dekpol

IIIQ 2026

Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol



dekpol

IIIQ 2026

Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2026 r. do 30 września 2026 r.

Pinczyn, 23 listopada 2026 r.

Wybrane osiągnięcia 2026

IIIQ 2026

BUDOWNICTWO

Zakończenie budowy

Dekpol Budownictwo zrealizował w Tuchomiu kompleks produkcyjno-magazynowy Danfoss o powierzchni ok. 22,5 tys. m², wykorzystujący rozwiązania zwiększające efektywność energetyczną.

BUDOWNICTWO

Nowy Klient



Dekpol Budownictwo rozpoczął realizację dla Nexler obiektu produkcyjno-magazynowego w Skarszewach o powierzchni ponad 11 tys. m².

DEWELOPER

Kolejna nowość

Nowô Rëmiô to nowa inwestycja w portfolio Dewelopera, poszerzając ofertę mieszkaniową o kolejny projekt.

DEWELOPER

Rozbudowa koncepcji

Wprowadzono kolejne etapy dwóch popularnych inwestycji, Osiedla Kociewskiego i Osiedla Pastelowego.

STEEL

Wzmocnienie obecności za granicą



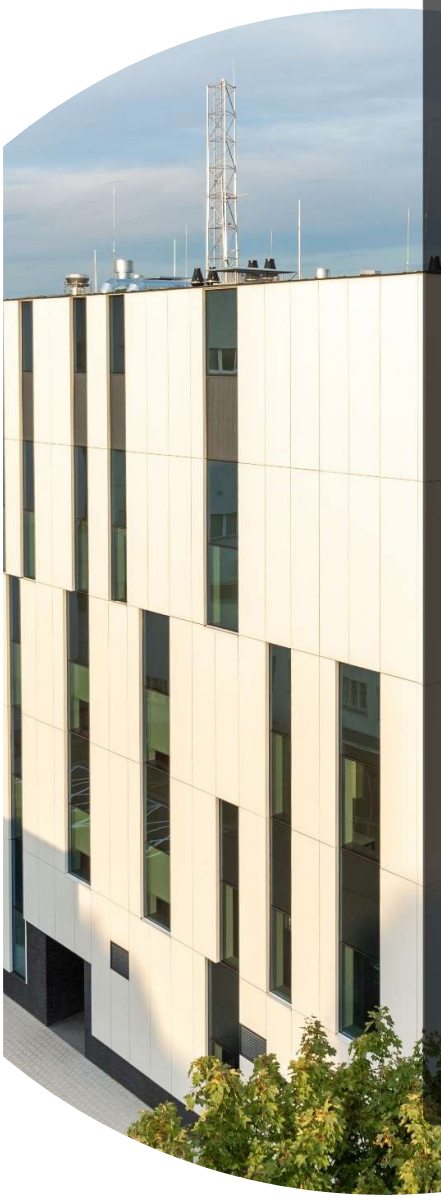
Ponad 600 tys. zł wartości zamówień pozyskanych w III kwartale 2026 roku w Szwecji.

GRUPA DEKPOL

Zabezpieczenie możliwości dalszego wzrostu

Wzmocnienie dostępu do finansowania i limitów gwarancyjnych.

Spis treści



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 31

2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe 34

2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów 35

2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 36

2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych 38

2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym 40

2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego 43

3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol 44

3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol 52

3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników 63

3.4 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 63

3.5 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 65

3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol 68

3.7 Wskaźniki 69

Najważniejsze wydarzenia 2026

Lipiec 2026 Strategiczne partnerstwo z Politechniką Gdańską



W lipcu 2026 roku Dekpol Budownictwo podpisał umowę współpracy z Wydziałem Inżynierii Lądowej i Środowiska Politechniki Gdańskiej. Strategiczne partnerstwo z uczelnią to dla generalnego wykonawcy istotny element procesu rekrutacyjnego a także możliwość współpracy z Politechniką przy tworzeniu nowych rozwiązań dla branży budowlanej.

Sierpień 2026 Dekpol Budownictwo generalnym wykonawcą przebudowy Palmiarni Poznańskiej



W sierpniu 2026 r. Dekpol Budownictwo podpisał umowę na realizację kompleksowej przebudowy Palmiarni Poznańskiej. W ramach robót planowana jest wymiana oszklenia fasad i poszycia dachów pawilonów. Projekt zakłada ponadto powstanie nowego budynku z dwoma wielkokubaturowymi akwariami, w których zmieści się niemal 1 000 m³ wody. W jednym z nich zaplanowano przeszklony tunel dostępny dla zwiedzających.

Wrzesień 2026 Intensywny sezon letni – aż 20 wydarzeń



Kwartalny harmonogram działań obfitował w wysoką liczbę inicjatyw. W okresie letnim byliśmy zaangażowani w aż 20 różnorodnych wydarzeń, łącząc działania w segmencie popularnym i premium. Nasze aktywności obejmowały m.in. cykliczne Dni Otwarte na terenach inwestycji, dedykowane stoiska ekspozycyjne w galeriach handlowych, udział w wydarzeniu Founderki czy reprezentowanie marki na Targach Mieszkaniowych we Wrocławiu oraz w Gdyni.

Wrzesień 2026 Zakończenie Sezonu Żeglarskiego 2026 i sukces Fundacji Dekpol



We wrześniu w Solmarinie odbyło się Zakończenie Sezonu Żeglarskiego, organizowane wspólnie przez Yacht Club Solmarina i Fundację Dekpol. Wydarzenie połączyło spotkanie społeczności skupionej wokół Solmariny z działaniami charytatywnymi. Podczas licytacji charytatywnej zebrano 345 tys. zł, które zostaną przeznaczone na działania Fundacji Dekpol. Tegoroczne wydarzenie po raz kolejny pokazało, że społeczność skupiona wokół Solmariny angażuje się również w inicjatywy o charakterze społecznym i pomocowym.

1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	tys. PLN		tys. EUR	
Wybrane dane finansowe skonsolidowane	**01.01.2026-30.09.2026**	**01.01.2025-30.09.2025**	**01.01.2026-30.09.2026**	**01.01.2025-30.09.2025**
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	982 840	1 264 980	229 636	298 591
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	46 089	110 639	10 768	26 116
III. Zysk (strata) brutto	52 809	97 077	12 339	22 914
IV. Zysk (strata) netto	38 932	76 811	9 096	18 131
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,66	9,19	1,09	2,17
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(132 613)	222 254	(30 984)	52 462
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 364	(1 419)	1 954	(335)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	64 036	(97 138)	14 962	(22 929)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem*	(60 213)	123 698	(14 068)	29 198
*Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych				
	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
X. Aktywa razem	1 960 885	1 938 382	449 003	458 604
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 250 171	1 223 598	286 264	289 493
XII. Zobowiązania długoterminowe	613 365	461 027	140 448	109 075
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	636 806	762 571	145 816	180 418
XIV. Kapitał własny	710 714	714 784	162 739	169 112
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 915	1 974
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	84,99	85,47	19,46	20,22

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 30 września 2026 roku – 4,3672 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 30 września 2026 roku – 4,2800 PLN/EUR
  - od 1 stycznia do 30 września 2025 roku – 4,2365 PLN/EUR

1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	982 840	1 264 980	352 826	418 883
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	832 487	1 040 270	300 482	358 669
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**150 353**	**224 710**	**52 343**	**60 214**
Koszty sprzedaży	1.6.3	55 111	58 819	18 089	17 696
Koszty ogólnego zarządu	1.6.3	53 240	53 036	17 768	19 587
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	19 802	13 165	4 729	4 327
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	15 715	15 381	5 551	6 290
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**46 089**	**110 639**	**15 664**	**20 968**
Przychody finansowe	1.6.6	19 229	14 088	4 396	4 995
Koszty finansowe	1.6.7	12 618	27 332	2 304	9 759
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		109	-318	741	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**52 809**	**97 077**	**18 497**	**16 204**
Podatek dochodowy	1.6.8	13 877	20 266	4 208	3 317
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		**38 932**	**76 811**	**14 289**	**12 887**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		**38 932**	**76 811**	**14 289**	**12 887**
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-29	-46	-10	-3
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**38 961**	**76 857**	**14 299**	**12 890**

Opis	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025	01.07-30.09.2026	01.07-30.09.2025
Zysk (strata) netto	**38 932**	**76 811**	**14 289**	**12 887**
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-11 738	-3 084	-3 755	-100
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-11 255	-3 080	-3 790	-100
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-484	-4	-34	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-11 738	-3 084	-3 755	-100
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	-11 738	-3 084	-3 755	-100
Całkowite dochody	**27 194**	**73 726**	**10 533**	**12 787**
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	-29	-46	-12	-3
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	**27 223**	**73 772**	**10 545**	**12 790**

1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Aktywa

Opis	Nota	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Aktywa trwałe		**366 108**	**339 761**	**359 996**
Rzeczowe aktywa trwałe		152 929	154 618	156 406
Wartości niematerialne		9 455	8 146	10 218
Wartość firmy		16	0	8
Nieruchomości inwestycyjne		108 591	100 904	87 294
Akcje i udziały		17 279	12 781	17 341
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		15 834	13 376	15 383
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		8 537	4 455	26 547
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		53 468	45 482	46 799
Aktywa obrotowe		**1 594 777**	**1 530 127**	**1 578 386**
Zapasy	1.6.9	781 102	694 737	673 990
Należności z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych		51 014	31 546	33 473
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	347 903	345 704	394 204
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		6 329	779	2 101
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		3 609	5 480	9 572
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		404 821	451 881	465 047
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		32 514	59 743	67 267
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 594 777	1 530 127	1 578 386
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		**1 960 885**	**1 869 888**	**1 938 382**

Pasywa

Opis	Nota	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Kapitał własny		**710 714**	**684 014**	**714 784**
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		-4 470	4 203	7 269
Zyski zatrzymane:		664 038	628 631	656 340
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		694 240	667 506	698 281
Udziały niedające kontroli		16 474	16 508	16 503
Zobowiązania		**1 250 171**	**1 185 874**	**1 223 598**
Zobowiązania długoterminowe		**613 365**	**465 878**	**461 027**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		37 041	29 155	30 060
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		837	509	837
Pozostałe rezerwy długoterminowe		6 938	847	6 411
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.12	471 193	346 206	328 162
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		47 569	44 520	49 714
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		49 788	44 641	45 844
Zobowiązania krótkoterminowe		**636 806**	**719 995**	**762 571**
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		332	49	101
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		146 971	84 503	154 210
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.12	86 345	73 932	96 772
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		5 379	263	599
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		10 718	9 908	10 171
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		129 593	235 365	152 950
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.13	256 915	307 830	339 060
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		552	8 145	8 707
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		636 806	719 995	762 571
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		**1 960 885**	**1 869 888**	**1 938 382**

1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**52 809**	**97 077**
Korekty:	**-161 541**	**136 528**
Amortyzacja	13 962	13 079
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	696	-516
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	383	-105
Koszty z tytułu odsetek	10 374	19 359
Przychody z odsetek	132	0
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-659	-8
Zmiana stanu zapasów	-123 921	-26 476
Zmiana stanu należności	43 233	-51 756
Zmiana stanu zobowiązań	-99 346	208 982
Zmiana stanu rezerw	-6 448	-25 960
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	**-108 732**	**233 605**
Zapłacony podatek dochodowy	**-23 881**	**-11 351**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-132 613**	**222 254**
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-385	-2 137
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4 417	-3 104
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	95	3 906
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-154	-5
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-2 649	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	-2 270	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	0
Otrzymane dywidendy	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-24
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	-2 399	-54
Przepływy wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	20 542	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**8 364**	**-1 419**
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	-208 357
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	46 221	209 931
Spłaty kredytów i pożyczek	-60 762	-33 401
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-7 644	-7 900
Odsetki zapłacone	-26 087	-29 190
Dywidendy wypłacone	-31 276	-28 851
Wpływy z otrzymanych dotacji	-91	556
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-18	74
Poręczenia zapłacone	0	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**64 036**	**-97 138**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	**-60 213**	**123 698**
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	-47	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**-60 260**	**123 698**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	465 081	328 183
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**404 821**	**451 881**
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	31 449	59 744

