

# **Raport kwartalny**

Grupy Kapitałowej Dekpol



# Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 marca 2025 r.

Pinczyn, 23 maja 2025 r.

# Wybrane osiągnięcia 2025

## BUDOWNICTWO

*Realizacja ostatniego etapu Sol Marina*

Dekpol Budownictwo przekazał realizację ostatniego etapu inwestycji z własną przystanią jachtową Sol Marina w Wiślince

## DEVELOPER

*Liczba sprzedanych lokali:*

w segmencie deweloperskim w I kwartale 2025 roku wyniosła 173.

## DEKPOL S.A.

*EBITDA*

*158,22 mln zł*

w GK Dekpol. Historyczna EBITDA narastająco za ostatni rok.

## BUDOWNICTWO

*Rozbudowa Centrum Dystrybucyjnego*



Na początku 2025 r. przekazano rozbudowaną część Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim o powierzchni 85 tys. M<sup>2</sup>

## DEVELOPER

*Nabycie gruntu w Sopocie*



przez spółkę celową zależną od Emitenta o łącznej powierzchni 0,54 ha.

## DEKPOL S.A.

*Zysk netto*

*30,41 mln PLN*



w GK Dekpol. Wzrost o 5,9 mln PLN w porównaniu do IQ 2024.

# Spis treści

<b>1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe</b>	<b>6</b>
1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe	6
1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	7
1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	8
1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	10
1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	12
1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	15
1.7 Umowy na usługi budowlane - aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego	28
<b>2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe</b>	<b>32</b>
2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe	32
2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	33
2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	34
2.4 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	36
2.5 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	38
2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	41
<b>3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu Grupy Kapitałowej Depol za I kwartał 2025 roku</b>	<b>42</b>
3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Depol	42
3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Depol	50
3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	58
3.4 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	58
3.5 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	61
3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Depol	62
3.7 Wskaźniki	64



## Najważniejsze wydarzenia 2025

### Marzec 2025 **Herkules 20-lecia**



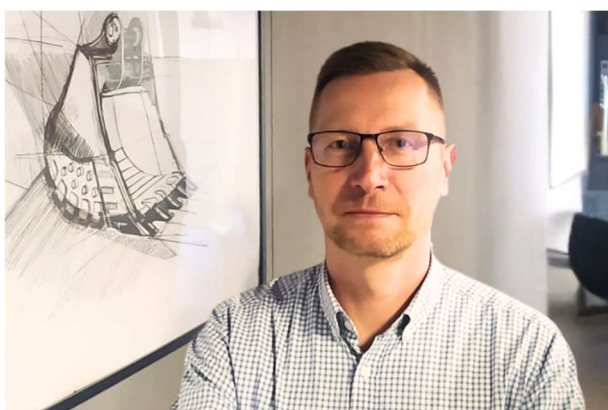
Złota passa Dekpol S.A. – Prezes Mariusz Tuchlin laureatem Polskiego Herkulesa 20-lecia. Statuetka przyznawana jest wybitnym przedstawicielom branży budowlanej w nagrodę za ich zawodowe sukcesy w okresie 20-lecia Polski w Unii Europejskiej. Prezes Tuchlin został wyróżniony między innymi za siłę organizacji w trudnych czasach oraz za rozwijanie budownictwa innowacyjnego i zrównoważonego.

### Marzec 2025 **Osobowość Branży 20-lecia Polski w Unii Europejskiej**



Katarzyna Szymczak-Dampc, CFO Dekpol S.A., laureatką nagrody "Osobowość Branży 20-lecia Polski w Unii Europejskiej" oraz Dekpol S.A. laureatem nagrody "Firma Budowlana 20-lecia Polski w Unii Europejskiej" magazynu Builder Polska.

### Luty 2025 **Daniel Rezmer na stanowisku Wiceprezesa**



Daniel Rezmer, dotąd Dyrektor Operacyjny w spółkach Dekpol Steel i Intek, w lutym 2025 roku objął stanowisko Wiceprezesa w obu podmiotach. Daniel posiada prawie 20-letnie doświadczenie w zakresie zarządzania produkcją, optymalizacji procesów, budowania efektywnych zespołów oraz poprawy wydajności organizacji, a jego kompetencje wnoszą ogromną wartość w funkcjonowanie firm.

### Styczeń 2025 **Dekpol Budownictwo w TOP 15 największych generalnych wykonawców**



Dekpol Budownictwo w TOP 15 największych generalnych wykonawców tegorocznego rankingu Buidera za rok 2023! W styczniowym wydaniu Buildera zaprezentowano kolejną edycję rankingu generalnych wykonawców będącego częścią projektu „Build the Future” i zrealizowanego przez miesięcznik Builder Polska we współpracy z PwC Polska oraz Dun&Bradstreet Poland.

# 1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

## 1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025- 31.03.2025	01.01.2024- 31.03.2024	01.01.2025- 31.03.2025	01.01.2024- 31.03.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	343 009	351 307	81 965	81 300
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	46 573	26 294	11 129	6 085
III. Zysk (strata) brutto	38 761	32 555	9 262	7 534
IV. Zysk (strata) netto	30 413	24 523	7 267	5 675
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,64	2,93	0,87	0,68
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	82 157	27 213	19 632	6 298
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(36 871)	(1 353)	(8 811)	(313)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(38 098)	(36 159)	(9 104)	(8 368)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	7 188	(10 298)	1 718	(2 383)
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
X. Aktywa razem	1 749 558	1 678 114	418 164	392 725
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 077 454	1 038 847	257 524	243 119
XII. Zobowiązania długoterminowe	457 415	472 287	109 327	110 528
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	620 039	566 560	148 196	132 591
XIV. Kapitał własny	672 103	639 267	160 640	149 606
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 999	1 957
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 363 549	8 363 549	8 363 549	8 363 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	80,37	70,69	19,21	16,54

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 31 marca 2025 roku - 4,1839 PLN/EUR
  - 31 marca 2024 roku - 4,3009 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2024 roku - 4,2730 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku - 4,1848 PLN/EUR
  - od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku - 4,3211 PLN/EUR

## 1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Przychody ze sprzedaży		343 009	351 307
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	265 993	301 425
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>77 016</b>	<b>49 881</b>
Koszty sprzedaży		15 225	12 498
Koszty ogólnego zarządu		16 668	12 549
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	5 566	2 591
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	4 116	1 132
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>46 573</b>	<b>26 294</b>
Przychody finansowe	1.6.6	3 730	12 609
Koszty finansowe	1.6.7	11 820	6 348
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		278	0
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>38 761</b>	<b>32 555</b>
Podatek dochodowy	1.6.8	8 348	8 032
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		30 413	24 523
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>30 413</b>	<b>24 523</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-4	61
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		30 417	24 462

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Zysk (strata) netto	30 413	24 523
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	2 423	-11 296
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	2 423	-11 296
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	2 423	-11 296
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	18
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	2 423	-11 313
Całkowite dochody	32 836	13 209
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	297	61
<b>Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>32 539</b>	<b>13 148</b>

## 1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

### Aktywa

Opis	Nota	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>360 352</b>	<b>297 343</b>	<b>322 431</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		153 916	149 018	156 306
Wartości niematerialne		6 403	6 995	6 550
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		100 902	85 961	100 968
Akcje i udziały		13 377	11 305	13 099
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długo-terminowe		12 764	7 558	6 026
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		38 968	2 971	3 028
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 021	33 536	36 454
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 389 206</b>	<b>1 171 532</b>	<b>1 355 683</b>
Zapasy	1.6.9	677 954	402 014	667 144
Należności z tytułu umów z klientami		38 264	23 581	36 406
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	305 335	453 077	297 523
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		20 072	1 369	17 206
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		12 063	8 974	9 076
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		335 518	282 518	328 329
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		43 513	31 170	45 706
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 389 206	1 171 532	1 355 683
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 749 558</b>	<b>1 468 875</b>	<b>1 678 114</b>



