

# Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol



# Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku

Pinczyn, 27 maja 2026 roku

# Wybrane osiągnięcia 2026

---

**BUDOWNICTWO**

*Investor w Kapitał  
Ludzki*



Ponowne przyznanie Dekpol Budownictwo prestiżowego godła dla najlepszych Pracodawców w Polsce „Investor w Kapitał Ludzki”.

---

**DEVELOPER**

*Premiera projektu Eterna*

Wprowadzenie do sprzedaży nowej inwestycji Eterna w Gdańsku zlokalizowanej przy ul. Stępkarskiej.

---

**GRUPA DEKPOL**

*EBITDA LTM uśredniona  
147,43 mln zł*

w Grupie Kapitałowej Dekpol narastająco za ostatnie cztery kwartały.

---



---

**BUDOWNICTWO**

*Wizualizacja Teatru  
Muzycznego*

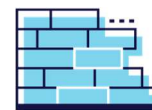


Opublikowano nowe wizualizacje Teatru Muzycznego w Poznaniu, którego budowę siedziby realizuje Dekpol Budownictwo w formule „Zaprojektuj i Wybuduj”.

---

**DEVELOPER**

*Rozpoczęcie realizacja inwestycji*



przez spółkę celową zależną od Emitenta na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku.

---

**GRUPA DEKPOL**

*Przychody na poziomie  
263,65 mln zł*

w Grupie Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2026 roku.

---

# Spis treści

<b>1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe</b>	<b>6</b>
1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe	6
1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	7
1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	8
1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	10
1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym	12
1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego	15
1.7 Umowy na usługi budowlane - aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego	29
<b>2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe</b>	<b>32</b>
2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe	32
2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów	33
2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej	34
2.4 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych	36
2.5 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym	38
2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego	41
<b>3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu Grupy Kapitałowej Depol za I kwartał 2026 roku</b>	<b>42</b>
3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Depol	42
3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Depol	50
3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników	64
3.4 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału	65
3.5 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	67
3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Depol	68
3.7 Wskaźniki	70

## Najważniejsze wydarzenia 2026

### Styczeń 2026 z sercem dla WOŚP



W Antarktyce ponownie zawiśnie tabliczka z nazwą Pin-czyn – miejscowości, w której rozpoczęła się historia naszej Grupy. Zwyciężyliśmy licytację na rzecz **Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy**, zorganizowaną przez Instytut Biochemii i Biofizyki PAN. Jej przedmiotem było umieszczenie własnej tabliczki na charakterystycznym antarktycznym drogowskazie, będącym od lat elementem polarnej tradycji kultywowanej przez kolejne wyprawy na Wyspę Króla Jerzego.

### Luty 2026 Targi w Dallas



W tym roku Dekpol Steel po raz pierwszy odwiedził targi w Dallas jako członek Associated Equipment Distributors! Była to świetna okazja, żeby spotkać się z obecnymi i potencjalnymi klientami, porozmawiać o ich potrzebach i zobaczyć, co dziś naprawdę rezonuje w naszej branży na innym kontynencie.

### Marzec 2026 Inauguracja Budowy Muzeum Książąt Lubomirskich



W marcu odbyła się uroczystość wbicia łopaty, oficjalnie rozpoczynająca budowę nowej siedziby Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu. Inwestycja ma istotne znaczenie dla Zakładu Narodowego im. Ossolińskich, zapewniając odpowiednie warunki do przechowywania, konserwacji i prezentacji zbiorów, a także do rozwoju działalności naukowej i edukacyjnej instytucji.

### Marzec 2026 Dekpol Deweloper na targach mieszkaniowych w Gdyni, Poznaniu i Wrocławiu



W marcu spółka uczestniczyła w targach mieszkaniowych organizowanych równolegle w trzech różnych miastach podczas jednego weekendu. Wydarzenia te stanowiły ważne spotkania branży nieruchomości, gromadząc deweloperów, ekspertów rynku oraz osoby poszukujące mieszkań. Udział w targach umożliwił Spółce prezentację oferty inwestycyjnej, bezpośredni kontakt z potencjalnymi klientami oraz wzmocnienie rozpoznawalności marki.

# 1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

## 1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

Wybrane dane finansowe skonsolidowane	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2026- 31.03.2026	01.01.2025- 31.03.2025	01.01.2026- 31.03.2026	01.01.2025- 31.03.2025
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	263 654	343 009	62 155	81 965
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	14 500	46 573	3 418	11 129
III. Zysk (strata) brutto	18 296	38 761	4 313	9 262
IV. Zysk (strata) netto	13 254	30 413	3 125	7 267
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,58	3,64	0,37	0,87
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(60 809)	82 157	(14 335)	19 632
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 506)	(36 871)	(1 298)	(8 811)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	118 646	(38 098)	27 970	(9 104)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	52 331	7 188	12 337	1 718
	<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025</b>
X. Aktywa razem	1 970 198	1 749 558	459 318	418 164
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 248 117	1 077 454	290 977	257 524
XII. Zobowiązania długoterminowe	617 174	457 415	143 884	109 327
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	630 943	620 039	147 094	148 196
XIV. Kapitał własny	722 081	672 103	168 341	160 640
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 950	1 999
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	86,35	80,37	20,13	19,21

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 31 marca 2026 roku - 4,2894 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2025 roku - 4,2267 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku - 4,2419 PLN/EUR
  - od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku - 4,1848 PLN/EUR

## 1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	263 654	343 009
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	218 857	265 993
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>44 797</b>	<b>77 016</b>
Koszty sprzedaży		16 446	15 225
Koszty ogólnego zarządu		16 742	16 668
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	6 011	5 566
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	3 121	4 116
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>14 500</b>	<b>46 573</b>
Przychody finansowe	1.6.6	9 705	3 730
Koszty finansowe	1.6.7	5 432	11 820
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		-476	278
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>18 296</b>	<b>38 761</b>
Podatek dochodowy	1.6.8	5 042	8 348
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		13 254	30 413
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>13 254</b>	<b>30 413</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-17	-4
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		13 271	30 417

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>13 254</b>	<b>30 413</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
<b>Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku</b>	<b>-6 040</b>	<b>2 423</b>
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-5 806	2 423
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-234	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-6 040	2 423
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
<b>Inne całkowite dochody netto</b>	<b>-6 040</b>	<b>2 423</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>7 214</b>	<b>32 836</b>
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	-17	297
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	7 231	32 539

## 1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

### Aktywa

Opis	Nota	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>372 652</b>	<b>360 352</b>	<b>359 996</b>
Rzeczowe aktywa trwałe		155 925	153 916	156 406
Wartości niematerialne		9 954	6 403	10 218
Wartość firmy		16	0	8
Nieruchomości inwestycyjne		90 212	100 902	87 294
Akcje i udziały		16 865	13 377	17 341
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		17 127	12 764	15 383
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		29 731	38 968	26 547
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		52 822	34 021	46 799
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 597 546</b>	<b>1 389 206</b>	<b>1 578 386</b>
Zapasy	1.6.9	719 983	677 954	673 990
Należności z tytułu umów z klientami		39 467	38 264	33 473
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	315 023	305 335	394 204
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 841	20 072	2 101
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		1 849	12 063	9 572
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		517 382	335 518	465 047
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		50 023	43 413	67 267
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 597 546	1 389 206	1 578 386
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
<b>Aktywa razem</b>		<b>1 970 198</b>	<b>1 749 558</b>	<b>1 938 382</b>

## Pasywa

Opis	Nota	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>Kapitał własny</b>		<b>722 081</b>	<b>672 103</b>	<b>714 784</b>
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		1 229	9 706	7 269
Zyski zatrzymane:		669 695	611 174	656 340
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		705 595	655 552	698 281
Udziały niedające kontroli		16 486	16 551	16 503
<b>Zobowiązania</b>		<b>1 248 117</b>	<b>1 077 455</b>	<b>1 223 598</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>617 174</b>	<b>457 415</b>	<b>461 027</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		37 628	34 744	30 060
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		837	440	837
Pozostałe rezerwy długoterminowe		9 316	0	6 411
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe		471 171	336 981	328 162
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		49 220	41 103	49 714
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		49 002	44 148	45 844
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>630 943</b>	<b>620 039</b>	<b>762 571</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		399	49	101
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		136 430	71 736	154 210
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe		85 589	87 771	96 772
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		65	74	599
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		10 101	8 992	10 171
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		155 764	56 923	152 950
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.13	242 465	393 644	339 060
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		131	850	8 707
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		630 943	620 039	762 571
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
<b>Pasywa razem</b>		<b>1 970 198</b>	<b>1 749 558</b>	<b>1 938 382</b>

## 1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>18 296</b>	<b>38 761</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-66 460</b>	<b>53 320</b>
Amortyzacja	4 590	4 449
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	503	-84
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-205	-48
Koszty z tytułu odsetek	4 702	5 968
Przychody z odsetek	42	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	37	0
Zmiana stanu zapasów	-57 254	-10 810
Zmiana stanu należności	86 059	-13 615
Zmiana stanu zobowiązań	-90 423	107 121
Zmiana stanu rezerw	-14 558	-39 661
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-48 164	92 081
Zapłacony podatek dochodowy	-12 645	-9 923
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-60 809</b>	<b>82 157</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-14
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 579	-1 097
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	105	373
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-4
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-11	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-858	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	-2 270	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-36 129
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	107	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-5 506</b>	<b>-36 871</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	226 387	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 693	-23 357
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	1 568	2 013
Spłaty kredytów i pożyczek	-15 332	-8 319
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 547	-2 459