1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Za okres 01.01-30.09.2026 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 269**	**656 340**	**698 281**	**0**	**16 503**	**714 784**
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 269**	**656 340**	**698 281**	**0**	**16 503**	**714 784**
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	38 961	38 961	0	-29	38 932
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-11 738	0	-11 738	0	0	-11 738
Całkowite dochody	0	0	0	-11 738	38 961	27 223	0	-29	27 194
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-31 276	-31 276	0	0	-31 276
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	12	12	0	0	12
Razem zmiany w kapitale własnym	**0**	**0**	**0**	**-11 738**	**7 697**	**-4 041**	**0**	**-29**	**-4 070**
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-4 470**	**664 038**	**694 240**	**0**	**16 474**	**710 714**

Za okres 01.01-30.09.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 283**	**580 758**	**622 713**	**0**	**16 554**	**639 267**
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 283**	**580 758**	**622 713**	**0**	**16 554**	**639 267**
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	76 857	76 857	0	-46	76 811
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-3 084	0	-3 084	0	0	-3 084
Całkowite dochody	0	0	0	-3 084	76 857	73 772	0	-46	73 726
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	4	-133	-128	0	0	-128
Razem zmiany w kapitale własnym	**0**	**0**	**0**	**-3 080**	**47 874**	**44 794**	**0**	**-46**	**44 747**
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**4 203**	**628 631**	**667 506**	**0**	**16 508**	**684 014**

Za okres 01.01-31.12.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 283**	**580 758**	**622 713**	**0**	**16 554**	**639 267**
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 283**	**580 758**	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
Razem zmiany w kapitale własnym	**0**	**0**	**0**	**-14**	**75 583**	**75 568**	**0**	**-51**	**75 517**
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 269**	**656 340**	**698 281**	**0**	**16 503**	**714 784**

Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 4.955 tys. zł brutto, prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 3.987 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 zawiera transakcje IRS.

Wpływ stosowania ww. zabezpieczeń na kapitał przedstawia poniższa tabela.

Opis	30.09.2026	31.12.2025
Kapitał własny	**710 714**	**714 784**
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny, w tym	-4 470	7 269
kapitał z aktualizacji wyceny instrumenty pochodne	*-3 987*	*7 268*
różnice kursowe z przeliczenia	*-483*	*1*
Udziały niedające kontroli	16 474	16 503
Zyski zatrzymane	664 038	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 Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku oraz 30 września 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 okresie trzech kwartałów 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 Dekpol i walutą prezentacji śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski (PLN).

1.6.2 Segmenty działalności

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-30.09.2026 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	696 503	158 342	102 002	25 993	**982 840**
Koszty operacyjne ogółem	659 449	134 919	92 381	54 088	**940 838**
Pozostałe przychody operacyjne					**19 802**
Pozostałe koszty operacyjne					**15 715**
Wynik operacyjny	**37 054**	**23 423**	**9 621**	**-28 095**	**46 089**
Przychody finansowe					**19 229**
Koszty finansowe					**12 509**
Podatek dochodowy					**13 877**
Wynik netto					**38 932**

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-30.09.2025 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	913 404	222 585	96 661	32 330	**1 26 980**
Koszty operacyjne ogółem	857 067	164 329	89 517	41 212	**1 152 126**
Pozostałe przychody operacyjne					**13 165**
Pozostałe koszty operacyjne					**15 381**
Wynik operacyjny	**56 337**	**58 256**	**7 144**	**-8 882**	**110 639**
Przychody finansowe					**14 088**
Koszty finansowe					**27 649**
Podatek dochodowy					**20 266**
Wynik netto					**76 811**

1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Koszty rodzajowe	1 022 067	1 200 786
Amortyzacja	13 962	13 079
Zużycie materiałów i energii	331 058	243 570
Usługi obce	535 412	783 723
Podatki i opłaty	9 284	4 819
Koszty wynagrodzeń	74 756	73 792
Świadczenia pracownicze	19 117	18 999
Pozostałe koszty rodzajowe	17 183	20 085
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	21 294	42 720
Zmiana stanu produktów	-57 666	-50 836
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	-23 564	2 161
Koszty sprzedaży	-55 111	-58 819
Koszty zarządu	-53 240	-53 036
Koszt własny sprzedaży	**832 487**	**1 040 256**

1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	109	1 080
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	1 827	692
Kary i odszkodowania	4 217	6 508
Dotacje	232	336
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	246	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	6 031	1 627
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	5 038	1 549
Zysk z okazyjnego nabycia	0	0
Poręczenia	0	0
Inne tytuły	2 100	1 373
Pozostałe przychody operacyjne	**19 802**	**13 165**

1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	1 554	1 219
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	329	1 130
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	45	66
Darowizny	2 378	927
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	282	507
Kary umowne	100	43
Szkody majątkowe	0	20
Koszty sądowe	529	0
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	3 803	3 405
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	2 807	5 760
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	709	85
Koszty zaniechanej inwestycji deweloperskiej	0	0
Inne tytuły	3 179	2 219
Pozostałe koszty operacyjne	**15 715**	**15 381**

1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Odsetki	4 982	5 625
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	5 166	60
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	8 510	8 384
Pozostałe przychody finansowe	571	19
Przychody finansowe	**19 229**	**14 088**

1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Odsetki	4 237	22 289
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	56	169
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	6 963	19
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	54	0
Koszty poręczeń finansowych	0	0
Pozostałe koszty finansowe	1 308	4 855
Koszty finansowe	**12 618**	**27 332**

1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Bieżący podatek dochodowy	**11 171**	**33 768**
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	11 165	33 768
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	6	0
Odroczony podatek dochodowy	**2 707**	**-13 502**
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	29 539	19 325
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	0	-734
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	26 833	32 093
Podatek dochodowy	**13 877**	**20 266**

1.6.9 Zapasy

Opis	30.09.2026	31.12.2025
Materiały wartość bilansowa	37 093	28 374
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	12 659	7 054
Towary wartość bilansowa	37 588	46 117
Wyroby gotowe wartość bilansowa	7 949	4 907
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	529 478	465 786
Ukończone lokale wartość bilansowa	156 335	121 751
Zapasy	**781 102**	**673 990**

1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	30.09.2026	31.12.2025
Należności handlowe netto	235 261	296 189
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	0
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	38 143	38 285
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	19 871	17 601
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	31 201	28 255
Inne należności wartość bilansowa	8 813	1 603
Kaucje z innych tytułów	1 096	1 052
Należności handlowe oraz pozostałe należności	334 385	382 985
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 518	11 220
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	**347 903**	**394 204**

1.6.11 Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.09.2026	31.12.2025
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	**424**	**9 572**
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	**17 279**	**17 203**
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	**731 982**	**848 273**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	404 821	465 047
Należności handlowe oraz inne należności	315 440	356 680
Pożyczki udzielone	4 053	1 574
Pozostałe aktywa finansowe	7 668	24 973
Aktywa finansowe	**749 685**	**875 048**

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	30.09.2026	31.12.2025
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	5 379	599
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	58 286	59 885
Leasing	58 286	59 885
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	**833 228**	**772 126**
Obligacje	325 133	178 440
Kredyty	232 406	246 494
Pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	275 689	347 192
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	**896 894**	**832 610**

1.6.12 Zobowiązania odsetkowe

Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	30.09.2026	31.12.2025
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	471 193	328 162
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	47 569	49 714
Zobowiązania finansowe długoterminowe	**518 762**	**377 875**
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	5 379	599
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	86 345	96 772
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	10 718	10 171
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	**102 442**	**107 542**
Zobowiązania finansowe razem	**621 204**	**485 418**

Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 30.09.2026 r.

Opis	Przeterminowane	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	2 986	76 668	35 094	271 060	0	**385 808**	-57 265	-3 410	**325 133**
Kredyty	0	14 965	30 266	54 449	36 163	104 436	22 813	**263 092**	-30 532	-155	**232 406**
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0	0	**0**
Leasingi	0	1 106	2 277	10 599	9 438	13 274	102 416	**139 110**	-80 823	0	**58 286**
Zobowiązania pochodne	0	1 050	488	2 482	1 583	0	0	**5 604**	-225	0	**5 379**
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	**0**	**17 122**	**36 017**	**144 198**	**82 278**	**388 770**	**125 229**	**793 613**	**-168 845**	**-3 565**	**621 204**

Na dzień 30 września 2026 roku wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyskontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 30 września 2026 roku. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 168.845 tys. zł.

Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 31.12.2025 r.:

Opis	Przeter-mi-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 wyma-gane	Dyskonto	Korekta wyceny bilanso-wej	Wycena bilansowa
Obligacje	0	0	2 715	38 324	110 132	55 449	0	**206 620**	-27 977	-203	**178 440**
Kredyty	0	1 606	40 829	65 186	21 154	98 524	57 449	**284 747**	-38 085	-168	**246 494**
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	**0**	0	0	**0**
Leasingi	0	1 439	3 621	8 898	11 003	14 013	104 323	**143 297**	-83 412	0	**59 885**
Zobowiązania pochodne	0	0	599	0	0	0	0	**599**	0	0	**599**
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	**0**	**3 045**	**47 765**	**112 407**	**142 289**	**167 985**	**161 772**	**635 263**	**-149 474**	**-371**	**485 418**

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyskontowanych 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. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 149.474 tys. zł.

Zobowiązania finansowe Dekpol S.A. w wartości nominalnej

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2026	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	128 600	128 600	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	1 127	1 127	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
RAZEM długoterminowe	**128 600**	**128 600**	**PLN**	**-**	**-**
	1 127	**1 127**	**EUR**	**-**	**-**
Krótkoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	10 700	10 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	0	26	PLN		
	10 700	**10 736**	**PLN**	**-**	**-**
RAZEM krótkoterminowe	**387**	**387**	**EUR**	**-**	**-**

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2025	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe					
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	1417	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
RAZEM długoterminowe	**139 300**	**139 300**	**PLN**	**-**	**-**
	1 417	**1 417**	**EUR**	**-**	**-**
Krótkoterminowe					
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	10 700	10 700	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
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
Pozostałe	0	1	PLN		
	10 700	**10 701**	**PLN**	**-**	**-**
RAZEM krótkoterminowe	**526**	**526**	**EUR**	**-**	**-**

Obligacje Dekpol S.A. w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2026	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii O	250 000	250 000	PLN	WIBOR 6M + marża	2030-02-23
Obligacje serii M	75 000	75 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
RAZEM długoterminowe			**EUR**	**-**	**-**
	325 000	**325 000**	**PLN**	**-**	**-**
Krótkoterminowe					
-	-	-	-	-	-
	-	**-**	**EUR**	**-**	**-**
RAZEM krótkoterminowe	**-**	**-**	**PLN**	**-**	**-**

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

Zobowiązania finansowe spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol w wartości nominalnej

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2026	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	971	971	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	1 127	1 127	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	Dekpol S.A.	128 600	128 600	PLN	WIBOR 3M+marża	2032-06-30
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
RAZEM długoterminowe		**2 098**	**2 098**	**EUR**	**-**	**-**
		128 600	**128 600**	**PLN**	**-**	**-**

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 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	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	25 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/EURIBOR M+marża	2028-06-30
mBank kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	4 850	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+ marża	2028-06-30
Erste Bank, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	11 938	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[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	5 128	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451[1]	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[1]	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[1]	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	18 979	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	8 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-04-30

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
Millennium Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 17956/26/M/04	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	2 500	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2027-08-18
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900[1]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	17 253	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR3 M+marża	2026-11-14
Credit Agricole S.A., kredyt w rachunku bieżącym umowa numer KKW/S/1/2025	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2027-04-30
Credit Agricole S.A. kredyt obrotowy umowa numer KKW/S/1/2025	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2027-04-30
Erste Factoring Sp. z o.o., umowa numer 4305/7131/2022[1]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	10 000	6 065	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2027-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015[2]	Betpref Sp. z o.o.	5 000	4 994	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897[1,2]	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 242	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[1,2]	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	2 954	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	3 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-03-13
mBank S.A., kredyt obrotowy, umowa numer 10/057/26/Z/OB	Dekpol Inwestycje - Starogard Korytybska sp. z o.o.	31 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2028-04-28
Pozostałe		-	122	PLN	-	-
		611	**611**	**EUR**	**-**	**-**
RAZEM krótkoterminowe		**397 500**	**92 225**	**PLN**		

[1] Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.
[2] Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania limit został przedłużony do 30 listopada 2026 roku.