## Pasywa

Opis	Nota	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
<b>Kapitał własny</b>		<b>672 103</b>	<b>591 120</b>	<b>639 267</b>
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		9 706	6 077	7 283
Zyski zatrzymane:		611 174	530 352	580 758
Inne udziały kapitałowe		0	0	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominiującej		655 552	571 101	622 713
Udziały niedające kontroli		16 551	20 019	16 554
<b>Zobowiązania</b>		<b>1 077 455</b>	<b>877 755</b>	<b>1 038 847</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>457 415</b>	<b>233 330</b>	<b>472 287</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		34 744	31 093	34 150
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		440	422	509
Pozostałe rezerwy długoterminowe		0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		336 981	134 095	337 794
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		41 103	27 085	54 135
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		44 148	40 634	45 699
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>620 039</b>	<b>644 425</b>	<b>566 560</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		49	729	49
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		71 736	99 945	111 328
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		87 771	156 266	110 624
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		74	1 007	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		8 992	7 543	9 479
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		56 923	35 040	18 630
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		393 644	322 060	314 357
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		850	21 835	2 016
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		620 039	644 425	566 560
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 749 558</b>	<b>1 468 875</b>	<b>1 678 114</b>

## 1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>38 761</b>	<b>32 555</b>
<b>Korekty:</b>	<b>53 320</b>	<b>1 285</b>
Amortyzacja	4 449	3 708
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-84	516
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-48	-541
Koszty z tytułu odsetek	5 968	7 225
Przychody z odsetek	0	-398
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	0	0
Zmiana stanu zapasów	-10 810	-11 969
Zmiana stanu należności	-13 615	62 068
Zmiana stanu zobowiązań	107 121	-57 732
Zmiana stanu rezerw	-39 661	-1 592
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	92 081	33 839
Zapłacony podatek dochodowy	-9 923	-6 626
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>82 157</b>	<b>27 213</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-14	-107
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 097	-774
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	373	2 878
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-4	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-5 559
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	398
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-36 129	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	1 812
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-36 871</b>	<b>-1 353</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-23 357	0

Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	<b>2 013</b>	<b>8</b>
Splaty kredytów i pożyczek	-8 319	-28 378
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 459	-2 558
Odsetki zapłacone	<b>-5 976</b>	<b>-5 232</b>
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-38 098</b>	<b>-36 159</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	7 188	-10 298
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>7 188</b>	<b>-10 298</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	328 329	292 817
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>335 518</b>	<b>282 518</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	43 413	31 170

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

Za okres 01.01-31.03.2025

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 283</b>	<b>580 758</b>	<b>622 713</b>	<b>0</b>	<b>16 554</b>	<b>639 267</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 283</b>	<b>580 758</b>	<b>622 713</b>	<b>0</b>	<b>16 554</b>	<b>639 267</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	30 417	30 417	0	-4	30 413
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	2 423	0	2 423	0	0	2 423
Całkowite dochody	0	0	0	2 423	30 417	32 840	0	-4	32 836
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 423</b>	<b>30 417</b>	<b>32 840</b>	<b>0</b>	<b>-4</b>	<b>32 836</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>9 706</b>	<b>611 174</b>	<b>655 552</b>	<b>0</b>	<b>16 551</b>	<b>672 103</b>

**Za okres 01.01-31.03.2024**

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



**Za okres 01.01-31.12.2024**

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wycofania	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	<b>557 905</b>	<b>0</b>	<b>19 958</b>	<b>577 863</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>17 390</b>	<b>505 843</b>	557 905	0	19 958	577 863
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	96 207	96 207	0	297	96 503
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-10 107	0	-10 107	0	0	-10 107
Całkowite dochody	0	0	0	-10 107	96 207	86 100	0	297	86 397
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	-19 986	0	-998	-20 984
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	-1 306	-1 306	0	-2 703	-4 010
Inne zmiany	0	0	0	0	1	1	0	0	1
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10 107</b>	<b>74 915</b>	<b>64 808</b>	<b>0</b>	<b>-3 404</b>	<b>61 404</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 283</b>	<b>580 758</b>	<b>622 713</b>	<b>0</b>	<b>16 554</b>	<b>639 267</b>

## Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 11.989 tys. zł brutto, prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 9.711 tys. zł.

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

Wpływ stosowania ww. zabezpieczeń na kapitał przedstawia poniższa tabela.

	31.03.2025	31.12.2024
<b>Kapitał własny</b>	<b>672 103</b>	<b>639 267</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	9 706	7 283
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumenty pochodne	9 711	7 288
różnice kursowe z przeliczenia	-5	-5
Kapitał rezerwowy	0	0
Udziały nie dające kontroli	16 551	16 554
Zyski zatrzymane	611 174	580 758

## 1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 1.6.1 Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidywać przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol na dzień 31 marca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku oraz 31 marca 2024 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. W I kwartale 2025 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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

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

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

## 1.6.2 Segmenty działalności

### Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-31.03.2025 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	222 880	80 963	30 934	8 232	343 009
Koszty operacyjne ogółem	208 026	51 180	28 886	9 794	297 886
Pozostałe przychody operacyjne				5 566	5 566
Pozostałe koszty operacyjne				4 116	4 116
Wynik operacyjny	14 854	29 783	2 048	- 112	46 573
Przychody finansowe				4 008	4 008
Koszty finansowe				11 820	11 820
Podatek dochodowy				8 348	8 348
<b>Wynik netto</b>					<b>30 413</b>

### Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-31.03.2024 r.

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

### 1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Koszty rodzajowe	314 693	333 694
Amortyzacja	4 449	3 708
Zużycie materiałów i energii	71 033	71 220
Usługi obce	193 429	215 318
Podatki i opłaty	978	1 647
Koszty wynagrodzeń	23 044	22 315
Świadczenia pracownicze	6 000	5 935
Pozostałe koszty rodzajowe	3 062	2 928
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	12 698	10 623
Zmiana stanu produktów	-15 380	-7 267
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-1 427	45
Koszty sprzedaży	-15 225	-12 498
Koszty zarządu	-16 668	-12 549
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>265 993</b>	<b>301 425</b>

### 1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	193	65
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	0	0
Kary i odszkodowania	3 005	441
Dotacje	79	88
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	424	104
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	1 205	771
Zysk z okazynego nabycia	0	0
Inne tytuły	660	1 122
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>5 566</b>	<b>2 591</b>

## 1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	794	0
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	46	39
Darowizny	48	124
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	0	3
Kary umowne	0	19
Szkody majątkowe	0	1
Koszty sądowe	0	15
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	1 984	126
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	706	571
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	109	0
Inne tytuły	429	234
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>4 116</b>	<b>1 132</b>

## 1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Odsetki	1 731	1 407
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	7	446
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	1 993	10 756
<b>Przychody finansowe</b>	<b>3 730</b>	<b>12 609</b>



## 1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Odsetki	7 204	3 317
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	2 665	2 717
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	9	0
Pozostałe koszty finansowe	1 942	133
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	182
<b>Koszty finansowe</b>	<b>11 820</b>	<b>6 348</b>

## 1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Bieżący podatek dochodowy	5 890	4 416
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	5 894	4 416
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	-4	0
Odroczony podatek dochodowy	2 458	3 616
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	12 557	5 329
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-283	0
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	9 816	1 713
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>8 348</b>	<b>8 032</b>

