przekraczającego wysokość kary umownej, do pełnej wysokości poniesionej szkody. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia, w całości lub części, od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym m.in. podjęcia przez Zamawiającego decyzji w sprawie rezygnacji z dalszego wykonywania robót lub niewykonania przez Wykonawcę stosownych obowiązków w terminach określonych w umowie. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieuregulowania przez Zamawiającego należności na warunkach określonych w umowie.

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

Zawarcie umowy na budowę parku logistycznego w woj. śląskim

W dniu 20 maja 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą ze spółką z grupy kapitałowej EQT Real Estate (Inwestor) na budowę parku logistycznego w woj. śląskim składającego się z czterech hal wraz z infrastrukturą towarzyszącą, drogi dojazdowej zgodnie z zezwoleniem na realizację inwestycji drogowej oraz przyłączy mediów zgodnie z posiadaną przez Inwestora dokumentacją. Formuła kontraktu - ryczałtowa, zaprojektuj i wybuduj. Przedmiotem umowy było wykonanie robót na podstawie dokumentacji projektowej i specyfikacji robót, sprawowanie nadzoru autorskiego nad robotami oraz przygotowanie projektu w zakresie dotyczącym robót, w tym w szczególności zmienionego projektu pozwolenia na budowę i dokumentacji powykonawczej. Realizacja inwestycji planowana była w czterech etapach, z czego realizacja trzech z etapów była opcjonalna i mogła zostać wywołana w ciągu 6 miesięcy od podpisania umowy lub do momentu podpisania protokołu odbioru końcowego pierwszego etapu.

W zakresie etapu pierwszego, termin zakończenia realizacji pierwszej hali pierwotnie przypadał na IV kwartał 2025 roku, a w przypadku wywołania przez Inwestora jej aranżacji w mroźnię i chłodnię - I kwartał 2026 roku. Ostatecznie Inwestor nie skorzystał z opcji aranżacji hali w mroźnię i chłodnię, a strony zawarły aneks ustalając nowy termin zakończenia robót w podstawowym zakresie na luty 2026

roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania realizacja pierwszego etapu została zakończona, a Wykonawca dokonuje usuwania usterek stwierdzonych w toku odbioru końcowego.

Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie I etapu inwestycji wyniosła ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia 20 maja 2025 roku).

W zakresie pozostałych trzech etapów inwestycji, których łączna wartość miała wynosić równowartość ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok, Inwestor ostatecznie nie skorzystał z opcji ich wywołania. Natomiast w kwietniu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły odrębną umowę, której przedmiotem jest realizacja drugiej z hal, w terminie przypadającym na IV kwartał 2026 roku i za wynagrodzeniem netto o równowartości ok. 2% ww. przychodów.

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

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

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

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

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

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 15% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Suma wszystkich kar umownych jakich może żądać Zamawiający na podstawie umowy nie może przekroczyć po ich kumulacji 20% wynagrodzenia netto. Zamawiającemu przysługuje również prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym w szczególności Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku cofnięcia decyzji o przyznaniu dofinansowania w całości lub części na realizację inwestycji lub w przypadku znacznej zwłoki w otrzymaniu ww. dofinansowania.

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

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

Aneks do umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 3 czerwca 2025 roku do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) wpłynął jednostronnie podpisany przez podmiot trzeci (Zamawiający) aneks wprowadzający prace dodatkowe i zamienne do umowy z dnia 20 grudnia 2024 roku o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju. Na mocy aneksu wartość wynagrodzenia netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 29% względem wartości pierwotnej i stanowi obecnie równowartość ok. 49% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025.

Realizacja inwestycji została zakończona zgodnie z ustalonym harmonogramem, tj. w I kwartale 2026 roku.

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

Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości gruntowych w powiecie gdańskim

W dniu 7 sierpnia 2025 roku, spółka Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. (Kupujący), obecnie pod firmą Dekpol 5 Sp. z o.o.) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 11 ha położonej w powiecie gdańskim. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2028 roku, przy czym strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równowartość ok. 4% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec 2025 roku, przy czym zostanie ona poddana waloryzacji w stosunku rocznym. Celem nabycia nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę budynków mieszkalnych. Szacowana ilość lokali możliwa do zrealizowania to 800 sztuk. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami objętymi umową przedwstępną na cele budowlane oraz udzielił Kupującemu koniecznych pełnomocnictw.

