

# Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol



# Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 01 stycznia 2023 r. do 31 grudnia 2023 r.

Pinczyn, 26 kwietnia 2024 roku

# Wybrane osiągnięcia 2023

FY 2023

## BUDOWNICTWO

*Srebrny Ecovadis*

już kolejny certyfikat przyznany za standardy ESG - najwyższe noty dla obszarów środowiska i etyki

## BUDOWNICTWO

*„Buduj bezpiecznie”*

I miejsce na szczęblu wojewódzkim dla budowy w Białymstoku oraz 4 wyróżnienia w konkursie



## DEVELOPER

*740 lokali*

w sprzedaży na koniec grudnia 2023

## DEVELOPER

*Grawana*

inwestycja wdrożona do sprzedaży



## STEEL

*Produkty*

ponad 1000 wyprodukowanych osprzętów do maszyn budowlanych w IVQ 2023

## STEEL

*XMOR®*

premiera pierwszej łyżki z serii BHC



# Spis treści

<b>List Prezesa Zarządu</b>	<b>6</b>
<b>Komentarz Wiceprezes Zarządu</b>	<b>6</b>
<b>Najważniejsze wydarzenia 2023</b>	<b>9</b>
<b>Wybrane dane finansowe</b>	<b>12</b>
<b>Podstawowe informacje o Spółce</b>	<b>14</b>
Działalność Depol S.A.	15
Oddziały	15
Skład Zarządu i Rady Nadzorczej	16
Akcje i akcjonariat Spółki	16
Zmiany w zasadach zarządzania Spółką	18
Powiązania organizacyjne lub kapitałowe	18
<b>Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej</b>	<b>21</b>
Struktura Grupy Kapitałowej	21
Jednostki podlegające konsolidacji	25
Akcje własne	25
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	25
Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową	26
Powiązania organizacyjne lub kapitałowe	26
<b>Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej</b>	<b>27</b>
Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Depol koncentruje się na trzech obszarach:	21
Podstawowe produkty, towary i usługi	28
Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia	35
Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe	36
Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku obrotowym 2022 oraz po jego zakończeniu	37
Pozostałe zdarzenia i umowy w działalności Grupy	43
Poręczenia i gwarancje	50
Instrumenty finansowe	53
Transakcje z podmiotami powiązаныmi	53
Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	54
<b>Wyniki ekonomiczno - finansowe Spółki Depol S.A.</b>	<b>56</b>
Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	56
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Depol S.A.	56
Polityka dywidendowa	61
Emisje papierów wartościowych	61
Ocena zarządzania zasobami finansowymi	64
<b>Wyniki ekonomiczno- finansowe Grupy Kapitałowej Depol</b>	<b>66</b>

Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	66
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Depol	66
Emisje papierów wartościowych	73
Ocena zarządzania zasobami finansowymi	74
<b>Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Depol</b>	<b>76</b>
Strategia i kierunki rozwoju	76
Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Depol w 2023 roku	78
Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym	80
Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej	82
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	84
<b>Czynniki ryzyka i zagrożeń</b>	<b>86</b>
<b>Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego</b>	<b>98</b>
Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent	98
Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono	98
Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	102
Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	102
Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	102
Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	103
Organy Spółki	103
Zasady zmiany statutu Spółki	111
Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej	111
Polityka Różnorodności	112
<b>Polityka Wynagrodzeń</b>	<b>114</b>
System wynagrodzeń	114
Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu	114
Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji	115
Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej	115
Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących	116
<b>Pozostałe informacje</b>	<b>118</b>
Postępowanie toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	118
Zagadnienia pracownicze	119
Firma audytorska	121
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	122
Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	123
Wydatki na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych	125
Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych	125

# List Prezesa Zarządu

*Szanowni Państwo,*

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce Raport Roczny Grupy i Spółki Dekpol za rok 2023, poprzedzony tym krótkim słowem wstępu, w którym podsumowujemy najważniejsze osiągnięcia minionego roku.

Rok 2023 był bardziej stabilny pod kątem prowadzenia działalności biznesowej niż lata poprzednie, chociaż oczywiście nie był pozbawiony wyzwań. Naturalnie, jak wszyscy przedsiębiorcy mierzyliśmy się m.in. z problemem inflacji kosztów i wysokim poziomem stóp procentowych, ale zmiany w tych obszarach nie były tak gwałtowne, jak wcześniej. Doświadczenia, które zdobyliśmy w minionych, turbulentnych latach, zaprocentowały w relatywnie spokojniejszym, choć wciąż wymagającym otoczeniu rynkowym. Udowodniliśmy jako organizacja, że potrafimy wykorzystać sytuację rynkową i synergie w ramach Grupy do umacniania naszej pozycji, co przekłada się na osiągnięte wyniki finansowe. W efekcie przychody Grupy Dekpol w 2023 roku wyniosły 1,57 mld PLN i były wyższe w ujęciu rok do roku o 13%. EBITDA sięgnęła 132,13 mln PLN. Rok 2023 zakończyliśmy zyskiem netto w wysokości ok. 90,37 mln PLN wobec 78,91 mln PLN w 2022 i był wyższy o niespełna 15%.

Jesteśmy bardzo zadowoleni z osiągniętych wyników. Szczególnie druga połowa roku okazała się wyjątkowo udana w segmencie Generalnego Wykonawstwa i w segmencie deweloperskim. Dekpol Budownictwo umacnia swoją pozycję na rynku inwestycji przemysłowo-logistycznych, zdobywając nowe referencje i poszerzając zakres kompetencji, takich jak systemy budowy hal z prefabrykowanymi elementami oraz usługi „zaprojektuj i wybuduj”. Spółka weszła w rok 2024 z mocnym portfelem zamówień i nie ustaje w poszukiwaniu zleceń atrakcyjnych pod kątem marży i dalszego rozwoju kompetencji zespołu.

W segmencie deweloperskim elastyczna strategia posiadania różnorodnej oferty umożliwia nam sprawną adaptację do zmian zachodzących na rynku – przykładem było gwałtowne ożywienie w sektorze popularnym po wprowadzeniu programu „Bezpieczny kredyt 2%”. Dodatkowo, Dekpol Deweloper skutecznie wykorzystuje swoją mocną markę w segmencie premium, oferując lokale typu „second home” w atrakcyjnych nadmorskich lokalizacjach, które zyskują coraz większą popularność wśród klientów pod kątem ochrony kapitału czy budowy majątku na przyszłość. Dużym sukcesem rynkowym w ubiegłym roku było także otwarcie dla gości zrealizowanego przez nas Hotelu Grano Solmarina. W konsekwencji Dekpol Deweloper nie tylko osiągnął, ale istotnie przekroczył cele operacyjne postawione na rok 2023 i zbliżył się pod kątem poziomu kontraktacji do rekordowego pod tym względem roku 2021.