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2025	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
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	-	-	-	-	-	-
RAZEM długoterminowe		**2 556**	**2 556**	**EUR**	**-**	**-**
		139 300	**139 300**	**PLN**	**-**	**-**
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[1]	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[1]	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[1,3]	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[1]	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[1]	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[1,2]	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[1,2]	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 S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy umowa numer 462401040[4]	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[1]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	19 105	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR3 M+marża	2026-11-14
Credit Agricole S.A., kredyt wielocelowy KKW/S/1/2025	Dekpol Budownictwo sp. z o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-04-30
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 4305/7131/2022[1,2]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	16 200	2 135	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+ marża	2026-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	4 620	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897[1,]	Intek Sp. z o.o.	7 000	5 687	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[1]	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	2 436	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M +marża	2026-10-31
SGB Bank S.A. - umowa numer 13/UK05/2000948/25[4]	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 Inwestycje – Turystyczna sp. Z o.o.	25 000	1 031	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
Pozostałe		-	204	PLN	-	-
RAZEM krótkoterminowe		**750**	**750**	**EUR**	**-**	**-**
		360 200	**93 399**	**PLN**		

[1]Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.
[2]Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2027 roku
[3]Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do lutego 2027 roku
[4]Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do marca 2027 roku

Obligacje spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol w wartości nominalnej

Na dzień 30 września 2026 roku, tj. na koniec okresu sprawozdawczego, Spółki zależne w Grupie Kapitałowej Dekpol nie emitowały obligacji. Wyemitowane obligacje posiada wyłącznie Spółka Dekpol S.A., a informacje dotyczące tych instrumentów zostały przedstawione w punkcie „Obligacje Dekpol S.A. w wartości nominalnej" powyżej.

1.6.13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania

Opis	30.09.2026	31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	190 670	258 189
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	6 657	6 070
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	37 884	45 990
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2 761	286
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	18 527	27 779
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	256 498	338 314
Przychody przyszłych okresów	417	746
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**256 915**	**339 060**

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

Należności z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych	01.01.-30.09.2026	01.01.-31.12.2025
Stan na początek okresu	33 473	-50 267
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-33 473	50 267
Wycena na koniec okresu	51 014	29 491
Stan na koniec okresu	**51 014**	**29 491**

Zobowiązania z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych	01.01.-30.09.2026	01.01.-31.12.2025
Stan na początek okresu	30 826	9 714
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-31 040	-9 714
Wycena na koniec okresu	14 177	28 423
Stan na koniec okresu	**13 963**	**28 423**

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.09.2026	01.01.-31.12.2025
Stan na początek okresu	122 124	100 342
Wpłacone zaliczki	103 925	251 383
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-110 419	-229 601
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	**115 630**	**122 124**

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.09.2026	01.01.-31.12.2025
Inne	0	0
Sprzedaż lokali	301 566	172 522
Umowy o usługę budowlaną	1 901 268	760 929

1.7.1 Poręczenia i gwarancje

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

W trzecim kwartale 2026 roku spółki z Grupy Dekpol nie udzielały gwarancji oraz nie otrzymywały gwarancji dotyczących m.in. wykonanych prac budowlanych

W trzecim kwartale 2026 roku Spółka i jednostki od niej zależne udzielały poręczeń dotyczących kredytu lub pożyczki jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu. Poręczenia o największej wartości udzielone w trzecim kwartale 2026 roku przedstawiono poniżej.

Beneficjent	Produkt	Kwota poręczanego produktu w tys.	Waluta	Zadłużenie / wykorzystanie limitu na dzień 30.09.2026 r. w tys.	Waluta	Wysokość udzielonego poręczenia	Rodzaj zabezpieczenia	Umowny termin spłaty / obowiązywania limitu
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.*	Umowa ramowa dla linii wieloproduktowej nr 10/035/24/Z/GX	60 000	PLN	0	PLN	60 000	poręczenie Dekpol S.A.	2028-06-30
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.*	Umowa ramowa nr 10/034/24/Z/VX	52 500	PLN	0	PLN	52 500	poręczenie Dekpol S.A.	2028-06-30

*Udzielone poręczenia są kontynuacją zabezpieczenia udzielonego do poprzednich umów z mBank S.A., które wygasły w lipcu 2026 roku. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest spółką zależną Dekpol S.A. Warunki finansowe, w tym wysokość wynagrodzenia z tytułu udzielonych poręczeń i gwarancji, ustalane są zgodnie z przyjętą w Grupie Kapitałowej Dekpol Polityką Cen Transferowych w zakresie zabezpieczeń, poręczeń i gwarancji. Szczegółowe informacje dotyczące wynagrodzenia z tego tytułu zostały przedstawione w sprawozdaniu finansowym, w nocie dotyczącej transakcji z podmiotami powiązanymi **(nota 1.7.2)**

Na dzień 30 września 2026 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol aktywów i zobowiązań warunkowych przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2026	31.12.2025
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów		
Inne zobowiązania warunkowe		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	**446 899**	**478 575**
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	0	0
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	119 170	173 446
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	305 090	282 489
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe	22 639	22 639
Zobowiązania warunkowe	**446 899**	**478 575**
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych		
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych		
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych		
Inne aktywa warunkowe		
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	**145 549**	**146 804**
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	70 000	85 000
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	28 547	21 563
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	47 002	40 240
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia	**145 549**	**146 804**

W związku z wynikiem kontroli Pomorskiego Urzędu Celno- Skarbowego zostało wszczęte postępowanie podatkowe, które zakończyło się dnia 26 września 2024 roku decyzją Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Gdyni (Organ podatkowy) określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22 639 tys. zł.

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu co do niespełnienia przez zespół składników majątku wniesionych aportem do Dekpol Deweloper Sp. z o.o. cech ZCP, dlatego zobowiązanie z tytułu podatku CIT za 2019 roku prezentowane jest jako zobowiązanie warunkowe. Sprawa ta została opisana szerzej w punkcie 3.5 niniejszego raportu.

1.7.2 Transakcje z podmiotami powiązanymi

W trzecim 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 01.01.2026–30.09.2026

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)		0	0	414	414
Przychody z tytułu odsetek		0	132	0	132
Zakupy netto (bez PTiU)		0	0	21 679	21 679
Koszty z tytułu odsetek		0	0	0	0
Pożyczki otrzymane		0	0	0	0
Pożyczki udzielone		0	4 053	0	4 053
Należności krótkoterminowe		0	0	87	87
Należności długoterminowe		0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		0	0	2 607	2 607
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

	tys. PLN		tys. EUR	
Wybrane dane finansowe jednostkowe	**01.01.2026-30.09.2026**	**01.01.2025-30.09.2025**	**01.01.2026-30.09.2026**	**01.01.2025-30.09.2025**
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	37 641	30 732	8 795	7 254
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 375	2 846	1 256	672
III. Zysk (strata) brutto	84 735	39 821	19 798	9 400
IV. Zysk (strata) netto	83 019	39 630	19 397	9 354
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,93	4,74	2,32	1,12
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(2 175)	(5 836)	(508)	(1 378)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(62 321)	78 082	(14 561)	18 431
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	76 744	(78 271)	17 931	(18 475)
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	12 247	(6 026)	2 861	(1 422)

	30.09.2026	**31.12.2025**	**30.09.2026**	**31.12.2025**
X. Aktywa razem	881 373	697 067	201 816	**164 920**
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	505 301	373 292	115 704	88 318
XII. Zobowiązania długoterminowe	487 347	342 226	111 593	80 968
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	17 954	31 066	4 111	**7 350**
XIV. Kapitał własny	376 072	323 774	86 113	76 602
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 915	1 979
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	45	39	10	9

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
    - 30 września 2026 roku – 4,3672 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 30 września 2026 roku – 4,2800 PLN/EUR
    - od 1 stycznia do 30 września 2025 roku – 4,2365 PLN/EUR

2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025	01.07.-30.09.2026	01.07.-30.09.2025
Przychody ze sprzedaży	37 641	30 732	11 694	11 140
Koszt własny sprzedaży	31 986	27 169	9 911	13 294
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**5 655**	**3 563**	**1 783**	**-2 154**
Koszty sprzedaży	755	36	219	1
Koszty ogólnego zarządu	1 006	1 885	-129	-3 588
Pozostałe przychody operacyjne	2 034	1 785	527	548
Zysk z okazyjnego nabycia	0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	553	581	390	135
Koszty zaniechanej inwestycji deweloperskiej	0	0	0	0
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**5 375**	**2 846**	**1 830**	**1 846**
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0
Przychody finansowe	107 747	63 969	11 328	8 434
Koszty finansowe	28 387	26 994	12 376	11 086
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**84 735**	**39 821**	**782**	**-806**
Podatek dochodowy	1 715	191	761	-296
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	83 019	39 630	21	-510
Zysk (strata) netto	**83 019**	**39 630**	**21**	**-510**
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	554	-149	0	0
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	554	-149	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	**554**	**-149**	**0**	**0**
Całkowite dochody	**83 573**	**39 481**	**21**	**-510**

2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Aktywa

Opis	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Aktywa trwałe	**762 779**	**584 778**	**602 795**
Rzeczowe aktywa trwałe	15 454	16 598	15 872
Nieruchomości inwestycyjne	33 253	32 853	33 253
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	5 662	6 147	6 221
Akcje i udziały	228 434	238 849	232 579
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	0	63	20
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	477 472	287 263	312 756
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 504	3 006	2 093
Aktywa obrotowe	**118 594**	**118 908**	**94 272**
Zapasy	10 031	8 904	8 441
Należności z tytułu umów z klientami dot. kontraktów budowlanych	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	29 976	21 001	22 263
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	22	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	5 142	11 539	2 368
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	73 446	77 442	61 199
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	933	939	1 951
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	118 594	118 908	94 272
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	**881 373**	**703 686**	**697 067**

Pasywa

Opis	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
Kapitał własny	**376 072**	**335 244**	**323 774**
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	69	-213	-485
Zyski zatrzymane:	341 331	300 785	289 588
Wynik roku bieżącego	83 019	39 630	28 433
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	**505 301**	**368 442**	**373 292**
Zobowiązania długoterminowe	**487 347**	**355 751**	**342 226**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 332	16 121	14 075
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128	62	128
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	466 954	334 369	323 349
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	3 394	4 668	4 166
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	539	532	507
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	539	482	482
Zobowiązania krótkoterminowe	**17 954**	**12 691**	**31 066**
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	1	4
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	4 536	2 661	3 284
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	3 936	3 549	13 137
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	0	263	599
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	3 114	2 525	2 601
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6 365	3 691	11 441
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	17 954	12 691	31 066
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	**881 373**	**703 686**	**697 067**

2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**84 735**	**39 821**
Korekty:	**-86 910**	**-45 635**
Amortyzacja	3 113	3 018
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	4 545	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	0	-94
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	234	-6
Koszty z tytułu odsetek	23 445	26 681
Przychody z odsetek	-25 921	-24 526
Przychody z dywidend	-78 660	-36 990
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-661	-1 167
Zmiana stanu zapasów	-1 590	382
Zmiana stanu należności	-7 692	-8 240
Zmiana stanu zobowiązań	-4 975	-5 208
Zmiana stanu rezerw	1 251	514
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	**-2 175**	**-5 814**
Zapłacony podatek dochodowy	**0**	**-22**
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-2 175**	**-5 836**
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-385	0
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	0	-699
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	0	367
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-203 824	-5 867
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	29 000	27 376
Otrzymane odsetki	21 233	18 702
Otrzymane dywidendy	78 660	36 990
Przepływy wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	11 708	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	1 212