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającym przedwstępną umowę nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomością, o łącznej powierzchni ok. 120 ha. Na mocy umowy przedwstępnej, strony zobowiązały się, pod warunkiem uzyskania przez Kupującego prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną, do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia ww. nieruchomości w terminie do 31 sierpnia 2035 roku, lecz nie później niż 3 lata od dnia prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu. Strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww.

terminem, po spełnieniu ww. warunku. Łączna cena netto w przypadku zakupu całości nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 22% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec 2025 roku. Nieruchomości zostaną zakupione celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Dekpol banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej. Postanowienia ww. umów przedwstępnych nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

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

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

W dniu 20 sierpnia 2025 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała, wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańsk, decyzję w sprawie zmiany pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe" w Gdańsku przy ulicy Pastelowej wydanego w styczniu 2022 roku. Zmiana pozwolenia na budowę została dokonana na wniosek Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. w celu zwiększenia możliwych do osiągnięcia parametrów inwestycji planowanej do realizacji na posiadanej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z warunkami zamiennego pozwolenia na budowę w ramach III etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 354 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17,2 tys.m². Realizacja III etapu inwestycji rozpoczęła się pod koniec 2025 roku i podetapami potrwa łącznie do trzeciego kwartału 2028 roku.

Ponadto w tym samym dniu Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała pozwolenie na budowę jednego dodatkowego budynku mieszkalnego w ramach inwestycji „Osiedle Pastelowe”, który zostanie wykonany wraz z etapem III inwestycji. W ramach budynku planowanych jest 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2,9 tys. m².

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

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

W dniu 18 września 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę o roboty budowlane inwestycji obejmującej budowę budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w woj. łódzkim. Przedmiotem umowy jest wykonanie prac przygotowawczych, sporządzenie dokumentacji technicznej, wykonawczej i powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych lub dodatkowych. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został uzgodniony na III kwartał 2026 roku.

Umowa zawiera standardowe zapisy dotyczące kar umownych. Łączny maksymalny limit kar umownych jest rzędu 15% wartości umowy. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za szkody spowodowane przez opóźnienie Wykonawcy w zakresie przekraczającym kwotę kar

umownych. Umowa może zostać rozwiązana przez Zamawiającego w standardowych dla tego typu umów przypadkach.

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

Zawarcie umowy oraz aneksu na rozbudowę zakładu produkcyjnego w woj. mazowieckim

W dniu 22 października 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką MARS Polska Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę, której przedmiotem jest realizacja inwestycji obejmującej budowę głównego budynku produkcyjnego oraz rozbudowę magazynu w ramach zakładu produkcyjnego Zamawiającego w woj. mazowieckim. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich robót objętych umową przypada w IV kwartale 2026 roku.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 15% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych należnych Zamawiającemu od Wykonawcy na podstawie umowy nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Strony mogą dochodzić roszczeń przewyższających wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 41/2025 z dnia 22 października 2025 roku.

Dodatkowo w dniu 9 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zawarła aneks do Umowy wprowadzający prace dodatkowe obejmujące roboty instalacyjne.

W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych Umową, wzrosła o około 43% względem pierwotnej wartości i stanowi obecnie około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidziany Umową został przesunięty na I kwartał 2027 roku (dotychczas: IV kwartał 2026 roku).

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 23/2026 z dnia 9 kwietnia 2026 roku.

Zawarcie umowy na budowę hali produkcyjno-magazynowo-usługowej w woj. lubuskim

W dniu 6 listopada 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z Inwestorem (Zamawiający) umowę na budowę hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z zapleczem socjalno-biurowym o powierzchni ok. 11 tys. m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. lubuskim. Przedmiotem umowy jest wykonanie kompleksowych robót budowlanych oraz uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu. Umowa przewiduje możliwość budowy w drugim etapie dodatkowego budynku oraz w trzecim etapie budowy biurowca, przy czym realizacja tych etapów zgodnie z umową jest opcjonalna, a Zamawiający uprawniony był do dokonania wywołania do realizacji tych etapów w terminie do końca stycznia 2026 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zamawiający wywołał do realizacji drugi etap, którego termin zakończenia realizacji został uzgodniony na IV kwartał 2026 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie całości inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok, z czego pierwszy etap inwestycji odpowiada za ok. 45% wartości umowy.

Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku zwłoki w realizacji inwestycji lub odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Łączna odpowiedzialność kontraktowa z tytułu umowy, w tym w szczególności z tytułu jej naruszenia lub niewykonania obowiązków ustawowych (w tym w wyniku zaniedbania), nie może w żadnym przypadku przekroczyć 100% wartości wynagrodzenia.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 43/2025 z dnia 6 listopada 2025 roku.

Wybór oferty Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na budowę nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach

W dniu 30 grudnia 2025 roku oferta spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o. została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, którego przedmiotem jest budowa nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu. Cena oferty brutto wyniosła 153,93 mln zł. Termin zakończenia robót rozumiany jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie został określony w Specyfikacji Warunków Zamówienia do 60 miesięcy od dnia podpisania przez obie strony umowy w sprawie realizacji zamówienia.

Na dzień publikacji sprawozdania Zarządu, postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone.

O wyborze oferty Spółka informowała raportem bieżącym nr 50/2025 z dnia 30 grudnia 2025 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 14 stycznia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego w woj. pomorskim. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji (z wyłączeniem projektu i dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę), kompleksowych robót budowlano-montażowych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w I kwartale 2027 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych i dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia w całości lub części od umowy bez obowiązku wypłaty odszkodowania dla Wykonawcy w przypadkach określonych w umowie, w tym m.in. jeśli Zamawiający w określonym terminie nie otrzyma ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę inwestycji lub nie nabędzie wszystkich wymaganych do realizacji inwestycji działek.

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

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

Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości gruntowych w Gdańsku

W dniu 16 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności sąsiadujących ze sobą niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 0,57 ha, położonych w Gdańsku (łącznie Nieruchomości).

Cena netto nabycia Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 9% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec 2025 roku. Zgodnie z Umową, Sprzedający w ramach ww. ceny wyraził zgodę na przeniesienie na Kupującego m.in. ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami i zagospodarowaniem terenu. Szacowane obecnie przez Kupującego przychody z realizacji inwestycji mogą wynieść równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok. Zamiarem Kupującego jest rozpoczęcie realizacji inwestycji w drugim kwartale 2026 roku.

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

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

Zawarcie umowy na budowę gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Emitent informował o zawarciu umów przeniesienia własności części nieruchomości gruntowych w woj. śląskim, na których realizowana będzie inwestycja, raportem bieżącym nr 50/2024 z dnia 11 października 2024 roku. Nabycie nieruchomości gruntowych, o których mowa w raporcie bieżącym nr 50/2024 realizowane jest w dwóch etapach. Otrzymane pozwolenie dotyczy nieruchomości gruntowych objętych I etapem transakcji. O realizacji II etapu transakcji Spółka będzie informować odrębnymi raportami. O otrzymaniu pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2026 z dnia 9 marca 2026 roku.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku

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

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

Inwestycja będzie realizowana w podziale na etapy. W I etapie planowana jest budowa dwóch budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie 84 lokali i powierzchni około 4,8 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą (sieci i drogi) oraz jednego budynku stanowiącego restaurację. Rozpoczęcie realizacji I etapu planowane jest na I półrocze 2026 roku. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji I etapu Inwestycji planowana jest na równowartość około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol za rok 2025.

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

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju

W dniu 26 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zależna Emitenta - Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z podmiotem trzecim list intencyjny potwierdzający wolę zawarcia przez strony umowy o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju.

List intencyjny zawiera podstawowe warunki realizacji Inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji, w tym m.in. wartość wynagrodzenia netto dla Wykonawcy na poziomie ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 oraz termin zakończenia realizacji Inwestycji przypadający na I kwartał 2027 roku.

Intencją stron jest uzgodnienie ostatecznej treści umowy na wykonanie Inwestycji do końca maja 2026 roku. Jednocześnie Emitent informuje, iż list intencyjny nie tworzy prawnie wiążącego zobowiązania pomiędzy stronami.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 20/2026 z dnia 26 marca 2026 roku.

