

Sprawozdanie  
z Działalności Rady Nadzorczej w 2024 roku

Pinczyn, dnia 29 maja 2025 roku

<b>1. ROCZNE SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ</b>	<b>4</b>
1.1. INFORMACJE NA TEMAT SKŁADU RADY I JEJ KOMITETÓW ZE WSKAZANIEM, KTÓRZY Z CZŁONKÓW RADY SPEŁNIAJĄ KRYTERIA NIEZALEŻNOŚCI OKREŚLONE W USTAWIE Z DNIA 11 MAJA 2017 R. O BIEGŁYCH REWIDENTACH, FIRMACH AUDYTORSKICH ORAZ NADZORZE PUBLICZNYM, A TAKŻE KTÓRZY SPOŚRÓD NICH NIE MAJĄ RZECZYWISTYCH I ISTOTNYCH POWIĄZAŃ Z AKCJONARIUSZEM POSIADAJĄCYM CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW W SPÓŁCE, JAK RÓWNIEŻ INFORMACJE NA TEMAT SKŁADU RADY NADZORCZEJ W KONTEKŚCIE JEJ RÓŻNORODNOŚCI	4
1.1.1. SKŁAD RADY NADZORCZEJ	4
1.1.2. INFORMACJA W ZAKRESIE SPEŁNIANIA PRZEZ CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ KRYTERIÓW NIEZALEŻNOŚCI, RZECZYWISTYCH I ISTOTNYCH POWIĄZAŃ Z AKCJONARIUSZEM POSIADAJĄCYM CO NAJMNIEJ 5% OGÓLNEJ LICZBY GŁOSÓW W SPÓŁCE	5
1.1.3. INFORMACJA NA TEMAT SKŁADU RADY NADZORCZEJ W KONTEKŚCIE JEJ RÓŻNORODNOŚCI	5
1.1.4. INFORMACJA NA TEMAT KOMITETÓW RADY NADZORCZEJ	6
1.2. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI RADY I JEJ KOMITETÓW.	7
1.3. OCENA SYTUACJI SPÓŁKI W UJĘCIU SKONSOLIDOWANYM, Z UWZGLĘDNIENIEM OCENY SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY	7
1.3.1. OCENA SYTUACJI GRUPY KAPITAŁOWEJ I SPÓŁKI W UJĘCIU SKONSOLIDOWANYM	7
1.3.2. OCENA SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ, ZARZĄDZANIA RYZYKIEM, COMPLIANCE ORAZ FUNKCJI AUDYTU WEWNĘTRZNEGO, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY.	8
1.4. OCENA STOSOWANIA PRZEZ SPÓŁKĘ ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO ORAZ SPOSOBU WYPEŁNIANIA OBOWIĄZKÓW INFORMACYJNYCH DOTYCZĄCYCH ICH STOSOWANIA OKREŚLONYCH W REGULAMINIE GIEŁDY I PRZEPISACH DOTYCZĄCYCH INFORMACJI BIEŻĄCYCH I OKRESOWYCH PRZEKAZYWANYCH PRZEZ EMITENTÓW PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH, WRAZ Z INFORMACJĄ NA TEMAT DZIAŁAŃ, JAKIE RADA NADZORCZA PODEJMOWAŁA W CELU DOKONANIA TEJ OCENY	11
1.5. OCENA REALIZACJI PRZEZ ZARZĄD OBOWIĄZKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 380 <sup>1</sup> KODEKSU SPÓŁEK HANDLOWYCH.	12
1.6. OCENA SPOSOBU SPORZĄDZANIA LUB PRZEKAZYWANIA RADZIE NADZORCZEJ PRZEZ ZARZĄD INFORMACJI, DOKUMENTÓW, SPRAWOZDAŃ LUB WYJAŚNIEŃ ZAŻĄDANYCH W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382 § 4 K.S.H.	13
1.7. INFORMACJA O ŁĄCZNYM WYNAGRODZENIU NALEŻNYM OD SPÓŁKI Z TYTUŁU WSZYSTKICH BADAŃ ZLECONYCH PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ W TRAKCIE ROKU OBROTOWEGO W TRYBIE OKREŚLONYM W ART. 382 <sup>1</sup> K.S.H.	13
1.8. OCENA WYDATKÓW PONOSZONYCH PRZEZ SPÓŁKĘ I JEJ GRUPĘ NA WSPIERANIE KULTURY, SPORTU, INSTYTUCJI CHARYTATYWNYCH, MEDIÓW, ORGANIZACJI SPOŁECZNYCH, ZWIĄZKÓW ZAWODOWYCH ITP.	14
<b>2. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. Z WYNIKU OCENY SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL S.A. ZA ROK 2024</b>	<b>14</b>
<b>3. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. Z WYNIKU OCENY JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁKI ZA ROK OBROTOWY 2024</b>	<b>36</b>
<b>4. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. Z WYNIKU OCENY SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2024</b>	<b>37</b>

<b>5. <u>OPINIA RADY NADZORCZEJ DEKPOL S.A. W SPRAWIE PRZEZNACZENIA ZYSKU ZA ROK OBROTOWY 2024</u></b>	<b>37</b>
<b>6. <u>OCENA SYTUACJI SPÓŁKI I GRUPY KAPITAŁOWEJ.</u></b>	<b>38</b>

## 1. Roczne Sprawozdanie Rady Nadzorczej

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

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

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

#### **1.1.1. Skład Rady Nadzorczej**

W roku obrotowym 2024 obejmującym okres od 01.01.2024 roku do 31.12.2024 roku w skład Rady Nadzorczej wchodziły następujące osoby:

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

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. 368 § 2 Kodeksu spółek handlowych wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, czyli w 2025 roku. Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku, natomiast kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2029 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe odpowiednio za rok 2027 oraz 2029.

W dniu 28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania na Członka Rady Nadzorczej Dekpol S.A. Wojciecha Sobczaka. Podjęcie uchwały wynikało z upływu dotychczasowej kadencji Wojciecha Sobczaka jako Członka Rady Nadzorczej Spółki.

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

Spośród wymienionych wyżej członków Rady Nadzorczej kryteria niezależności określone w Ustawie z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415 z późn. zm.) spełniają członkowie Rady Nadzorczej:

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

Rzeczywistych i istotnych powiązań z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% ogólnej liczby głosów w spółce członkowie Rady Nadzorczej nie mają następujący członkowie Rady Nadzorczej:

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

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

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

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

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

Spółka nie posiada polityki różnorodności wobec Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Niezależnie od tego różnorodność jest zachowana w odniesieniu do Zarządu Spółki, natomiast nie występuje w przypadku Rady Nadzorczej. Spółka kieruje się merytorycznym przygotowaniem kandydatów do pełnienia danej funkcji, kompetencjami kandydatów oraz długoterminowymi potrzebami Spółki, przy czym Spółka zadeklarowała, że nie istnieją żadne bariery dotyczące płci ani innych cech wskazanych w zasadzie, a jedynymi czynnikami doboru Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz kwalifikacji każdej osoby

do pełnienia ww. funkcji są czynniki takie jak: kompetencje, zdobyte doświadczenie oraz wiedza specjalistyczna poświadczona odbytymi kursami, zdobytymi dyplomami oraz realizowanymi projektami.