Pomimo trudności na rynku, sytuacja w Dekpol Steel stopniowo się stabilizuje, a wprowadzane zmiany organizacyjne dają nadzieję na powrót do oczekiwanych wyników w tym segmencie w przyszłości. Warto również odnotować systematycznie rosnący wkład segmentu prefabrykacji do działalności Grupy. Spółka Betpref, którą od momentu przejścia w 2018 roku stale rozwijamy, realizuje coraz więcej zleceń, a korzystne przejęcie Zakładu Kombet w Działdowie w 2022 roku dodatkowo umacnia naszą pozycję w tym perspektywnym obszarze.

Sukces, który wyrażony jest m.in. w osiągniętych wynikach za rok 2023, nie byłby możliwy, gdyby nie ogrom pracy włożony w budowę bezpiecznej i stabilnej sfery finansowej Grupy Dekpol, szczególnie w obliczu stale rosnącej skali naszej działalności. Utrzymujemy stabilność operacyjną i konsekwentnie realizujemy plany biznesowe, co doceniają nie tylko nasi Kontrahenci, ale także Inwestorzy – w efekcie przeprowadziliśmy w ubiegłym roku kolejne udane emisje obligacji, pozyskując finansowanie na dalszy rozwój przy jednoczesnym utrzymaniu wskaźników zadłużenia na bezpiecznym poziomie.

Podsumowując, dzięki strategicznej dywersyfikacji, efektywnemu wykorzystaniu warunków, jakie stwarza rynek w poszczególnych segmentach, wewnętrznej współpracy w ramach Grupy oraz solidnej sytuacji finansowej, Grupa Dekpol osiąga zadowalające wyniki finansowe, pomimo licznych biznesowych wyzwań. Chciałbym w tym miejscu podziękować wszystkim Pracownikom Grupy za ich codzienne zaangażowanie w rozwój Grupy Dekpol, naszym Kontrahentom za owocną współpracę a Inwestorom – za okazywane nam zaufanie i wiarę w skuteczną realizację naszych planów.



*Mariusz Tuchlin*

**Mariusz Tuchlin**  
Prezes Zarządu  
Grupa Kapitałowa Dekpol

# Komentarz Wiceprezes Zarządu

*Szanowni Państwo,*

Za nami kolejny pełen wyzwań, lecz satysfakcjonujący biznesowo rok. Otoczenie, chociaż nieco bardziej stabilne niż w latach poprzednich, wciąż jest dla przedsiębiorców niezwykle wymagające. W tym kontekście z pełnym przekonaniem mogę stwierdzić, że Depol, jako duża, ale wciąż zwinna operacyjnie organizacja, radzi sobie w obecnych warunkach doskonale, czego efektem są osiągnięte skonsolidowane wyniki finansowe. Na uwagę zasługuje satysfakcjonujący poziom marż, przy dwucyfrowo rosnących rok do roku przychodach Grupy.

Nasz wspólny sukces, mierzony m.in. właśnie wynikami finansowymi za rok 2023, nie byłby możliwy do osiągnięcia bez wysiłku wkładanego przez nas w budowę i utrzymanie bezpiecznej i stabilnej pozycji finansowej Grupy Depol. Pozwala nam to optymalnie zarządzać zasobami i działalnością operacyjną oraz konsekwentnie realizować ambitne plany. Przy tej skali kontraktów do realizacji niezbędny jest odpowiedni poziom kapitału obrotowego – jesteśmy w tym obszarze skuteczni i utrzymujemy go na optymalnym poziomie, dbając przy tym o bezpieczne wskaźniki zadłużenia: dług netto/EBITDA na koniec 2023 roku wynosił ok. 0,43x.

Cały nasz zespół codziennym zaangażowaniem w sprawę Grupy nieustannie dokłada wszelkich starań, aby Depol mógł szczerzyć się mianem solidnego, zaufanego partnera, cenionego przez Klientów, Kontrahentów, Inwestorów i Instytucje finansowe. Niewątpliwie opinia ta, poparta osiąganymi wynikami finansowymi, przyczyniła się także do sukcesów naszych ubiegłorocznych emisji obligacji.

Naszym głównym priorytetem pozostaje zachowanie bezpieczeństwa i stabilności finansowej Depolu, które stanowią fundament dalszego rozwoju Grupy. Dzięki temu jesteśmy przygotowani na okazje i wyzwania rynkowe, a przejściowe zmiany koniunktury czy otoczenia rynkowego mogące występować w którymś z trzech naszych głównych segmentów działalności w nie zakłócają naszych średnio- i długoterminowych planów i nie wpływają na nasze aspiracje.

Z roku na rok coraz większą wagę przywiązujemy także do kwestii związanych z ESG. Choć koncentrujemy się na generowaniu wartości dla Akcjonariuszy, to jednak dokonujemy tego w sposób odpowiedzialny, zgodnie z najwyższymi standardami. Wierzymy, że takie odpowiedzialne podejście do prowadzenia biznesu będzie odgrywać coraz większą rolę i realnie procentować już w niedalekiej przyszłości.

Dziękując Państwu za kolejny rok udanej kooperacji zapraszam do lektury Raportu Rocznej Grupy Kapitałowej Depol za rok 2023.

*Katarzyna Szymczak-Dampc*

**Katarzyna Szymczak-Dampc**

Wiceprezes Zarządu

Dyrektor Finansowy

Grupa Kapitałowa Depol

# Najważniejsze wydarzenia 2023





# Najważniejsze wydarzenia 2023

## Październik 2023 Event Grano SolMarina



Hotel SolMarina to ambitny projekt, marzenie, które udało nam się zrealizować. Dekpol Deweloper z dumą i ogromną satysfakcją zaprosił Klientów inwestycji na uroczysty bankiet z okazji otwarcia obiektu. Była to świetna okazja, aby poznać swoich nowych sąsiadów!

## Październik 2023 Szkolenie z zakresu ESG



Wiedzy na temat społecznej odpowiedzialności biznesu nigdy za mało. Z tego powodu zespół Dekpol Deweloper odbył szkolenie, podczas którego zgłębiliśmy kluczowe koncepcje związane z tym obszarem, ich znaczenie dla firmy i współczesnego świata biznesu. W trakcie szkolenia omówione zostały konkretne przykłady najlepszych praktyk z zakresu ESG, abyśmy mogli lepiej zrozumieć, jakie korzyści może przynieść ich implementacja w naszej organizacji.

## Październik 2023 Wiecha nad laboratorium kryminalistycznym w Poznaniu



W październiku nastąpiło uroczyste zawieszenie wiechy na laboratorium kryminalistycznym Wojewódzkiej Komendy Policji w Poznaniu. Dekpol Budownictwo jest generalnym wykonawcą inwestycji, w której znajdą się specjalistyczne pracownie do prowadzenia zaawansowanych badań.