Wybór oferty spółki zależnej na budowę Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji w Kruszyńcu

W dniu 31 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) oferta spółki zależnej Emitenta – Dekpol Budownictwo sp. z o.o. została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji” w Kruszyńcu prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego. Przedmiot zamówienia publicznego obejmuje

w szczególności budowę boisk i budynku basenowego wraz z zapleczem sanitarno-szatniowym i technicznym oraz infrastrukturą towarzyszącą, zakończoną uzyskaniem pozwoleniem na użytkowanie.

Cena oferty brutto wynosi 159,98 mln zł brutto. Termin zakończenia wszystkich robót objętych zamówieniem został określony w Specyfikacji Warunków Zamówienia do 30 miesięcy od dnia podpisania przez obie strony umowy w sprawie realizacji zamówienia.

Emitent, zastrzega, iż postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone. W przypadku zawarcia umowy lub powzięcia przez Emitenta wiedzy, iż umowa nie będzie zawierana Emitent poinformuje o tym stosownym raportem bieżącym.

O wyborze spółki na budowę Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji w Kruszynie spółka informowała raportem bieżącym nr 21/2026 z dnia 31 marca 2026 roku.

Zawarcie umów dotyczących nieruchomości Gruntowych w Gdyni

W dniu 2 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol 4 Sp. z o.o. (spółka celowa pośrednio zależna od Emitenta, dalej jako "Kupujący") zawarła z osobami prawnymi ("Sprzedający"), niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Emitenta, umowę nabycia nieruchomości gruntowych o powierzchni ok. 1,2 ha położonych w Gdyni.

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

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

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

O zawarciu umów Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2026 z dnia 02 kwietnia 2026 roku.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na budowę parku logistycznego w woj. pomorskim

W dniu 23 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. („Wykonawca”) uzgodniła z podmiotem trzecim („Inwestor”) kluczowe warunki kontraktu na budowę w systemie generalnego wykonawstwa parku logistycznego, składającego się z dwóch budynków magazynowo-przemysłowych wraz z zapleczem socjalno–biurowym oraz powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, w woj. pomorskim („Inwestycja”).

Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w dwóch etapach, przy czym pierwszy z etapów będzie obejmował prace przygotowawcze. Realizacja drugiego etapu będzie opcjonalna. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto Wykonawcy za realizację Inwestycji została ustalona na równowartość ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 (przeliczone wg kursu euro z dnia 23 kwietnia 2026 roku), przy czym zasadnicza część wynagrodzenia dotyczy etapu opcjonalnego. O zawarciu umowy Emitent poinformuje stosownym raportem bieżącym.

O uzgodnieniu kluczowych warunków Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2026 z dnia 23 kwietnia 2026 roku.

Pozostałe zdarzenia i umowy w działalności Spółki i jej Grupy w 2025 roku:

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

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

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

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

Zmiana pozwolenia na budowę dla inwestycji PINO RESORT

W marcu 2025 roku Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o zatwierdzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla inwestycji deweloperskiej PINO RESORT w Gdańsku na Wyspie

Sobieszewskiej przy ulicy Turystycznej. Uzyskane pozwolenie zamienne związane jest z budową infrastruktury towarzyszącej, tj. m.in. basenu krytego oraz zagospodarowania fragmentu terenu.

Zmiana pozwolenia na budowę dla inwestycji PINO RESORT

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

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą „Neo Jasień”

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

Otrzymanie pozwolenia na budowę zespołu budynków hotelowych w Gdańsku

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

Zakup znaku Reschke

W czerwcu 2025 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z Reschke Schweißtechnik GmbH (Zbywca) umowę sprzedaży, na mocy której Zbywca przeniósł na spółkę między innymi znak słowno-graficzny „Reschke”. Cena nabycia znaku słowno-graficznego nie stanowi istotnej wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. Przeniesienie prawa do znaku nastąpiło w III kwartale 2025 roku po spełnieniu warunków umownych. Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła powyższe aktywo jako kolejny krok w kierunku rozbudowy potencjału produkcyjnego Grupy Dekpol w zakresie konstrukcji stalowych i komponentów do maszyn specjalistycznych, a także wzmocnienia obecności na rynkach międzynarodowych. Dekpol Steel Sp. z o.o. będzie kontynuować swoją dotychczasową działalność.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Wiślinku