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

#### **1.1.4. Informacja na temat komitetów Rady Nadzorczej**

Zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej, w ramach Rady mogą zostać utworzone komitety wewnętrzne (w tym Komitet Audytu), których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady. Komitety są tworzone i znoszone w drodze uchwały Rady. W uchwale o utworzeniu komitetu Rada w szczególności:

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

W roku obrotowym 2024, w ramach Rady Nadzorczej funkcjonował Komitet Audytu, w skład którego, wchodziło 3 członków Rady Nadzorczej:

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

Komitet Audytu sprawował regularny audyt wewnętrzny w Spółce. Komitet zajmował się na bieżąco analizą danych finansowych, w tym danych skonsolidowanych, udzielał Radzie Nadzorczej bieżących informacji i rekomendacji, w tym dotyczących sprawozdań finansowych, akceptacji raportów rocznych Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Komitet Audytu pozostawał w stałym kontakcie z kluczowym biegłym rewidentem w trakcie prowadzonego audytu.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędzierski i Roman Suszek spełniają kryteria członków niezależnych w rozumieniu Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.), jak również w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędzierski oraz Jacek Grzywacz spełniają wymogi określone w art. 129 ust. 1 ustawy o biegłych rewidentach Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Zarówno wykształcenie jak i przebieg kariery zawodowej uzasadniają stwierdzenie, iż posiadają oni wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

## 1.2. Podsumowanie działalności Rady i jej komitetów.

W roku obrotowym 2024, Rada Nadzorcza obradowała 5 razy na posiedzeniach, które odbyły się w dniach:

- 1) 18.03.2024 roku,
- 2) 17.05.2024 roku,
- 3) 28.05.2024 roku,
- 4) 24.09.2024 roku,
- 5) 30.10.2024 roku

W roku obrotowym 2024 Rada Nadzorcza podjęła 28 uchwały, z czego 17 uchwał podjętych zostało w trakcie posiedzeń Rady Nadzorczej, a 11 uchwał podjętych zostało w trybie bezpośredniego porozumienia się na odległość.

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

Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała prawidłowość sporządzenia przez Spółkę sprawozdania finansowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024, a po zakończeniu okresu sprawozdawczego także za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2024 roku.

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

Komitet Audytu odbył w 2024 roku 14 posiedzeń. Posiedzenia odbywały się zarówno w trybie stacjonarnym, jak również z wykorzystaniem środków bezpośredniego porozumienia się na odległość. W przypadku organizowania posiedzeń w trybie stacjonarnym, zarówno członkowie Komitetu jak i zaproszeni goście mieli możliwość uczestniczenia w ich obradach również za pośrednictwem środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Komitet Audytu pracował ponadto w trybie roboczym - bez zwoływania posiedzeń przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

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

### 1.3.1. Ocena sytuacji Grupy Kapitałowej i spółki w ujęciu skonsolidowanym

Przychody ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie blisko 1 404 mln zł, co oznacza spadek w porównaniu do roku 2023 o około 164,83 mln zł (spadek o blisko 11%).

Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży wyniosły 115,86 mln zł wobec 98,04 mln zł w roku 2023.

Na poziomie wyniku z działalności operacyjnej Grupa wygenerowała około 120,8 mln zł zysku wobec 115,88 mln zł w roku ubiegłym.

Trudna sytuacja rynkowa wpłynęła na korektę obrotów Grupy w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023, jednakże, pomimo spadku przychodów, Grupa wygenerowała większy niż w roku poprzednim zysk operacyjny.

Zysk netto na koniec 2024 roku wyniósł 96,5 mln zł, co oznacza osiągnięcie rekordowego zysku netto Grupy Kapitałowej Dekpol oraz wzrost w porównaniu do roku 2023 o 6,14 mln zł (wzrost blisko 7%).

EBITDA Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2024 wyniosła 137,2 mln zł i w porównaniu do roku 2023 wzrosła o blisko 4%.

Przychody ze sprzedaży Spółki Dekpol S.A. w 2024 roku wyniosły 52,06 mln zł i były niższe niż w roku 2023 o 4,5% tj. 2,46 mln zł.

Na działalności operacyjnej Spółka uzyskała zysk w wysokości 5,87 mln zł, względem 5,96 mln zł w roku ubiegłym. Zgodnie z informacją zawartą w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Dekpol S.A. oraz Grupy Kapitałowej Dekpol spadek wyniku na działalności operacyjnej Spółki jest przede wszystkim pochodną pełnienia przez Dekpol S.A. funkcji holdingowej w Grupie Kapitałowej Dekpol.

W 2024 roku Spółka wygenerowała 43,7 mln zł zysku netto, względem 12,38 mln zł w roku 2023. Wysoki poziom zysku netto względem osiągniętego zysku z działalności operacyjnej wynika w dużej części z otrzymanych przez Dekpol S.A. dywidend od spółek zależnych w trakcie roku 2024. Wynik EBITDA (tj. wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w roku 2024 osiągnął wartość 9,84 mln zł, względem 8,61 mln zł w roku 2023.

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

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

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

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

#### **1. Audyt wewnętrzny i Komitet Audytu**

W Spółce w 2024 roku działała wyodrębniona na początku 2023 r. komórka audytu wewnętrznego. Celem tej komórki jest zapewnienie prawidłowości działania systemu kontroli wewnętrznej w szczególności w zakresie sprawozdawczości finansowej, zarządzania ryzykiem i ładu organizacyjnego. Za zadania pozostałych systemów i funkcji, o którym mowa w zasadzie 3.1. a które są utrzymywane w Spółce, odpowiada Zarząd.



W 2024 roku Komitet Audytu m.in. sprawował nadzór nad pracami audytora wewnętrznego, powołanego przez Zarząd Dekpol S.A. pod koniec 2022 roku. W ramach tego nadzoru Komitet Audytu m.in. zatwierdził plan audytu na 2025 rok, oparty na ocenie ryzyka poszczególnych obszarów i procesów, a także aktualizację Procedury Audytu Wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol.

Komitet Audytu nadzorował pracę audytora wewnętrznego m.in. poprzez weryfikację składanych przez niego sprawozdań, w tym: raportów z przeprowadzonych zadań zapewniających oraz innych czynności; rocznego sprawozdania z funkcjonowania audytu wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol czy też sprawozdania z realizacji programu zapewnienia jakości audytu.

W zakresie ESG audytor wewnętrzny, podczas spotkania z Komitetem Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A., przedstawił jego członkom status dotychczas zrealizowanych prac oraz kolejne kroki i działania w zakresie zrównoważonego rozwoju w tym m.in. proponowany system zarządzania oraz propozycję celów strategii zrównoważonego rozwoju.