## Listopad 2023 Akademia Dekpol Budownictwo



Podczas ostatniej Akademii Dekpol Budownictwo w 2023 roku organizowanej dla pracowników, przedstawiciele spółki dzielili się doświadczeniem z zakresu dwóch istotnych zagadnień. Dobre praktyki realizacji inwestycji prezentowali wybrani Kierownicy Budowy, a istotę firmowych wartości fundamentalnych przedstawiała Rada Dyrektorów.

### Grudzień 2023 Szkolenie z zakresu komunikacji



Mówi się, że kiedy nie działa, to czas na szkolenie z komunikacji. Ale my wiemy, że w tak dużych organizacjach jak GK Dekpol chodzi o coś więcej niż tylko umiejętność porozumienia się. Komunikacja to proces, który bezustannie należy kontrolować i usprawniać, dlatego wdrożyliśmy cykl szkoleń z tego zakresu, a także rozpoczęliśmy badania wewnątrz spółek, aby nasza praca była jeszcze bardziej skuteczna i przyjemna.

### Grudzień 2023 II etap Neo Jasień



Proekologiczne osiedle Neo Jasień to świetne miejsce do życia dla par i rodzin, które cenią sobie spokój i otoczenie przyrody. Mieszkańcy pierwszego etapu już teraz cieszą się nowoczesną architekturą i innowacjami takimi jak panele fotowoltaiczne, a drugi etap będzie równie komfortowy.

#### PRZEGLĄD - POPRZEDNIE WYDANIA

##### Marzec 2023 Etap III Sol Mariny w sprzedaży

Sol Marina to wisienka na torcie wśród naszych wyjątkowych inwestycji. Wciąż cieszy się ogromnym zainteresowaniem, co ani trochę nas nie dziwi!

##### Kwiecień 2023 Sadzenie lasu

Grupa Kapitałowa Dekpol dba o środowisko, wdrażając kolejne inicjatywy mające na celu zmniejszenie naszego negatywnego wpływu na planetę. Podczas pierwszego spotkania posadziliśmy 2.000 drzew, ale dzisiaj, prawie rok później, GK Dekpol ma ich na koncie już 10.000!

##### Kwiecień 2023 Firma Dekpol powstała 30 lat temu

Okrągła rocznica to zawsze powód do satysfakcji, ale też moment na podsumowanie i określenie nowych celów. Rok 2023 się zakończył, a my możemy śmiało powiedzieć, że nie ustajemy w ich realizacji.

##### Czerwiec 2023 II Program Emisji Obligacji

KNF zatwierdziła prospekt II Programu Emisji Obligacji Dekpol S.A. o łącznej wartości nominalnej do 150 mln PLN.

##### Czerwiec 2023 Medal Europejski

Dekpol Steel otrzymał Medal Europejski za złącze uchylne hydraulicznie TILTDEK®. Przedsięwzięcie zorganizował Business Center Club pod honorowym patronatem Europejskiego Komitetu Ekonomiczno-Społecznego w Brukseli. Minęło już tyle miesięcy, ale nagroda nadal cieszy...

# Wybrane dane finansowe



# Wybrane dane finansowe

## Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Depol

	tys. PLN		tys. EUR	
	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>	<b>01.01.2023- 31.12.2023</b>	<b>01.01.2022- 31.12.2022</b>
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 568 829	1 386 848	346 442	295 810
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	115 877	120 050	25 589	25 606
III. Zysk (strata) brutto	116 897	97 887	25 814	20 879
IV. Zysk (strata) netto	90 366	78 909	19 955	16 831
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	10,81	9,44	2,39	2,01
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	97 079	102 781	21 438	21 923
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-6 133	-34 381	-1 354	-7 333
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-27 733	-28 900	-6 124	-6 164
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	63 213	39 500	13 959	8 425
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
X. Aktywa razem	1 542 797	1 409 427	354 829	300 524
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	964 934	932 466	221 926	198 824
XII. Zobowiązania długoterminowe	292 859	277 136	67 355	59 092
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	672 075	655 330	154 571	139 732
XIV. Kapitał własny	577 863	476 961	132 903	101 700
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 923	1 783
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	69	57	15	12

## Wybrane dane finansowe spółki Depol S.A.

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2022- 31.12.2022
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	54 518	276 201	12 039	58 913
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 956	8 254	1 315	1 761
III. Zysk (strata) brutto	12 087	1 494	2 669	319
IV. Zysk (strata) netto	12 378	1 208	2 733	258
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	1,48	0,14	0,33	0,03
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 559	54 489	786	11 622
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	42 743	-55 354	9 439	-11 807
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 9 871	5 811	-2 180	1 239
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	36 431	4 946	8 045	1 055
	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
X. Aktywa razem	530 647	610 494	122 044	130 172
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	230 235	321 815	52 952	68 619
XII. Zobowiązania długoterminowe	164 318	148 048	37 792	31 567
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	65 918	173 767	15 161	37 051
XIV. Kapitał własny	300 412	288 679	69 092	61 553
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 923	1 783
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	36	35	8	7

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 31 grudnia 2023 roku oraz 31 grudnia 2022 roku. Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku i 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2022 roku.

	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu (EUR/PLN)	4,3480	4,6899
Średni kurs okresu (EUR/PLN)	4,5284	4,6883

# 1. Podstawowe informacje o Spółce



## Podstawowe informacje o Spółce

Nazwa firmy	Dekpol Spółka Akcyjna
Nazwa skrócona	Dekpol S.A.
Adres siedziby	ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn
Telefon	(58) 560-10-60
Adres strony internetowej	<a href="http://www.dekpol.pl/">http://www.dekpol.pl/</a>
Adres poczty elektronicznej	dekpol@dekpol.pl

Spółka Dekpol S.A. („Spółka”, „Dekpol”, „Emitent”) jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979. Spółka została zarejestrowana w dniu 11 kwietnia 2014 roku. Emitent posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 592-21-37-980 oraz numer REGON 220341682.

Emitent powstał w wyniku przekształcenia Dekpol Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Dekpol Spółkę Akcyjną uchwałą Zgromadzenia Wspólników z dnia 1 kwietnia 2014 roku. W dniu 11 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy KRS dokonał wpisu Emitenta do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr 0000505979 jako spółki akcyjnej.

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

Od 8 stycznia 2015 roku akcje Spółki są notowane na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

## Przedmiot działalności Dekpol S.A.

Od 2021 roku Dekpol S.A., jako jednostka dominująca Grupy Kapitałowej Dekpol („Grupa Dekpol”), pełni głównie rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową Dekpol oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy 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 tworzonych spółek zależnych.

## Oddziały

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

## Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki funkcjonuje w następującym składzie:

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

W 2023 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Zarządu Depol S.A.



Doświadczenia, które zdobyliśmy w minionych, turbulentnych latach, zaprocentowały w relatywnie spokojniejszym, choć wciąż wymagającym otoczeniu rynkowym. Udowodniliśmy jako organizacja, że potrafimy wykorzystać sytuację rynkową i synergie w ramach Grupy do umacniania naszej pozycji, co przekłada się na osiągnięte wyniki finansowe.