W lipcu 2025 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. zawarła z osobami fizycznymi niezwiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol, przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,9 ha w miejscowości Wiślinka. Nieruchomość została nabyta za cenę netto wynoszącą równowartość niespełna 1% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec 2025 roku. Zawarcie umowy przeniesienia własności planowane jest na styczeń 2027 roku. Na nieruchomości gruntowej planowana jest rozbudowa istniejącej już inwestycji Sol Marina. Obecnie prowadzone są

działania mające na celu uzyskanie pozwolenia na budowę. Przedmiotowa umowa i nieruchomości nie są w żaden sposób powiązane z nieruchomością objętą sporem, o którym mowa w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej” w sekcji „Pozostałe informacje”.

Otrzymanie pozwolenia na budowę boiska dla inwestycji przy ul. Pastelowej

W listopadzie 2025 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.K. otrzymała wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska ostateczne pozwolenie na budowę boiska z nawierzchnią modułowo-elastyczną przy ul. Pastelowej w Gdańsku.

Zgodnie ze sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok, Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży jak poniżej:

- przychody ze wszystkich obszarów działalności: 1 876,436 mln zł,
- przychody w segmencie Generalne wykonawstwo: 1 327,655 mln zł,
- przychody w segmencie Działalność deweloperska: 367,157 mln zł,
- przychody w segmencie Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych 128,979 mln zł,
- przychody pozostałe: 52,645 mln zł.

2) Emisje i wykupy papierów wartościowych

Wykup obligacji serii P2021A

W dniu 13 lutego 2025 roku Dekpol S.A. dokonał wykupu wszystkich pozostających do wykupu 23.767 sztuk obligacji serii P2021A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 23,76 mln zł. Obligacje serii P2021A zostały wyemitowane w sierpniu 2021 roku w ilości 25 000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 25 mln zł. Część obligacji serii P2021A w liczbie 1233 obligacji zostało wykupionych przedterminowo w dniu 29 listopada 2024 roku. Wykup pozostałych obligacji został przeprowadzony w terminie wykupu określonym w warunkach emisji obligacji. W związku z powyższym Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021A.

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M

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

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

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach

KDPW. W związku z powyższym od dnia 16 lipca 2025 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii M w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany ze środków pozyskanych z kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce w dniu 30 czerwca 2025 roku przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. w kwocie 150 mln zł i na okres do czerwca 2032 roku, co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Dekpol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

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

Ustanowienie IV Programu Emisji Obligacji

W dniu 16 grudnia 2025 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia IV Programu Emisji Obligacji (PEO IV), w ramach którego Spółka może emitować obligacje, w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250 mln zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki. Zatwierdzenie prospektu podstawowego miało miejsce w dniu 15 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Podstawowe warunki emisji obligacji zawarte są w prospekcie podstawowym Spółki. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia PEO IV przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, natomiast świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta, cena emisyjna, łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

Ustanowienie IV Programu Emisji Obligacji związane jest z upływem terminu obowiązywania III Programu Emisji Obligacji.

O ustanowieniu IV Programu Emisji Obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 47/2025 z dnia 16 grudnia 2025 roku.

Emisja obligacji serii O

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

W dniu 16 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął również uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 250.000 obligacji na okaziciela serii O o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 250 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów

Wartościowych S.A. Ostateczny rozrachunek obligacji serii O został dokonany w dniu 23 lutego 2026 roku, tym samym ich emisja doszła do skutku.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt.1 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 55%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę, a odsetki są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji na zasadach opisanych w warunkach emisji. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie obligacji do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

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

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

Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii N

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

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

Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii N na żądanie Emitenta stanowiło pkt 14 WEO. Przedterminowy wykup obligacji serii N realizowany był za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

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

Pozostałe obligacje serii N w liczbie 19.876 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 19.876.000 zł zostały odkupione przez Emitenta w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii O (refinansowanie). W związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii N.

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

3) Rada Nadzorcza wskazuje na następujące zdarzenia, które w istotny sposób mogą mieć wpływ na działanie Spółki i jej Grupy Kapitałowej w perspektywie krótko i średnio terminowej

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 składanych sprawozdań finansowych, jak i informacji przekazywanych w raportach bieżących. Wydzielenie organizacyjne działalności deweloperskiej ewidentnie wynikało ze struktury Spółki, która na wiele lat przed wniesieniem aportu na to wskazywała, a odrębność finansowa była wielokrotnie komunikowana zarówno publicznie, jak i organom podatkowym.