Odsetki zapłacone	-8 731	-5 976
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-6	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>118 646</b>	<b>-38 098</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	52 331	7 188
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>52 331</b>	<b>7 188</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	465 052	328 329
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>517 382</b>	<b>335 518</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	50 023	43 413

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

Za okres 01.01-31.03.2026

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 269</b>	<b>656 340</b>	<b>698 281</b>	<b>0</b>	<b>16 503</b>	<b>714 784</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 269</b>	<b>656 340</b>	<b>698 281</b>	<b>0</b>	<b>16 503</b>	<b>714 784</b>
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	13 271	13 271	0	-17	13 254
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-6 040	0	-6 040	0	0	-6 040
Całkowite dochody	0	0	0	-6 040	13 271	7 231	0	-17	7 214
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	83	83	0	0	83
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-6 040</b>	<b>13 354</b>	<b>7 314</b>	<b>0</b>	<b>-17</b>	<b>7 297</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>1 229</b>	<b>669 695</b>	<b>705 595</b>	<b>0</b>	<b>16 486</b>	<b>722 081</b>

**Za okres 01.01-31.03.2025**

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

**Za okres 01.01-31.12.2025**

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 283</b>	<b>580 758</b>	<b>622 713</b>	<b>0</b>	<b>16 554</b>	<b>639 267</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Saldo na początek okresu po zmianach</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 283</b>	<b>580 758</b>	622 713	0	16 554	639 267
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	104 434	104 434	0	-51	104 382
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-14	0	-14	0	0	-14
Całkowite dochody	0	0	0	-14	104 434	104 419	0	-51	104 368
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-28 851	-28 851	0	0	-28 851
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14</b>	<b>75 583</b>	<b>75 568</b>	<b>0</b>	<b>-51</b>	<b>75 517</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>7 269</b>	<b>656 340</b>	<b>698 281</b>	<b>0</b>	<b>16 503</b>	<b>714 784</b>

## Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 1 804 tys. zł brutto, prezentowana na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 1 461 tys. zł.

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

Wpływ stosowania ww. zabezpieczeń na kapitał przedstawia poniższa tabela.

	<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>722 081</b>	<b>714 784</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	1 229	7 268
w tym kapitał z aktualizacji wyceny instrumenty pochodne	1 461	7 267
różnice kursowe z przeliczenia	-233	1
Kapitał rezerwowy	0	0
Udziały nie dające kontroli	16 486	16 503
Zyski zatrzymane	669 694	656 340

## 1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

### 1.6.1 Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol na dzień 31 marca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku oraz 31 marca 2025 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku. W I kwartale 2026 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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

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

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

## 1.6.2 Segmenty działalności

### Przychody, wynik i inne dane w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-31.03.2026 roku

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	147 417	74 325	32 199	9 713	263 654
Koszty operacyjne ogółem	142 734	60 850	29 776	18 684	252 045
Pozostałe przychody operacyjne					6 011
Pozostałe koszty operacyjne					3 121
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>4 683</b>	<b>13 745</b>	<b>2 423</b>	<b>-8 972</b>	<b>14 500</b>
Przychody finansowe					9 705
Koszty finansowe					5 907
Podatek dochodowy					5 042
<b>Wynik netto</b>					<b>13 254</b>

### Przychody, wynik i inne dane w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-31.03.2025 roku

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	222 880	80 963	30 934	8 232	343 009
Koszty operacyjne ogółem	208 026	51 180	28 886	9 794	297 886
Pozostałe przychody operacyjne					5 566
Pozostałe koszty operacyjne					4 116
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>14 854</b>	<b>29 783</b>	<b>2 048</b>	<b>1 562</b>	<b>46 573</b>
Przychody finansowe					4 008
Koszty finansowe					11 820
Podatek dochodowy					8 348
<b>Wynik netto</b>					<b>30 413</b>

### 1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Koszty rodzajowe	288 083	314 693
Amortyzacja	4 590	4 449
Zużycie materiałów i energii	94 030	71 033
Usługi obce	140 082	193 429
Podatki i opłaty	2 641	978
Koszty wynagrodzeń	25 966	23 044
Świadczenia pracownicze	5 952	6 000
Pozostałe koszty rodzajowe	5 382	3 062
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	9 440	12 698
Zmiana stanu produktów	-37 478	-15 380
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 441	-1 427
Koszty sprzedaży	-16 446	-15 225
Koszty zarządu	-16 743	-16 668
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>218 857</b>	<b>265 993</b>

### 1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	75	193
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	316	0
Kary i odszkodowania	2 091	3 005
Dotacje	77	79
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	2 197	424
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	626	1 205
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Inne tytuły	630	660
<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>6 011</b>	<b>5 566</b>

## 1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	160	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	0	794
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	139	46
Darowizny	45	48
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	55	0
Kary umowne	69	0
Szkody majątkowe	1	0
Koszty sądowe	521	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	846	1 984
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	626	706
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	565	109
Inne tytuły	93	429
<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>3 121</b>	<b>4 116</b>

## 1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Odsetki	1 632	1 731
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	2 373	7
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	5 699	1 993
<b>Przychody finansowe</b>	<b>9 705</b>	<b>3 730</b>

## 1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Odsetki	4 417	7 204
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	25	2 665
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	6	9
Pozostałe koszty finansowe	899	1 942
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	85	0
<b>Koszty finansowe</b>	<b>5 432</b>	<b>11 820</b>

## 1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Bieżący podatek dochodowy	2 331	5 890
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	2 331	5 894
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	-4
Odroczony podatek dochodowy	2 711	2 458
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	14 992	12 557
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	-283
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	12 281	9 816
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>5 042</b>	<b>8 348</b>

## 1.6.9 Zapasy

Opis	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Materiały wartość bilansowa	32 061	34 649	28 374
Towary wartość bilansowa	43 528	72 251	46 117
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	8 663	8 516	7 054
Wyroby gotowe wartość bilansowa	5 026	2 230	4 907
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	563 734	370 397	465 786
Ukończone lokale wartość bilansowa	66 971	189 910	121 751
<b>Zapasy</b>	<b>719 983</b>	<b>677 954</b>	<b>673 990</b>

## 1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Należności handlowe netto	197 750	233 176	296 189
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	3	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, cel i ubezpieczeń społecznych	60 717	25 636	38 285
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	18 495	11 440	17 601
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	23 269	22 232	28 255
Inne należności wartość bilansowa	2 680	1 279	1 603
Kaucje z innych tytułów	1 033	1 116	1 052
Należności handlowe oraz pozostałe należności	303 943	294 882	382 985
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 080	10 453	11 220
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>315 023</b>	<b>305 335</b>	<b>394 204</b>

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

## 1.6.11 Instrumenty finansowe

### Instrumenty finansowe - aktywa

Opis	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>	<b>1 804</b>	<b>12 063</b>	<b>9 572</b>
<b>Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>	<b>16 531</b>	<b>13 377</b>	<b>17 329</b>
<b>Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>813 122</b>	<b>668 581</b>	<b>848 273</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	517 382	335 518	465 047
Należności handlowe oraz inne należności	265 964	294 095	356 680
Pożyczki i należności	3 922	0	1 574
Pozostałe aktywa finansowe	25 854	38 968	24 973
<b>Aktywa finansowe</b>	<b>831 457</b>	<b>694 021</b>	<b>875 174</b>

## Instrumenty finansowe - zobowiązania

Opis	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0	0
<b>Instrumenty finansowe zabezpieczające</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>599</b>
<b>Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9</b>	<b>59 320</b>	<b>50 095</b>	<b>59 885</b>
Leasing	59 320	50 095	59 885
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie</b>	<b>826 970</b>	<b>732 987</b>	<b>772 126</b>
Obligacje	323 833	366 670	178 440
Kredyty	232 926	58 081	246 494
Pożyczki otrzymane	0	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	270 211	308 162	347 192
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	74	0
<b>Zobowiązania finansowe</b>	<b>886 356</b>	<b>783 082</b>	<b>832 610</b>

## 1.6.12 Zobowiązania odsetkowe

### Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	471 171	336 981	328 162
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	49 220	41 103	49 714
<b>Zobowiązania finansowe długoterminowe</b>	<b>520 391</b>	<b>378 084</b>	<b>377 875</b>
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	65	74	599
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	85 589	87 771	96 772
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	10 101	8 992	10 171
<b>Zobowiązania finansowe krótkoterminowe</b>	<b>95 754</b>	<b>96 837</b>	<b>107 542</b>
<b>Zobowiązania finansowe razem</b>	<b>616 145</b>	<b>474 921</b>	<b>485 418</b>