Otrzymane poręczenia	1 287	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-62 321**	**78 082**
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	226 387	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-156
Wpływy z otrzymanych dotacji	-91	377
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-82 693	-173 357
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	150 000
Spłaty kredytów i pożyczek	-12 536	-2 081
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 221	-1 800
Odsetki zapłacone	-20 433	-22 402
Dywidendy wypłacone	-31 276	-28 851
Poręczenia zapłacone	-393	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**76 744**	**-78 271**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**12 247**	**-6 026**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	61 199	83 468
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**73 446**	**77 442**
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	0	939

2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Za okres 01.01. – 30.09.2026 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-485**	**289 588**	**0**	**0**	**323 774**
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	83 019	0	0	83 019
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	554	0	0	0	554
Całkowite dochody	0	0	0	554	83 019	0	0	83 573
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-31 276	0	0	-31 276
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**	**554**	**51 743**	**0**	**0**	**52 298**
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**69**	**341 331**	**0**	**0**	**376 072**

Za okres 01.01.-30.09.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-63**	**290 005**	**0**	**0**	**324 614**
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	39 630	0	0	39 630
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-149	0	0	0	-149
Całkowite dochody	0	0	0	-149	39 630	0	0	39 481
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
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	**0**	**0**	**0**	**-149**	**10 779**	**0**	**0**	**10 630**
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-213**	**300 785**	**0**	**0**	**335 244**

Za okres 01.01.-31.12.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-63**	**290 005**	**0**	**0**	**324 614**
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
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	**0**	**0**	**0**	**-422**	**-418**	**0**	**0**	**-840**
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-485**	**289 588**	**0**	**0**	**323 774**

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 i 9 miesięcy zakończony 30 września 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 i 9 miesięcy zakończony 30 września 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 30 września 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku oraz 30 września 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 okresie trzech kwartałów 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 III 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 aparthoteli 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.



Naszym priorytetem pozostaje długoterminowy wzrost wartości Grupy poprzez zrównoważony rozwój trzech segmentów biznesowych. Dzięki mocnym fundamentom organizacyjnym oraz niezmiennej dyscyplinie kosztowej osiągamy zrównoważone wyniki również przy bardziej wymagających warunkach zewnętrznych.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

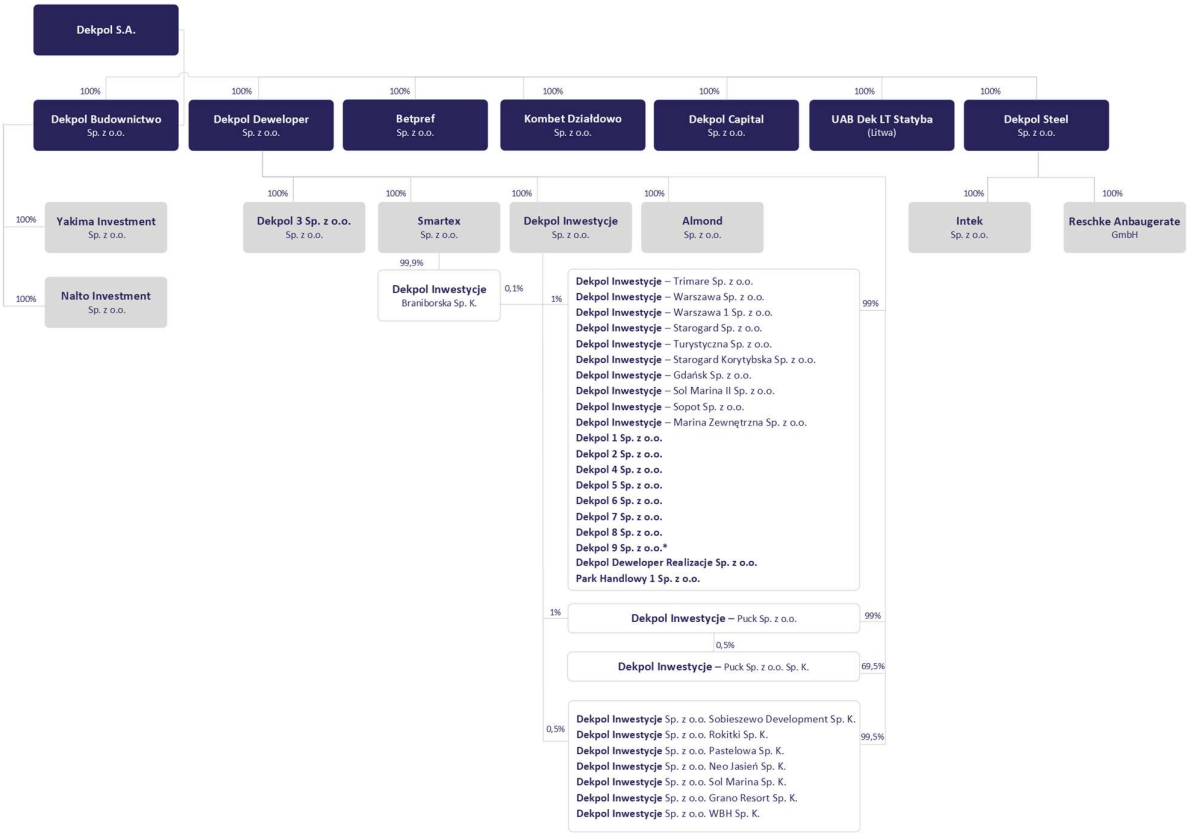
3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

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 30 września 2026 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego, przedstawiono na poniższym schemacie:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



* Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) został dokonany w dniu 29 października 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 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Powstała w wyniku przekształcenia Dekpol Sp. z o.o. w Dekpol S.A. uchwałą Zgromadzenia Wspólników. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

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

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

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 Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku;
2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie;
6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku;
7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
9) Dekpol Inwestycje Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
10) Dekpol Inwestycje Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
11) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
12) 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;
13) Dekpol Inwestycje Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
14) Dekpol Inwestycje Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Pucku;
15) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Gdańsku;

16) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim;
17) Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
18) Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
19) Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
20) Dekpol 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich we Wrocławiu;
21) Dekpol 2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Sopocie;
22) Dekpol 3 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie śląskim;
23) Dekpol 4 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Gdyni;
24) Dekpol 5 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie powiatu gdańskiego;
25) Dekpol 6 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
26) Dekpol 7 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
27) Dekpol 8 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
28) Dekpol 9 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich, w dniu 29 października 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka została wpisana do KRS;
29) Park Handlowy 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 2) oraz 4) - 8) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółki wskazanej w pkt 22). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 9) –13), 15) -21) i 23) -29) oraz w spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 14) 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 3) 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 14) 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 3) w zestawieniu powyżej;
2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 1)-8) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 9) –13), 15) -21) i 23)-29) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
3) 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 Dekpol (spółki stowarzyszone):

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

1) LM1 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol.
2) LM2 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
3) LM3 SPV Sp. z o.o. – podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;

4) Dekpol SPV 1 Sp. z o.o.– podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Fundacja Dekpol

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

3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2026 roku oraz po dniu bilansowym

W trzecim kwartale 2026 roku nie miały miejsca zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol.

W dniu 1 października 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostało wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego połączenie spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (spółka przejmująca) ze spółkami: Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k., Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k., Dekpol Pszenna Sp. z o.o. oraz Nordic Milan Sp. z o.o. (spółki przejmowane). Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp.k. była spółką celową powołaną do realizacji inwestycji deweloperskiej Foresta w Gdańsku. Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp.k. była spółką celową powołaną do realizacji inwestycji deweloperskich m.in. w Juracie i Gdańsku. Spółka Dekpol Pszenna Sp. z o.o. była komplementariuszem 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. Natomiast spółka Nordic Milan Sp. z o.o. była spółką powołaną do realizacji inwestycji deweloperskiej w Milanówku.

Spółki przejmowane zakończyły działalność operacyjną, a ich połączenie z Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. służy uproszczeniu i uporządkowaniu struktury korporacyjnej Grupy Kapitałowej Dekpol poprzez ograniczenie liczby funkcjonujących w niej podmiotów.

W dniu 29 października 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Dekpol 9 Sp. z o.o., której wspólnikami są Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiadający 99% udziałów oraz Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. posiadający 1% udziałów.

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 trzecim kwartale 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodzą:

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 trzecim 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 trzecim kwartale 2026 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego w skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wchodzą.

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

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 Kędzierskiego oraz Pana Romana Suszka upłyną z dniem 31 grudnia 2030 roku.

W trzecim 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

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

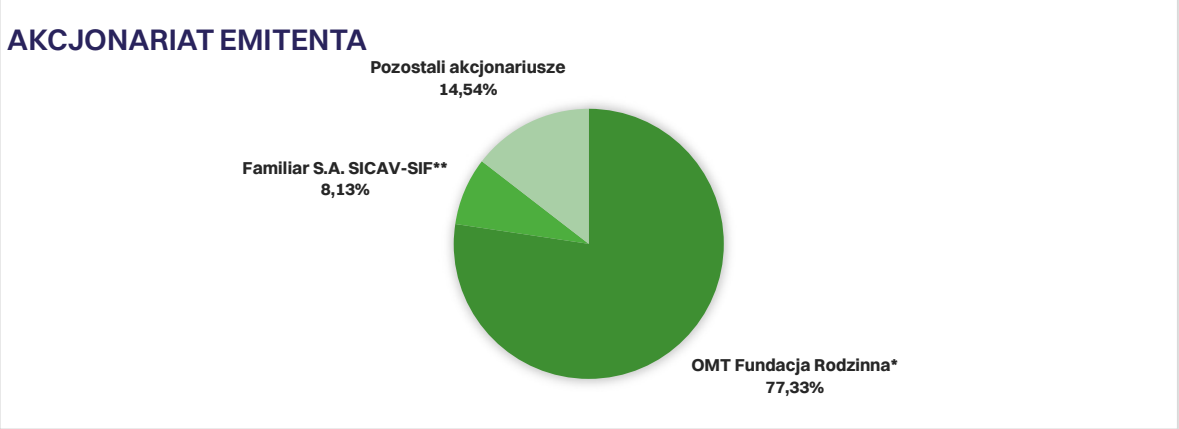
3.1.6 Struktura akcjonariatu Spółki

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 23 listopada 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%
Razem	**8.362.549**	**100%**

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

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



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2026 roku opublikowanego w dniu 21 września 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 23 listopada 2026 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2026 roku opublikowanego w dniu 21 września 2026 roku:

Wyszczególnienie	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za I półrocze 2026 roku	Zmiany	Liczba akcji na dzień publikacji raportu za III 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 I półrocze 2026 roku opublikowanego w dniu 21 września 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 III kwartale 2026 roku

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 9 miesięcy 2026 roku wyniosły ponad 982,8 mln zł, a zysk operacyjny Grupy w analizowanym okresie sięgnął 46,1 mln zł. W okresie 9 miesięcy br. Grupa rozpoznała 38,9 mln zł. W trzecim kwartale br. Grupa rozpoznała 352,8 mln zł przychodów, 15,7 mln zł zysku operacyjnego i 14,3 mln zł zysku netto.

Na dzień 30 września 2026 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 404,82 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na poziomie 1,87.