W 2024 r. odbyły się 2 spotkania audytora wewnętrznego z Komitetem Audytu na których omawiane były bieżące prace audytora i dotychczasowe rezultaty.

## 2. Firma audytorska

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

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

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

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

Opracowywaniem sprawozdań finansowych, podobnie jak w latach ubiegłych, zajmuje się dział księgowości Spółki pod nadzorem Głównej Księgowej. Koordynacja procesu przygotowania sprawozdań

finansowych leży po stronie do Członka Zarządu - Dyrektora Finansowego. Przed przekazaniem sprawozdań finansowych biegłemu rewidentowi podlegają one weryfikacji przez Zarząd. Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i sprawozdań Zarządu oraz sprawozdawczości zarządczej i operacyjnej pochodzą z systemu finansowo-księgowego Spółki.

Elementem kontroli jakości i poprawności danych jest zastosowanie systemu sprawozdawczości zarządczej oraz prowadzona przez Zarząd analiza wyników finansowych i podstawowych wskaźników. Analiza wyników prowadzona jest w porównaniu zarówno do planu finansowo-operacyjnego, jak i do wyników poprzednich okresów, a zidentyfikowane odchylenia są wyjaśniane. W Spółce dokonuje się okresowych przeglądów planów ekonomiczno-finansowych. W proces planowania i budżetowania, obejmujący wszystkie obszary funkcjonowania Spółki, zaangażowane jest kierownictwo średniego i wyższego szczebla.

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

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

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

W roku obrotowym 2024 Rada Nadzorcza pełniła stały nadzór nad działalnością Spółki w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym Kodeksu spółek handlowych oraz Statutu Spółki poprzez analizowanie materiałów otrzymywanych od Zarządu, osób zatrudnionych w Spółce oraz firmy audytorskiej, uzyskiwanie informacji i szczegółowych wyjaśnień od Członków Zarządu w trakcie posiedzeń Rady Nadzorczej, działania Komitetu Audytu oraz komórki audytu wewnętrznego oraz działania biegłego rewidenta.

Rada przy wsparciu Komitetu Audytu i Audytora Wewnętrznego, analizowała otrzymywane informacje, w tym dokumenty, dokonując ich oceny w zakresie sprawności funkcjonowania kontroli wewnętrznej. Rada na bieżąco dokonywała również oceny osiągniętych wyników finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej oraz pracy Zarządu.

W ocenie Rady Nadzorczej systemu kontroli wewnętrznej w Spółce funkcjonował prawidłowo.

Rada Nadzorcza nie stwierdziła znaczących słabości systemu kontroli wewnętrznej uznając, że funkcjonowanie realizowanej przez Zarząd funkcji audytu wewnętrznego było w 2024 roku skuteczne.

Ocena dokonana przez Radę Nadzorczą jest wynikiem bieżących dyskusji przeprowadzanych przez Członków Rady z Członkami Zarządu Spółki oraz zespołem audytorów przeprowadzających badanie ustawowe sprawozdań finansowych Spółki i Grupy za rok obrotowy 2024. Ocena opiera się również o analizy informacji i dokumentacji uzyskiwanych przez Członków Rady Nadzorczej (w tym Członków Komitetu Audytu współpracujących z komórką audytu wewnętrznego) w ramach bieżącego monitorowania działalności Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym w szczególności osiągniętych przez Spółkę i Grupę wyników handlowych związanych z tą działalnością.

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

W roku obrotowym 2024 Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego opisanym w Dobrych Praktykach Spółek Notowanych na GPW 2021 (DPSN21), przyjętym przez Radę Giełdy uchwałą nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 roku.

Rada Nadzorcza zapoznała się z oświadczeniem Zarządu o stosowaniu ładu korporacyjnego objętym Sprawozdaniem Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za Rok 2024 i ocenia, że w sposób szczegółowy opisuje ono zagadnienia z zakresu ładu korporacyjnego oraz zawiera informacje wymagane przez zapisy Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. poz. 757 z późn. zm.).

Na dzień 1 stycznia 2024 roku Spółka Dekpol S.A. stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, za wyjątkiem zasad: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 4.1., 4.3. i 4.14, a także zasad 3.2., 3.7. i 3.10., które nie dotyczyły Spółki.

Dążąc do uzyskania wysokiej jakości standardów w zakresie ładu korporacyjnego, Spółka na przestrzeni 2024 roku i do dnia publikacji sprawozdania zarządu podejmowała działania mające na celu zwiększenie zakresu stosowanych zasad DPSN2021.

W dniu 25 kwietnia 2024 roku Spółka opublikowała informację o rozpoczęciu stosowania zasad 3.2. oraz 3.10. DPSN2021 dotyczących wyodrębnienia w strukturze jednostek odpowiedzialnych za zadania poszczególnych systemów lub funkcji, chyba że nie jest to uzasadnione z uwagi na rozmiar spółki lub rodzaj jej działalności oraz dokonywania co najmniej raz na 5 lat, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przeglądu funkcji audytu wewnętrznego. Dotychczas w ocenie Spółki zasady te nie dotyczyły Spółki.

Zgodnie z zasadą 3.2. DPSN2021, mając na uwadze rozmiar Spółki i rodzaj prowadzonej działalności, Spółka uznała za uzasadnione wyodrębnienie w swojej strukturze organizacyjnej wraz z początkiem 2023 roku komórki audytu wewnętrznego. Jej celem jest zapewnienie, że system kontroli wewnętrznej działa prawidłowo, szczególnie w zakresie sprawozdawczości finansowej, zarządzania ryzykiem i ładu organizacyjnego. Na chwilę obecną Spółka nie widzi uzasadnienia do wyodrębniania jednostek odpowiedzialnych za zadania pozostałych systemów i funkcji, o którym mowa w zasadzie 3.1. Niezależnie od powyższego wszystkie te systemy i funkcje są utrzymywane w Spółce, a za ich działanie odpowiada Zarząd. W związku z powyższym Spółka uznaje zasadę 3.2. za stosowaną adekwatnie do istniejących potrzeb.

Zgodnie z zasadą 3.10. DPSN2021, dotychczas w Spółce nie dokonano przeglądu funkcji audytu wewnętrznego przez niezależnego audytora, ponieważ audyt wewnętrzny w Spółce funkcjonuje dopiero

od 2023 roku. Jednakże taki przegląd w okresie raz na 5 lat jest przewidziany w Programie zapewnienia i poprawy jakości audytu wewnętrznego. W związku z powyższym Spółka uznaje zasadę 3.10. za stosowaną.

Następnie w dniu 27 maja 2024 roku Spółka opublikowała informację o rozpoczęciu stosowania zasady 4.14. DPSN2021, zgodnie z którą Spółka powinna dążyć do podziału zysku poprzez wypłatę dywidendy, a pozostawienie całości zysku w spółce jest możliwe, jeżeli zachodzi którakolwiek z przyczyn wskazanych w treści zasady. Przyjęta w 2024 roku polityka dywidendowa Spółki uwzględnia kryteria wskazane w powyższej zasadzie, w związku z czym Spółka uznaje zasadę za stosowaną.