**Wymagalność zobowiązań finansowych na 31.03.2026 roku:**

Opis	Przetermi- nowane	do 1 m-ca	1-3 m-cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem wymagane	Dyskonto	Korekta wyceny bilansowej	Wycena bilansowa
Obligacje	0	0	3 011	18 546	94 364	271 138	0	<b>387 060</b>	-58 623	-4 603	<b>323 833</b>
Kredyty	0	1 214	16 056	77 388	20 980	97 750	57 147	<b>270 535</b>	-37 445	-163	<b>232 926</b>
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
Leasingi	0	1 160	1 992	10 840	10 696	13 829	102 558	<b>141 074</b>	-81 754	0	<b>59 320</b>
Zobowiązania pochodne	0	0	65	0	0	0	0	<b>65</b>	0	0	<b>65</b>
<b>Zobowiązania od- setkowe - wymagal- ność</b>	<b>0</b>	<b>2 374</b>	<b>21 124</b>	<b>106 774</b>	<b>126 040</b>	<b>382 717</b>	<b>159 705</b>	<b>798 734</b>	<b>-177 823</b>	<b>-4 767</b>	<b>616 145</b>

Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 177.823 tys. zł

**Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 31.12.2025 roku:**

Opis	Przetermi- nowane	do 1 m-ca	1-3 m-cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem wymagane	Dyskonto	Korekta wyceny bilansowej	Wycena bilansowa
Obligacje	0	0	2 715	38 324	110 132	55 449	0	<b>206 620</b>	-27 977	-203	<b>178 440</b>
Kredyty	0	1 606	40 829	65 186	21 154	98 524	57 449	<b>284 747</b>	-38 085	-168	<b>246 494</b>
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>
Leasingi	0	1 439	3 621	8 898	11 003	14 013	104 323	<b>143 297</b>	-83 412	0	<b>59 885</b>
Zobowiązania pochodne	0	0	599	0	0	0	0	<b>599</b>	0	0	<b>599</b>
<b>Zobowiązania od- setkowe - wyma- galność</b>	<b>0</b>	<b>3 045</b>	<b>47 765</b>	<b>112 407</b>	<b>142 289</b>	<b>167 985</b>	<b>161 772</b>	<b>635 263</b>	<b>-149 474</b>	<b>-371</b>	<b>485 418</b>

W roku 2025 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyktowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 149.474 tys. zł.

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

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2026	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	139 300	139 300	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	1 320	1 320	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
<b>RAZEM długoterminowe</b>	<b>139 300</b>	<b>139 300</b>	<b>PLN</b>	-	-
	<b>1 320</b>	<b>1 320</b>	<b>EUR</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	80	80	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	10 700	10 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Pozostałe	0	15	PLN		
	<b>10 700</b>	<b>10 715</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>467</b>	<b>467</b>	<b>EUR</b>	-	-

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2025	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	139 300	139 300	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	1 417	1 417	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
<b>RAZEM długoterminowe</b>	<b>139 300</b>	<b>139 300</b>	<b>PLN</b>	-	-
	<b>1 417</b>	<b>1 417</b>	<b>EUR</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 3739 0134 7483	139	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	10 700	10 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Pozostałe	0	1	PLN		
	<b>10 700</b>	<b>10 701</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>526</b>	<b>526</b>	<b>EUR</b>	-	-

**Obligacje w wartości nominalnej**

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.03.2026	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii M	75 000	75 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii O	250 000	250 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2030-02-23
<b>RAZEM długoterminowe</b>			<b>EUR</b>	-	-
	<b>325 000</b>	<b>325 000</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
	-	-	-	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>		

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2025	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
<b>Długoterminowe</b>					
Obligacje serii M	75 000	75 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N <sup>1</sup>	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M+marża	2028-12-02
<b>RAZEM długoterminowe</b>	-	-	<b>EUR</b>	-	-
	<b>177 569</b>	<b>177 569</b>	<b>PLN</b>	-	-
<b>Krótkoterminowe</b>					
-	-	-	PLN	-	-
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>EUR</b>	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>PLN</b>	-	-

<sup>1</sup> Na wniosek Emitenta 9 marca 2026 roku doszło do przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii N

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

Kredyty i pożyczki na dzień 31.03.2026	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 083	1 083	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	1 320	1 320	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Dekpol S.A.	139 300	139 300	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>2 403</b>	<b>2 403</b>	<b>EUR</b>	-	-
		<b>139 300</b>	<b>139 300</b>	<b>PLN</b>	-	-

<b>Krótkoterminowe:</b>							
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26	
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	80	80	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16	
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24	
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Dekpol S.A.	10 700	10 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30	
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/EURIBOR M+marża	2026-06-26	
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+ marża	2026-06-26	
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2027-02-14	
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15	
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15	
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2027-01-16	
BNP Paribas, kredyt odnawialny, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2027-01-16	
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31	
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31	
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/L KW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-09-30	

Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040 <sup>2</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	8 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	40 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	18 880	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Credit Agricole S.A., kredyt wielocelowy KKW/S/1/2025	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-05-29
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 4305/7131/2022 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	10 000	2 426	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2027-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	4 758	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 826	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Działowo Sp. z o.o.	3 000	1 751	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-10-31
SGB Bank S.A. - umowa numer 13/UK05/2000948/25	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-03-13
Pozostałe		-	211	PLN	-	-
<b>RAZEM krótkoterminowe</b>		<b>691</b>	<b>691</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>364 000</b>	<b>80 552</b>	<b>PLN</b>		

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

<sup>2</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do kwietnia 2027 roku

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2025	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
<b>Długoterminowe:</b>						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 139	1 139	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	1 417	1 417	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Dekpol S.A.	139 300	139 300	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
<b>RAZEM długoterminowe</b>		<b>2 556</b>	<b>2 556</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
		<b>139 300</b>	<b>139 300</b>	<b>PLN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Krótkoterminowe:**

PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	139	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Dekpol S.A.	10 700	10 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
mBank kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/EURIBOR M+marża	2026-06-26
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	1 366	PLN	WIBOR O/N/ESTR O/N+marża	2026-06-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23 <sup>1,3</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	116	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451 <sup>1</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1,2</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-16
BNP Paribas, kredyt odnawialny, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB <sup>1,2</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-16
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	10 999	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-09-30

S/53/07/2022/1098/K/L KW							
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obro- towy umowa numer 462401040 <sup>4</sup>	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	8 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-04-30	
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budow- nictwo sp. z o.o.	40 000	0	PLN	WIBOR 1M/EU- RIBOR 1M+marża	Bezterminowo	
PKO BP, kredyt w ra- chunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900 <sup>1</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	19 105	PLN	WIBOR 3M/EU- RI- BOR3M+marża	2026-11-14	
Credit Agricole S.A., kre- dyt wielocelowy KKW/S/1/2025	Dekpol Budow- nictwo sp. z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-04-30	
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 4305/7131/2022 <sup>1,2</sup>	Dekpol Steel Sp. z o.o.	16 200	2 135	PLN	WIBOR 1M/EU- RIBOR 1M+ marża	2026-01-31	
PKO BP kredyt w ra- chunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	4 620	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-10-31	
PKO BP, kredyt w ra- chunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897 <sup>1</sup>	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 687	PLN	WIBOR 3M/EU- RIBOR 3M+marża	2026-10-31	
PKO BP S.A., kredyt w ra- chunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694 <sup>1</sup>	Kombet Dział- dowo Sp. z o.o.	3 000	2 436	PLN	WIBOR 1M/EU- RIBOR 1M +marża	2026-10-31	
SGB Bank S.A. - umowa numer 13/UK05/2000948/25 <sup>4</sup>	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-03-13	
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/052/24/Z/OB	Dekpol Inwesty- cje - Tury- styczna sp. Z o.o.	25 000	1 031	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27	
Pozostałe		-	204	PLN	-	-	
<b>RAZEM krótkotermi- nowe</b>		<b>415 200</b>	<b>93 399</b>	<b>EUR</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

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

<sup>2</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2027 roku

<sup>3</sup>Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do lutego 2027 roku

Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do marca 2027 roku

## Obligacje spółek z Grupy Kapitałowej Depol w wartości nominalnej

Na koniec okresu sprawozdawczego spółki z Grupy Kapitałowej Depol (poza Depol S.A.) nie posiadały instrumentów dłużnych w postaci obligacji.

## 1.6.13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Opis	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	178 581	230 909	258 189
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6 188	5 599	6 070
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	45 521	35 890	45 990
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	0	109 316	0
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	116	381	286
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	11 703	11 053	27 779
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	242 108	393 148	338 314
Przychody przyszłych okresów	357	496	746
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>242 465</b>	<b>393 644</b>	<b>339 060</b>

## 1.7 Należności i zobowiązania z tytułu umów z klientami

Należności z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.12.2025
Stan na początek okresu	33 473	36 406
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-33 473	-36 406
Wycena na koniec okresu	39 467	33 473
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>39 467</b>	<b>33 473</b>

Zobowiązania z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.12.2025
Stan na początek okresu	30 827	18 630
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-30 827	18 630
Wycena na koniec okresu	53 351	30 827
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>53 351</b>	<b>30 827</b>

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami segmentu deweloperskiego	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.12.2025
Stan na początek okresu	122 123	100 941
Wpłacone zaliczki	24 507	250 008
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-44 284	-228 826
Wycena na koniec okresu	0	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>102 346</b>	<b>122 123</b>

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.12.2025
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	171 237	172 522
Umowy o usługę budowlaną	895 829	760 929

## 1.7.1 Poręczenia i gwarancje

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

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

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

Beneficjent	Zleceniodawca	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji (w tys. zł)	Waluta	Okres ważności gwarancji
Inwestor*	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	HESTIA S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	36 226	PLN	2026-07-18
Inwestor*	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	Santander Bank S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	36 226	PLN	2026-07-18

\* Udzielone gwarancje są kontynuacją poprzednich wystawionych gwarancji, które były wykazywane w poprzednich okresach, zmianie uległa kwota gwarancji i termin.