Przychody ze sprzedaży segmentu generalnego wykonawstwa oraz jego wynik operacyjny za okres 9 miesięcy 2026 roku były niższe od ubiegłorocznych (o czym przesądziła m.in. sytuacja pogodowa w pierwszych miesiącach roku, rzutująca również na harmonogramy realizowanych inwestycji) i wyniosły odpowiednio 696,5 mln zł i 37,1 mln zł (-34,23% r/r). Generalne wykonawstwo odpowiadało za ponad 71% przychodów ze sprzedaży w Grupie Kapitałowej Dekpol w tym okresie, pozostając jej największym segmentem działalności. W trzecim kwartale br. przychody ze sprzedaży zmniejszyły się rok do roku, równocześnie jednak wzrosła rentowność segmentu.

W ramach segmentu deweloperskiego zrealizowane w trzecim kwartale 2026 roku przychody ze sprzedaży wyniosły 158,34 mln zł (udział w przychodach ze sprzedaży Grupy na poziomie ponad 16%), a wynik operacyjny wyniósł 23,42 mln zł. Poziom wyniku operacyjnego segmentu pozostawał pod wpływem struktury projektów rozpoznawanych w wyniku w danym okresie, przy jednoczesnym ponoszeniu kosztów związanych z realizacją bieżących projektów oraz przygotowaniem kolejnych inwestycji. Działania te mają na celu zabezpieczenie przyszłej oferty i dalszego rozwoju działalności deweloperskiej.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowalnych odpowiadał za ponad 10% przychodów ze sprzedaży Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody ze sprzedaży tego segmentu za 9 miesięcy 2026 roku wzrosły r/r. o blisko 6%, do 102,0 mln zł. Zysk operacyjny za 9 miesięcy 2026 roku wyniósł 9,6 mln zł i wzrósł w porównaniu do analogicznego okresu 2025 roku o ponad 2,4 mln zł.

Model biznesowy Grupy opiera się na trzech kluczowych filarach: Generalnym Wykonawstwie (Dekpol Budownictwo), produkcji osprzętu (Dekpol Steel) oraz działalności deweloperskiej (Dekpol Deweloper). Dywersyfikacja ta sprzyja stabilności Grupy i pozwala generować solidne wyniki również w wymagającym i dynamicznie zmieniającym się otoczeniu rynkowym.

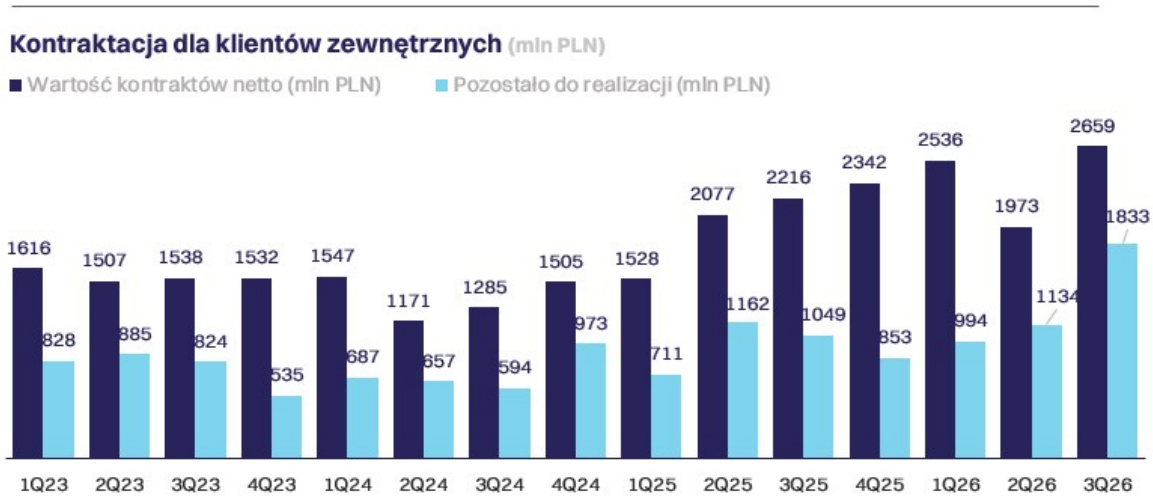


Utrzymujemy bezpieczny, dostosowany do harmonogramów biznesowych Grupy poziom zadłużenia, przy zasobach finansowych pozwalających nam na podejmowanie optymalnych decyzji na polu biznesowym.

Katarzyna Szymczak-Dampc
Wiceprezes Zarządu

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa na koniec września 2026 roku spółka posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 2.659 mln zł netto (na koniec 2025 roku 2.342 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2025 roku 2.216 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 1.833 mln zł netto (na koniec 2025 roku około 853 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2025 roku ponad 1.049 mln zł).



Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec trzeciego kwartału 2026 roku posiadała kontrakty o wartości blisko 153 mln zł (ponad 187 mln zł netto na koniec 2025 roku, zaś na trzeci kwartał 2025 roku blisko 242 mln zł), z czego do realizacji pozostawało ponad 12 mln zł (na koniec 2025 roku 54 mln zł netto, zaś na koniec trzeciego kwartału 2025 roku około ponad 84 mln zł).

Niższa wartość kontraktów wewnętrznych realizowanych przez Dekpol Budownictwo wynika ze zmiany organizacyjnej w Grupie, a związanej z utworzeniem spółki Dekpol Deweloper Realizacje. Docelowo nowe projekty deweloperskie realizowane są i będą przez ten podmiot, podczas gdy portfel kontraktów wewnątrzgrupowych prowadzonych przez Dekpol Budownictwo jest sukcesywnie redukowany wraz z ich zakończeniem, przy jednoczesnym sukcesywnym przekazywaniu kompetencji do nowej spółki, celem zachowania wysokiej jakości realizowanych inwestycji.

W ramach działalności Spółka realizuje obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe i mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place i parkingi), a także obiekty użyteczności publicznej. W ostatnich okresach obserwowany jest wzrost udziału projektów z zakresu budownictwa użyteczności publicznej. W portfelu realizowanych kontraktów, jednak nadal większość zleceń stanowią projekty realizowane na rzecz inwestorów prywatnych.

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30 września 2026 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
INSTYTUT BIOCHEMII I BIOFIZYKI POLSKIEJ AKADEMII NAUK	Dostawa I montaż konstrukcji budynku na Polskiej Stacji Arktycznej im. H. Arctowskiego
GMINA MIEJSKA ŚWIDNIK	Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku
ŻABKA BS sp. z o.o.	Budowa centrum logistycznego w centralnej Polsce
EELVF IV POLAND DEV D	Budowa hali oraz drogi wraz z przyłączami w Gliwicach
PANATTONI BTS	Budowa budynku produkcyjno-magazynowego w Łodzi
ZAKŁAD NARODOWY IM. OSSOLIŃSKICH	Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu
AS-PL	Budowa budynku o funkcji biurowej i magazynowej w Lubichowie
TEATR MUZYCZNY	Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu
POWIAT WROCŁAWSKI	Budowa Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji w Kruszynie
REGIONALNY OŚRODEK POLITYKI SPOŁECZNEJ	Budowa siedziby Regionalnego Ośrodka Polityki Społecznej w Poznaniu
KOMENDA WOJEWÓDZKIEJ POLICJI W KATOWICACH	Budowa nowej siedziby komendy Miejskiej Policji w Katowicach
NH INDUSTRIAL	Budowa Parku Logistycznego w Krakowie
EKO ENERGIA LUBLIN	Budowa I uruchomienie spalarni odpadów w Lublinie

Wielkość kontraktów realizowanych przez Dekpol Budownictwo systematycznie rośnie. Na 30 września 2026 roku ich średnia wartość wynosiła blisko 100 mln zł. O skali prowadzonych projektów stan fakt, że portfel zamówień obejmował 12 kontraktów o wartości przekraczającej 100 mln zł, w tym również kontrakty o wartości ponad 200 mln zł i 300 mln zł.

Portfel zleceń Dekpol Budownictwo pozostaje zdywersyfikowany pod względem segmentów rynku. Około połowę jego wartości stanowią projekty przemysłowo-logistyczne, przy jednoczesnym wzroście udziału pozostałych segmentów, w szczególności projektów publicznych. Tendencja ta odzwierciedla konsekwentne poszerzanie zakresu działalności spółki oraz rozwój jej kompetencji.

W pierwszych dziewięciu miesiącach 2026 roku segment budownictwa ogólnego prowadził działalność w wymagającym otoczeniu rynkowym, charakteryzującym się spowolnieniem aktywności inwestycyjnej, silną konkurencją oraz presją na marże i koszty realizacji kontraktów. Na poziom osiągniętych wyników wpływ miały również niekorzystne warunki atmosferyczne w pierwszej części roku, w tym długotrwały okres zimowy i niskie temperatury, które ograniczały tempo realizacji części prac budowlanych oraz przełożyły się na harmonogramowanie i poziom przerobu na wybranych kontraktach.

W konsekwencji wyniki segmentu w okresie dziewięciu miesięcy 2026 roku pozostawały poniżej poziomów zakładanych na początku roku, przy czym część efektu ma charakter związany z przesunięciem realizacji prac i rozpoznania przychodów pomiędzy okresami.

Pomimo wymagających uwarunkowań rynkowych oraz operacyjnych segment konsekwentnie rozwijał portfel zamówień, osiągając najwyższy w swojej historii poziom backlogu. W trzecim kwartale 2026 roku pozyskano kolejne znaczące kontrakty w obszarze budownictwa przemysłowego, logistycznego, użyteczności publicznej, infrastruktury dla sektora obronnego oraz gospodarki odpadami. Wysoka wartość zakontraktowanych prac zwiększa widoczność przyszłych przychodów oraz stanowi istotną bazę dla działalności segmentu w kolejnych okresach.

Segment koncentruje się na rentownej realizacji kontraktów, efektywnym zarządzaniu kosztami i ryzykiem oraz dalszej dywersyfikacji portfela. Jednocześnie część prowadzonych postępowań ofertowych ma realne szanse zakończyć się pozyskaniem kolejnych kontraktów, wspierających poziom backlogu Grupy w 2027 roku.

Działalność deweloperska

Działalność operacyjna segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na przygotowaniu i realizacji przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaży realizowanych nieruchomości, projektowaniu i realizacji prac wykończeniowych oraz obsłudze posprzedażowej osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, apartamentów, aparthoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych. W ramach segmentu funkcjonuje również spółka Dekpol Deweloper Realizacje, pełniąca funkcję generalnego wykonawcy dla projektów realizowanych na wewnętrzne potrzeby działalności deweloperskiej Grupy.

Grupa Kapitałowa Dekpol utrzymuje stabilną pozycję na rynku w segmencie deweloperskim. Wtrzecim kwartale 2026 r. Grupa sprzedała 146 lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich oraz przedwstępnych. Na poziom sprzedaży w okresie wpłynęło rozwiązanie 23 umów dotyczących projektu Oval Sky w Warszawie, który został wycofany z oferty. W tym samym okresie Grupa rozpoznała w wyniku finansowym 42 lokale.

Na dzień 30 września 2026 r. oferta obejmowała 1 043 lokale. W raportowanym okresie oferta została rozszerzona o kolejne etapy projektów Osiedle Pastelowe i Osiedle Kociewskie, a także o nowe projekty: Silva Maris, Eterna, Altera oraz Nowô Rêmiô. Jednocześnie kontynuowano sprzedaż Osiedla Chabrowego. Oferta lokali w projektach Sol Marina, Pino Resort, Granaria oraz Trimare pozostaje na końcowym etapie komercjalizacji.

W trzecim kwartale 2026 roku nie uzyskano nowych pozwoleń na budowę (PnB) ani pozwoleń na użytkowanie (PnU) w zakresie inwestycji deweloperskich. Po dniu bilansowym, w czwartym kwartale 2026 roku, Starosta Gdański wydał dwa pozwolenia na użytkowanie dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych nr 21 i 22 w ramach Osiedla Pastelowego, oraz pozwolenie na budowę inwestycji deweloperskiej w miejscowości Arciszewo (raport bieżący nr 69/2026).