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

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

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

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

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

Tym samym na dzień przekazania niniejszego sprawozdania sprawa jest rozpoznawana przez organ I instancji.

Zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

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

Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

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

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

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

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

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

Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej

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

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

Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej

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

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

Konflikty zbrojne w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz ich potencjalny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą

Konflikt zbrojny w Ukrainie w dalszym ciągu jest jednym z najważniejszych wydarzeń geopolitycznych XXI wieku. Wpływa na stabilność gospodarczą regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Utrzymujące się napięcia, okresowe przerwy w dostawach surowców oraz niepewność dotycząca kierunku rozwoju sytuacji geopolitycznej skutkują podwyższonym poziomem ryzyka operacyjnego w sektorze produkcyjnym.

W 2025 roku utrzymywał się podwyższony poziom niepewności w obszarze relacji handlowych Unii Europejskiej z partnerami spoza UE, w szczególności z Chinami oraz krajami Bliskiego Wschodu. Sytuacja ta przekładała się na zwiększoną zmienność cen komponentów oraz kosztów logistycznych. Rok 2026 nadal charakteryzuje się wysokim poziomem niepewności związanym z rynkami surowców, kosztami energii oraz funkcjonowaniem łańcuchów dostaw, które pozostają wrażliwe na napięcia i wahania geopolityczne. Dodatkowym czynnikiem ryzyka w 2026 roku pozostaje niestabilna sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie. Eskalacja napięć w regionie, w szczególności w rejonie Zatoki Perskiej oraz kluczowych szlaków transportowych takich jak Cieśnina Ormuz i Morze Czerwone, zwiększa ryzyko zakłóceń w globalnym handlu oraz dostawach surowców energetycznych.

Zarząd monitoruje rozwój sytuacji, dywersyfikuje źródła dostaw oraz podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka przerw w łańcuchach dostaw, przy jednoczesnym bieżącym uwzględnianiu ryzyka wzrostu cen w przygotowywanych kalkulacjach.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa Dekpol narażona jest na ryzyko stopy procentowej. W 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej kontynuowała cykl stopniowego łagodzenia polityki monetarnej obniżając stopę referencyjną, aż do poziomu 4,00% pod koniec grudnia 2025 roku, natomiast w marcu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) dokonano kolejnej redukcji o 0,25 p.p. do poziomu 3,75%.

Spółka prowadzi działania zmierzające do utrzymania płynności finansowej i stabilności struktury finansowania poprzez kontrolę kosztów, reinwestowanie części wypracowanych zysków oraz renegocjację warunków kredytowych z instytucjami finansowymi.

Polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski, a także analogiczne działania banków centralnych w Europie w poprzednich latach skutkowały ograniczoną dostępnością finansowania oraz wysokim poziomem kosztów obsługi zadłużenia. W 2025 roku obserwowano stopniowe łagodzenie polityki pieniężnej oraz obniżenie stóp procentowych, co sprzyjało poprawie warunków finansowania. Pomimo tego poziom kosztów kapitału pozostaje wyższy niż w okresie historycznie niskich stóp procentowych, a dostęp do finansowania nadal podlega dogłębnym ocenom ryzyka. Kondycja polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziomy wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

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

Koszty pracy oraz rynek pracy

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

Kolejnym czynnikiem wpływającym na presję wynagrodzeń są coroczne podwyżki minimalnego wynagrodzenia, które to w 2025 roku wzrosło do poziomu 4 666 zł brutto, a od 2026 roku wzrośnie do 4 806 zł brutto. Efektem wzrostu minimalnego wynagrodzenia są nie tylko dodatkowe koszty po stronie pracodawcy, ale również większa presja na wynagrodzenia ze strony pozostałych pracowników. Ponadto coraz trudniejsze pozyskiwanie nowej, wyspecjalizowanej kadry pracowniczej jest kolejnym czynnikiem mającym wpływ na sytuację przedsiębiorstw. W 2026 roku Grupa zakłada, że presja na rynku pracy utrzyma się, choć możliwe jest jej częściowe ograniczenie w przypadku spowolnienia inwestycji w sektorze prywatnym oraz publicznym. Niemniej jednak, Grupa przyjmuje ostrożne założenia w zakresie dynamiki kosztów osobowych i kontynuuje działania mające na celu poprawę efektywności pracy, wdrażanie mechanizmów retencji pracowników, automatyzację wybranych procesów oraz optymalizację struktury zatrudnienia.