## Aktywa i zobowiązania warunkowe w Grupie Kapitałowej Depol

Opis	31.03.2026	31.12.2025
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych</b>		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów		
Inne zobowiązania warunkowe		
<b>Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych</b>	<b>452 791</b>	<b>482 138</b>
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	134 933	173 510
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	295 219	285 989
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	22 639
<b>Zobowiązania warunkowe</b>	<b>452 791</b>	<b>482 138</b>
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych</b>		
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych		
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych		
Inne aktywa warunkowe		
<b>Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych</b>	<b>134 544</b>	<b>145 071</b>
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	70 000	85 000

Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	24 282	19 685
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	40 262	40 386
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
<b>Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia</b>	<b>134 544</b>	<b>145 071</b>

\*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 22.639 tys. zł. Spółka, całkowicie nie podziela stanowiska Organu co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP.

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

Tym samym na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego sprawa jest wciąż rozpoznawana na poziomie Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni. Spółka systematycznie przedkłada Organowi kolejne dowody uzasadniające posiadanie przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP.

## 1.7.2 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

### Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym 01.01.2026–31.03.2026

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)		0	0	69	69
Przychody z tytułu odsetek		0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)		0	0	4 031	4 031
Koszty z tytułu odsetek		0	0	0	0
Pożyczki otrzymane		0	0	0	0
Pożyczki udzielone		0	0	0	0
Należności krótkoterminowe		0	0	82	82
Należności długoterminowe		0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		0	0	1 142	1 142
Zobowiązania długoterminowe		0	0	0	0
Dywidendy otrzymane		0	0	0	0
Dywidendy wypłacone		0	0	0	0
Przychody z tytułu poręczeń		0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń		0	0	0	0

## 2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

### 2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2026-31.03.2026	01.01.2025-31.03.2025	01.01.2026-31.03.2026	01.01.2025-31.03.2025
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	12 712	9 326	2 997	2 229
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2 805	1 419	661	339
III. Zysk (strata) brutto	3 626	1 823	855	436
IV. Zysk (strata) netto	3 009	1 490	709	356
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,36	0,18	0,08	0,04
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(1 448)	(4 857)	(341)	(1 161)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(134 546)	(12 122)	(31 718)	(2 897)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	136 690	(27 978)	32 224	(6 686)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	695	(44 957)	164	(10 743)
	<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.03.2026</b>	<b>31.12.2025</b>
X. Aktywa razem	841 065	697 094	196 080	166 613
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	513 570	370 987	119 730	88 651
XII. Zobowiązania długoterminowe	486 405	353 788	113 397	84 541
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	27 165	17 199	6 333	4 110
XIV. Kapitał własny	327 495	326 107	76 350	77 926
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 950	1 999
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	39	39	9	9

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów - według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 31 marca 2026 roku - 4,2894 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2025 roku - 4,2267 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku - 4,2419 PLN/EUR,
  - od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku - 4,1848 PLN/EUR

## 2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.12.2025
Przychody ze sprzedaży	12 712	9 326	41 373
Koszt własny sprzedaży	9 049	6 759	35 552
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>3 663</b>	<b>2 567</b>	<b>5 821</b>
Koszty sprzedaży	219	31	9
Koszty ogólnego zarządu	1 579	1 688	6 080
Pozostałe przychody operacyjne	995	874	2 929
Zysk z okazijnego nabycia	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	54	303	1 604
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>2 805</b>	<b>1 419</b>	<b>1 057</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0
Przychody finansowe	8 114	9 820	71 391
Koszty finansowe	7 293	9 416	43 981
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 626</b>	<b>1 823</b>	<b>28 466</b>
Podatek dochodowy	617	333	33
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	3 009	1 490	28 433
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>3 009</b>	<b>1 490</b>	<b>28 433</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	711	3	-422
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	711	3	-422
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	711	3	-422
<b>Całkowite dochody</b>	<b>3 720</b>	<b>1 493</b>	<b>28 011</b>

## 2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

### Aktywa

Opis	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>744 453</b>	<b>623 260</b>	<b>602 795</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	15 570	16 901	15 872
Nieruchomości inwestycyjne	33 253	32 853	33 253
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	6 029	6 504	6 221
Akcje i udziały	232 579	238 849	232 579
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	63	63	20
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	454 330	325 173	312 756
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 630	2 916	2 093
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>96 612</b>	<b>73 834</b>	<b>94 272</b>
Zapasy	9 627	8 858	8 441
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	21 762	16 031	22 263
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	13	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	3 329	10 421	2 368
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61 893	38 511	61 199
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	804	5	1 951
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	96 612	73 834	94 272
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>841 065</b>	<b>697 094</b>	<b>697 067</b>

## Pasywa

Opis	31.03.2026	31.03.2025	31.12.2025
<b>Kapitał własny</b>	<b>327 495</b>	<b>326 107</b>	<b>323 774</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	226	-60	-485
Zyski zatrzymane:	292 597	291 495	289 588
Wynik roku bieżącego	3 009	1 490	28 433
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>513 570</b>	<b>370 987</b>	<b>373 292</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>486 405</b>	<b>353 788</b>	<b>342 226</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 396	16 209	14 075
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128	62	128
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	466 527	331 514	323 349
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	3 902	5 414	4 166
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	451	589	507
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	450	490	482
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>27 165</b>	<b>17 199</b>	<b>31 066</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	1	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 647	2 330	3 284
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	14 808	8 831	13 137
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	74	599
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	2 584	2 241	2 601
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 123	3 721	11 441
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	27 165	17 199	31 066
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>841 065</b>	<b>697 094</b>	<b>697 067</b>

## 2.4 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025	01.01.-31.12.2025
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>3 626</b>	<b>1 823</b>	<b>28 466</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-5 075</b>	<b>-6 666</b>	<b>-29 608</b>
Amortyzacja	973	980	4 289
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0	-400
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0	6 270
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-10	93	-124
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-60	-20	-92
Koszty z tytułu odsetek	7 115	8 444	36 836
Przychody z odsetek	-7 111	-9 043	-31 377
Przychody z dywidend	0	0	-36 990
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0	0
Inne korekty	-257	-1	-1 702
Zmiana stanu zapasów	-1 186	428	845
Zmiana stanu należności	459	-3 265	-11 101
Zmiana stanu zobowiązań	-5 359	-4 465	2 733
Zmiana stanu rezerw	362	182	1 206
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-1 448	-4 843	-1 141
Zapłacony podatek dochodowy	0	-14	-912
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-1 448</b>	<b>-4 857</b>	<b>-2 053</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-38	-1 072
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	10	169	397
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-36 129	-11 710
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0	0
Pożyczki udzielone	4 000	-2 467	-10 879
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	-143 400	23 646	27 376
Otrzymane odsetki	4 430	2 696	27 592
Otrzymane dywidendy	0	0	36 990
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0	0

Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	414	0	1 642
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-134 546</b>	<b>-12 122</b>	<b>70 336</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	226 387	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-129	0	-288
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0	399
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 693	-23 357	-173 357
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	0	150 000
Splaty kredytów i pożyczek	-659	-661	-2 824
Splata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-801	-613	-2 475
Odsetki zapłacone	-5 416	-3 347	-33 157
Dywidendy wypłacone	0	0	-28 851
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>136 690</b>	<b>-27 978</b>	<b>-90 553</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>695</b>	<b>-44 957</b>	<b>-22 269</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	61 199	83 468	83 468
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>61 893</b>	<b>38 511</b>	<b>61 199</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	804	5	1 951

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

Za okres 01.01. – 31.03.2026

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-485</b>	<b>289 588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>323 774</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-485	289 588	0	0	323 774
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	3 009	0	0	3 009
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	711	0	0	0	711
Całkowite dochody	0	0	0	711	3 009	0	0	3 720
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	0	0	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	711	3 009	0	0	3 720
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>226</b>	<b>292 597</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>327 495</b>

## Za okres 01.01.-31.03.2025

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

## Za okres 01.01.-31.12.2025

Opis	Kapitał podsta- wowy	Kapitał ze sprzedaży ak- cji powyżej ich wartości nomi- nalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe ka- pitały rezer- wowe z wy- ceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały nieda- jące kontroli	Razem
<b>Saldo na początek okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-63</b>	<b>290 005</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>324 614</b>
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	8 363	26 309	0	-63	290 005	0	0	324 614
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	28 433	0	0	28 433
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-422	0	0	0	-422
Całkowite dochody	0	0	0	-422	28 433	0	0	28 011
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-28 851	0	0	-28 851
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Inne zmiany</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Razem zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-422</b>	<b>-418</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-840</b>
<b>Saldo na koniec okresu</b>	<b>8 363</b>	<b>26 309</b>	<b>0</b>	<b>-485</b>	<b>289 588</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>323 774</b>

## 2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

### 2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 - Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 31 marca 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2026 roku oraz 31 marca 2025 roku.