## 1.6.9 Zapasy

Opis	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Materiały wartość bilansowa	34 649	28 440	24 376
Towary wartość bilansowa	72 251	10 683	79 956
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	8 516	8 244	9 269
Wyroby gotowe wartość bilansowa	2 230	5 871	5 506
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	370 397	212 362	365 010
Ukończone lokale wartość bilansowa	189 910	136 412	183 027
<b>Zapasy</b>	<b>677 954</b>	<b>402 014</b>	<b>667 144</b>

## 1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Należności handlowe netto	233 176	322 589	206 957
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	3	0	3
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	25 636	31 511	32 678
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	11 440	17 994	22 749
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	22 232	68 896	21 267
Inne należności wartość bilansowa	1 279	2 694	1 045
Kaucje z innych tytułów	1 116	340	593
Należności handlowe oraz pozostałe należności	294 882	444 024	285 292
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 453	9 053	12 231
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>305 335</b>	<b>453 077</b>	<b>297 523</b>

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

## 1.6.11 Instrumenty finansowe

### Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	12 063	8 446	8 756
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	13 377	11 305	13 099
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	668 581	658 077	604 537
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	335 518	282 518	328 329
Należności handlowe oraz inne należności	294 095	372 061	272 859
Pożyczki i należności	0	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	38 968	3 498	3 348
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>694 021</b>	<b>677 829</b>	<b>626 392</b>

## Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	0	1 007	78
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	50 095	34 628	63 614
Leasing	50 095	34 628	63 614
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	732 987	545 497	687 203
Obligacje	366 670	231 837	383 669
Kredyty	58 081	58 525	64 749
Pożyczki otrzymane	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	308 162	255 135	238 785
Pozostałe zobowiązania finansowe	74	0	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>783 082</b>	<b>581 131</b>	<b>750 895</b>

## 1.6.12 Zobowiązania odsetkowe

### Specyfikacja zobowiązań finansowych

Opis	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	336 981	134 095	337 794
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	41 103	27 085	54 135
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>378 084</b>	<b>161 180</b>	<b>391 929</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	74	1 007	78
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	87 771	156 266	110 624
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	8 992	7 543	9 479
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>96 837</b>	<b>164 816</b>	<b>120 180</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>474 921</b>	<b>325 996</b>	<b>512 110</b>

**Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.03.2025 r.:**

Opis	Przeter- minow- ane	do 1 m- ca	1-3 mcy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Zobowiązania pochodne długotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligacje długoterminowe	0	0	0	0	57 212	336 896	0	394 108
Pożyczki długoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty długoterminowe	0	0	0	0	3 445	8 627	2 774	14 846
Leasingi długoterminowe	0	87	114	1 879	10 820	11 540	79 807	104 246
Zobowiązania pochodne krótkotermi- nowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi krótkoterminowe	0	879	2 026	7 400	255	129	0	10 691
Obligacje krótkoterminowe	0	16 780	13 502	39 589	0	0	0	69 870
Pożyczki krótkoterminowe	0	0	0	0	0	0	0	0
Kredyty krótkoterminowe	0	12 687	5 534	28 752	0	0	0	46 973
<b>Zobowiązania odsetkowe - wyma- galność</b>	<b>0</b>	<b>30 433</b>	<b>21 176</b>	<b>77 620</b>	<b>71 733</b>	<b>357 192</b>	<b>82 581</b>	<b>640 735</b>

**Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 31.12.2024 r.:**

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

Wymagalność zobowiązań finansowych, jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdykontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek.

## Zobowiązania finansowe Depol S.A. w wartości nominalnej

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2025	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	80	EUR	80	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	1 707	EUR	1 707	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
<b>Razem kredyty i pożyczki długoter- minowe</b>	<b>1 787</b>	<b>EUR</b>	<b>1 787</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	239	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	387	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			15	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>626</b>	<b>EUR</b>	<b>626</b>	<b>EUR</b>		<b>-</b>
	<b>-</b>	<b>PLN</b>	<b>15</b>	<b>PLN</b>		<b>-</b>

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2024	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa pro- centowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 175	EUR	139	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 352	EUR	1 804	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
<b>Razem kredyty i pożyczki długotermi- nowe</b>	<b>3 527</b>	<b>EUR</b>	<b>1 943</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe</b>						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	239	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	387	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			9	PLN		
<b>Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe</b>	<b>626</b>	<b>EUR</b>	<b>635</b>	<b>EUR</b>		<b>-</b>
	<b>-</b>	<b>PLN</b>	<b>8</b>	<b>PLN</b>		<b>-</b>

## Obligacje w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawoz- dawczego 31.03.2025	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii M	225 00	225 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
<b>RAZEM długoterminowe</b>			<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



	327 569	327 569	PLN	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
	-	-	-	-	
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>		

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii M	225 000	225 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
<b>RAZEM długoterminowe</b>			<b>EUR</b>	-	-
	<b>327 569</b>	<b>327 569</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii P2021A	25 000	23 357	PLN	WIBOR 3 M+marża	2025-02-13
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>25 000</b>	<b>23 357</b>	<b>PLN</b>	-	-

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

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2025	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 307	1 307	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>1 307</b>	<b>1 307</b>	<b>EUR</b>	-	-
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-06-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR ON/ESTR ON+marża	2026-06-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15

PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	4 578	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer-WAR/8803/21/497/CB <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-16
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy, umowa nr 462401040 <sup>2</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	8 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	17 899	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	6 000	5	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-04-30
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 <sup>1,4</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	18 000	6 250	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-30
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015 <sup>3</sup>	Betpref Sp. z o.o.	5 000	3 869	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1,3</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 826	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2024-04-27
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/052/24/Z/OB.	Dekpol Inwestycje – Turystyczna sp. z o.o.	25 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	2 162	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-09-13
Pozostałe		-	13	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		224	224	EUR	-	-
		<b>346 216</b>	<b>41 597</b>	<b>PLN</b>		

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

<sup>2</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do dnia 30 kwietnia 2026 roku.

<sup>3</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do dnia 31 października 2026 roku.

<sup>4</sup> Wg stanu na dzień publikacji nastąpiło obniżenie limitu do kwoty 16,2 mln zł

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2024	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 363	1 363	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/052/24/Z/OB.	Dekpol Inwestycje- Tury- styczna Sp. z o.o.	25 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	1 175	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 352	1 804	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>4 890</b>	<b>3 306</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>25 000</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Krótkoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	239	239	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Konsorcjum, kredyt obrotowy umowa numer 6/11/GD/O/24	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	25 916	5 524	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/EURIBOR M+marża	2026-06-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+ marża	2026-06-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1,3</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	4 578	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1,2</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-16
SGB-Bank S.A., kredyt rewalwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14

Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040 <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
BOŚ Bank, umowa o linie faktoringową numer S/58/09/2023/1098/K/FAK	Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-08
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	18 274	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019 <sup>1,5</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	6 000	7	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-31
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022 <sup>1,5</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	18 000	7 743	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2025-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015 <sup>5</sup>	Betpref Sp. z o.o.	5 000	3 267	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1,5</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 330	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2025-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	1 255	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M +marża	2025-09-13
Pozostałe		-	12	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>850</b>	<b>1 067</b>	<b>EUR</b>	-	-
		<b>317 800</b>	<b>50 372</b>	<b>PLN</b>		

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

<sup>2</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2026 roku

<sup>3</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do lutego 2026 roku

<sup>4</sup> Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania i wysokości dostępnego limitu. Obecnie limit wynosi 8 mln zł z przeznaczeniem na kredyt obrotowy, a termin jego obowiązywania to kwiecień 2036 roku.

<sup>5</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do października 2026 roku

## Obligacje spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2025	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) <sup>1</sup>	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) <sup>1</sup>	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
<b>Razem Obligacje krótkoterminowe</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	<b>PLN</b>	-	-

<sup>1</sup>Wg stanu na dzień publikacji obligacje serii A i B zostały spłacone 22 kwietnia 2025 roku przed terminem wymagalności na wniosek Emitenta.