**Mariusz Tuchlin**  
Prezes Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza Spółki funkcjonuje w następującym składzie:

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

W 2023 roku oraz do dnia publikacji sprawozdania nie wystąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Depol S.A.

## Akcje i akcjonariat Spółki

### Kapitał zakładowy Spółki

W 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Depol S.A. wynosił 8.362.549,00 zł i dzielił się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

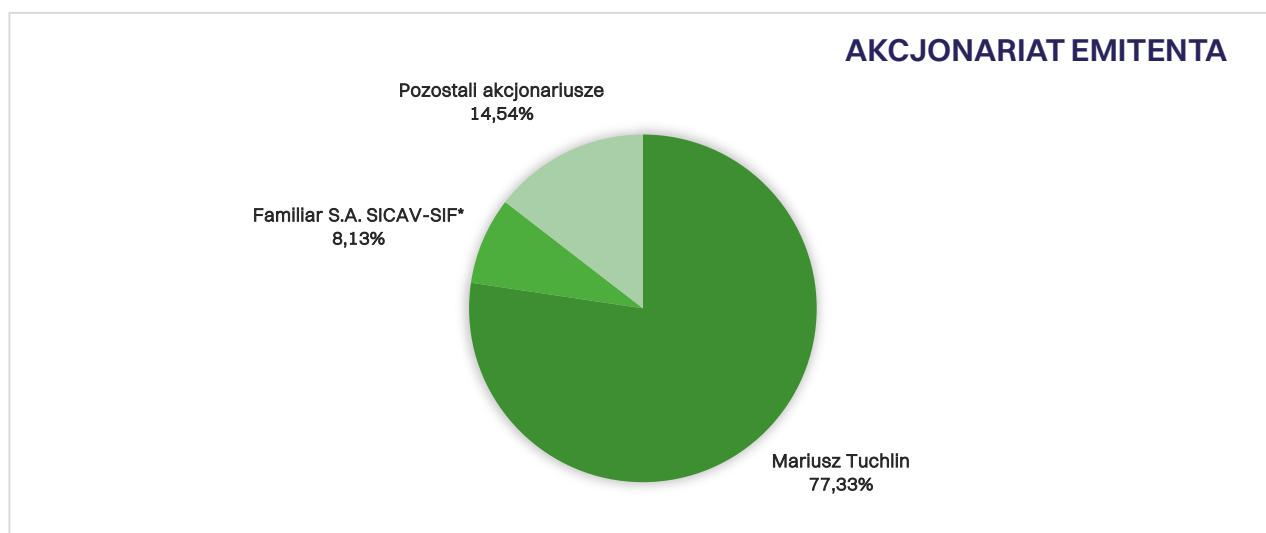


## Struktura akcjonariatu

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wedle najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	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%

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



## Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w strukturze akcjonariatu

Emitent nie jest w posiadaniu informacji o umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy i obligatariuszy.

## Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Dekpol S.A. przez Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (w zł)
Mariusz Tuchlin - Prezes Zarządu	6 466 845	6 466 845

Pozostali Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie posiadają akcji Emitenta. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Dekpol S.A. nie posiadają akcji ani udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, za wyjątkiem wskazanych w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Powiązania organizacyjne lub kapitałowe.

## Program akcji pracowniczych

Emitent nie posiada programu akcji pracowniczych.

## Akcje własne

Dekpol S.A. nie posiadała ani nie nabywała w 2023 roku akcji własnych i nie podejmowała w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji własnych.

## Zmiany w zasadach zarządzania Spółką

W 2023 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

## Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

Dekpol S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Depol. Powiązania wynikające z faktu posiadania grupy kapitałowej zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu finansowym w punkcie Struktura Grupy Kapitałowej.

Powiązania osobowe z innymi spółkami, w których Pan Mariusz Tuchlin (pełniący funkcje Prezesa Zarządu Emitenta i będący większościowym akcjonariuszem Emitenta) jest znacznym udziałowcem wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych - podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach spółki, jest także współnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	100% udziałów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka będzie prowadzić działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej

OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prezes zarządu w spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o.	0000849933	90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prezes zarządu w spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
City Apart Management Pszenna Sp. z o.o.	0000710859	90% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prokurent w spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Pszenna Sp. z o.o.	0001004553	99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
HLM	0000750704	100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o. 1 sp. k.	0000850379	Mariusz Tuchlin komandytariuszem z wkładem 5000 zł; OMT Nieruchomości Sp. z o.o. komplementariusz z wkładem 200 zł; udział w zyskach komplementariusz OMT 1%, komandytariusz Mariusz Tuchlin 99%	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi i na zlecenie: hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych

W dniu 15 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) 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.

## 2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej



# Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

## Przedmiot działalności Grupy Depol

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

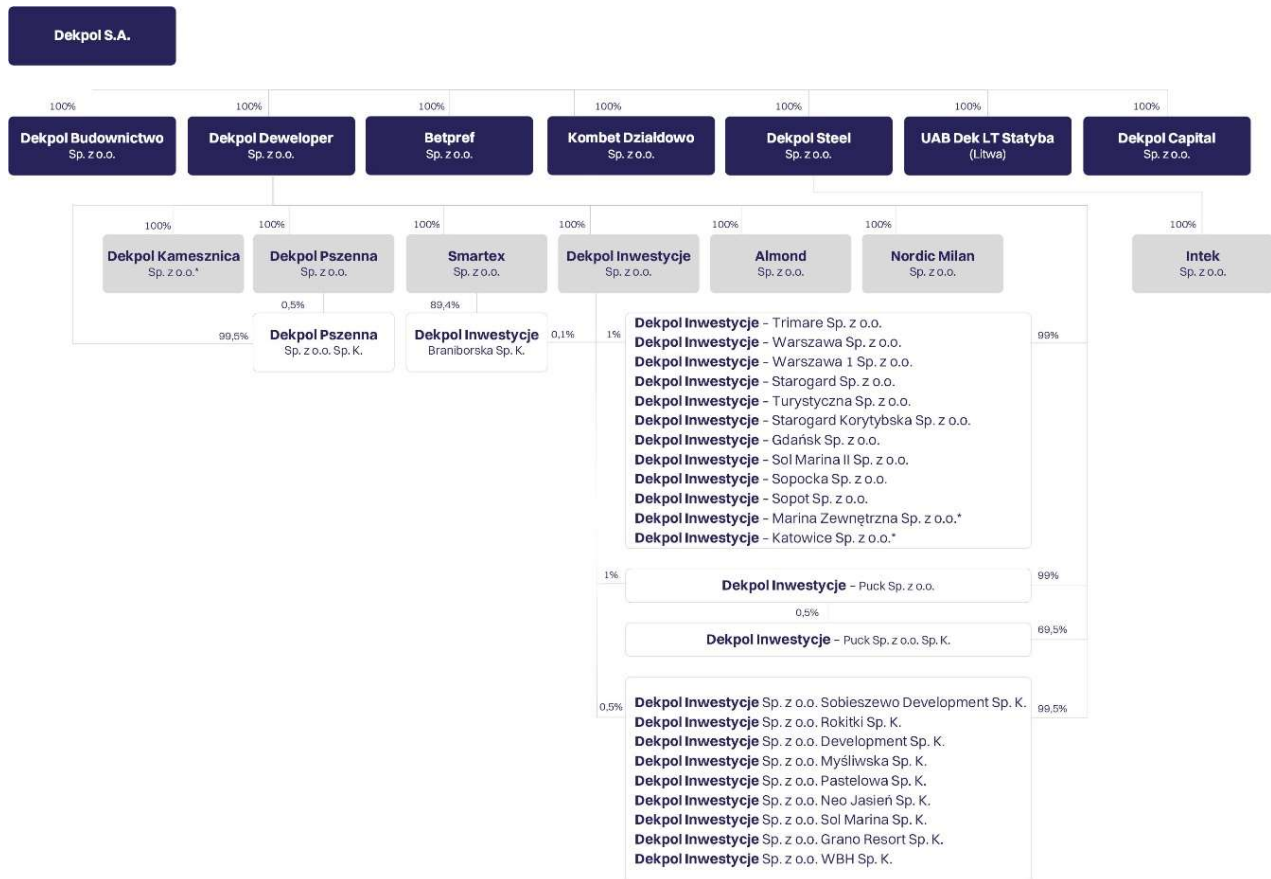
- generalne wykonawstwo w zakresie obiektów przemysłowych, użyteczności publicznej, sportowych i rekreacyjnych, obiektów ochrony środowiska, a także roboty sanitarne, drogowe i hydrotechniczne;
- działalność deweloperska – budowa, wykończenie i sprzedaż osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych,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