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego Spółki za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku. W I kwartale 2026 roku nie nastąpiły zmiany w stosowanych zasadach (politykach) rachunkowości.

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

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

## 3. Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego raportu Grupy Kapitałowej Dekpol za I kwartał 2026 roku

### 3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

#### 3.1.1 Przedmiot działalności

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

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

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



„Dywersyfikacja biznesowa, tak na poziomie Grupy, jak i w ramach poszczególnych segmentów działalności, wpływa stabilizująco na bieżącą sytuację naszej firmy i jej wyniki finansowe, pozwalając nam na skuteczne pomnażanie kapitału również w okresach dużej rynkowej zmienności.”

**Mariusz Tuchlin**  
Prezes Zarządu

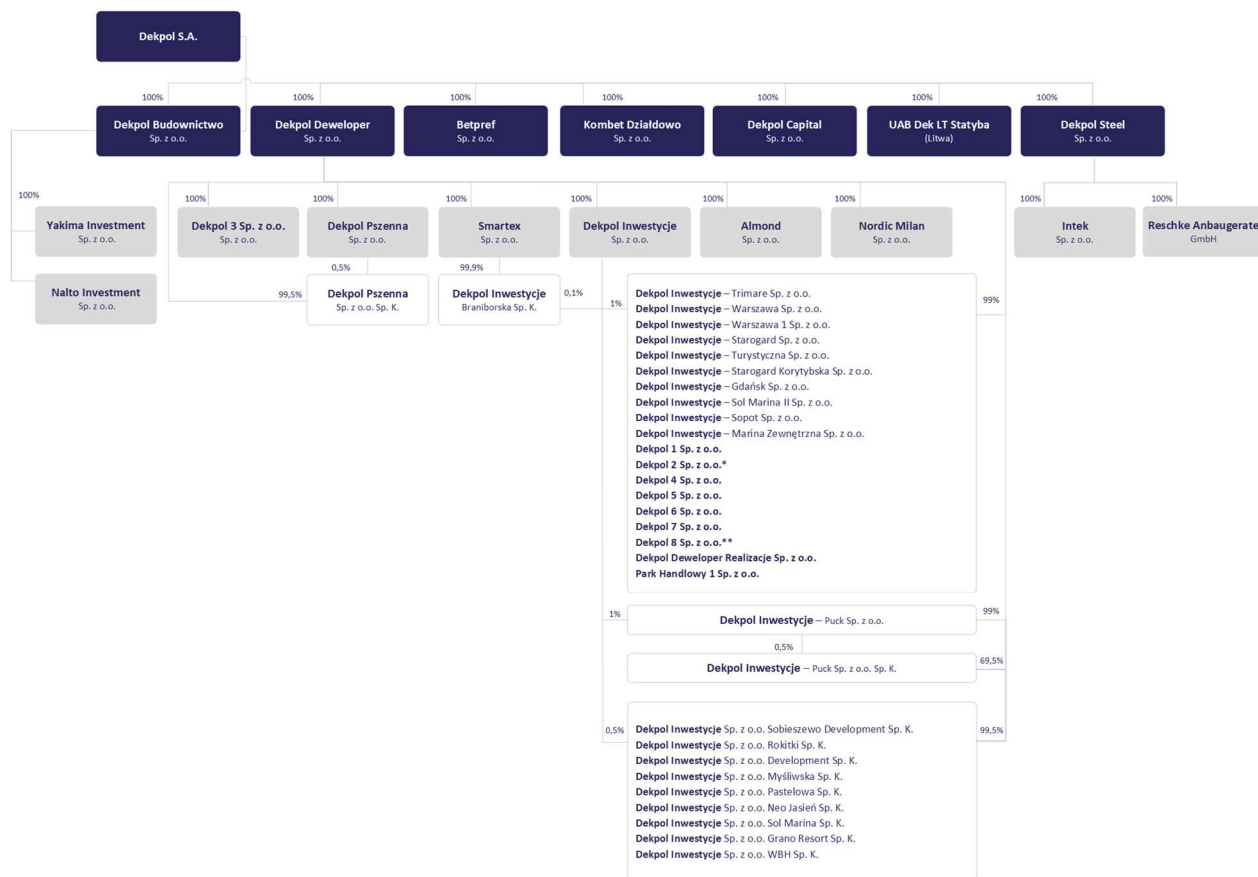
#### 3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 marca 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu, przedstawiono na poniższym schemacie:

#### STRUKTURA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



\*W dniu 10 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenie spółki Dekpol Inwestycje - Sopocka Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana) ze spółką Dekpol 2 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca).

\*\*Dekpol 8 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 24 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

#### Działalność Dekpol S.A.

Spółka Dekpol S.A. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdański Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

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

## Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

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

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

## Działalność deweloperska

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez Spółki:

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

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

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

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

## Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

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

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

1. LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Od grudnia 2023 roku Depol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Depol.
2. LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Od lutego 2024 roku Depol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Depol;
3. LM3 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Depol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Depol;
4. Depol SPV 1 Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Sp. z o.o. Depol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

## Fundacja Depol

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

### 3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Depol w I kwartale 2026 roku oraz po dniu bilansowym

W dniu 19 lutego 2026 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zakupiła 100% udziałów spółki Nalto Investment Sp. z o.o. Cena nabycia udziałów nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy skali działalności i wyników finansowych Grupy Depol. Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych.

W dniu 26 lutego 2026 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Park Handlowy 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Depol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Depol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

W dniu 10 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym zostało wpisane połączenie spółki Depol Inwestycje – Sopocka Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana) ze spółką Depol 2 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca). Połączenie zostało zrealizowane poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Celem połączenia była koncentracja sąsiadujących nieruchomości gruntowych posiadanych przez Grupę Depol w Sopocie w jednym podmiocie i tym samym efektywniejsza realizacja inwestycji deweloperskiej.

W dniu 24 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 8 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

### 3.1.4 Organy Spółki

#### Zarząd

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

W I kwartale 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodzi:

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

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

W I kwartale 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

#### Rada Nadzorcza

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

W I kwartale 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego w skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wchodzi:

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

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

W I kwartale 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

### 3.1.5 Struktura kapitału zakładowego Spółki

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

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W I kwartale 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

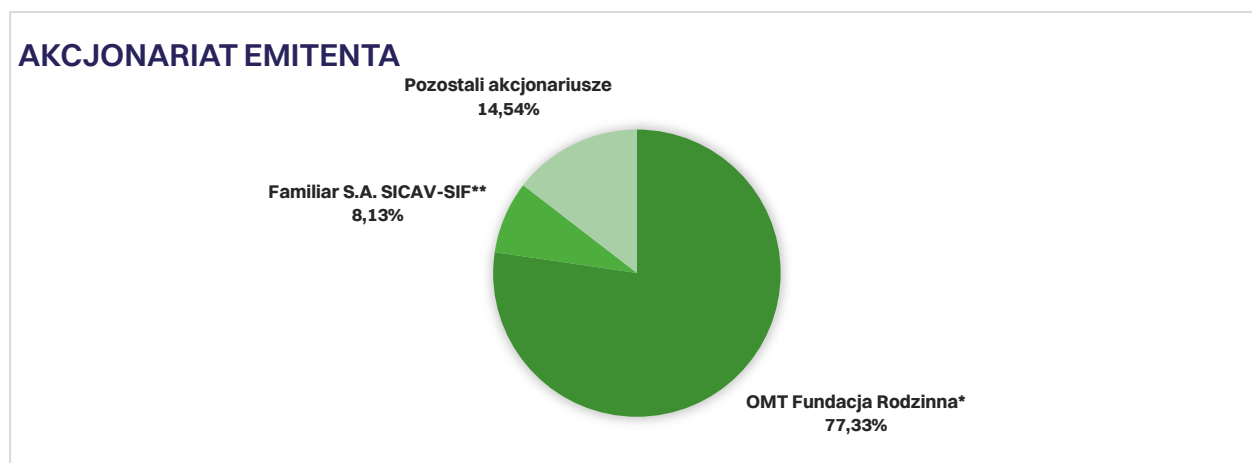
### 3.1.6 Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego, tj. na dzień 27 maja 2026 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

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

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

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



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2025 rok opublikowanego w dniu 24 kwietnia 2026 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego według wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

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

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego, tj. na dzień 27 maja 2026 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu rocznego za 2025 rok opublikowanego w dniu 24 kwietnia 2026 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu rocznego za 2025 rok	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I kwartał 2026 roku
Mariusz Tuchlin Prezes Zarządu - poprzez OMT Fundacja Rodzinna*	6.466.845	-	6.466.845

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

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali akcji Spółki w okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za 2025 rok opublikowanego w dniu 24 kwietnia 2026 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego.