W październiku 2026 roku Grupa zaktualizowała cele sprzedażowe segmentu deweloperskiego na 2026 rok. W porównaniu z założeniami przedstawionymi w raporcie bieżącym nr 7/2026 z dnia 21 stycznia 2026 roku, planowana liczba lokali sprzedanych na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych została obniżona z 670 do 555 lokali, natomiast planowana liczba lokali rozpoznanych w wyniku finansowym z 550 do 454 lokali. Jednocześnie oczekiwane przychody ze sprzedaży zostały skorygowane z 350 mln zł do około 247 mln zł.

Aktualizacja celów sprzedażowych wynikała przede wszystkim z przedłużającego się postępowania administracyjnego dotyczącego projektu Oval Sky w Warszawie w zakresie wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych. Sytuacja ta uniemożliwiła kontynuowanie sprzedaży oraz rozpoczęcie procesu przekazywania lokali. W konsekwencji, kierując się przede wszystkim interesem klientów, Grupa uwzględniała składane wnioski o rozwiązanie zawartych umów. Od momentu otrzymania decyzji administracyjnej do końca września 2026 roku rozwiązano łącznie 67 umów przedwstępnych i rezerwacyjnych dotyczących tego projektu.

Zastrzega się jednocześnie, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiejkolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Dodatkowo w ramach segmentu deweloperskiego funkcjonuje spółka Dekpol Deweloper Realizacje, utworzona w celu realizacji inwestycji deweloperskich jako generalny wykonawca projektów segmentu deweloperskiego. Na dzień 30 września 2026 roku spółka posiadała portfel 7 kontraktów o łącznej wartości 244,3 mln zł netto, z czego do realizacji pozostawały prace o wartości 208,1 mln zł netto. Wszystkie realizowane kontrakty mają charakter długoterminowy, a odbiorcą realizowanych inwestycji są spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W trzecim kwartale 2026 roku segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych kontynuował działalność w wymagającym otoczeniu rynkowym, na które wpływały utrzymująca się ostrożność inwestycyjna klientów oraz ograniczona aktywność w części obsługiwanych sektorów. Pomimo tych uwarunkowań segment utrzymał stabilny poziom sprzedaży, koncentrując się na realizacji bieżącego portfela zamówień oraz pozyskiwaniu nowych kontraktów na rynkach krajowych i zagranicznych.

W analizowanym okresie kontynuowano działania mające na celu zwiększenie efektywności operacyjnej, obejmujące dalszą optymalizację procesów produkcyjnych, poprawę wykorzystania zasobów oraz kontrolę kosztów działalności. Jednocześnie prowadzono aktywne działania handlowe ukierunkowane na rozwój współpracy z obecnymi klientami oraz pozyskiwanie nowych odbiorców, ze szczególnym uwzględnieniem rynków eksportowych. Działania te wspierają dalszą dywersyfikację portfela zamówień oraz budowanie stabilnych podstaw do wzrostu w kolejnych okresach.

W trzecim kwartale 2026 roku segment kontynuował także rozwój działalności na wybranych rynkach zagranicznych, w szczególności w Niemczech i krajach Europy Północnej, gdzie konsekwentnie wzmacniane były relacje handlowe oraz rozpoznawalność marki. Równolegle prowadzono działania zmierzające do rozszerzenia bazy klientów oraz identyfikacji nowych możliwości biznesowych, co powinno pozytywnie wpłynąć na dalszy rozwój sprzedaży i zwiększanie udziału segmentu na rynkach zagranicznych.

Segment produkcji odpowiadał w pierwszych dziewięciu miesięcy 2026 za ponad 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol. Przychody te w omawianym okresie sięgnęły ponad 102 mln zł (wobec 96,6 mln zł przed rokiem), a zysk operacyjny wyniósł 9,6 mln zł, wobec 7,1 mln zł w analogicznym okresie roku 2025. Grupa zakłada stabilny rozwój segmentu nakierowany przede wszystkim na konsekwentnie osiąganą rentowność, co w dłuższym horyzoncie prowadzić ma do powrotu na ścieżkę wzrostu.

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

Zawarcie aneksu do listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju

W dniu 7 lipca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim aneks do listu intencyjnego z dnia 26 marca 2026 roku potwierdzającego wolę zawarcia przez strony umowy o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju. List intencyjny zawiera podstawowe warunki realizacji inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji, w tym m.in. wartość wynagrodzenia netto dla Wykonawcy na poziomie ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 oraz termin zakończenia realizacji inwestycji przypadający pierwotnie na I kwartał 2027 roku. Zgodnie z aneksem do listu intencyjnego intencją stron jest uzgodnienie ostatecznej treści umowy na wykonanie inwestycji na przełomie trzeciego i czwartego kwartału 2026 roku (dotychczas w terminie do końca maja 2026 roku). W następstwie powyższego stosownie przesunięty zostanie również planowany termin zakończenia realizacji inwestycji.

List intencyjny nie tworzy prawnie wiążącego zobowiązania pomiędzy stronami.

O zawarciu listu intencyjnego, a następnie aneksu Spółka informowała raportami bieżącymi nr 20/2026 z dnia 26 marca 2026 roku oraz nr 48/2026 z dnia 7 lipca 2026 roku.

Zawarcie umowy na budowę Instalacji Termicznego Przekształcania Frakcji Kalorycznej z Odpadów Komunalnych w Lublinie

W dniu 22 lipca 2026 roku konsorcjum z udziałem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Lider konsorcjum) oraz Vyncke NV z siedzibą w Belgii (Partner konsorcjum, łącznie jako Wykonawca) zawarło ze spółką EkoEnergia Lublin Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę na realizację inwestycji pn.: "Budowa Instalacji Termicznego Przekształcania Frakcji Kalorycznej z Odpadów Komunalnych w Lublinie". O wyborze oferty konsorcjum jako najkorzystniejszej w postępowaniu przetargowym Spółka powzięła informację w dniu 8 lipca 2026 roku.

Przedmiot umowy obejmuje kompleksową realizację instalacji, w tym w szczególności opracowanie dokumentacji projektowej, dostawę, montaż, uruchomienie i rozruch instalacji, przeprowadzenie szkolenia personelu Zamawiającego, przekazanie instalacji do eksploatacji oraz świadczenie obowiązków wynikających z udzielonej gwarancji i rękojmi za wady. Inwestycja ma być realizowana przez Wykonawcę w dwóch etapach, z czego pierwszy etap obejmuje opracowanie dokumentacji projektowej, a drugi etap obejmujący pozostały zakres przedmiotu umowy jest opcjonalny i może zostać wywołany do realizacji przez Zamawiającego w przeciągu 6 miesięcy od daty zakończenia pierwszego etapu. Zakończenie realizacji pierwszego etapu inwestycji planowane jest na czerwiec 2027 roku, natomiast zakończenie drugiego etapu inwestycji nastąpi nie później niż 135 tygodni od daty wywołania.

Wartość wynagrodzenia za realizację przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 16% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025, z czego zakres przynależny Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. odpowiada za ok. 44% wartości wynagrodzenia. Zasadnicza część wynagrodzenia dotyczy drugiego, opcjonalnego etapu realizacji inwestycji. Wynagrodzenie może podlegać waloryzacji na warunkach określonych w umowie.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku zwłoki Wykonawcy w realizacji inwestycji lub odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar wynikających z umowy nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Strony mają prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody i utraconych korzyści. Strony mają prawo odstąpić od umowy w przypadkach w niej określonych. Zamawiającemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy po zakończeniu pierwszego etapu inwestycji, pod warunkiem, że nie później niż 6 miesięcy od daty zakończenia pierwszego etapu, Zamawiający nie otrzyma pozytywnej decyzji o przyznaniu zwiększonej kwoty dofinansowania na realizację inwestycji.

O wyborze oferty Spółka informowała raportem bieżącym nr 49/2026 z dnia 8 lipca 2026 roku. O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 53/2026 z dnia 22 lipca 2026 roku.

Zawarcie umowy na budowę parku logistycznego w woj. małopolskim

W dniu 23 lipca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą z podmiotem trzecim (Zamawiający) na budowę, w systemie generalnego wykonawstwa, parku logistycznego, składającego się z kilku budynków magazynowych wraz powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, w woj. małopolskim. Kluczowe warunki kontraktu zostały przez strony uzgodnione w dniu 3 czerwca 2026 roku.

Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja inwestycji, obejmująca opracowanie dokumentacji projektowej, wykonanie robót budowlanych, zaprojektowanie i wykonanie prac związanych z zapewnieniem skomunikowania inwestycji z drogą publiczną oraz uzyskanie wymaganych decyzji administracyjnych i pozwoleń niezbędnych do realizacji i oddania inwestycji do użytkowania, w tym zamiennego pozwolenia na budowę i pozwolenia na użytkowanie. Inwestycja jest realizowana przez Wykonawcę w siedmiu etapach, przy czym realizacja ostatniego z nich była opcjonalna i mogła zostać wywołana na uzgodnionych w Umowie warunkach. Zakończenie realizacji całości przedmiotu Inwestycji ma nastąpić w II półroczu 2028 roku. Wartość wynagrodzenia netto Wykonawcy za realizację Inwestycji została ustalona na równowartość ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 (przeliczone wg kursu euro z dnia publikacji raportu bieżącego), z czego opcjonalny etap inwestycji odpowiadał za ok. 33% wartości wynagrodzenia netto.

W dniu 5 listopada 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Wykonawca otrzymał potwierdzenie wywołania do realizacji siódmego etapu inwestycji.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna maksymalna wysokość kar umownych jak również kara w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wynosi 10% wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy z ważnych przyczyn, w całości lub w części, w przypadkach określonych w umowie.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała raportem bieżącym nr 39/2026 z dnia 3 czerwca 2026 roku. O zawarciu umowy i wywołaniu do realizacji opcjonalnego etapu Spółka informowała raportami bieżącymi nr 54/2026 z dnia 23 lipca 2026 roku oraz nr 66/2026 z dnia 5 listopada 2026 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej z mBank S.A.

W dniu 28 lipca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej dla linii wieloproduktowej z dnia 22 lipca 2024 roku. Na mocy aneksu okres dostępności linii wieloproduktowej został przedłużony do czerwca 2028 roku (termin dotychczasowy: koniec lipca 2026 roku). Ponadto, zgodnie z zawartym aneksem kwota dostępnego finansowania w formie kredytu obrotowego przeznaczonego na finansowanie kontraktów handlowych, została ustalona na poziomie 25 mln zł (dotychczas 50 mln zł), natomiast kwota udzielonego w ramach linii wieloproduktowej finansowania w postaci kredytu w rachunku bieżącym nie uległa zmianie i wynosi 10 mln zł.

Jednocześnie w dniu 28 lipca 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem również aneks do umowy linii gwarancyjnej z dnia 22 lipca 2024 roku. Zgodnie z zawartym aneksem, łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji, wystawianych na podstawie umowy, nie może przekroczyć kwoty 60 mln zł (dotychczas: 35 mln zł), a termin wykorzystania linii został przedłużony do czerwca 2028 roku (dotychczas: czerwiec 2026 roku).

O zawarciu umowy ramowej i umowy linii gwarancyjnej Spółka informowała raportem bieżącym nr 42/2024 z dnia 22 lipca 2024 roku. O zawarciu aneksów do powyższych umów Spółka informowała raportem bieżącym nr 55/2026 z dnia 28 lipca 2026 roku.

Zawarcie umowy na budowę budynków koszarowo-biurowych w Żaganiu

W dniu 3 sierpnia 2026 roku do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wpłynęła od spółki AMW SINEVIA Sp. z o.o. (Zamawiający), będącej generalnym wykonawcą zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa i rozbudowa kompleksów koszarowych w m. Żagań dla Instytutu Rodzajów Wojsk Akademii Wojsk Lądowych w Żaganiu", obustronnie podpisana umowa, której przedmiotem jest kompleksowe wykonanie przez Dekpol Budownictwo jako podwykonawcę inwestycji, robót branży budow-

lanej, elektrycznej i sanitarnej w zakresie dwóch budynków koszarowo-biurowych oraz zlokalizowanej między budynkami strefy dostaw wraz ze wszystkimi przyłączami do budynków. Oferta Dekpol Budownictwo została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie powyższego zamówienia w dniu 9 lipca 2026 roku.