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

## Struktura Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej Depol wchodzi Depol S.A. jako podmiot dominujący oraz spółki bezpośrednio lub pośrednio zależne od Depol S.A.

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Depol na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiono na poniższym schemacie:



\*Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. – spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

\*Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

\*Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. – spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol jest prowadzona przez spółki zależne.

## Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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



### Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

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

## Działalność deweloperska

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



### Działalność deweloperska prowadzona jest przez celowe spółki zależne od Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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

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

- 1) Dekpol Pszena Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Osiedle Pastelowe w Gdańsku;

- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich, np. w Juracie, Helu i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Warszawie, na nieruchomości przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 11) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobieszewo Development Sp. k. - spółka celowa powołana do realizacji mniejszych inwestycji deweloperskich w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej (np. Villa Neptun);
- 12) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji w Pucku wskazanej w pkt 18)
- 13) Dekpol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Dekpol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Dekpol Inwestycje Warszawa Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Dekpol Inwestycje Starogard Sp. z o. o. - spółka celowa będąca stroną umów przedwstępnych nabycia lokali w ramach inwestycji w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Dekpol; lokale docelowo zostaną wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy Dekpol;
- 17) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej;
- 18) Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Pucku;
- 19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o. o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
- 20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej.
- 21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Wiślinie;
- 22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
- 23) Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie;
- 24) Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2024 roku- zdarzenie po dniu bilansowym);
- 25) Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 – zdarzenie po dniu bilansowym).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) -4) oraz 6) -11) powyżej (posiadającym 99% udziału w zyskach i stratach),). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 12) -17) i 19) -25), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

- 1) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. (komplementariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1%),
- 2) Smartex Sp. z o.o. (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 89,4%),
- 3) niepowiązana z Emitentem w inny sposób osoba fizyczna (komandytariusz z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 10,5%).

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k wskazanej w pkt 5 w zestawieniu powyżej;
- 2) Dekpol Pszenka Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej przy ul. Pszennej w Gdańsku wskazanej w pkt 1) w zestawieniu powyżej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 2)-11) w zestawieniu powyżej oraz wspólnik posiadający 0,5% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17) i 19)-25) w zestawieniu powyżej;
- 4) Nordic Milan Sp. z o.o.- spółka zrealizowała inwestycję deweloperską Eco Milan w Milanówku;
- 5) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Almond).
- 6) Kamesznica Sp. z o.o.- spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku – zdarzenie po dniu bilansowym, w dniu 8 kwietnia 2024 roku udziały w spółce zostały nabyte przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o. od Dekpol S.A.).

## **Działalność produkcyjna**

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez spółki:

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

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



**Działalność produkcyjna realizowana jest przez Dekpol Steel Sp. z o.o. i jej spółkę zależną Intek Sp. z o.o., a także spółki Betpref Sp. z o.o. oraz Kombet Działdowo Sp. z o.o.**



Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Intek Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie. Spółka koncentruje się na produkcji konstrukcji stalowych, rozwiązań dla ciężkiego transportu kołowego oraz produkcji offshore. Obecnie proces certyfikacji związanej z produkcją dla branży obronnej został tymczasowo zawieszony, ze względu na zmiany organizacyjne prowadzone w przedsiębiorstwie.

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 spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol (spółki stowarzyszone)

Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym spółki (wynoszącym 60.000 złotych) Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. Podmiot ten został powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o.

## Jednostki podlegające konsolidacji

Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Emitenta podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

## Akcje własne

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały ani nie nabywały w 2023 roku akcji ani udziałów własnych i nie podejmowały w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji lub udziałów własnych.

## Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 2 stycznia 2023 roku zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego spółki celowe: Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o. oraz Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o., powołane do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie aglomeracji trójmiejskiej. Spółki zostały zawiązane 30 grudnia 2022 roku.

W dniu 13 października 2023 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zbyła wszystkie posiadane udziały w spółce Mineral Group Sp. z o.o. (tj. 50 spośród 101 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki wynoszącym 5.050 zł). Podmiot ten powołany został w celu prowadzenia działalności związanej z poszukiwaniem i wydobywaniem surowców mineralnych. Wartość transakcji zbycia udziałów nie była istotna z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol.

W dniu 21 listopada 2023 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego spółka Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji w Sopocie.

W dniu 4 grudnia 2023 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Capital Sp. z o.o. – spółka powołana do doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

W dniu 9 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski. 100% udziałów w spółce posiadała Dekpol S.A. W dniu 8 kwietnia 2024 roku Dekpol S.A. sprzedała wszystkie posiadane udziały w Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. na rzecz spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 25 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach.

## Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W 2023 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową Dekpol.

## Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

Nie istnieją, inne niż wskazane powyżej w niniejszym sprawozdaniu, powiązania organizacyjne lub kapitałowe spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol z innymi podmiotami.