Zgodnie z opinią z dnia 26.04.2025 roku niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2024 roku, w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje określone w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit i Rozporządzenia o informacjach bieżących. Ponadto, w ocenie biegłego rewidenta, informacje wskazane w paragrafie 70 ust. 6 punkt 5 lit. c-f, h oraz lit. i tego Rozporządzenia, zawarte w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w jednostkowym sprawozdaniu finansowym.

Rada Nadzorcza otrzymywała i monitorowała na bieżąco informacje i dokumenty przekazywane przez Zarząd na temat zdarzeń zachodzących w Spółce i Grupie Kapitałowej. Rada Nadzorcza monitorowała również raporty bieżące i okresowe oraz inne dokumenty przekazywane do wiadomości publicznej przez Spółkę, w tym przy wsparciu zewnętrznych doradców i kancelarii prawnych.

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

### **1.5. Ocena realizacji przez Zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> Kodeksu Spółek Handlowych.**

Zgodnie z treścią art. 380<sup>1</sup> §1 Kodeksu Spółek Handlowych, Zarząd jest obowiązany, bez dodatkowego wezwania, do udzielenia radzie nadzorczej informacji o:

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

W dniu 28 listopada 2022 roku Rada Nadzorcza, na podstawie art. 380<sup>1</sup> § 4 kodeksu spółek handlowych podjęła uchwałę, którą postanowiła o dopuszczalności przekazywania przez Zarząd Radzie Nadzorczej informacji, o których mowa art. 380<sup>1</sup> § 1 i § 2 Kodeksu spółek handlowych w następujących formach, według wyboru Zarządu: 1) w formie pisemnej, 2) drogą elektroniczną – za pośrednictwem poczty

elektronicznej – na adres Przewodniczącego Rady Nadzorczej lub indywidualnie wszystkim członkom Rady Nadzorczej, na wskazane przez nich adresy.

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

Przedmiotem obrad każdego posiedzenia Rady Nadzorczej było omówienie oraz rozpatrzenie spraw wymienionych w zacytowanym wyżej art. 380<sup>1</sup> §1 Kodeksu Spółek Handlowych.

Zarząd, przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej przedstawiał Radzie Nadzorczej w formie pisemnej m.in. informację o podjętych przez ten organ między posiedzeniami Rady Nadzorczej uchwałach, istotnych zdarzeniach w Spółce oraz bieżącej sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółki. Informacje te były następnie omawiane przez Radę Nadzorczą w trakcie jej posiedzeń.

Rada ocenia pozytywnie realizację przez Zarząd obowiązków, o których mowa w art. 380<sup>1</sup> k.s.h.

#### **1.6. Ocena sposobu sporządzania lub przekazywania Radzie Nadzorczej przez Zarząd informacji, dokumentów, sprawozdań lub wyjaśnień zażądanych w trybie określonym w art. 382 § 4 k.s.h.**

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

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

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

#### **1.7. Informacja o łącznym wynagrodzeniu należnym od spółki z tytułu wszystkich badań zleconych przez radę nadzorczą w trakcie roku obrotowego w trybie określonym w art. 382<sup>1</sup> k.s.h.**

Zgodnie z treścią artykułu 382 Kodeksu Spółek Handlowych, rada nadzorcza może podjąć uchwałę w sprawie zbadania na koszt spółki określonej sprawy dotyczącej działalności spółki lub jej majątku przez

wybranego doradcę (doradca rady nadzorczej). Doradca rady nadzorczej może zostać wybrany również w celu przygotowania określonych analiz oraz opinii.

Rada Nadzorcza w roku obrotowym 2024 nie podejmowała uchwały w sprawie zbadania na koszt spółki przez wybranego doradcę spraw. W ocenie Rady Nadzorczej, zgodnie z najlepszą wiedzą jej członków, taka potrzeba nie zaszła.

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

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

Szczegółowa informacja o ponoszonych przez Spółkę i Grupę Kapitałową wydatkach na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, wraz z zestawieniem wydatków zwarta została w Sprawozdaniu Zarządu z Działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024.

Grupa Kapitałowa angażowała się w roku obrotowym 2024 w społeczne inicjatywy, wspierając między innymi wydarzenia sportowe, kulturalne, edukacyjne, akcje charytatywne na rzecz osób prywatnych oraz organizacje społeczne. Łączna wartość poniesionych przez Grupę Kapitałową wydatków w opisanych celach wyniosła 497 180 zł. Wydatki te zmniejszyły się w stopniu znacznym w stosunku do roku obrotowego 2023 (1 189 910,61 zł) o 692 130,61 zł.

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

## **2. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny Sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej DEKPOL S.A. za rok 2024**

Po zapoznaniu się ze:

- Sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółki o Grupy Kapitałowej Dekpol w 2024 roku:

Rada Nadzorcza stwierdza, że zawierają one niezbędne informacje i są zgodne z danymi dotyczącymi poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki, oraz że zostały ono sporządzone rzetelnie, w jasny sposób przedstawiając działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Spółki w 2024 roku

- Sprawozdaniem zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol:

Rada Nadzorcza stwierdza, że zawiera ono niezbędne informacje oraz że zostało sporządzone rzetelnie.

## I. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI O GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL W 2024 ROKU

- 1) Z punktu widzenia operacyjnego, istotne znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, miały następujące działania/zdarzenia (poniższe zdarzenia będą również miały znaczenie dla funkcjonowania Spółki i jej Grupy Kapitałowej w najbliższych latach):

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

W dniu 11 marca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji obejmującej wykonanie obiektu przemysłowego w województwie opolskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz projekty wykonawcze obejmujące budowę zakładu produkcyjno-magazynowego wraz z zapleczem socjalnobiurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana do końca I półrocza 2025 roku.

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

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

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

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

W dniu 28 marca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w woj. kujawsko-pomorskim. Przedmiot umowy obejmował kompleksowe wykonanie inwestycji, w tym wykonanie robót budowlano-montażowych, projektów wykonawczych i wszelkiej niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wynagrodzenie ryczałtowe netto dla Wykonawcy za wykonanie inwestycji zostało pierwotnie w umowie określone na równowartość ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zgodnie z umową Zamawiający miał prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

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

W dniu 25 czerwca 2024 roku strony zawarły aneks do umowy, na mocy którego Zamawiający zlecił Wykonawcy przeprowadzenie prac zamiennych i dodatkowych przy inwestycji, wskutek czego wartość wynagrodzenia, przy uwzględnieniu wszystkich prac dodatkowych zleczonych stopniowo przez Zamawiającego do dnia zawarcia aneksu, wzrosła o 23% i stanowiła równowartość ok. 13% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024.