W ramach Umowy Dekpol Budownictwo zobowiązany jest wykonać wszelkie roboty budowlane zgodnie z opisem przedmiotu zamówienia, specyfikacją techniczną oraz dokumentacją projektową przekazaną przez Zamawiającego. Przedmiot umowy ma zostać zrealizowany do końca marca 2028 roku. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto Dekpol Budownictwo za realizację przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025, z możliwością jego waloryzacji. Zamawiający jest uprawniony do wstrzymania lub zaniechania części robót, jak również do zlecania prac dodatkowych lub zamiennych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy lub usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn, za które odpowiada Dekpol Budownictwo. Wysokość kar umownych nie może przekroczyć 30% wynagrodzenia umownego brutto. Strony mają prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych. Strony mają prawo odstąpić od umowy w standardowych przypadkach, określonych w umowie.

O wyborze oferty i następnie zawarciu umowy Spółka informowała raportami bieżącymi nr 51/2026 z dnia 9 lipca 2026 roku oraz nr 56/2026 z dnia 3 sierpnia 2026 roku.

Zawarcie umowy na kompleksową przebudowę obiektów Palmiarni Poznańskiej

W dniu 17 sierpnia 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką Poznańskie Inwestycje Miejskie Sp. z o.o. działającą w imieniu i na rzecz Miasta Poznań (Zamawiający) umowę na wykonanie robót budowlanych oraz innych usług i prac w celu realizacji zadania inwestycyjnego pn.: "Kompleksowa przebudowa obiektów Palmiarni Poznańskiej".

Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych związanych z rozbudową, przebudową i remontem obiektu będącego przedmiotem umowy, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu, oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu. Zakończenie realizacji podstawowego zakresu przedmiotu umowy nastąpi w I kwartale 2030 roku.

Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy wynosi 196,6 mln zł brutto (159,8 mln zł netto), przy czym zamówienie podzielone jest na część podstawową o wartości 196,1 mln zł brutto (159,4 mln zł netto) oraz etapy opcjonalne o łącznej wartości 498 tys. zł brutto (405 tys. zł netto), które zgodnie z umową Zamawiający może uruchomić w całości lub w części poprzez skorzystanie z poszczególnych praw opcji. Ponadto Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych. Wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji na zasadach określonych w umowie.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Ponadto umowa przewiduje karę gwarancyjną w przypadku naruszeń zobowiązań Wykonawcy w zakresie odpowiednich warunków ochrony ekspozycji roślin Palmiarni. Zamawiający jest uprawniony do naliczenia kar umownych w wysokości maksymalnie 20% wartości całkowitego wynagrodzenia brutto Wykonawcy. Zamawiającemu przysługuje również prawo do dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wartość kar umownych, w przypadku, gdyby w wyniku nie wykonania lub nienależytego wykonania przedmiotu umowy, Zamawiający poniósł szkodę. Zamawiającemu przysługuje prawo odstąpienia 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. Informację o uzyskaniu najwyższej oceny w postępowaniu Dekpol Budownictwo otrzymała w dniu 27 maja 2026 roku.

O uzyskaniu informacji o najwyższej ocenie w postępowaniu i następnie o zawarciu umowy Spółka informowała raportami bieżącymi nr 35/2026 z dnia 27 maja 2026 roku oraz nr 57/2026 z dnia 17 sierpnia 2026 roku.

Zawarcie aneksu do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych

W dniu 3 września 2026 roku został zawarty aneks do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych, zawartej w 2024 roku z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. (PZU) i następnie aneksowanej w dniu 10 września 2025 roku (zob. raport bieżący nr 35/2025), której beneficjentami są Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Na mocy aneksu wysokość limitu zaangażowania PZU z tytułu gwarancji udzielonych w ramach umowy została podwyższona do kwoty 70 mln zł (dotychczas: 50 mln zł). Limit zaangażowania obowiązuje w okresie do września 2027 r. (dotychczas: wrzesień 2026 r.).

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 58/2026 z dnia 3 września 2026 roku (skorygowanym w dniu 7 września 2026 roku).

Zawarcie aneksu do umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 28 września 2026 roku do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) wpłynął od podmiotu trzeciego (Zamawiający) obustronnie podpisany aneks do umowy z dnia 14 stycznia 2026 roku o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego w woj. pomorskim.

Na mocy aneksu, w związku z powierzeniem do realizacji robót zamiennych, wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto Wykonawcy za wykonanie inwestycji została zwiększona o ok. 9% względem wartości pierwotnej umowy i wynosi obecnie równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok. Termin zakończenia realizacji inwestycji został przesunięty na II kwartał 2027 roku (dotychczas: I kwartał 2027 roku)

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 59/2026 z dnia 28 września 2026 roku, natomiast o zawarciu umowy raportem bieżącym nr 3/2026 z dnia 14 stycznia 2026 roku.

Zawarcie umowy na budowę centrum logistycznego w woj. wielkopolskim

W dniu 30 września 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę na generalne wykonanie inwestycji obejmującej budowę, w formule "doprojektuj i zbuduj", centrum logistycznego o powierzchni ponad 40 tys. m2, wraz z towarzyszącymi obiektami oraz powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, w woj. wielkopolskim.

Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja inwestycji, obejmująca opracowanie dokumentacji wykonawczej i powykonawczej, wykonanie robót budowlanych oraz uzyskanie wymaganych decyzji administracyjnych i pozwoleń niezbędnych do realizacji i korzystania z inwestycji, w tym pozwolenia na użytkowanie. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto Wykonawcy została ustalona na równowartość ok. 14% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Umowa przewiduje możliwość skorzystania przez Zamawiającego z mechanizmów optymalizacyjnych, których zastosowanie może skutkować zmianą ceny do poziomu odpowiadającego 13% ww. przychodów ze sprzedaży. Ponadto Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w IV kwartale 2027 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna maksymalna wysokość kar umownych jak również kara w przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, wynosi 10% wynagrodzenia. Zamawiający ma prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. List intencyjny potwierdzający wolę zawarcia przez strony umowy na generalne wykonanie inwestycji został zawarty w dniu 8 lipca 2026 roku, natomiast kluczowe warunki kontraktu zostały uzgodnione przez strony w dniu 6 lipca 2026 roku. Na podstawie listu intencyjnego Wykonawca przystąpił do realizacji prac związanych z planowaną inwestycją, jeszcze przed zawarciem ostatecznej umowy.

O zawarciu umowy na generalne wykonawstwo inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 60/2026 z dnia 30 września 2026 roku. O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu i zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała raportami bieżącymi nr 47/2026 z dnia 6 lipca 2026 roku oraz nr 50/2026 z dnia 8 lipca 2026 roku.

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

W trzecim kwartale 2026 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu kwartalnego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

3.2.4 Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie aneksu do umowy na budowę Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku

W dniu 13 października 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z Gminą Miejską Świdnik (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 27 grudnia 2024 roku na realizację zamówienia o charakterze "buduj" pn. "Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku". Na mocy aneksu termin zakończenia realizacji inwestycji został przesunięty na koniec 2026 roku (dotychczas: trzeci kwartał 2026 roku).

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 62/2026 z dnia 13 października 2026 roku, natomiast o zawarciu umowy raportem bieżącym nr 63/2024 z dnia 27 grudnia 2024 roku.

Zawarcie umowy nabycia części nieruchomości gruntowych w Gdyni

W dniu 5 listopada 2026 roku Dekpol 4 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z osobami prawnymi (Sprzedający), niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Emitenta, warunkową umowę nabycia niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 2,1 ha, położonych w Gdyni (Umowa przyrzeczona).

Umowa przyrzeczona nabycia ww. nieruchomości została zawarta w wyniku spełnienia się warunków zawieszających określonych w umowie przedwstępnej, która została zawarta przez strony w dniu 2 kwietnia 2026 roku. Na podstawie zawartych w tym dniu umów przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia sąsiadujących ze sobą nieruchomości o łącznej powierzchni ok. 5,5 ha, w dwóch etapach, tj. do dnia 16 listopada 2026 r. w odniesieniu do części nieruchomości, o której mowa w akapicie powyżej, oraz do dnia 30 kwietnia 2027 r. w odniesieniu do pozostałej części, przy czym termin ten może ulec zmianie na warunkach określonych w umowach przedwstępnych. 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 udzielili Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane. 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.

Przedmiotem zawartej w dniu 5 listopada 2026 roku warunkowej umowy przyrzeczonej są nieruchomości stanowiące pierwszą część ww. transakcji. Warunkiem ich nabycia jest niewykonanie przez Skarb Państwa prawa pierwokupu w stosunku do części nieruchomości. Przeniesienie praw do nieruchomości na rzecz Kupującego nastąpi w dniu zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości, co zgodnie z umową przyrzeczoną ma nastąpić nie później niż w grudniu 2026 roku. Cena netto zakupu nieruchomości objętych umową przyrzeczoną wynosi łącznie równowartość ok. 1% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec trzeciego kwartału 2026 roku.

W dniu 2 kwietnia 2026 roku strony zawarły ponadto umowę nabycia sąsiadujących nieruchomości gruntowych o powierzchni ok. 1,2 ha, a dodatkowo Park Handlowy 1 Sp. z o.o. zawarła ze Sprzedającymi przedwstępne umowy nabycia nieruchomości sąsiadujących, o łącznej powierzchni ok. 7,5 ha, zgodnie z którymi strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości również w dwóch etapach, tj. do dnia 31 stycznia 2027 r. w odniesieniu do części nieruchomości oraz do dnia 31 października 2027 r. w odniesieniu do pozostałej części, z zastrzeżeniem iż terminy te mogą ulec zmianie.

Cena netto zakupu wszystkich powyższych nieruchomości położonych w Gdyni wyniesie łącznie równowartość ok. 9% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec trzeciego kwartału 2026 roku. Celem ich nabycia jest realizacja

inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji może wynieść ok. 25% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na rok 2028.

O zawarciu umów przedwstępnych Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2026 z dnia 2 kwietnia 2026 roku, natomiast o zawarciu umowy przyrzeczonej obejmującej pierwszą część nieruchomości raportem bieżącym nr 67/2026 z dnia 5 listopada 2026 roku.

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

W dniu 16 listopada 2026 roku spółki Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (łącznie jako Zobowiązani) zawarły z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. (Gwarant) aneks do umowy z 2008 roku o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego. Zgodnie z zawartym aneksem łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji, wystawianych na podstawie umowy, została podwyższona do kwoty maksymalnej 240 mln zł (dotychczas 110 mln zł). Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 68/2026 z dnia 16 listopada 2026 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę inwestycji deweloperskiej w miejscowości Arciszewo

W dniu 16 listopada 2026 r. Dekpol 5 Sp. z o.o. otrzymała wydane przez Starostę Gdańskiego, ostateczne pozwolenie na budowę inwestycji deweloperskiej obejmującej zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami towarzyszącymi oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Arciszewo.

W ramach inwestycji planowana jest budowa 18 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których znajdować się będzie łącznie 914 lokali mieszkalnych oraz 4 lokale usługowe, o łącznej powierzchni ok. 40 tys. m2. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji Inwestycji wyniesie ok. 23% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Inwestycja będzie realizowana etapami. Rozpoczęcie realizacji I-go etapu Inwestycji planowane jest na I kwartał 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie I etapu Inwestycji do użytkowania planowane jest na trzeci kwartał 2028 roku.