# 3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej



# Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej

## Podstawowe produkty, towary i usługi

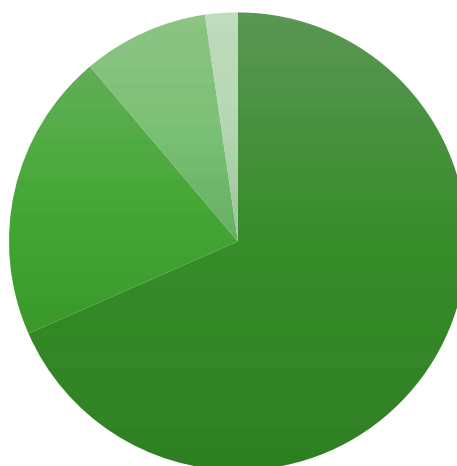
**Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2023–31.12.2023 (dane skonsolidowane):**

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 072 839	320 495	139 552	35 943	1 568 829
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	20 044	20 044
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	31 947	31 947
Koszty operacyjne ogółem	990 061	249 276	136 590	65 122	1 441 049
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>82 778</b>	<b>71 218</b>	<b>2 962</b>	<b>(41 082)</b>	<b>115 877</b>

### Przychody ze sprzedaży ogółem

- dane skonsolidowane za rok 2023

- Generalne wykonawstwo
- Działalność deweloperska
- Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych
- Pozostałe



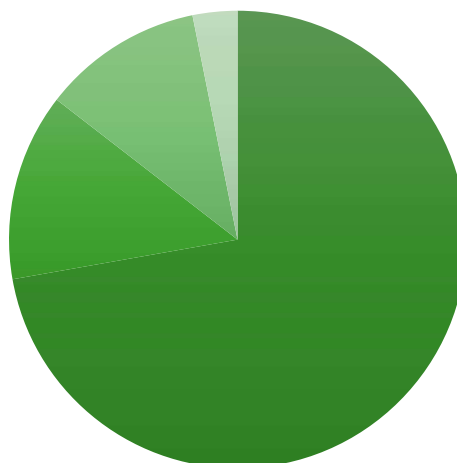
## Segmenty operacyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2022-31.12.2022 (dane skonsolidowane):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 001 546	183 802	157 404	44 096	1 386 848
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	19 616	19 616
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	19 977	19 977
Koszty operacyjne ogółem	929 930	142 978	147 635	45 895	1 266 438
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>71 616</b>	<b>40 824</b>	<b>9 769</b>	<b>(2 160)</b>	<b>120 049</b>

### Przychody ze sprzedaży ogółem

- dane skonsolidowane za rok 2022

- Generalne wykonawstwo
- Działalność deweloperska
- Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych
- Pozostałe



## Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2023–31.12.2023 (dane jednostkowe):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	0	0	0	54 518	54 518
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	6 524	6 524
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	2 429	2 429
Koszty operacyjne ogółem	0	0	0	52 657	52 657
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5 956</b>	<b>5 956</b>

## Segmenty operacyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2022 – 31.12.2022 (dane jednostkowe):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	162 587	0	0	113 615	276 201
Pozostałe przychody operacyjne	0	0	0	5 191	5 191
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	1 940	1 940
Koszty operacyjne ogółem	162 456	18	0	108 725	271 199
<b>Wynik operacyjny</b>	<b>131</b>	<b>-18</b>	<b>0</b>	<b>8 141</b>	<b>8 254</b>

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol w 2023 roku przekroczyły 1 568,83 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu z poprzednim rokiem o ponad 13%. Na zrealizowaną przez Grupę sprzedaż złożyły się wyższe niż przed rokiem przychody Segmentu Generalnego Wykonawstwa, oraz bardzo dobre przychody z działalności Segmentu Deweloperskiego i stabilizujące się przychody Segmentu Produkcji Osprzętu do Maszyn Budowlanych.

Udział przychodów segmentu Generalnego Wykonawstwa w przychodach Grupy Kapitałowej Dekpol wyniósł w 2023 roku ponad 68%, a przychód segmentu zwiększył się w porównaniu do roku 2022 o 71,29 mln zł. Na działalności operacyjnej segment osiągnął wynik 82,78 mln zł i w porównaniu do 31 grudnia 2022 roku wzrósł o blisko 16%. Segment deweloperski w 2023 roku osiągnął przychody ze sprzedaży w wysokości 320,50 mln zł (wzrost w porównaniu do roku 2022 o 136,70 mln zł), a jego udział w przychodach ogółem Grupy Kapitałowej Dekpol wyniósł ponad 20%. Na działalności operacyjnej segment deweloperski wypracował 71,22 mln zł względem 40,82 mln zł na koniec roku 2022. Segment osprzętu do maszyn budowlanych osiągnął w 2023 roku przychody na poziomie 139,55 mln zł i w porównaniu do roku poprzedniego spadły one o około 11%, a jego udział w przychodach Grupy Kapitałowej Dekpol wyniósł 8,9%.

Przychody ze sprzedaży oraz wynik operacyjny Grupy Kapitałowej Dekpol wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2023 rok oraz w niniejszym sprawozdaniu są zbliżone do szacunkowych danych finansowych przekazanych do publicznej wiadomości raportem bieżącym numer 5/2024 z dnia 29 stycznia 2024 roku. Na zysku netto Grupa osiągnęła wynik 90,36 mln zł, co stanowi wynik wyższy niż przekazany we wstępnych szacunkowych danych o

około 10,36 mln zł. Wskaźnik dług netto/EBITDA na koniec 2023 roku wyniósł 0,43 i jest zbliżony do opublikowanych szacunkowych danych finansowych, w których wskazano wartość wskaźnika na poziomie 0,4.



**1.569 mld zł**  
**Wzrost przychodów Grupy o 13%**  
**w porównaniu z rokiem 2022.**

Szczegóły dotyczące poszczególnych segmentów zaprezentowane są w poniższych sekcjach.

### Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na 31 grudnia 2023 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1.532 mln zł netto (na koniec 2022 roku 1.315 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku 1.538 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 535 mln zł netto (na koniec 2022 roku około 454 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około 824 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz Segmentu Deweloperskiego spółka Depol Budownictwo na koniec roku 2023 posiadała kontrakty o wartości netto ponad 318 mln zł (ponad 420 mln zł netto na koniec 2022 roku, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około 429 mln zł), z czego do realizacji pozostawało około 94 mln zł netto (na koniec 2022 roku 139 mln zł netto, zaś na koniec trzeciego kwartału 2023 roku około 134 mln zł).