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Krótkoterminowe</b>					
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+ marża	2025-10-30
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.)	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
<b>Razem obligacje krótkoterminowe</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 1.6.13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Opis	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	230 909	176 903	160 329
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 599	5 301	5 255
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	35 890	40 489	35 609
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	109 316	85 475	100 942
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	381	300	229
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	11 053	12 912	11 653
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	393 148	321 381	314 017
Przychody przyszłych okresów	496	679	340
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>393 644</b>	<b>322 060</b>	<b>314 357</b>

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

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	36 406	17 918
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	36 406	-17 918
Wycena na koniec okresu	38 264	36 406
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>38 264</b>	<b>36 406</b>

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	18 630	41 690
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-18 630	-41 690
Wycena na koniec okresu	56 923	18 630
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>18 630</b>	<b>18 630</b>



Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	100 941	69 659
Wpłacone zaliczki	69 617	271 084
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-61 242	-239 802
Wycena na koniec okresu	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>109 316</b>	<b>100 941</b>

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.12.2024
Inne	0	627
Sprzedaż lokali	190 806	180 374
Umowy o usługę budowlaną	528 188	668 057

### 1.7.1 Poręczenia i gwarancje

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

W I kwartale 2025 roku Spółka i jednostki od niej zależne nie udzielały gwarancji dotyczących zobowiązań finansowych innych podmiotów.

W I kwartale 2025 roku Spółki z Grupy Depol udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonanych prac budowlanych. Gwarancje o największej wartości udzielone w I kwartale 2025 roku.

Beneficjent	Zlecniodawca	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji (w tys. zł)	Waluta	Okres ważności gwarancji
Inwestor	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	HESTIA S.A	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	17 682	PLN	2026-03-02
Inwestor	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	Santander Bank S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	17 682	PLN	2026-03-02

**Aktywa i zobowiązania warunkowe w Grupie Kapitałowej Depol na dzień 31 marca 2025 :**

Opis	31.03.2025	31.12.2024
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	0	0
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>346 449</b>	<b>325 063</b>
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	126
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	102 753	82 570
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	221 057	219 728
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	22 639
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>349 449</b>	<b>325 063</b>
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych	0	0
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych	0	0
Inne aktywa warunkowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych</b>	<b>128 019</b>	<b>128 306</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	86 482	85 000
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	20 775	19 638
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	20 761	23 668
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia</b>	<b>128 019</b>	<b>128 306</b>

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

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

## 1.7.2 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

### Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym 01.01.2025–31.03.2025

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)	0	0	0	1 219	1 219
Przychody z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)	0	0	0	8 774	8 774
Koszty z tytułu odsetek	0	0	0	0	0
Pożyczki otrzymane	0	0	0	0	0
Pożyczki udzielone	0	0	0	0	0
Należności krótkoterminowe	0	0	0	5 640	5 640
Należności długoterminowe	0	0	0	40	40
Zobowiązania krótkoterminowe	0	0	0	6 689	6 689
Zobowiązania długoterminowe	0	0	0	0	0
Dywidendy otrzymane	0	0	0	0	0
Dywidendy wypłacone	0	0	0	42	42
Przychody z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń	0	0	0	0	0

## 2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

### 2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025- 31.03.2025	01.01.2024- 31.03.2024	01.01.2025- 31.03.2025	01.01.2024- 31.03.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	9 326	13 677	2 229	3 165
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 419	2 035	339	471
III. Zysk (strata) brutto	1 823	2 921	436	676
IV. Zysk (strata) netto	1 490	2 366	356	548
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,18	0,28	0,04	0,07
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(4 857)	9 693	(1 161)	2 243
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(12 122)	(23 437)	(2 897)	(5 424)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(27 978)	(5 087)	(6 686)	(1 177)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(44 957)	(18 831)	(10 743)	(4 358)
	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.03.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
X. Aktywa razem	697 094	718 602	166 613	168 173
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	370 987	393 988	88 651	92 204
XII. Zobowiązania długoterminowe	353 788	353 971	84 541	82 839
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	17 199	40 017	4 110	9 365
XIV. Kapitał własny	326 107	302 942	77 926	75 969
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 636	1 999	1 957
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	39	38,82	9,32	9,08

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 31 marca 2025 roku - 4,1839 PLN/EUR
  - 31 marca 2024 roku - 4,3009 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2024 roku - 4,2730 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku - 4,1848 PLN/EUR,
  - od 1 stycznia do 31 marca 2024 roku - 4,3211 PLN/EUR

## 2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
Przychody ze sprzedaży	9 326	13 677
Koszt własny sprzedaży	6 759	9 925
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 567</b>	<b>3 752</b>
Koszty sprzedaży	31	59
Koszty ogólnego zarządu	1 688	2 891
Pozostałe przychody operacyjne	874	1 386
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	303	152
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>1 419</b>	<b>2 035</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	9 820	6 115
Koszty finansowe	9 416	5 229
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 823</b>	<b>2 921</b>
Podatek dochodowy	333	555
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	1 490	2 366
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>1 490</b>	<b>2 366</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	3	163
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	3	163
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	3	163
<b>Całkowite dochody</b>	<b>1 493</b>	<b>2 530</b>

## 2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

### Aktywa

Opis	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>623 260</b>	<b>420 934</b>	<b>578 056</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	16 901	18 844	17 633
Nieruchomości inwestycyjne	32 853	31 766	32 853
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	6 504	7 188	6 705
Akcje i udziały	238 849	232 704	232 849
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	63	5 582	148
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	325 173	121 582	285 392
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 916	3 267	2 476
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>73 834</b>	<b>112 478</b>	<b>140 546</b>
Zapasy	8 858	9 551	9 286
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	16 031	10 074	18 675
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	13	221	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	10 421	55 483	29 118
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	38 511	37 149	83 468
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	5	1 878	2 370
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	73 834	112 478	140 546
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>697 094</b>	<b>533 411</b>	<b>718 602</b>

## Pasywa

Opis	31.03.2025	31.03.2024	31.12.2024
<b>Kapitał własny</b>	<b>326 107</b>	<b>302 942</b>	<b>324 614</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-60	-371	-63
Zyski zatrzymane:	291 495	268 640	290 005
Wynik roku bieżącego	1 490	2 366	43 718
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>370 987</b>	<b>230 470</b>	<b>393 988</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>353 788</b>	<b>112 325</b>	<b>353 971</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 209	14 887	15 435
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	62	51	62
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	331 514	91 123	331 972
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	5 414	5 711	5 833
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	589	552	670
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	490	552	546
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>17 199</b>	<b>118 145</b>	<b>40 017</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 330	2 070	2 148
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	8 831	107 550	27 133
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	74	1 007	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	2 241	1 717	2 164
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 721	5 799	8 493
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	1
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	17 199	118 145	40 017
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>697 094</b>	<b>533 411</b>	<b>718 602</b>

## 2.4 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.03.2024
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>1 823</b>	<b>2 921</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-6 666</b>	<b>6 867</b>
Amortyzacja	980	828
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	93	-63
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-20	-52
Koszty z tytułu odsetek	8 444	4 676
Przychody z odsetek	-9 043	-6 071
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	428	68
Zmiana stanu należności	-3 265	11 822
Zmiana stanu zobowiązań	-4 465	-4 441
Zmiana stanu rezerw	182	99
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-4 843	9 788
Zapłacony podatek dochodowy	-14	-95
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-4 857</b>	<b>9 693</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-107
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-38	-16
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	169	2 875
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-36 129	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-2 467	-33 127
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	23 646	0
Otrzymane odsetki	2 696	5 127
Otrzymane dywidendy	0	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótko-terminowych depozytów i inwestycji	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-12 122</b>	<b>-23 437</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0



Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-23 357	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	0
Splaty kredytów i pożyczek	-661	-679
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-613	-1 229
Odsetki zapłacone	-3 347	-3 179
Dywidendy wypłacone	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-27 978</b>	<b>-5 087</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-44 957	-18 831
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	83 468	55 979
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>38 511</b>	<b>37 149</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	5	1 878

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

Za okres 01.01. – 31.03.2025

Opis	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży ak- cji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe ka- pitały rezer- wowe z wy- ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały nieda- jące kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-63</b>	<b>290 005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324 614</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-63	290 005	0	0	324 614
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	1 490	0	0	1 490
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	3	0	0	0	3
Całkowite dochody	0	0	0	3	1 490	0	0	1 493
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	3	1 490	0	0	1 493
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>	<b>291 495</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>326 107</b>

## Za okres 01.01.-31.03.2024

Opis	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży ak- cji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe ka- pitały rezer- wowe z wy- ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały nieda- jące kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-534</b>	<b>266 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300 412</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-534	266 274	0	0	300 412
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	2 366	0	0	2 366
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	163	0	0	0	163
Całkowite dochody	0	0	0	163	2 366	0	0	2 530
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	163	2 366	0	0	2 530
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-371</b>	<b>268 640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>302 942</b>

## Za okres 01.01.-31.12.2024

Opis	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży ak- cji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe ka- pitały rezer- wowe z wy- ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały nieda- jące kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-534</b>	<b>266 274</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>300 412</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-534	266 274	0	0	300 412
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	43 718	0	0	43 718
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	470	0	0	0	470
Całkowite dochody	0	0	0	470	43 718	0	0	44 188
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	0	0	-19 986
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Inne zmiany</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>470</b>	<b>23 731</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 202</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-63</b>	<b>290 005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324 614</b>

## 2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

### 2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 31 marca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2025 roku oraz 31 marca 2024 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku. W I kwartale 2025 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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

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

## 3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu Grupy Kapitałowej Dekpol za I kwartał 2025 roku

### 3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

#### 3.1.1 Przedmiot działalności

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

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

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



„Za nami bardzo udany kwartał pod względem osiągniętych wyników finansowych. Jednocześnie zachowujemy pełną uważność i zdolność adaptacyjną wobec utrzymującej się niepewności rynkowej, która w dalszym ciągu stanowi istotne wyzwanie dla całej branży.”

**Mariusz Tuchlin**  
Prezes Zarządu

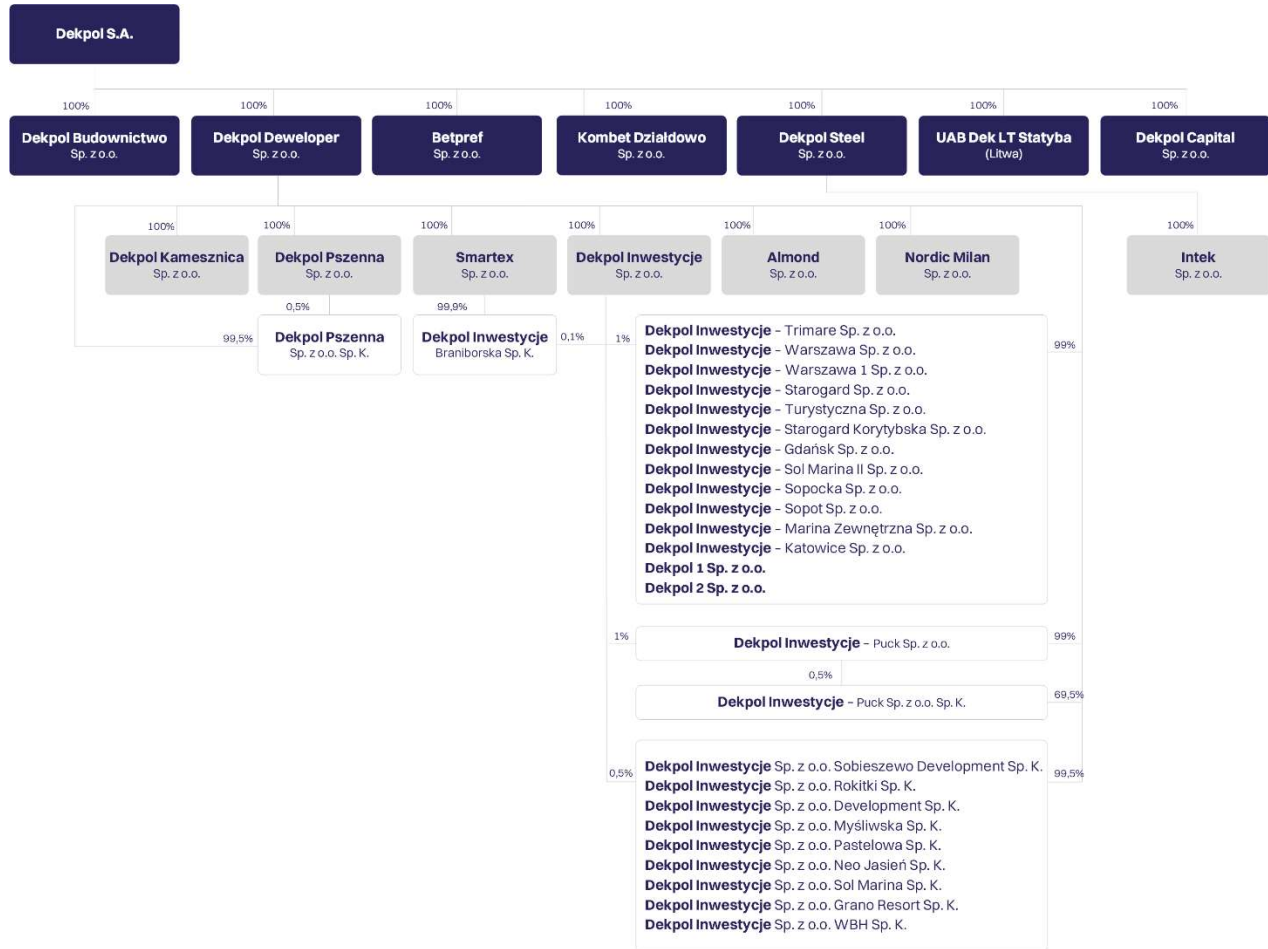
#### 3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, przedstawiono na poniższym schemacie:

#### SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL S.A.



#### Działalność Dekpol S.A.

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

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

## Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

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

## Działalność deweloperska

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. wskazanej w pkt 5) w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku, przy ul. Pszennej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)–11) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)–17), 19)–25) i 27)–28) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
- 4) Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).

## Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez Spółki:

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

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

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

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

## Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

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

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

1. LM1 SPV Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Od grudnia 2023 roku Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
2. LM2 SPV Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Od lutego 2024 roku Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
3. Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

## Fundacja Dekpol

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

### 3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Depol w I kwartale 2025 roku oraz po dniu bilansowym

Nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej w I kwartale 2025 r. oraz po dniu bilansowym.

### 3.1.4 Organy Spółki

#### Zarząd

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

Na dzień 1 stycznia 2025 roku oraz na dzień 31 marca 2025 roku w skład Zarządu Depol S.A. wchodził:

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

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

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

Uchwały dotyczące powołania Pana Mariusza Tuchlina oraz Pani Katarzyny Szymczak-Dampc zostały podjęte w związku z upływem z dniem 31 grudnia 2024 roku dotychczasowej kadencji ww. osób i weszły w życie z dniem ich podjęcia. Uchwała dotycząca powołania Pana Michała Skowrona weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2025 roku.