Inwestycja będzie realizowana na nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 11 ha, objętej umową przedwstępną, o której zawarciu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 31/2025 z dnia 8 sierpnia 2025 roku. Na mocy umowy przedwstępnej strony umowy (Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. - po zmianie firmy Dekpol 5 Sp. z o.o. i podmiot spoza Grupy Dekpol) zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2028 roku, przy czym strony dopuściły nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem. Sprzedający nieruchomość udzielił kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane oraz udzielił kupującemu koniecznych pełnomocnictw.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę inwestycji deweloperskiej w miejscowości Arciszewo Spółka informowała raportem bieżącym nr 69/2026 z dnia 16 listopada 2026 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa hali produkcyjno-magazynowej w woj. kujawsko-pomorskim

W dniu 18 listopada 2026 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Inwestor) umowę generalnego wykonawstwa inwestycji obejmującej budowę hali produkcyjno-magazynowej o powierzchni 19,5 tys. m2, wraz z zapleczem socjalno-biurowym i infrastrukturą towarzyszącą w województwie kujawsko-pomorskim. Kluczowe warunki realizacji inwestycji zostały uzgodnione przez strony w dniu 9 października 2026 roku.

Przedmiotem umowy jest kompleksowa realizacja inwestycji, obejmująca wszelkie prace przygotowawcze, opracowanie dokumentacji wykonawczej i powykonawczej, wykonanie robót budowlanych oraz uzyskanie wymaganych decyzji administracyjnych i pozwoleń niezbędnych do realizacji i korzystania z inwestycji, w tym pozwolenia na użytkowanie. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto Wykonawcy została ustalona na równowartość ponad 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 (przeliczone według kursu średniego Narodowego Banku Polskiego z

dnia zawarcia Umowy). Inwestor ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych. Zakończenie realizacji przedmiotu umowy ma nastąpić w II kwartale 2027 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12,5% wynagrodzenia netto, z wyłączeniem kar umownych za opóźnienie w usuwaniu wad lub usterek w ramach gwarancji jakości i rękojmi, które nie mogą łącznie przekroczyć 10% wynagrodzenia netto. Inwestor ma prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy generalnego wykonawstwa Spółka informowała raportami bieżącymi nr 61/2026 z dnia 9 października 2026 roku oraz nr 70/2026 z dnia 18 listopada 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.

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

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

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w trzecim 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 III kwartale 2026 roku" oraz „Zdarzenia po dniu bilansowym" niniejszego raportu okresowego.

Pozyskiwanie nowych kontraktów i terminowa ich realizacja

W działalności Grupy Dekpol istotną rolę odgrywa Segment Generalnego Wykonawstwa. Działalność segmentu koncentruje się na realizacji kontraktów na rzecz klientów zewnętrznych, zgodnie z przyjętym kierunkiem rozwoju zakładającym zwiększanie udziału tego rodzaju projektów w portfelu zamówień oraz stopniowe ograniczanie zaangażowania w realizację projektów wewnątrzgrupowych na rzecz segmentu deweloperskiego.

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 rozszerzanie i uatrakcyjnianie obecnej oferty, co jest możliwe między innymi dzięki kadrze pracowniczej o wysokim poziomie specjalizacji. Ponadto Grupa zamierza rozbudowywać siły akwizycyjne w centrum Polski, a także na zachodzie 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,
- 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, a na dzień 30 września 2026 roku stopa ta pozostawała na poziomie 3,75%, co wskazywało na stabilizację polityki pieniężnej i wpływało na oprocentowanie kredytów oraz depozytów. Mimo obserwowanej stabilizacji, sytuacja pozostawała niepewna, ponieważ wiele zależało od rozwoju wydarzeń międzynarodowych, w szczególności napięć na Bliskim Wschodzie, które mogły wpływać na gospodarkę oraz 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.

Poziom stóp procentowych pozostawał istotnym czynnikiem wpływającym na warunki finansowania przedsiębiorstw oraz dostępność kapitału dla nowych przedsięwzięć inwestycyjnych. Pomimo rozpoczętego cyklu łagodzenia polityki pieniężnej przedsiębiorstwa nadal prowadziły ostrożną politykę płynnościową i inwestycyjną, uwzględniając utrzymującą się niepewność gospodarczą. Banki zachowywały selektywne podejście do oceny zdolności kredytowej klientów, co powodowało, że dostęp do finansowania pozostawał uzależniony od sytuacji finansowej przedsiębiorstw, jakości realizowanych projektów oraz perspektyw rynkowych.

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

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

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

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

Spółka stanowczo nie zgadza się z dokonaną oceną. Przedstawiony w protokole sposób interpretacji przepisów prawa podatkowego w zakresie zaistniałego stanu faktycznego nie znajduje uzasadnienia w świetle przepisów obowiązującego prawa, a także orzecznictwa sądów administracyjnych dotyczącego spraw o zbliżonym stanie faktycznym i prawnym. Co więcej, w 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 otrzymała postanowienie, w którym wskazano nowy termin zakończenia postępowania podatkowego w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 rok. Termin zakończenia postępowania został przedłużony do grudnia 2026 roku. 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 umową 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.

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. Prądzyńskiego (Postanowienie). Uzyskanie zaświadczeń przez Inwestora jest warunkiem niezbędnym do przeniesienia własności lokali 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 Dekpol 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 dniu 2 lipca 2026 roku Inwestor otrzymał wydane przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (SKO) postanowienie, utrzymujące w mocy zaskarżone Postanowienie Prezydenta m.st. Warszawy. W ocenie Inwestora organ odwoławczy nie przeprowadził własnej, pogłębionej analizy przesłanek wydania zaświadczenia o samodzielności lokali, lecz w istocie ograniczył się do powielenia argumentacji organu I instancji. W rezultacie utrzymał w mocy rozstrzygnięcie oparte na błędnej wykładni przepisów ustawy o własności lokali oraz wadliwym rozumowaniu, w którym z ustalonych okoliczności faktycznych wyprowadzono wnioski pozostające z nimi w sprzeczności. Tym samym SKO nie usunęło wad rozstrzygnięcia organu I instancji, lecz powieliło jego błędy merytoryczne i logiczne.

W związku z powyższym Inwestor skorzystał z przysługującego mu prawa do wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Tym samym sprawa zostanie poddana kontroli niezawisłego sądu, który dokona oceny zgodności z prawem stanowiska organów obu instancji.

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. Równocześnie Grupa Kapitałowa od początku pozostaje w kontakcie z nabywcami lokali, przekazując im informacje o statusie sprawy oraz adresując ich oczekiwania.

Przedłużające się postępowanie dotyczące odmowy wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych w inwestycji OVAL SKY uniemożliwiło kontynuowanie sprzedaży lokali oraz rozpoczęcie procesu ich przekazywania. Zgodnie z przekazaną w dniu 13 maja 2026 roku informacją, w wyniku finansowym Grupy Kapitałowej Dekpol za 2026 rok planowano rozpoznanie 84 lokali w ramach inwestycji OVAL SKY, o łącznej wartości ok. 46 mln zł netto. Mając na uwadze interes klientów, Grupa podjęła jednak decyzję o uwzględnianiu składanych przez nich wniosków o rozwiązanie umów.

W trzecim kwartale 2026 roku rozwiązano 23 umowy dotyczące projektu OVAL SKY, natomiast od momentu otrzymania odmownej decyzji do końca września 2026 roku rozwiązano łącznie 67 przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów rezerwacyjnych. Projekt OVAL SKY został wycofany z oferty sprzedażowej Grupy.

Powyższe okoliczności zostały uwzględnione przy aktualizacji wyników i celów sprzedażowych segmentu deweloperskiego Grupy na 2026 rok. W dniu 16 października 2026 roku Zarząd Dekpol S.A., po analizie aktualnego stanu kontraktacji poszczególnych projektów, podjął decyzję o aktualizacji tych celów, o czym Spółka informowała w raportach bieżących nr 63/2026 i 64/2026, wskazując jako główną przyczynę przedłużające się postępowanie dotyczące inwestycji OVAL SKY.

Zarząd dokonał również analizy przesłanek mogących wskazywać na utratę wartości aktywów związanych z realizowaną w Warszawie inwestycją. W wyniku przeprowadzonej oceny nie zidentyfikowano okoliczności, które uzasadniałyby utworzenie rezerw lub dokonanie odpisów aktualizujących wartość tych aktywów.

Dalsze decyzje będą podejmowane zależnie od rozstrzygnięć w sprawie obiektu.

Informacje związane z odmową wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych Spółka przekazała raportami bieżącymi nr 27/2026 z dnia 5 maja 2026 roku oraz nr 32/2026 z dnia 13 maja 2026 roku. O otrzymaniu postanowienia Samorządowego Kolegium Odwoławczego Spółka informowała raportem bieżącym nr 46/2026 z dnia 2 lipca 2026 roku. O rozpoczęciu realizacji inwestycji deweloperskiej OVAL SKY Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2024 z dnia 19 kwietnia 2024 roku.

3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol

Nie istnieją inne informacje niż wskazane poniżej oraz w pozostałych punktach niniejszego raportu okresowego, 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.

Zawarcie umowy na linię produktową spółki zależnej z Bankiem Millennium S.A.

W sierpniu 2026 roku Dekpol Budownictwo sp. z o.o. zawarła z Bankiem Millennium S.A. umowę kredytową (linia wieloproduktowa), w ramach której dostępny jest kredyt rewolwingowy do kwoty 2,5 mln zł oraz limit na gwarancje bankowe do kwoty 50,0 mln zł. Limit został udostępniony z terminem obowiązywania do sierpnia 2027 roku, a zabezpieczenia umowy kredytowej są standardowe dla tego typu umów.

Zawarcie aneksu do umowy o gwarancje kontraktowe z Tokio Marine

We wrześniu 2026 roku Dekpol S.A. zawarła z Tokio Marine Europe S.A. aneks do umowy o okresowe udzielanie gwarancji, na mocy którego limit został podniesiony do kwoty 74 mln zł (poprzednio 45 mln zł). Limit ma charakter bezterminowy. W ramach przyznanego limitu Spółka może wystawiać gwarancje przetargowe, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad lub/i usterek, łączone gwarancje należytego wykonania kontraktu i właściwego usunięcia wad i/lub usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki.

Zawarcie umowy kredytu obrotowego z mBank S.A.

We wrześniu 2026 roku spółka Dekpol Inwestycje - Starogard Korytybska sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę kredytu obrotowego na finansowanie realizacji inwestycji Osiedle Chabrowe w Starogardzie Gdańskim. Umowa została zawarta na okres do 28 kwietnia 2028 r., a kwota przyznanego finansowania wynosi 31 mln zł. Spłata kredytu została zabezpieczona standardowym pakietem zabezpieczeń obejmującym zabezpieczenia rzeczowe, cesje praw i wierzytelności związanych z realizowaną inwestycją, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, wsparcie udzielone przez Dekpol Deweloper sp. z o.o. oraz podporządkowanie finansowania udzielonego kredytobiorcy przez inne podmioty wobec zobowiązań wynikających z umowy kredytowej.

3.7 Wskaźniki

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 30 września 2026 roku: 1,87.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 września 2026 roku: 0,3.

Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego* – oznaczający stosunek skonsolidowanych aktywów ogółem pomniejszonych o zabezpieczone zadłużenie finansowe pomnożone przez wskaźnik 1,3 do niezabezpieczonego zadłużenia finansowego wynosi na dzień 30 września 2026 roku: 4,87*,**.

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

**Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.09.2026 roku wynosi: 290 692 tys. zł, niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.09.2026 roku wynosi: 325 133 tys. zł.

Podpisy Członków Zarządu:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez MARIUSZ TUCHLIN
Data: 2026.11.23 16:54:40 CET

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu
Dekpol S.A.

Katarzyna Sylwia Szymczak-Dampc
SimplySign TWÓJ KWALIFIKOWANY PODPIS ELEKTRONICZNY

Katarzyna Szymczak-Dampc
Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Michał Skowron
Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Michał Grzegorz Skowron
Data: 2026.11.23 18:31:54 CET

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Anna Miksza
Data: 2026.11.23 16:36:51 CET

Anna Miksza
Główna Księgowa
Dekpol S.A.

Grupa Kapitałowa Dekpol
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