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

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Depol na dzień 31 grudnia 2023 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
ACE 7	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
KARUELA ŚWIEBODZIN	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku
KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
INWESTOR	Budowa budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą tj. placami, chodnikami, parkingi, drogami wraz z zjazdami/wjazdami, sieciami zewnętrznymi, przyłączami, oświetlenie, terenami zielonymi i obiektami reklamowy oraz małej architektury w miejscowości Psary
THALES DIS POLSKA	Budowa budynku produkcyjno - magazynowego oraz budynku socjalno - administracyjnego wraz z budynkami towarzyszącymi, budowlami, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną

LEROY MERLIN INWESTYCJE	Obiekt handlowy wraz z parkingami, drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną, położony w Koszalinie
BIAWAR PRODUKCJA	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku.
INWESTOR	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy.
GRUPA 7R	Budowa budynków magazynowo- produkcyjnych z zapleciami socjalno- biurowymi, budynek portierni, budynek pompowni ze zbiornikiem na wodę do celów pożarowych oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi w miejscowości Swarzędz.

Wartość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie średnio wynosi ona blisko 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 6 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Dominujący udział w portfolio zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne - w ostatnich latach ok. 80-90%. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfolio zleceń wyniósł blisko 78%.



## Prawie 78% portfela zleceń to projekty przemysłowo-logistyczne.

Dekpol Budownictwo kontynuuje rozwój w kierunku uzyskania zaawansowanej specjalizacji w wykonywaniu projektów kubaturowych o podwyższonym stopniu skomplikowania, o czym świadczą kolejne pozyskane do realizacji projekty dla wiodących inwestorów działających na tym rynku.

Działalność segmentu w 2023 roku przebiegała w bardziej ustabilizowanym otoczeniu rynkowym względem roku 2022. Należy podkreślić, iż okres sprawozdawczy był relatywnie wolny od – istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności – wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Co więcej z uwagi na ograniczoną liczbę projektów i spadek popytu ceny materiałów budowlanych zaczęły spadać i ustabilizowały się w trwałych, względnie niskich wartościach. Wyzwaniem roku 2023 pozostała dynamika inflacji, która utrudniała projekcję kosztów realizacji projektów budowlanych i miała (ograniczony w skali) swój udział w presji płacowej. Jeszcze raz należy jednak podkreślić, iż przyjęta w 2018 roku i do dziś utrzymywana strategia pozyskiwania zleceń o krótkoterminowym i średnioterminowym charakterze pozwala Spółce skutecznie przeciwstawić się czynnikom inflacji i realizować swoje cele gospodarcze. Dodatkowo, Spółka przez ostatnie lata działalności wypracowała procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).

Rok 2023 ponownie zakończył się wypracowaniem historycznie najwyższego w historii przychodu ze sprzedaży w zakresie segmentu generalnego wykonawstwa, który osiągnął wartość 1 072,84 mln zł wobec 1 001,55 mln zł rok wcześniej.

W ostatnich miesiącach 2023 roku Grupa obserwowała dalsze zagrożenia dla branży budowlanej wynikające ze zmian geopolitycznych jak i makroekonomicznych przekładające się na spowolnienie produkcji tj.: niedostępność finansowania dla nowych projektów, ograniczenia popytu na powierzchnie magazynowe. Jednocześnie Zarząd podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na poziomie odpowiadającym ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego.



## Działalność deweloperska

Działalność deweloperska Grupy Kapitałowej Depol koncentruje się na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, luksusowych apartamentowców, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo-usługowych.

W 2023 roku Grupa Depol realizowała projekty deweloperskie o profilu mieszkaniowym i usługowym na terenie Aglomeracji Trójmiejskiej, Rokitek k. Tczewa, Sztutowa oraz Wrocławia. Realizowane inwestycje obejmowały zarówno budowę osiedli mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, jak również condohotelu. Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów wynosił 58,9% (w stosunku do liczby sprzedanych lokali udział ten wynosi 38%). W wyniku finansowym 2023 roku Grupa Depol z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 478 lokali oraz częściowy przychód z i inwestycji we Wrocławiu (realizowany zgodnie z postępowaniem prac na budowie) z umowy z podmiotem instytucjonalnym. Jednocześnie, w roku poprzednim w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 380 lokali. W rezultacie przychody segmentu w 2023 roku wyniosły ponad 320 mln zł. Na rozpoznane w 2023 roku przychody wpływ miały głównie oddane do użytkowania realizacje takie jak: II etap prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz część condohotelowa tego projektu realizowana pod nazwą Grano Hotel Sol Marina, inwestycje o podwyższonym standardzie Baltic Porto i Baltic Line oraz popularne osiedla mieszkaniowe Osiedle Kociewskie etap II, Osiedle Pastelowe etap IIa i Neo Jasień etap I. Z kolei kontrakcja w roku 2023 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 472 lokale w porównaniu do 341 lokali w roku 2022 i dotyczyła przede wszystkim III etapu prestiżowego osiedla żeglarskiego Sol Marina oraz części condohotelowej tego projektu realizowanej pod nazwą Grano Hotel Sol Marina, trzech inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej, ponadto Osiedla Neo Jasień etap I i etap II, Osiedla Pastelowego etap IIb, Osiedla Kociewskiego etap II i etap III oraz inwestycji Trimare etap I w Sztutowie. Wartość lokali sprzedanych w 2023 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 278 mln zł. Wyniki sprzedażowe (podpisane umowy przedwstępne, deweloperskie oraz rezerwacyjne) osiągnięte w 2023 roku były wyższe niż pierwotnie zakładano w planach z początku 2023 roku. Tym samym osiągnięte i przekroczone zostały cele segmentu deweloperskiego Grupy Depol postawione na rok 2023, obejmujące sprzedaż 430 lokali i rozpoznanie przychodów na poziomie 308 mln zł.



**Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie wynosił 58,9%.**

### W roku 2023 prowadzono w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Granaria - 126 lokali apartamentowych zlokalizowanych na Wyspie Spichrzów w Gdańsku,
- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji "Sol Marina etap I",
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowane na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe, etap IIa - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 225, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe, etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,

- Osiedle Pastelowe etap IV - 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowany w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap II - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 129, zlokalizowane w Rokikach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokikach koło Tczewa.

W 2023 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie: budynku o łącznej liczbie 130 lokali usługowych w Grano Hotel Sol Marina, 15 budynków apartamentowych wchodzących w skład inwestycji Sol Marina etap II, 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w skład inwestycji osiedle Kociewskie etap II, budynku apartamentowego wchodzącego w skład inwestycji Baltic Line oraz 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wchodzących w skład inwestycji Trimare etap I.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku w ofercie sprzedaży pozostawało 740 lokali.



**Na koniec 2023 roku w ofercie sprzedaży pozostawało 740 lokali.**

### Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. (podmiot wydzielony z Dekpol S.A. w 2019 roku) jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. Spółka zależna Intek Sp. z o.o. prowadzi zakład produkcji wyrobów stalowych w Lubawie, koncentrując się na produkcji konstrukcji stalowych, rozwiązań dla ciężkiego transportu kołowego oraz produkcji offshore i elementów dźwigowych. W spółce nowym obszarem działalności jest wytwarzanie ram oraz podzespołów wykorzystywanych do produkcji specjalistycznych ładowarek.