O zmianach w składzie Zarządu Depol S.A. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2025 z dnia 13 marca 2025 roku.

W związku z powyższym, na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Zarządu Depol S.A. wchodzi:

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

Kadencje ww. osób upłyną z dniem 31 grudnia 2030 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2030, czyli w 2031 roku.

## Rada Nadzorcza

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

Na dzień 1 stycznia 2025 roku, dzień 31 marca 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu w skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wchodzi:

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

Kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzierskiego upłynęły z dniem 31 grudnia 2024 roku, przy czym mandaty ww. osób zgodnie z art. 369 § 4 w zw. z art. 386 §2 Kodeksu spółek handlowych wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024. Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku, natomiast kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2029 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe odpowiednio za rok 2027 oraz 2029.

W I kwartale 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

### 3.1.5 Struktura kapitału zakładowego

W pierwszym kwartale 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzielił się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

### 3.1.6 Struktura akcjonariatu Spółki

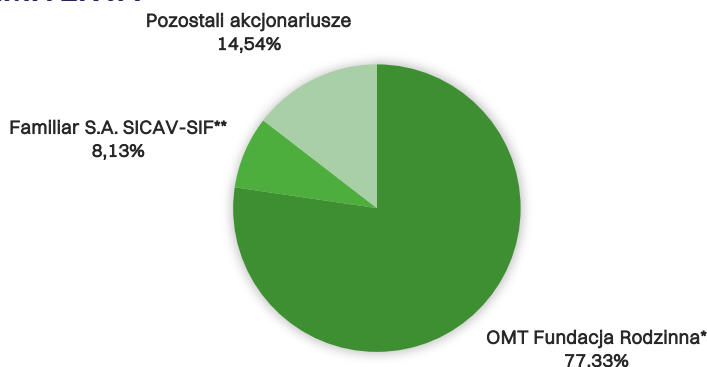
Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 23 maja 2025 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

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

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

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

## AKCJONARIAT EMITENTA



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2024 rok opublikowanego w dniu 25 kwietnia 2025 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu według wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

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

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 23 maja 2025 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2024 rok opublikowanego w dniu 25 kwietnia 2025 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu rocznego za 2024 r.	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2025 r.
Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu – poprzez OMT Fundacja Rodzinna*	6.466.845	-	6.466.845

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

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali akcji Spółki w okresie od dnia przekazania raportu rocznego za 2024 rok do dnia przekazania niniejszego raportu kwartalnego.

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

## 3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

### 3.2.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2025 roku

Przychody Grupy wyniosły na koniec marca 2025 roku ponad 343 mln zł, a zysk operacyjny Grupy wyniósł 46,57 mln zł (wzrost o ponad 77%). Grupa zakończyła pierwszy kwartał 2025 roku zyskiem netto na poziomie 30,41 mln zł. Na dzień 31 marca 2025 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 335,52 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na bezpiecznym poziomie 0,88.

Przychody segmentu generalnego wykonawstwa na koniec pierwszego kwartału 2025 roku wyniosły ponad 222,88 mln zł i były niższe o ponad 11% w ujęciu rok do roku, w tym samym czasie zysk operacyjny wyniósł 14,85 mln zł (wzrost o blisko 16%). Na dobre wyniki segmentu budowlanego znaczny wpływ miała przyjęta i konsekwentnie realizowana strategia dotycząca selektywnej kontraktacji. Dekpol Budownictwo pomimo wymagającego otoczenia rynkowego skutecznie pozyskuje nowe kontrakty do realizacji, co ma odzwierciedlenie w wysokim pipeline projektów pozostających do realizacji. Generalne wykonawstwo odpowiadało za około 65% przychodów w Grupie Kapitałowej Dekpol.

W ramach segmentu deweloperskiego, który posiada blisko 24% udziału w przychodach Grupy, zostały zrealizowane przychody, które wyniosły 80,96 mln zł i wzrosły w ujęciu do pierwszego kwartału 2024 roku o około 49%. Wynik operacyjny wyniósł 29,78 mln zł i wzrósł o ponad 90% r/r. Wyniki osiągnięte w segmencie deweloperskim pokazują, że Grupa konsekwentnie realizuje postawione sobie cele oraz uzyskuje satysfakcjonujące wyniki pomimo trudnego rynku deweloperskiego.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał za 9% przychodów Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji. Przychody Dekpol Steel na koniec I kwartału 2025 roku to ponad 30,93 mln zł co oznacza spadek przychodów w tym segmencie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2024 o około 9%. Zysk operacyjny na dzień 31 marca 2025 roku wyniósł 2,05 mln zł i spadł w porównaniu do 31 marca 2024 roku o blisko 2,9 mln zł. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych w dalszym ciągu widoczna jest stagnacja spowodowana głównie sytuacją geopolityczną oraz niestabilną polityką gospodarczą na świecie. Pomimo wyzwań w tym segmencie Grupa stara się skutecznie realizować swoje cele przy jednoczesnej optymalizacji procesów oraz rozwijaniu swojej elastyczności.

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

#### Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec pierwszego kwartału 2025 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1.528 mln zł netto (na koniec 2024 roku 1 505. mln zł, zaś na koniec pierwszego kwartału 2024 roku 1.547 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 711 mln zł netto (na koniec 2024 roku około 973 mln zł, zaś na koniec pierwszego kwartału 2024 roku około 687 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz Segmentu Deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec pierwszego kwartału 2025 roku posiadała kontrakty o wartości ponad 219 mln zł (ponad 323 mln zł netto na koniec 2024 roku, zaś na koniec pierwszego kwartału 2024 roku około 359 mln zł), z czego do realizacji pozostawało około 117 mln zł (na koniec 2024 roku 162 mln zł netto, zaś na koniec pierwszego kwartału 2024 roku około blisko 88 mln zł).

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

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 31 marca 2025 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

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

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość blisko 90 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 marca 2025 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 5 kontraktów o wartości powyżej 90 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne - w ostatnich latach ok. 80-90%. Wg stanu na dzień 31 marca 2025 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ponad 86%.

Działalność Segmentu Generalnego Wykonawstwa w I kwartał 2025 roku przebiegała w pełnym wyzwaniach otoczeniu co nie stanowiło zaskoczenia, gdyż tak wynikało z analiz wykonanych przez Grupę w poprzedzającym roku. Spółka znalazła pozytywną odpowiedź na przedmiotowe wyzwania jeszcze w ubiegłym okresie rozrachunkowym i weszła w I kwartał 2025 roku z wysokim backlogiem kontraktów. Względna stagnacja w ilości projektów, o które konkurują wykonawcy i dostawcy skutkowało, iż okres sprawozdawczy ponownie był relatywnie wolny od - istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności - wpływu znacznych podwyżek cen. Co więcej, z uwagi na ograniczoną liczbę nowych projektów oraz spadek popytu na usługi budowlane, ceny materiałów zaczęły spadać i ustabilizowały się w trwałych, względnie niskich wartościach (w porównaniu do lat 2022-2023). Koszty robocizny w zależności od jej charakteru zatrzymały się w miejscu lub zwiększały w niewielkich - z punktu widzenia ryzyka kontraktowego - wartościach stosownie do podwyżek wynagrodzeń minimalnych oraz ogólnej presji płacowej na rynku pracy. Największym wyzwaniem w I kwartale 2025 roku pozostawała przede wszystkim niewielka ilość nowych projektów dużej skali ze strony inwestorów prywatnych, na których segment opiera duży udział swojego portfela realizacyjnego. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na posiadane kompetencje i doświadczenie, umożliwiające realizację z szerokiej gamy budownictwa kubaturowego, Segment Generalnego Wykonawstwa wyjątkowo sprawnie poruszał się po rodzimym rynku budowlanym, nawet pomimo silnych turbulencji rynkowych. Dodatkowo przez ostatnie lata działalności Segment Generalnego Wykonawstwa wypracował procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).