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

II. SPRAWOZDANIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL

W roku obrotowym 2025, Rada Nadzorcza Dekpol S.A. sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki oraz dokonała oceny sprawozdania zrównoważonego rozwoju.

W 2025 roku, na podstawie formalnej uchwały Zarządu Dekpol S.A., ustanowiono Zespół ds. zrównoważonego rozwoju, odpowiedzialny za koordynację działań w obszarze ESG na poziomie Grupy. Na czele zespołu stoi Lider ds. ESG na poziomie Grupy, a w jego skład wchodzi liderzy ds. ESG wyznaczeni w poszczególnych podmiotach zależnych.

Zespół ds. zrównoważonego rozwoju działa pod bezpośrednim nadzorem Zarządu. Zakres odpowiedzialności zespołu obejmuje w szczególności koordynację wdrażania spójnych polityk, procedur, strategii i działań w obszarze zrównoważonego rozwoju, jak również proces raportowania ESG.

Dodatkowo w podmiotach Grupy posiadających wdrożony Zintegrowany System Zarządzania (Dekpol Budownictwo, Dekpol Steel, Intek i Betpref), informacje dotyczące procesów jakościowych, środowiskowych oraz BHP są monitorowane na poziomie operacyjnym i przekazywane w ramach istniejących ścieżek raportowania do kadry kierowniczej wyższego szczebla, a następnie do Zarządu.

Monitorowanie i zarządzanie wpływami, ryzykami i szansami związanymi z procesami jakościowymi, środowiskowymi oraz BHP jest realizowane poprzez integrację zagadnień ESG z funkcjonującymi systemami i procesami wewnętrznymi, w tym Zintegrowanym Systemem Zarządzania. W jego ramach prowadzone są oceny ryzyk, działania mitygujące oraz bieżący monitoring wspomnianych wyżej procesów, co wspiera identyfikację i ograniczanie wpływów oraz ryzyk związanych z działalnością operacyjną. Nadzór nad ustalaniem celów związanych z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami sprawują Zarząd i Rada Nadzorcza Grupy w ramach swoich ustawowych i statutowych kompetencji.

W okresie sprawozdawczym nie funkcjonowała formalnie przyjęta strategia ESG obejmująca spójny zestaw celów i mierników zrównoważonego rozwoju. Strategia ta jednakże została formalnie wdrożona w 2026 roku i zawiera cele oraz działania służące ich osiągnięciu, a także mierniki odnoszące się do istotnych zagadnień zrównoważonego rozwoju, których realizacja będzie podlegała nadzorowi organów Spółki.

Organizacja wdrożyła natomiast system zarządzania zrównoważonym rozwojem uchwałą z dnia 19 września 2025 roku. System ten jest integralną częścią zarządzania w Grupie Kapitałowej i obejmuje zarówno proces przygotowania danych niefinansowych, jak i nadzór nad ich kompletnością, spójnością i porównywalnością, a także koordynację, integrację, wsparcie i monitoring realizacji celów i wdrażanych działań związanych ze zrównoważonym rozwojem we wszystkich podmiotach GK Dekpol. Cały proces jest nadzorowany przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

W październiku 2025 roku Lider ds. ESG Grupy przedstawił Radzie Nadzorczej najistotniejsze zagadnienia zrównoważonego rozwoju, odnoszące się do wpływów, ryzyk i szans dla Grupy.

System zarządzania ESG, w tym struktura odpowiedzialności i harmonogram prac nad raportem za 2025 rok, został przedstawiony Radzie Nadzorczej na spotkaniu w grudniu 2025.

Działania Zarządu w odniesieniu do sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie, jednocześnie wymagające dalszego monitorowania.

3. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2025 przeprowadziła: UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Firma audytorska wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3886.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego stwierdza, że sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. na dzień 31 grudnia 2025 r. składające się z jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej, jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. oraz informacji dodatkowej zawierającej wprowadzenie do sprawozdania finansowego z opisem przyjętych zasad rachunkowości i dodatkowe noty objaśniające („jednostkowe sprawozdanie finansowe”):

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2026 r. poz. 522.).

Po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza nie wnosi swoich uwag oraz zastrzeżeń co do treści sprawozdania finansowego Spółki oraz co do przedstawionych w nim danych finansowych.

Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2025 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Dekpol za rok obrotowy 2025 przeprowadziła: UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Firma audytorska wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3886.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdza, że sprawozdanie finansowe Grupy Dekpol S.A. składające się z: rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką dominującą jest Dekpol S.A. („Jednostka dominująca”), które zawiera skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. oraz informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego z opisem przyjętych zasad rachunkowości i dodatkowe noty objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”):

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Mając powyższe na uwadze, Rada Nadzorcza **pozytywnie** opiniuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2025 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

5. Opinia Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2025

Biorąc pod uwagę wynik Spółki uzyskany w roku obrotowym 2025, Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje wniosek Zarządu Spółki w przedmiocie podziału zysku za rok obrotowy 2025, przewidujący:

- 1) przeznaczenie do podziału między akcjonariuszy (na wypłatę dywidendy) kwoty 31 275 933,26 złotych (trzydzieści jeden milionów dwieście siedemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści trzy złote dwadzieścia sześć groszy), tj. po 3,74 złotych na każdą akcję, na którą to kwotę składają się:
 - a) zysk netto za rok obrotowy 2025 w kwocie 28 433 089,82 złotych (dwadzieścia osiem milionów czterysta trzydzieści trzy tysiące osiemdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt dwa grosze,
 - b) kwota 2 842 843,44 złotych (dwa miliony osiemset czterdzieści dwa tysiące osiemset czterdzieści trzy złote czterdzieści cztery grosze) przeniesiona z kapitału zapasowego utworzonego z zysków z lat ubiegłych.
- 2) ustalenie dnia dywidendy przypadającego 15 czerwca 2026 roku,
- 3) ustalenie dnia wypłaty dywidendy przypadającego 19 czerwca 2026 roku.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia również działalność Zarządu Dekpol S.A. w roku obrotowym 2025 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu DEKPOL S.A. udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółki z pełnienia obowiązków w 2025 roku.

6. Ocena sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej

Rachunek zysków i strat Spółki Dekpol S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku wykazał zysk netto w wysokości: 28.433 tys. zł (43.718 tys. zł w roku obrotowym 2024) – spadek jest efektem głównie ujemnego poziomu przychodów z działalności finansowej. Rachunek przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy wykazał zmniejszenie stanu środków pieniężnych Spółki o kwotę 22 269 tys. zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku wykazał zysk netto Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. w wysokości: 104.382 tys. zł (96.503 tys. zł w roku obrotowym 2024). Rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej we wskazanym okresie wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 136.717 tys. zł.

Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa reguluje swoje zobowiązania wobec dostawców oraz zobowiązania publicznoprawne. Obecnie nie występują trudności w wywiązywaniu się przez Spółkę oraz jej Grupę Kapitałową ze zobowiązań wynikających z zawartych umów kredytowych. Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa nie ma również problemów z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego, Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa nie identyfikowała też realnego ryzyka związanego z wyemitowanymi obligacjami.

Grupa opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że realizuje ona kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe.

Z działalnością Spółki oraz Grupy Kapitałowej wiąże się szereg ryzyk, z których w ocenie Rady Nadzorczej najistotniejszymi są: ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych (ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych, ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych, itp.), ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalności, ryzyko związane z finansowaniem kapitału obrotowego oraz ryzyko związane z otoczeniem w jakim działa Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa.

Po dokonanej analizie wyników finansowych Spółki oraz wyników finansowych Grupy Kapitałowej, jak też po ocenie czynników ryzyka związanych z działalnością Spółki i jej Grupy Kapitałowej, Rada Nadzorcza ocenia sytuację Spółki i jej Grupy Kapitałowej jako dobrą, wymagającą stałej kontroli.

Pinczyn, dnia 7 maja 2026 roku.

Roman Suszek - Przewodniczący Rady Nadzorczej