Następnie w dniu 12 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do umowy, na mocy którego 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 w okresie od poprzedniego aneksu, o którym mowa powyżej, wzrosła o ok. 21% i stanowi 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 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 przypadła dla części prac na I kwartał 2025 roku i prace te zostały ukończone w terminie, a termin wykonania pozostałych prac uzależniony jest od terminu uzyskania przez Zamawiającego stosownych pozwoleń.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2024 z dnia 22 marca 2024 roku oraz nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku, a o zawarciu aneksów do umowy w raportach bieżących nr 31/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku oraz nr 7/2025 z dnia 12 lutego 2025 roku.

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

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

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

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

W dniu 19 kwietnia 2024 roku spółka Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH s. k., rozpoczęła realizację inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej przy ul. Prądzyńskiego w



Warszawie. Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m<sup>2</sup> oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m<sup>2</sup>. Szacowana wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ok. 17% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Oddanie pierwszych lokali jak i zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w IV kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., która na podstawie podpisanego w dniu 19 kwietnia 2024 roku protokołu przekazania placu budowy, rozpoczęła realizację inwestycji.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 17 maja 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z grupy kapitałowej 7R S.A. (Zamawiający) umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" hali magazynowo-produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Barniewice w woj. pomorskim. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Inwestycja jest realizowana w dwóch etapach, przy czym realizacja drugiego etapu była opcjonalna, a Zamawiający uprawniony był do dokonania wywołania do realizacji tego etapu w terminie do końca czerwca 2024 roku. W dniu 24 czerwca 2024 roku Wykonawca otrzymał od Zamawiającego potwierdzenie wywołania do realizacji drugiego etapu inwestycji. Zakończenie realizacji pierwszego etapu inwestycji miało pierwotnie nastąpić do końca III kwartału 2024 roku, po czym strony przedłużyły termin do IV kwartału 2024 roku i w tym terminie zakończono realizację etapu I. Termin zakończenia etapu II ustalono pierwotnie na I kwartał 2025 roku, jednak strony uzgodniły, że prace zakończą się w II kwartale 2025 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2024 roku, z czego drugi etap inwestycji odpowiada za ok. 56% wartości umowy (przeliczone wg kursu euro z dnia 17 maja 2024 roku). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych.

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

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

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 10/2024 z dnia 12 marca 2024 roku oraz nr 22/2024 z dnia 17 maja 2024 roku, a o decyzji Zamawiającego o realizacji drugiego etapu raportem bieżącym nr 30/2024 z dnia 24 czerwca 2024 roku.

#### **Zawarcie oraz odstąpienie od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowych w Katowicach**

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

przysługującego prawa pierwokupu. Cena netto zakupu nieruchomości stanowiła równowartość ok. 6% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2024 roku, a przeniesienie własności nieruchomości w przypadku spełnienia się warunków, o których mowa powyżej i wskutek zawarcia stosownych umów planowane było na II kwartał 2025 roku. Nabywane nieruchomości miały zostać przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej. Umowa przedwstępna przewidywała możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności niespełnienia się warunków transakcji.

W dniu 30 grudnia 2024 roku Kupujący skierował do Sprzedającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Odstąpienie nastąpiło po analizie technicznej, na podstawie i zgodnie z zapisami umowy.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała raportem bieżącym nr 36/2024 z dnia 2 lipca 2024 roku, a o odstąpieniu od niej raportem bieżącym nr 64/2024 z dnia 30 grudnia 2024 roku.

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

W dniu 4 lipca 2024 roku Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z osobami fizycznymi niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol (łącznie jako Sprzedający) warunkowe przedwstępne umowy nabycia dotyczące nabycia przez Kupującego docelowo praw własności oraz udziałów w prawie własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 7,76 ha, położonych w Gminie Milówka, w woj. śląskim (łącznie przedmiotowe nieruchomości oraz udziały w prawie własności nieruchomości jako Nieruchomości), wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokumentacji projektowej stanowiącej podstawę decyzji, na zasadach i pod warunkami określonymi w umowach przedwstępnych. Umowy przedwstępne przewidują, że Kupujący może nabyć wszystkie bądź część z objętych umowami przedwstępnymi Nieruchomości, a nabywanie poszczególnych Nieruchomości nastąpić ma w dwóch etapach. Łączna cena netto zakupu wszystkich Nieruchomości wyniesie nie więcej niż równowartość ok. 8% kapitałów własnych Emitenta na koniec 2024 roku. Umowy przedwstępne przewidują możliwość odstąpienia przez strony od zawartych umów w całości lub części w przypadkach w nich określonych, w szczególności w przypadku niespełnienia się któregośkolwiek z warunków zawieszających. Nabywane Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę usługowo-apartamentową o szacowanej powierzchni użytkowej ok. 20 tys. m<sup>2</sup>. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na I półrocze 2025 roku. Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

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

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

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

W dniu 10 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę VII etapu osiedla budynków

mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach VII etapu inwestycji planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji VII etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na drugi kwartał 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na trzeci kwartał 2028 roku. O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 40/2024 z dnia 10 lipca 2024 roku.

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

W dniu 25 lipca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę generalnego wykonawstwa obiektu produkcyjno-magazynowego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Tuchom, woj. pomorskie. Inwestycja obejmuje prace przygotowawcze, sporządzenie projektów wykonawczych i dokumentacji powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych dotyczących obiektu i towarzyszącej inwestycji drogowej zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości około 6 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024 (przeliczone wg kursu euro z dnia 25 lipca 2024 roku). Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został uzgodniony na III kwartał 2025 roku.

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 14 sierpnia 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała ze spółką z grupy kapitałowej 7R S.A. (Zamawiający) umowę na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" hali produkcyjno-magazynowej z zapleciami socjalno-biurowymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową oraz techniczną w Lublinie. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić do końca I półrocza 2025 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

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

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

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

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

W dniu 15 listopada 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z lipca 2023 roku o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego w woj. kujawsko-pomorskim, wprowadzający prace dodatkowe i zamienne. W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 10% względem wartości pierwotnej i stanowiła równowartość około 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na II kwartał 2025 roku (poprzednio: I kwartał 2025 roku).

Następnie, w dniu 28 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do umowy, wprowadzający prace dodatkowe i zamienne. W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 15% względem wartości ustalonej 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. O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 56/2024 z dnia 15 listopada 2024 roku oraz nr 13/2025 z dnia 28 marca 2025 roku. O zawarciu umowy i wywołaniu do realizacji drugiego etapu inwestycji Spółka informowała w raportach bieżących nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku oraz nr 45/2023 z dnia 30 października 2023 roku.