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

## 3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

### 3.2.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2026 roku

W I kwartale 2026 roku Grupa Dekpol rozpoznała blisko 264 mln zł przychodów ze sprzedaży, wobec 343,0 mln zł w I kwartale 2025 r. Kluczowy wpływ na niższy poziom przychodów w analizowanym okresie miały, obok harmonogramów realizacji projektów deweloperskich czy sytuacji rynkowej, warunki atmosferyczne, negatywnie wpływające na tempo prac budowlanych w zakończonym kwartale. Zysk operacyjny Grupy wyniósł w I kwartale br. 14,5 mln zł (46,6 mln zł przed rokiem). Grupa zakończyła I kwartał 2026 roku z zyskiem netto w wysokości 13,3 mln zł. Na dzień 31 marca 2026 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 517,38 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM (oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) kształtował się na bezpiecznym poziomie 0,67.

Przychody ze sprzedaży segmentu generalnego wykonawstwa za pierwszy kwartał 2026 roku wyniosły ponad 147,4 mln zł i były niższe o ponad 33,9% w ujęciu rok do roku. Zysk operacyjny segmentu w I kwartale br. wyniósł 4,7 mln zł (wobec 14,8 mln zł w I kwartale 2025 roku). Kluczowy wpływ na wyniki segmentu budowlanego w zakończonym okresie miały niesprzyjające warunki atmosferyczne, ograniczające aktywność w styczniu i lutym bieżącego roku. Pomimo wymagającego otoczenia rynkowego Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w pierwszych miesiącach 2026 roku utrzymywał wysoką skuteczność w pozyskiwaniu nowych zleceń, kończąc I kwartał z portfelem projektów o wartości 2,5 mld zł, z których blisko 1 mld zł na 31 marca 2026 r. pozostawał do realizacji w kolejnych okresach. Segment generalnego wykonawstwa odpowiadał za około 56% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za I kwartał 2026 roku.

Segment deweloperski Grupy w I kwartale 2026 roku rozpoznał 74,3 mln zł przychodów, stanowiących ponad 28% całkowitych przychodów Grupy w minionym okresie. Przychody segmentu zmniejszyły się rdr. o 8%, o czym przesądził miks lokali przekazanych w tym okresie nabywcom. Wynik operacyjny segmentu wyniósł 13,7 mln zł, wobec 29,8 mln zł w I kwartale 2025 roku, na co wpływ miały niższy poziom przychodów oraz miks przekazanych w okresie lokali. Rentowność operacyjna segmentu: 18,5%, kształtowała się na poziomie zbliżonym do rentowności segmentu w ostatnich trzech kwartałach 2025 roku.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych odpowiadał w I kwartale 2026 roku za ponad 12,2% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol. Przychody segmentu w analizowanym okresie wyniosły 32,2 mln zł i były wyższe o 4% od przychodów osiągniętych w I kwartale 2025 r. Zysk operacyjny za I kwartał 2026 roku wyniósł 2,4 mln zł i wzrósł w porównaniu do I kwartału 2025 roku o blisko 0,38 mln zł. Istotny wpływ na wyniki operacyjne i finansowe segmentu w pierwszym kwartale roku miało otoczenie rynkowe: spowolnienie, związane zarówno z wymuszonym przez warunki atmosferyczne ograniczeniem aktywności budowlanej w pierwszych miesiącach roku, jak i sytuacją polityczną oraz gospodarczą w regionie. Pomimo wyzwań Grupa konsekwentnie realizowała plan rozwoju segmentu, koncentrując się, obok aktywnego poszukiwania zleceń, m.in. na optymalizacji procesów oraz zwiększaniu elastyczności w działaniu.

Strategia rozwoju Grupy Kapitałowej Depol, polegająca na oparciu działalności o trzy filary: Generalne Wykonawstwo (Depol Budownictwo), Produkcję osprzętu do maszyn budowlanych (Depol Steel) i Segment Deweloperski (Depol Developer) pozwala Grupie osiągać stabilne, solidne wyniki finansowe również w wymagającym otoczeniu rynkowym.

## Generalne Wykonawstwo

Segment generalnego wykonawstwa na koniec pierwszego kwartału 2026 roku posiadał w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 2.536 mln zł netto (wobec 2.342 mln zł netto na koniec 2025 roku oraz 1.528 mln zł na koniec pierwszego kwartału 2025 roku). Wartość projektów pozostałych do realizacji po okresie sprawozdawczym na 31 marca 2026 roku wynosiła około 994 mln zł netto (około 853 mln zł na 31 grudnia 2025 roku i około 711 mln zł na 31 marca 2025 roku).

W ramach realizacji wewnątrzgrupowych zleceń na rzecz segmentu deweloperskiego segment generalnego wykonawstwa na koniec pierwszego kwartału 2026 roku posiadał kontrakty o wartości ponad 178 mln zł (ponad 187 mln zł na koniec 2025 roku i około 219 mln zł na koniec pierwszego kwartału 2025 roku), z czego na 31 marca 2026 roku do realizacji pozostawało około 43 mln zł (54 mln zł na koniec 2025 roku i blisko 117 mln zł na koniec pierwszego kwartału 2025 roku).

Segment generalnego wykonawstwa realizuje projekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe, mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi) oraz obiekty użyteczności publicznej. Większość projektów jest realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych.

Zestawienie wybranych kontraktów zewnętrznych realizowanych na dzień 31 marca 2026 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
TELE-FONIKA BYDGOSZCZ	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy
POSCO BRZEG	Budowa zakładu produkcyjno-magazynowego w Brzegu
7R PARK GDAŃSK IV	Realizacja zabudowy produkcyjno-magazynowej w Barniewicach
PANATTONI BTS DANFOSS	Budowa budynku biurowo-socjalnego w Żukowie
INWESTOR	Budowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim
LUBLIN EAST	Budowa obiektu magazynowo - produkcyjnego w Lublinie

GMINA MIEJSKA ŚWIDNIK

Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku

ŻABKA BS

Wykonanie obiektu magazynowo - produkcyjnego koło Łodzi

TEATR MUZYCZNY

Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu.

PANATTONI BTS

Budowa budynku produkcyjno-magazynowego w Łodzi

MARS POLSKA

Rozbudowa zakładu produkcji spożywczej w Sochaczewie

BTS ŚWIEBODZIN

Budowa hali produkcyjno - magazynowo - usługowej w Świebodzinie

LOGISTICS TCZEW

Budowa centrum dystrybucyjnego w Tczewie

ZAKŁAD NARODOWY IM. OSSOLIŃSKICH

Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i na dzień 31 marca 2026 roku ma średnią wartość 115 mln zł. Grupa realizuje również kontrakty o wartościach przekraczających średnią wartość kontraktów. Na dzień 31 marca 2026 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 8 kontraktów o wartości powyżej 115 mln zł. W analizowanym okresie Grupa była zaangażowana w kilka istotnych procesów ofertowych, z których część do dnia sporządzenia niniejszego raportu okresowego zakończyła się pozytywnym rozstrzygnięciem.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne, których udział w całkowitym portfelu zleceń w ostatnich latach wynosił około 75%-80%. Według stanu na dzień 31 marca 2026 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ponad 75%.

Istotny wpływ na działalność segmentu w I kwartale 2026 roku miały warunki atmosferyczne (mroźna zima), negatywnie wpływające na postęp prac budowlanych w styczniu i lutym. W analizowanym okresie segment rozwijał swoją działalność w niezmiennie wymagającym otoczeniu rynkowym, związanym z utrzymującym się spowolnieniem inwestycyjnym, niską podażą nowych projektów, utrzymującą się rekordową konkurencją i agresywną polityką ofertową części podmiotów z branży generalnego wykonawstwa. Do istotnych czynników zewnętrznych, oddziałujących na koniunkturę w branży w 2026 roku, należy zaliczyć sytuację na arenie międzynarodowej (wojna w Ukrainie, konflikt na Bliskim Wschodzie), częściowo przekładającą się na wzrost ceny materiałów budowlanych i generalny wzrost kosztów bezpośrednich. Mając na uwadze m.in. obecną sytuację rynkową i makroekonomiczną priorytetem Grupy Depol pozostaje realizacja konserwatywnej polityki w zakresie ofertowania. Równocześnie w ocenie Zarządu Spółki koniunktura w sektorze budownictwa w perspektywie kolejnych kwartałów powinna ulec poprawie, co będzie sprzyjać realizacji strategii rozwoju segmentu generalnego wykonawstwa Grupy Depol.

## Działalność deweloperska

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

W I kwartale 2026 roku działalność Grupy Depol w segmencie deweloperskim charakteryzowała się stabilnym poziomem aktywności operacyjnej. W analizowanym okresie Grupa sprzedała 116 lokali (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych), wobec 173 lokali sprzedanych w I kwartale 2025 roku.

W I kwartale 2026 roku Grupa przekazała nabywcom (i rozpoznała w wynikach finansowych sprzedaż) 175 lokali, wobec 124 lokali przekazanych nabywcom i rozpoznanych w wynikach I kwartału 2025 roku.