Wynik sprzedaży Segmentu Generalnego Wykonawstwa za 1 kwartał 2025 wynoszący 222,88 mln zł należy uznać za bardzo dobry wynik w warunkach ciągle schłodzonego rynku. Ryzyko rynku Generalnego Wykonawstwa jest niezmiennie w ostatnich miesiącach i wynika ze zmian geopolitycznych jak i makroekonomicznych, co przekłada się na spowolnienie podejmowanych decyzji inwestorskich, a w konsekwencji niższy potencjał rynku kubaturowego.

Jednocześnie Zarząd Grupy Dekpol podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Segmentu Generalnego Wykonawstwa na poziomie odpowiadającym ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego (13 miejsce na liście największych polskich firm budowlanych i topowe pozycje w rankingu przedsiębiorców zajmujących się wyłącznie projektami kubaturowymi).

## Działalność deweloperska

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

W przychodach ze sprzedaży w pierwszym kwartale 2025 roku Grupa Kapitałowa Dekpol rozpoznała ostatecznie 124 lokale. Dla porównania w pierwszym kwartale 2024 roku było to 104 lokale.

Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. W pierwszym kwartale 2025 roku kontraktacja w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych wyniosła ostatecznie 173 lokale. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku kontraktacja wyniosła 115 lokale.

### W I kwartale 2025 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel – budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji „Sol Marina etap I”,
- Sol Marina etap II – zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III – zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślinie k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto – budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIb – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III – 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowanych w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II – 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I – 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap III – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokikach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap IV – 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 117, zlokalizowane w Rokikach koło Tczewa,
- Granaria – 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I – 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej;
- Oval Sky – 1 budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali apartamentowych 333, zlokalizowany w Warszawie.



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

- 1 budynku mieszkalnego C3, wielorodzinnego, składającego się z 47 lokali wchodzącego w skład inwestycji "Osiedle Kocięwskie 3" w Rokitykach koło Tczewa (na dzień 31 marca 2025 roku ok. 80% lokali zostało sprzedanych);
- 2 budynków mieszkalnych w ramach Osiedla Neo Jasień etap II, zlokalizowanych w Gdańsku przy ul. Potęgowskiej (na dzień 31 marca 2025 roku ok. 94% lokali zostało sprzedanych).

Na dzień 31 marca 2025 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 801 lokali. Dla porównania w tym samym okresie poprzedniego roku liczba lokali wyniosła 625.

Na ofertę sprzedażową Grupy aktualnie składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 247 lokali, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 232 lokale, Warszawa 322 lokale.

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

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

## Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwszy kwartał 2025 był dla Segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz konstrukcji stalowych okresem intensywnych wyzwań, związanych głównie z dynamicznie zmieniającą się sytuacją gospodarczą zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. Obecnie odczuwalny jest wzrost popytu na osprzęt budowlany w całej Europie jak i na rynku polskim. W segmencie konstrukcji stalowych dla przemysłu ciężkiego i branży offshore widoczna jest stagnacja rynku głównie spowodowana sytuacją geopolityczną i związaną z nią niestabilną polityką gospodarczą na świecie.

W dobie dużej konkurencji na rynkach priorytetem Segmentu w I kwartale 2025 roku była optymalizacja zużycia materiałów. Prowadzone działania obejmowały również redukcję poziomu zapasów magazynowych, co nie tylko pozwoliło uwolnić środki finansowe, ale też poprawiło płynność operacyjną Segmentu. Znaczącą rolę odegrały również inicjatywy mające na celu obniżenie kosztów stałych i zmiennych – zarówno poprzez renegotiacje warunków zakupowych u dostawców, jak i ograniczenie kosztów ogólnozakładowych. Wszystkie te działania przełożyły się na poprawę zamówień w Segmencie, co stanowiło pozytywną kontynuację tendencji z roku 2024.

W I kwartale 2025 roku Segment nie ograniczał się jedynie do działań oszczędnościowych. Równolegle prowadzono aktywne działania sprzedażowe, wzmocniono znacznie dział handlowy, poszerzono znacząco bazę klientów i zmniejszenie uzależnienia od wahań w jednym regionie czy branży.

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

Pomimo trudnego otoczenia rynkowego, I kwartał 2025 roku można uznać za okres wzrostu sprzedaży, szczególnie w Segmencie osprzętu do maszyn budowlanych, co jest dobrym prognostykiem na kolejne miesiące roku 2025.

### 3.2.2 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Depol w I kwartale 2025 roku

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

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

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

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

#### Aktualizacja informacji na temat przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 28 stycznia 2025 roku Spółka poinformowała, iż na mocy postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczeń, Depol S.A. oraz Depol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący) zostały zobowiązane do wstrzymania wszelkich działań związanych z zawartą przez Kupującego w dniu 13 stycznia 2023 roku z podmiotem spoza Grupy Depol (Sprzedający) przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański.

Postanowienie zostało doręczone ww. spółkom 29 kwietnia 2025 roku. Spółki zaskarżyły postanowienie w całości. Do dnia publikacji niniejszego raportu zażalenie nie zostało rozpoznane.

Postanowienie związane jest ze sporem między aktualnym a byłym współnikiem Sprzedającego (Uprawniony). W postanowieniu wyznaczony został Uprawnionemu termin na wytoczenie powództwa o stwierdzenie obowiązku przywrócenia poprzedniego stanu prawnego ww. nieruchomości. W ramach postępowania Uprawniony ma domagać się m.in. unieważnienia ww. umowy przedwstępnej. W przypadku wytoczenia powództwa, Spółka i Kupujący będą uczestniczyli w postępowaniu dochodząc swoich praw. Spółka i Kupujący nie uznają roszczeń, a Kupujący w dalszym ciągu podtrzymuje chęć nabycia nieruchomości.

Do dnia publikacji niniejszego raportu pozew nie został doręczony spółkom.

Dotychczas na nieruchomości realizowano działania o charakterze przygotowawczym i projektowym mające na celu pozyskanie wymaganych pozwoleń do realizacji inwestycji deweloperskiej.

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

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

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

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

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

W dniu 12 lutego 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 28 marca 2024 roku, o wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w woj. kujawsko-pomorskim.

Na mocy aneksu Zamawiający zmienił zakres zleconych robót, a w szczególności zlecił przeprowadzenie robót dodatkowych, przypadających po odbiorze końcowym inwestycji (prace poodbiorowe). W związku z powyższym wartość wynagrodzenia, przy uwzględnieniu wszystkich dodatkowych prac zleconych przez Zamawiającego, wzrosła o ok. 21% względem wartości ustalonej poprzednim aneksem z czerwca 2024 roku i stanowi obecnie równowartość ok. 16% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024, z czego wartość aneksu z dnia 12 lutego 2025 roku odpowiada za ok. 3% wartości umowy. Ostateczna wartość wynagrodzenia, w tym wynikająca z obecnego aneksu, może ulec zwiększeniu w przypadku realizacji kolejnych prac dodatkowych lub zmniejszeniu w przypadku nie uzyskania przez Inwestora pozwoleń na realizację części robót objętych aneksem.

Główny zakres robót wynikający z umowy został ukończony i odebrany protokołem końcowym z grudnia 2024 roku. Termin zakończenia prac poodbiorowych przypadał 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. Wykonawca jest w trakcie wykonywania pozostałych prac zleconych przez Zamawiającego, których termin wykonania przypada na koniec II kwartału 2025 roku.