#### **Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju**

W dniu 20 grudnia 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji (z wyłączeniem projektu i dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę), kompleksowych robót budowlano-montażowych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w I kwartale 2026 roku. Wartość szacunkowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została pierwotnie ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 34 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok. W kwietniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły aneks do umowy zwiększający wartość szacunkowego wynagrodzenia o 6% wskutek przeszacowania i powierzenia prac dodatkowych i zamiennych. Zamawiający w dalszym ciągu ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych i dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia w całości lub części od Umowy bez obowiązku wypłaty odszkodowania dla Wykonawcy w przypadkach określonych w Umowie. Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 22 listopada 2024 roku listu intencyjnego potwierdzającego wolę zawarcia umowy oraz zawierającego podstawowe warunki realizacji inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 62/2024 z dnia 20 grudnia 2024 roku, a o zawarciu listu intencyjnego raportem bieżącym nr 58/2024 z dnia 22 listopada 2024 roku.

#### **Zawarcie umowy na budowę Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku**

W dniu 27 grudnia 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. („Wykonawca”) zawarła z Gminą Miejską Świdnik (Zamawiający) umowę na realizację zamówienia o charakterze "buduj" pn. "Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku". Zakresem inwestycji będzie budowa budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem wokół budynku, małą architekturą oraz niezbędną infrastrukturą. Przedmiot umowy obejmuje wykonanie pełnego zakresu robót budowlanych w oparciu o dokumentację projektową, dokonanie wyposażenia oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w III kwartale 2026 r. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok i może podlegać waloryzacji na zasadach opisanych w umowie.

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

Umowa zawiera standardowe zapisy w zakresie możliwości odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w umowie, Kodeksie cywilnym oraz Prawie zamówień publicznych, a także zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna maksymalna wysokość kar umownych wynosi nie więcej niż 20% wartości wynagrodzenia netto. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, jest on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia netto. Postanowienia dotyczące kar umownych nie wyłączają ani nie ograniczają uprawnień Zamawiającego w zakresie możliwości dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych, wynikających z właściwych przepisów.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 63/2024 z dnia 27 grudnia 2024 roku.

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

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

Postanowienie związane jest ze sporem między aktualnym a byłym wspólnikiem 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.

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.

#### **Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Sopocie**

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

Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do końca 2025 roku umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że Nieruchomość będzie wolna od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie równowartość ok. 6% kapitałów własnych Emitenta na koniec 2024 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 (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

Zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych wykonawcom, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia przysługuje procedura odwoławcza. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania 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 umowy generalnego wykonawstwa centrum logistycznego w centralnej Polsce k. Łodzi**

W dniu 18 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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-biurowymi, 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.

#### **Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na budowę parku logistycznego w woj. Śląskim**

W dniu 18 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) uzgodniła ze spółką z grupy kapitałowej EQT Real Estate (Inwestor) kluczowe warunki kontraktu 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.

Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w czterech etapach. Zakończenie realizacji pierwszego etapu (pierwszej hali) ma nastąpić w ciągu 7 miesięcy od przekazania terenu budowy, a w przypadku wywołania przez Inwestora jej aranżacji w mroźnię i chłodnię – 8 miesięcy od przekazania terenu budowy. Realizacja trzech kolejnych etapów jest opcjonalna i na uzgodnionych warunkach może zostać wywołana w ciągu 6 miesięcy od podpisania umowy. 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, a w przypadku wywołania aranżacji – na ok. 7,5% tych przychodów. Wartość kolejnych trzech etapów odpowiada łącznie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania umowa na realizację inwestycji nie została zawarta. O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku.

#### **Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2025 roku**

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2025 roku (okres po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych): 173. Na wynik sprzedaży składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 116 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 53 umowy, Warszawa 4 umowy,

- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 124 lokale. Na wynik rozpoznanych lokali składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 80 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 44 umowy.

Na dzień 31 marca 2025 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 801 lokali. Na ofertę sprzedażową Grupy składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 247 lokali, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 232 lokale, Warszawa 322 lokale.

O wynikach sprzedaży lokali w I kwartale 2025 roku Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 roku.

#### **Pozostałe zdarzenia i umowy w działalności Spółki i jej Grupy w 2024 roku**

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

W lutym 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Pastelowego etap II, zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

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

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

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

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

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

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

Zgodnie ze sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol za 2024 rok, Grupa osiągnęła przychody ze sprzedaży jak poniżej:

- przychody ze wszystkich obszarów działalności: 1.404 mln zł;
- przychody w segmencie Generalne wykonawstwo: 1.000 mln zł;
- przychody w segmencie Działalność deweloperska: 230,9 mln zł;
- przychody w segmencie Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych 123,1 mln zł;

przychody pozostałe: 49,5 mln zł.

## 2) Emisje papierów wartościowych

### **Uruchomienie programu emisji obligacji**

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

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

W ramach ww. programu emisji obligacji Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii M oraz serii N, o czym szerzej mowa w dalszej części niniejszego punktu.

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

### **Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii 2022BC**

W kwietniu 2024 roku Dekpol S.A. skorzystała z prawa wcześniejszego wykupu na wniosek emitenta i dokonała całościowego wykupu obligacji serii 2022BC przed terminem wymagalności. Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii 2022BC, tj. 3.800 sztuk o

wartości nominalnej 1.000 EUR za każdą obligację. Pierwotny termin wykupu obligacji to marzec 2027 roku.

### **Emisja obligacji serii M**

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

Następnie w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 225.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł. Obligacje serii M zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW). KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji w dniu 6 czerwca 2024 roku.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach uchwalonego przez Zarząd Spółki w dniu 20 marca 2024 roku programu emisji obligacji, o którym mowa w niniejszym punkcie powyżej. Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie było wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. po cenie 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 34%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji na zasadach opisanych w warunkach emisji.

W dniu 3 czerwca 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia obligacji serii M Spółki do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Następnie w dniu 12 czerwca 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia dnia 14 czerwca 2024 r. jako pierwszego dnia notowania obligacji serii M Spółki w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DEK0628”. Dzień ostatniego notowania obligacji serii M planowany jest na 30 maja 2028 roku.

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie istniejących innych serii obligacji Emitenta. Ponadto środki z emisji w kwocie 50 mln zł mogą zostać wydatkowane wyłącznie na określone w Warunkach Emisji Obligacji cele, w tym finansowanie i/lub refinansowanie określonych projektów i inwestycji z zakresu zrównoważonego rozwoju, finansowanie i/lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych na zwiększenie mocy produkcyjnych w zakresie prefabrykatów, rozbudowę segmentu offshore oraz rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze magazynowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać certyfikat BREEAM. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka wydatkowała środki na bieżącą działalność, zakupy gruntów oraz wykup obligacji. Z puli przeznaczonych na „zielone inwestycje” na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka wydatkowała kwotę 15 mln zł na realizację projektów generalnego wykonawstwa ubiegających się o pozyskanie certyfikacji BREEAM.

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

roku, a o ostatecznym przydziale obligacji w raporcie bieżącym nr 28/2024 z dnia 6 czerwca 2024 roku.

### **Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji**

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

W ramach PEO III Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii Obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosić może 1.000 zł. Podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte są w prospekcie podstawowym Spółki, który został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 stycznia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia PEO III przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, natomiast świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta, cena emisyjna, łączna wartość nominalna Obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalystr.