Na dzień 31 marca 2026 roku oferta sprzedażowa Grupy obejmowała 839 lokali, wobec 801 lokali dostępnych w ofercie na koniec I kwartału 2025 roku.

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

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

Jednym z celów segmentu deweloperskiego Grupy Depol na 2026 rok jest osiągnięcie w całym roku przychodów ze sprzedaży na poziomie około 350 mln zł, na które będzie składać się rozpoznanie w wynikach sprzedaży około 550 lokali. Celem sprzedażowym segmentu na 2026 rok jest zawarcie umów sprzedaży (rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych) 670 lokali.

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

Jednocześnie w nawiązaniu do opublikowanego w dniu raportu bieżącego nr 32/2026 z dnia 13 maja 2026 roku i w uzupełnieniu do raportu bieżącego nr 27/2026 z dnia 5 maja 2026 roku dotyczącego otrzymania przez DEKPOL Inwestycje sp. z o.o. WBH s.k. (spółka celowa zależna od Emitenta poprzez Depol Deweloper sp. z o.o., "Inwestor") postanowienia Prezydenta m.st. Warszawy o odmowie wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych w ramach inwestycji OVAL SKY ("Postanowienie"), poinformowano, iż w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Depol za 2026 rok planowano rozpoznanie 84 lokali w ramach inwestycji OVAL SKY, o łącznej wartości ok. 46 mln zł netto.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego Zarząd Spółki przeanalizował ewentualne przesłanki mogące wskazywać utratę wartości aktywów związanych z realizowaną w Warszawie inwestycją. W wyniku przeprowadzonej analizy nie zidentyfikowano okoliczności, które w ocenie Zarządu uzasadniałyby konieczność utworzenia rezerw lub dokonania odpisów aktualizujących wartość aktywów.

Na dzień sporządzenia sprawozdania inwestycja pozostaje wykazana w aktywach, jednocześnie z uwagi na aktualnie trwające procedury odwoławcze zadeklarowanie ostatecznego scenariusza wykorzystania nieruchomości byłoby przedwczesne. Spółka jest przygotowana finansowo, organizacyjnie i operacyjnie do odpowiedniego zarządzenia powstałą sytuacją i posiada przeanalizowane różne warianty dalszego działania.

Zarząd na bieżąco monitoruje sytuację rynkową, przebieg postępowań oraz wpływ zmieniających się warunków gospodarczych i rynkowych na możliwość realizacji zakładanych wartości aktywów w kolejnych okresach sprawozdawczych.

## Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W I kwartale 2026 roku segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych funkcjonował w dalszym ciągu w wymagającym otoczeniu rynkowym, charakteryzującym się niską dynamiką napływu nowych zamówień oraz trudną sytuacją gospodarczą zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. Pomimo tych wyzwań segment osiągnął poziom sprzedaży wyższy w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego.

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

W I kwartale 2026 roku kontynuowano rozwój działalności na rynku niemieckim, gdzie prowadzone działania sprzedażowe i akwizycyjne przyniosły pozytywne rezultaty. Zdobyte doświadczenie oraz rozwój relacji handlowych w Niemczech stwarzają perspektywy dalszego zwiększania udziału segmentu na tym rynku. Jednocześnie prowadzone są intensywne działania ukierunkowane na pozyskanie kolejnych klientów i nowych możliwości akwizycyjnych, co powinno wspierać dalszy rozwój działalności zagranicznej segmentu.

## 3.2.2 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w I kwartale 2026 roku

### Umowa ramowa trójstronna spółki zależnej na udzielanie poręczeń za zobowiązania

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

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

### Umowa generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

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

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. W przypadku

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

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

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

## Emisja obligacji serii O

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

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

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

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

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

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

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

W ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w walucie PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy,

usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach.

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

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

W dniu 13 lutego 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z lutego 2023 roku o multilinię z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego wysokość limitu multilinii została podwyższona do kwoty 100 mln zł, a okres dostępności został przedłużony do lutego 2027 roku (poprzednio 85 mln zł oraz luty 2026 roku). Pozostałe warunki nie uległy zmianie.

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

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

### **Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości gruntowych w Gdańsku**

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

Cena netto nabycia Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 8% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec I kwartału 2026 roku. Zgodnie z Umową, Sprzedający w ramach ww. ceny wyraził zgodę na przeniesienie na Kupującego m.in. ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami i zagospodarowaniem terenu.

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

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

### **Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii N**

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

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

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

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

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

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

### **Umowa na budowę gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu**

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

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

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

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

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

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

finansowanie przedmiotu Umowy jest uzależnione m.in. od wysokości przyznanych środków finansowych w poszczególnych latach budżetowych na realizację przedmiotu Umowy.

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

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

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

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

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

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

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

W ramach I etapu inwestycji planowana jest budowa zespołu trzech budynków usługowo-mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Kamesznica przy ul. Koniakowskiej, w których znajdować się będzie 108 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m<sup>2</sup>. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji I etapu inwestycji wyniesie równowartość ok. 3% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok.

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

### **Rozpoczęcie realizacji inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku**

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

W ramach Inwestycji zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę planowana jest realizacja dziewięciu obiektów, w tym: siedmiu budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie lokali 360 i powierzchni około 19 tys. m<sup>2</sup>, jednego budynku stanowiącego restaurację oraz budynku hotelowego liczącego 141 pokoi i powierzchni około 5,8 tys. m<sup>2</sup>. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji całej Inwestycji planowana jest obecnie na równowartość około 27% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025.

Inwestycja będzie realizowana w podziale na etapy. W I etapie planowana jest budowa dwóch budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie 84 lokali i powierzchni około 4,8 tys. m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą (sieci i drogi) oraz jednego budynku stanowiącego restaurację. Rozpoczęcie realizacji I etapu planowane jest na I półrocze 2026 roku. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji I etapu Inwestycji planowana jest na równowartość około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol za rok 2025.

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

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

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

Na mocy aneksu wysokość limitu gwarancyjnego została podwyższona do kwoty 60 mln zł (dotychczas 18 mln zł), a okres wystawiania gwarancji w ramach umowy został przedłużony do marca 2027 roku. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad i usterek oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczeniem roszczeń Gwaranta z tytułu zawartej umowy są weksle własne in blanco Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wraz z deklaracjami wekslowymi.

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

### **Strategia Zrównoważonego Rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol na lata 2026-2030**

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

Podstawowe cele Strategii Zrównoważonego Rozwoju:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

W dniu 31 marca 2026 roku oferta Depol Budownictwo Sp. z o.o. została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji” w Kruszyńcu prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego. Przedmiot zamówienia publicznego obejmuje w szczególności budowę boisk i budynku basenowego wraz z zapleczem sanitarno-szatniowym i technicznym oraz infrastrukturą towarzyszącą, zakończoną uzyskaniem pozwoleniem na użytkowanie. Cena oferty brutto wynosi 159,98 mln zł brutto. Termin zakończenia wszystkich robót objętych zamówieniem został określony w Specyfikacji Warunków Zamówienia do 30 miesięcy od dnia podpisania przez obie strony umowy w sprawie realizacji zamówienia.

Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone.

O wyborze oferty Spółka informowała raportem bieżącym nr 21/2026 z dnia 31 marca 2026 roku.

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

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

## **3.2.4 Zdarzenia po dniu bilansowym**

### **Umowy dotyczące nieruchomości Gruntowych w Gdyni**

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

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającymi przedwstępne umowy nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomościami (Umowy Przedwstępne), o łącznej powierzchni ok. 5,5 ha. Umowy Przedwstępne zostały zawarte pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że nieruchomości będą wolne od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową przedwstępną oraz nastąpi podział geodezyjny części z nieruchomości. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane. W przypadku gdy w wyniku podziału dojdzie do wydzielenia działek podlegających przejściu na Skarb Państwa lub

jednostkę samorządu terytorialnego, w ramach ceny Sprzedający przeleją na rzecz Kupującego wierzytelność o odszkodowanie. Na podstawie zawartych Umów Przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości w dwóch etapach, tj. do dnia 16 listopada 2026 roku w odniesieniu do części nieruchomości oraz do dnia 30 kwietnia 2027 roku w odniesieniu do pozostałej części, przy czym terminy te mogą ulec zmianie na warunkach określonych w Umowach Przedwstępnych. Umowy Przedwstępne przewidują możliwość odstąpienia od nich w przypadkach w nich określonych, w szczególności wobec skorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu w stosunku do części nieruchomości.

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

Cena netto zakupu ww. nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 8% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Depol na koniec I kwartału 2026 roku. Celem nabycia przez Depol 4 Sp. z o.o. oraz Park Handlowy 1 Sp. z o.o. ww. nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji może wynieść ok. 24% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na rok 2028.

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

### **Aneks do umowy na rozbudowę zakładu produkcyjnego w woj. mazowieckim**

W dniu 9 kwietnia 2026 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z MARS Polska Sp. z o.o. aneks do umowy z dnia 22 października 2025 roku na budowę głównego budynku produkcyjnego oraz rozbudowę magazynu w ramach zakładu produkcyjnego w woj. mazowieckim, wprowadzający prace dodatkowe obejmujące roboty instalacyjne.