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

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

W dniu 14 lutego 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z lutego 2023 roku o multilinję z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego okres dostępności limitu w kwocie do 85 mln zł został przedłużony do lutego 2026 roku (poprzednio luty 2025 roku). Pozostałe parametry umowy nie uległy zmianie.

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

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

## Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 27 marca 2025 roku Dekpol 2 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,54 ha położonej w Sopocie, wraz z własnością posadowionych na niej budynków niemieszkalnych (Nieruchomość).

Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do końca 2025 roku umowy przyrzecznej nabycia Nieruchomości, pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że Nieruchomość będzie wolna od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie równowartość ok. 6% kapitałów własnych Emitenta na koniec I kwartału 2025 roku.

Umowa przedwstępna przewiduje możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności wobec niespełnienia się warunku zawieszającego. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane.

Nabywana Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji wyniesie ok. 7% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w III kwartale 2026 roku.

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

## Wybór oferty na budowę nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu

W dniu 28 marca 2025 roku oferta spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu prowadzonym przez Teatr Muzyczny w Poznaniu (Zamawiający) w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia, którego przedmiotem jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych oraz wykonanie innych usług i prac w celu realizacji zadania pn.: "Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu".

Wartość oferty brutto Wykonawcy za realizację całości przedmiotu zamówienia wyniosła ok. 491 mln zł, przy czym zamówienie podzielone jest na część zasadniczą wycenioną przez Wykonawcę na ok. 375 mln zł brutto oraz zakresy uzupełniające wycenione na ok. 116 mln zł brutto, które zgodnie z warunkami zamówienia Zamawiający będzie miał możliwość uruchomić poprzez skorzystanie z prawa opcji. Termin zakończenia realizacji robót i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, określony w warunkach zamówienia, wynosi 1300 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy. Do dnia publikacji niniejszego raportu umowa na realizację inwestycji nie została zawarta.

O wyborze oferty Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2025 z dnia 28 marca 2025 roku.

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

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

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

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

W I kwartale 2025 roku nie wystąpiły, poza sytuacją rynkową spowodowaną wojną w Ukrainie i wysokim poziomem stóp procentowych, inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

### 3.2.4 Zdarzenia po dniu bilansowym

#### Zawarcie 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. m<sup>2</sup> 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 r. 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 jest wykonanie robót na podstawie dokumentacji projektowej i specyfikacji robót, sprawowanie nadzoru autorskiego nad robotami oraz przygotowanie projektu w zakresie dotyczącym robót, w tym w szczególności zmienionego projektu pozwolenia na budowę i dokumentacji powykonawczej. Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w czterech etapach. Termin zakończenia realizacji pierwszego etapu (pierwszej hali) przypada na IV kwartał 2025 roku, a w przypadku wywołania przez Inwestora jej aranżacji w mroźnię i chłodnię - I kwartał 2026 roku. Realizacja



trzech kolejnych etapów jest opcjonalna i może zostać wywołana w ciągu 6 miesięcy od podpisania umowy lub do momentu podpisania protokołu odbioru końcowego pierwszego etapu - na uzgodnionych w umowie warunkach. Terminy ich realizacji zawierają się w przedziale od 6 do 8 miesięcy. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie I etapu inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia 20 maja 2025 roku). W przypadku wywołania aranżacji wartość wynagrodzenia za I etap ulegnie zmianie, co zostanie dokonane w odrębnym dokumencie (zmianie zamówienia). Wartość kolejnych trzech opcjonalnych etapów wynosi łącznie ok. 8% ww. przychodów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Pozyskiwanie nowych kontraktów i terminowa ich realizacja

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

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

## Rozwijanie potencjału zakładów produkcyjnych

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

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

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

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

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

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

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

Potencjalny wpływ konfliktu na sytuację gospodarczą Niemiec oraz państw skandynawskich – które stanowią istotne rynki zbytu lub źródła zamówień dla Grupy – może również przełożyć się na zmniejszenie popytu w niektórych segmentach, szczególnie w zakresie eksportu komponentów produkcyjnych lub usług budowlanych.

Nie bez znaczenia pozostaje również wpływ tego konfliktu na sytuację społeczną i rynek pracy, w tym zwiększoną rotację kadry oraz presję płacową, zwłaszcza w regionach o dużym udziale pracowników zagranicznych. Grupa na bieżąco monitoruje sytuację geopolityczną i dostosowuje działania operacyjne oraz planowanie strategiczne do zmieniających się warunków zewnętrznych, dążąc do minimalizacji ryzyk oraz utrzymania ciągłości operacyjnej i stabilności finansowej.

Mimo to, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Grupa na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszaniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

## Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

Wysoki poziom stóp procentowych, utrzymujący się przez cały 2024 rok, stanowił istotny czynnik zewnętrzny wpływający na działalność Spółki i całej Grupy Kapitałowej. W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym, które obecnie są utrzymywane przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) na poziomie 5,75% (stan na 31 marca 2025 roku).

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

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań 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, Grupa przyjmuje założenie ostrożnego optymizmu. Utrzymująca się niepewność co do tempa i skali ewentualnych obniżek stóp procentowych w Polsce i Europie wymaga dalszego uważnego zarządzania strukturą finansowania, płynnością oraz zdolnością kredytową poszczególnych podmiotów Grupy.

## Koszty pracy oraz rynek pracy

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Po przeanalizowaniu uzasadnienia decyzji Organu podatkowego, Spółka skorzystała z przysługującego jej prawa i wniosła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku. Skorzystanie przez Spółkę z prawa zaskarżenia powoduje, że decyzja Organu podatkowego jest nieostateczna i nie podlega wykonaniu. Tym samym na dzień przekazania niniejszego raportu zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

Zarząd uznał, że w jego ocenie na koniec okresu sprawozdawczego, jest brak obecnego obowiązku skutkującego koniecznością wydatkowania środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne, jest bardziej prawdopodobny niż jego istnienie.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Otrzymanie pozwolenia na basen 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.

## 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.

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

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

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

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

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

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

## Wcześniejszy wykup serii A i B przez spółkę zależną

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

## Umowa o linie wielocelową spółki zależnej z Credit Agricole

W maju 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo sp. z o.o. zawarł umowę o linię wielocelową z bankiem Credit Agricole S.A. Na podstawie zawartej umowy spółka może korzystać z limitu do wysokości 20 mln zł. W ramach udostępnionego limitu spółka uprawniona jest do wykorzystania środków do 20 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje bankowe oraz do 10 mln zł na kredyt obrotowy odnawialny. Limit dostępny jest do kwietnia 2026 roku.

## Otrzymanie pozwolenia na budowę zespołu budynków hotelowych w Gdańsku

W maju 2025 r. 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.

## 3.7 Wskaźniki

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 31 marca 2025 roku: 0,88.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 31 marca 2025 roku: 0,21.

Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego\* – oznaczający stosunek skonsolidowanych aktywów ogółem pomniejszonych o zabezpieczone zadłużenie finansowe pomnożone przez wskaźnik 1,3 do niezabezpieczonego zadłużenia finansowego wynosi na dzień 31 marca 2025 roku: 4,73\*\*.

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

\*\*Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 31.03.2025 roku wynosi: 144 670 tys. zł, niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 31.03.2025 roku wynosi: 330 251 tys. zł.

## **Podpisy Członków Zarządu:**

### **Mariusz Tuchlin**

Prezes Zarządu  
Dekpol S.A.

### **Katarzyna Szymczak-Dampc**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.

### **Michał Skowron**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.

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

### **Anna Mksza**

Główna Księgowa  
Dekpol S.A.

**Dekpol S.A.**

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

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