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

### **Wykup obligacji serii J**

W czerwcu 2024 roku Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 9.482 sztuki obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

### **Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii 2022AC**

W czerwcu 2024 roku Dekpol S.A. skorzystała z prawa wcześniejszego wykupu na wniosek emitenta i dokonała całościowego wykupu obligacji serii 2022AC przed terminem wymagalności. Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii 2022AC, tj. 2.400 sztuk o wartości nominalnej 1.000 EUR za każdą obligację. Pierwotny termin wykupu obligacji to marzec 2027 roku.

### **Wykup obligacji serii K/L**

W sierpniu 2024 roku Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 33.279 sztuki obligacji serii K/L o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

### **Emisja obligacji serii N**

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

W dniu 25 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji serii N proponowaną do nabycia do 102.569 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 102.569.000 zł. Następnie, tego samego dnia Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 102.569 obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 102.569.000 zł. Obligacje serii N zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji serii N w ramach emisji w systemie KDPW. KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji w dniu 2 grudnia 2024 roku.

Obligacje serii N były emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 3,04%. Oprocentowanie obligacji serii N jest zmienne i wynosi stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę, a odsetki są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje serii N nie są zabezpieczone. Wykup obligacji serii N nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji serii N na zasadach opisanych w warunkach emisji.

W dniu 28 listopada 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia obligacji serii N Spółki do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Następnie w dniu 5 grudnia 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia dnia 9 grudnia 2024 roku jako pierwszego dnia notowania obligacji serii N Spółki w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DEK1228”. Dzień ostatniego notowania obligacji serii N planowany jest na 27 listopada 2028 roku.

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

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

O zamiarze emisji Obligacji serii N i zmianie warunków programu emisji obligacji Spółka informowała w raportach bieżących nr 53/2024 z dnia 30 października 2024 roku oraz nr 54/2024 z dnia 4 listopada 2024 roku, o zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii N proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji w raporcie bieżącym nr 59/2024 z dnia 25 listopada 2024 roku, a o ostatecznym przydziale obligacji serii N w raporcie bieżącym nr 61/2024 z dnia 2 grudnia 2024 roku.

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

W dniu 21 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2021B, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00131. Zgodnie z podstawowymi oraz ostatecznymi warunkami emisji obligacji (WEO) termin wykupu obligacji serii P2021B miał przypadać na dzień 22 września 2025 roku. Zgodnie z ww. uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy wykup obligacji serii P2021B na żądanie Emitenta został dokonany w dniu 22 grudnia 2024 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 16 grudnia 2024 roku. W związku z powyższym od dnia 12 grudnia 2024 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii P2021B na rynku regulowanym Catalyst. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą obligację serii P2021B kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000 zł oraz narosłe odsetki, tj. 26,05 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii P2021B na żądanie Emitenta stanowił pkt 12 podstawowych warunków emisji obligacji. Przedterminowy wykup obligacji serii P2021B został zrealizowany za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Obligacje serii P2021B zostały wyemitowane w liczbie 12.102 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda. W dniu 3 grudnia 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 2.049 obligacji serii P2021B. Pozostałe obligacje serii P2021B w liczbie 10.053 sztuk zostały wykupione w dniu 22 grudnia 2024 r., zgodnie z uchwałą, o której mowa powyżej. W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021B.

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

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

W dniu 26 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2023A, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00149 oraz obligacji serii P2023B, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00156.

Zgodnie z podstawowymi oraz ostatecznymi warunkami emisji obligacji (WEO) terminy wykupu obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B miały przypadać na dzień 27 czerwca 2026 roku. Zgodnie z ww. uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy wykup obligacji serii P2023A i serii P2023B na żądanie Emitenta został dokonany w dniu 27 grudnia 2024 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 20 grudnia 2024 roku. W związku z powyższym od dnia 18 grudnia 2024 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii P2023A i obligacjami serii P2023B na rynku regulowanym Catalyst organizowanym przez GPW. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą obligację serii P2023A oraz każdą obligację serii P2023B kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000 zł powiększonej o narosłe odsetki w wysokości 28,30 zł oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości 5,00 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B na żądanie Emitenta stanowił pkt 12 podstawowych warunków emisji poszczególnych obligacji. Przedterminowy wykup obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B został zrealizowany za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Przedterminowy wykup obligacji serii P2023A oraz obligacji serii P2023B został zrealizowany ze środków pozyskanych z emisji obligacji serii N.

Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w liczbie 40.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, a obligacje serii P2023B w liczbie 30.000 sztuk obligacji o wartości

nominalnej 1.000 zł każda. W dniu 3 grudnia 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 5.953 obligacji serii P2023A oraz 2.453 obligacji serii P2023B. Pozostałe obligacje serii P2023A w liczbie 34.047 sztuk oraz pozostałe obligacje serii P2023 B w liczbie 27.547 zostały wykupione w dniu 27 grudnia 2024 r., zgodnie z uchwałą, o której mowa powyżej. W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu obligacji serii P2023A oraz serii P2023B.

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

#### **Wykup obligacji serii P2021A**

W grudniu 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 1.233 obligacji serii P2021A. Pozostałe obligacje serii P2021A w liczbie 23.767 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, zostały wykupione zgodnie z terminem wykupu określonym w warunkach emisji obligacji, tj. w dniu 13 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). W związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021A.

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

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

W czerwcu 2023 roku Dekpol S.A. otrzymała wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ podatkowy), 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 podatkowy 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 podatkowego wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

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



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

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

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu podatkowego 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 podatkowego przedstawiała dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionowała słuszność motywów, na które powołał się Organ podatkowy 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 sprawozdania 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.

### **Czynniki wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej**

Czynnikiem wewnętrznym mającym wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach będą:

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

### **Czynniki zewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej**

Czynnikiem zewnętrznym mającym 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 ze wzrostem 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 grudnia 2024 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 wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań 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.

## **II. SPRAWOZDANIE ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL**

W roku obrotowym 2024, Rada Nadzorcza Dekpol S.A. sprawowała stały nadzór nad działalnością Spółki oraz dokonała oceny sprawozdania zrównoważonego rozwoju.

Grupa Kapitałowa przyjęła kompleksowe podejście do raportowania łańcucha wartości przedsiębiorstwa, które obejmuje zarówno działania na wyższym, jak i niższym szczeblu. Sprawozdanie zrównoważonego rozwoju obejmuje istotne aspekty łańcucha wartości, w tym wydobycie surowców, procesy produkcyjne, kanały dystrybucji i zarządzanie produktem po zakończeniu jego eksploatacji.