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

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 41/2025 z dnia 22 października 2025 roku, a o zawarciu aneksu raportem bieżącym nr 23/2026 z dnia 9 kwietnia 2026 roku.

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

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

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

W związku z powyższym Inwestor podjął (i będzie podejmować dalsze) działania mające na celu ochronę interesów firmy oraz klientów, w tym działania ukierunkowane na skorzystanie z przysługujących środków odwoławczych przewidzianych w przepisach prawa. W przewidzianym prawem terminie przedmiotowe postanowienie zostało zaskarżone do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. Równocześnie Grupa pozostaje w kontakcie z nabywcami lokali, przekazując im informacje o statusie sprawy oraz adresując ich oczekiwania. Dalsze decyzje będą podejmowane zależnie od rozstrzygnięć w sprawie obiektu.

Zaistniałe zdarzenie nie ma istotnego wpływu na bieżące funkcjonowanie i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Depol. Zgodnie z założeniami operacyjno-finansowymi na 2026 r. w wyniku finansowym Grupy za 2026 rok planowane jest rozpoznanie sprzedaży 84 lokali z inwestycji OVAL SKY, o łącznej wartości ok. 46 mln zł netto (podczas gdy przychody ze sprzedaży Grupy Depol za rok 2025 r. wyniosły ok. 1 876 mln zł). Istnieje jednak ryzyko, że proces administracyjny oraz ewentualne rozstrzygnięcia sądów administracyjnych mogą trwać latami, co może powodować brak możliwości ukończenia i rozpoznania przychodów ze sprzedaży projektu w pierwotnym terminie. Ewentualny brak rozpoznania powyższych lokali w wyniku nie wpłynie istotnie na wskaźniki finansowe ani możliwość wywiązania się przez Grupę Depol z zobowiązań finansowych.

Informacje związane z odmową wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych Spółka przekazała raportami bieżącymi nr 27/2026 z dnia 5 maja 2026 roku i nr 32/2026 z dnia 13 maja 2025 roku. O rozpoczęciu realizacji inwestycji deweloperskiej OVAL SKY Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku.

### **Rekomendacja Zarządu Spółki oraz ocena Rady Nadzorczej w sprawie podziału zysku za rok 2025**

W dniu 7 maja 2026 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę, zgodnie z którą postanowił zarekomendować Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki wypłatę dywidendy w kwocie 31 275 933,26 zł, tj. po 3,74 zł na akcję.

Na rekomendowaną kwotę dywidendy składają się:

- zysk netto za rok obrotowy 2025 w kwocie 28 433 089,82 zł,
- kwota 2 842 843,44 zł przeniesiona z kapitału zapasowego utworzonego z zysków z lat ubiegłych.

Jako dzień dywidendy zarekomendowano 15 czerwca 2026 r., a jako dzień wypłaty dywidendy 19 czerwca 2026 r.

Powyższa rekomendacja Zarządu Spółki została w tym samym dniu pozytywnie oceniona przez Radę Nadzorczą Depol S.A.

Ostateczną decyzję w sprawie podziału zysku, ustalenia dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

O rekomendacji Zarządu Spółki w sprawie podziału zysku za rok 2025 i jej ocenie przez Radę Nadzorczą Spółka informowała raportem bieżącym nr 28/2026 z dnia 7 maja 2026 roku.

### **Pozwolenia na budowę inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu**

W dniu 11 maja 2026 roku Depol 1 Sp. z o.o. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Wrocław, ostateczne pozwolenie na budowę inwestycji deweloperskiej obejmującej budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. W ramach inwestycji planowana jest budowa budynku mieszkalnego, w którym znajdować się będzie 116 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni ok. 5,8 tys. m<sup>2</sup> oraz dwa lokale usługowe. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji inwestycji wyniesie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji planowane jest na pierwsze półrocze 2026 roku, natomiast zakończenie i oddanie inwestycji do użytkowania planowane jest na 2 kwartał 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 30/2026 z dnia 12 maja 2026 roku.

## Aneks do umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

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

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

## Umowa generalnego wykonawstwa parku logistycznego w woj. pomorskim

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

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

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

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

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

## Umowa na budowę nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach

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

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku zwłoki Wykonawcy w realizacji Inwestycji, odstąpienia przez Zamawiającego od umowy i innych naruszeń umowy przez Wykonawcę. Łączna

wysokość kar umownych naliczonych przez Zamawiającego z jakiegokolwiek tytułu nie może przekroczyć 20% wynagrodzenia brutto Wykonawcy. Zamawiający ma prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego za szkody przekraczające wysokość kary umownej, na zasadach ogólnych. Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w przypadkach w niej określonych.

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

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

### **Informacja o uzyskaniu najwyższej oceny w postępowaniu**

W dniu 27 maja 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała od spółki Poznańskie Inwestycje Miejskie Sp. z o.o. (Zamawiający) dokument, z którego wynika, że oferta Dekpol Budownictwo złożona w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Wykonanie robót budowlanych oraz usług związanych z realizowanymi robotami budowlanymi w ramach zadania inwestycyjnego pn. „Kompleksowa przebudowa obiektów Palmiarni Poznańskiej” (Inwestycja), została najwyższej oceniona.

Wartość oferty złożonej przez Dekpol Budownictwo wynosi 196,56 mln zł brutto. Podstawowy zakres Inwestycji ma zostać zrealizowany w terminie ok. 3,5 lat od daty podpisania umowy.

Jednocześnie Emitent zastrzega, iż postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone, a Zamawiający w roku postępowania informował, że kwota jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia wynosi 192 mln zł brutto. Ponadto, Emitent wskazuje, iż Dekpol Budownictwo brało udział we wcześniejszym postępowaniu dotyczącym realizacji Inwestycji, które następnie zostało unieważnione przez Zamawiającego, o czym Emitent informował raportami bieżącymi nr 45/2025 z dnia 4 grudnia 2025 roku oraz nr 15/2026 z dnia 4 marca 2026 roku.

W związku z powyższym Emitent powiadomi odrębnym raportem bieżącym o zawarciu umowy na realizację Inwestycji lub o powzięciu informacji, iż umowa nie zostanie zawarta.

O uzyskaniu informacji o najwyższej ocenie Spółka informowała raportem bieżącym nr 35/2026 z dnia 27 maja 2026 roku.

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

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

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

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

### Czynniki wewnętrzne mające wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach będą:

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

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

### Pozyskiwanie nowych kontraktów i terminowa ich realizacja

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

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

### Rozwijanie potencjału zakładów produkcyjnych

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

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

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

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

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

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

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

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

## Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. W marcu 2026 roku Narodowy Bank Polski obniżył stopę referencyjną z poziomu 4,00% do 3,75%, czyli o 0,25 punktu procentowego, natomiast obecnie (maj 2026) stopa ta pozostaje na niezmiennym poziomie 3,75%, co wskazuje na stabilizację polityki pieniężnej i wpływa na oprocentowanie kredytów oraz depozytów. Mimo obecnej stabilizacji, sytuacja pozostaje wciąż niepewna, ponieważ wiele zależy od rozwoju wydarzeń międzynarodowych, w szczególności napięć na Bliskim Wschodzie, które mogą wpłynąć na gospodarkę i przyszłe decyzje dotyczące stóp procentowych.

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

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

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

W okresie I kwartału 2026 roku nie toczyły się inne niż wskazane poniżej istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

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

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

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

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

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

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

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

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

Tym samym na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego sprawa jest wciąż rozpoznawana na poziomie Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni. Spółka systematycznie przedkłada Organowi kolejne dowody uzasadniające posiadanie przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP.

Zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

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

### **Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Aneks do umowy generalnej o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych**

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

### **Zawarcie umowy na budowę parku logistycznego w woj. śląskim**

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

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

W dniu 15 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła prospekt podstawowy będący podstawą do emisji obligacji w ramach IV Programu Emisji Obligacji (PEO IV) ustanowionego przez Zarząd Dekpol S.A. w dniu 16 grudnia 2025 roku. W ramach Programu Spółka może emitować obligacje, w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250 mln zł lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia prospektu podstawowego Spółki. Emisje obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii. O ustanowieniu IV Programu Emisji Obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 47/2025 z dnia 16 grudnia 2025 roku.

## 3.7 Wskaźniki

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 31 marca 2026 roku: 0,67.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 31 marca 2026 roku: 0,14.

Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego\* – oznaczający stosunek skonsolidowanych aktywów ogółem pomniejszonych o zabezpieczone zadłużenie finansowe pomnożone przez wskaźnik 1,3 do niezabezpieczonego zadłużenia finansowego wynosi na dzień 31 marca 2026 roku: 4,91\*\*.

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

\*\*Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 31.03.2026 roku wynosi: 292 313 tys. zł, niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 31.03.2026 roku wynosi: 323 833 tys. zł.

## **Podpisy Członków Zarządu:**

### **Mariusz Tuchlin**

Prezes Zarządu  
Dekpol S.A.

### **Katarzyna Szymczak-Dampc**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.

### **Michał Skowron**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.

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

### **Anna Mksza**

Główna Księgowa  
Dekpol S.A.

**Dekpol S.A.**

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

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