Grupa Kapitałowa Dekpol, we współpracy z zewnętrznym doradcą, na początku 2024 roku opracowała harmonogram prac nad wdrożeniem systemu raportowania i zarządzania zrównoważonym rozwojem. W ramach tego harmonogramu, w 2025 roku zostanie opracowana m.in. strategia komunikacji w kwestiach zrównoważonego rozwoju. Na ten moment zarządy wszystkich podmiotów z Grupy otrzymują okresowo raport ze stopnia zaawansowania prac założonych w harmonogramie. Dodatkowo w 2024 roku miało miejsce kilka spotkań z Zarządami zorganizowanych we współpracy z zewnętrznym doradcą. Celem tych spotkań było zarówno pogłębianie świadomości w tematyce zrównoważonego rozwoju jak też przedstawienie wyników analizy podwójnej istotności oraz propozycji założeń pod strategię zrównoważonego rozwoju.

Dodatkowo audytor wewnętrzny, podczas cyklicznego spotkania z Komitetem Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A., przedstawił jego członkom status dotychczas zrealizowanych prac oraz kolejne kroki i działania w zakresie zrównoważonego rozwoju w tym m.in. proponowany system zarządzania, oraz propozycję celów strategii zrównoważonego rozwoju. Oprócz wyżej wspomnianej komunikacji grupowej poszczególne spółki same organizują wewnętrzne sposoby informowania m.in. Dekpol Budownictwo w 2024 roku zorganizowało dodatkowe szkolenie z ogólnej wiedzy na temat zrównoważonego rozwoju, a także warsztaty celem wypracowania celów ESG.

Wpływy, ryzyka i szanse związane ze zrównoważonym rozwojem są w Grupie Kapitałowej częścią wpływów, ryzyk i szans biznesowych, analizowanych regularnie przez Zarząd i Radę Nadzorczą. Są one uwzględniane w strategii Grupy i w decyzjach biznesowych w zależności od specyfiki i potrzeb poszczególnych obszarów działalności. W 2024 roku zostały przeanalizowane jedynie wpływy, ryzyka i

szanse w ramach procesu analizy podwójnej istotności. Wyniki tej analizy zostały przedstawione zarządom wszystkich podmiotów z GK Dekpol.

W 2024 r. spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol S.A. dokonywały oceny zgodności ze standardami ESRS oraz ustalały na 2025 r. i lata późniejsze cele związane ze zrównoważonym rozwojem w odniesieniu do istotnych grup produktów i usług, kategorii klientów, obszarów geograficznych i relacji z interesariuszami. Spółki pracują lub planują w najbliższych latach rozpoczęcie prac związanych z tworzeniem różnorodnych polityk środowiskowych (np. związanych z ochroną klimatu, zanieczyszczeniami, bioróżnorodnością i ekosystemami, wykorzystaniem zasobów i gospodarki obiegu zamkniętego, Kodeksu Etyki Dostawców. Działania te Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie.

### 3. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024

Badanie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2024 przeprowadziła: UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Firma audytorska wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3886.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego stwierdza, że sprawozdanie finansowe DEKPOL S.A. składające się z: jednostkowego sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jednostkowego sprawozdania z całkowitych dochodów, jednostkowego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, jednostkowego sprawozdania z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. oraz informacji dodatkowej zawierającej wprowadzenie do sprawozdania finansowego z opisem przyjętych zasad rachunkowości i dodatkowe noty objaśniające („jednostkowe sprawozdanie finansowe”):

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dn. 29.09.1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.).

Po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Rada Nadzorcza nie wnosi swoich uwag oraz zastrzeżeń co do treści sprawozdania finansowego Spółki oraz co do przedstawionych w nim danych finansowych. Mając powyższe na uwadze Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje sprawozdanie finansowe Spółki za rok obrotowy 2024 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

#### 4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. z wyniku oceny skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Dekpol za rok obrotowy 2024 przeprowadziła: UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Firma audytorska wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 3886.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z treścią opinii i raportu biegłego rewidenta z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdza, że sprawozdanie finansowe Grupy Dekpol S.A. składające się z: rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol („Grupa Kapitałowa”), w której Jednostką dominującą jest Dekpol S.A. („Jednostka dominująca”), które zawiera skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 r. oraz informację dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego z opisem przyjętych zasad rachunkowości i dodatkowe noty objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”):

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

Mając powyższe na uwadze, Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2024 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu DEKPOL S.A. jego zatwierdzenie.

#### 5. Opinia Rady Nadzorczej DEKPOL S.A. w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2024

Biorąc pod uwagę wynik Spółki uzyskany w roku obrotowym 2024, Rada Nadzorcza postanawia pozytywnie zaopiniować wniosek Zarządu Spółki w przedmiocie podziału zysku za rok obrotowy 2024 w kwocie 43 717 884,86 złotych (czterdzieści trzy miliony siedemset siedemnaście tysięcy osiemset osiemdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt sześć groszy), przewidujący:

- 1) Podział zysku w sposób następujący:
  - a) przeznaczenie części zysku netto w kwocie 28 850 794,05 zł (dwadzieścia osiem milionów osiemset pięćdziesiąt tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote pięć groszy) do podziału między akcjonariuszy (na wypłatę dywidendy), tj. po 3,45 zł na każdą akcję,

- b) przełanie pozostałej części zysku na kapitał zapasowy,
- 2) ustalenie dnia dywidendy przypadającego 4 lipca 2025 roku,
- 3) ustalenie dnia wypłaty dywidendy przypadającego 11 lipca 2025 roku.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia również działalność Zarządu Dekpol S.A. w roku obrotowym 2024 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu DEKPOL S.A. udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółki z pełnienia obowiązków w 2024 roku.

## 6. Ocena sytuacji Spółki i Grupy Kapitałowej.

Rachunek zysków i strat Spółki za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku wykazał zysk netto w wysokości: 43.718 tys. zł (12.378 tys. zł w roku obrotowym 2023) – wzrost jest efektem głównie dużego zwiększenia poziomu przychodów finansowych oraz zmniejszenia kosztów operacyjnych. Rachunek przepływów pieniężnych za ten rok obrotowy wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych Spółki o kwotę 27.489 tys. zł.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku wykazał zysk netto Grupy Kapitałowej w wysokości: 96.503 tys. zł (90.366 tys. zł w roku obrotowym 2023). Rachunek przepływów pieniężnych Grupy Kapitałowej we wskazanym okresie wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 35.512 tys. zł.

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

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

Z działalnością Spółki oraz Grupy Kapitałowej wiąże się szereg ryzyk, z których w ocenie Rady Nadzorczej najistotniejszymi są: ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych (ryzyko wzrostu kosztów pracowniczych, ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych, itp.), ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności, ryzyko związane z finansowaniem kapitału obrotowego oraz ryzyko związane z otoczeniem w jakim działa Spółka oraz jej Grupa Kapitałowa. Ryzyko rosnącej inflacji, spadek tempa wzrostu gospodarczego może potencjalnie negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa, mniejszy popyt na mieszkania i tym samym spowodować spowolnienie rozwoju gospodarczego, a w konsekwencji pogorszenie rentowności Spółki i Grupy Kapitałowej.

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

Pinczyn, dnia \_\_\_\_ maja 2025 roku.

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