Segment produkcji osprzętu maszyn budowlanych w 2023 roku mierzył się ze sporymi wyzwaniami wynikającymi ze spadku zamówień oraz sytuacji ekonomicznej na polskim oraz zagranicznych rynkach, co jest efektem wpływu pandemii COVID-19 oraz wojny w Ukrainie. Realizacja założeń na rok 2023 została więc zweryfikowana przez sytuację rynkową na rynku krajowym jak i na rynkach eksportowych. Czynniki wpływające na poziom sprzedaży oraz zyskowności firmy to głównie wyzwania wynikające z inflacji, wciąż toczącej się wojny w Ukrainie, braku stabilizacji cenowej na rynku stali, energii oraz innych komponentów – wszystko to, było odczuwalne dla firmy i miało negatywny wpływ na końcową marżę.

Druga połowa roku 2023 była czasem intensywnej pracy nad dywersyfikacją portfolio klientów, optymalizacją produkcji projektami oszczędnościowymi, pozyskiwaniem nowych kompetencji – budowaniem nowej, silnej strategii dla spółek Dekpol Steel oraz Intek, aby w kolejnym roku móc stawiać ambitne cele i wejść jak najszerzej na obecne i nowe rynki.

Dodatkowo spółka chwilowo zawiesiła działania mające na celu uzyskanie koncesji wojskowej niezbędnej do realizacji elementów stalowych wykorzystywanych w armii, w związku ze zmianami organizacyjnymi w spółce.

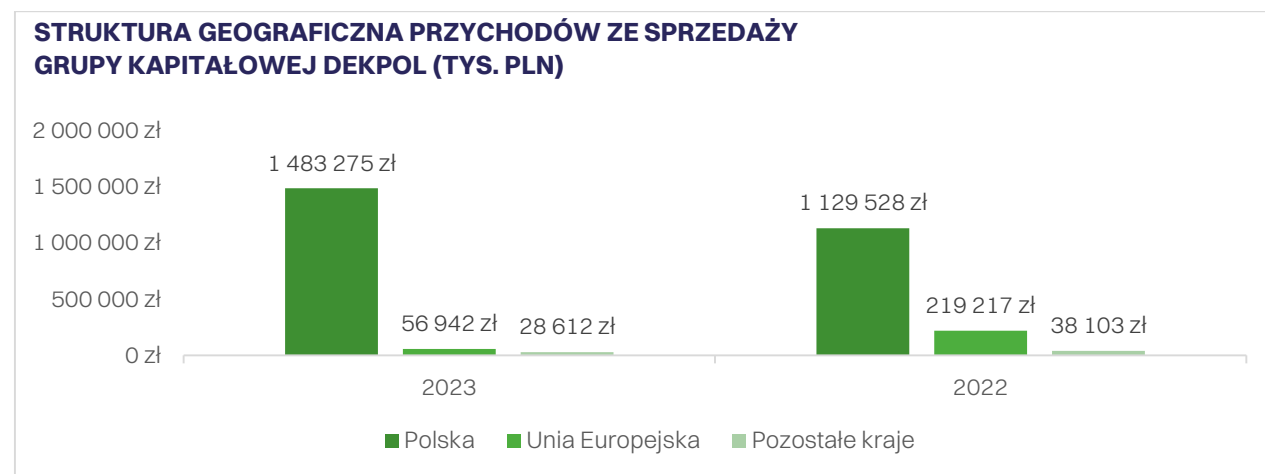


**Druga połowa 2023 roku była czasem intensywnej pracy nad dywersyfikacją portfolio klientów, optymalizacją produkcji oraz pozyskiwaniem nowych kompetencji.**

## Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia

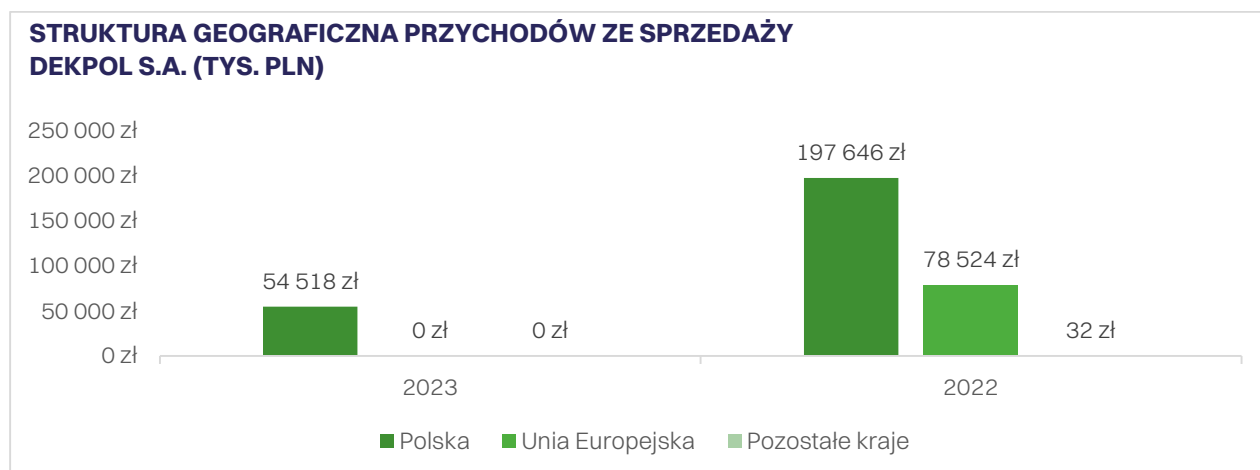
**Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol w okresie 01.01.2023-31.12.2023 oraz porównawczo w okresie 01.01.2022-31.12.2022 (tys. zł)**

Opis	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Polska	1 483 275	1 129 528
Unia Europejska	56 942	219 217
Pozostałe kraje	28 612	38 103
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>1 568 829</b>	<b>1 386 848</b>



**Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Depol S.A. w okresie 01.01.2023-31.12.2023 oraz porównawczo w okresie 01.01.2022-31.12.2022 (tys. zł)**

Opis	01.01.2023-31.12.2023	01.01.2022-31.12.2022
Polska	54 518	197 646
Unia Europejska	0	78 524
Pozostałe kraje	0	32
<b>Przychody ze sprzedaży</b>	<b>54 518</b>	<b>276 201</b>



Spółki z Grupy Kapitałowej Depol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2023 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

Emitent i Spółki z Grupy Kapitałowej w zakresie zapewnienia dostaw materiałów i towarów, na potrzeby realizowanych umów, korzystają z usług wieloletnich partnerów biznesowych (dostawców i podwykonawców), co zapewnia ciągłość, terminowość i elastyczność łańcucha dostaw, jednocześnie stale poszukują nowych partnerów handlowych, aby zminimalizować ryzyka związane z dostępnością czy ceną.

W strukturze sprzedaży w Grupie Kapitałowej Depol przychody ze sprzedaży zagranicznej wyniosły 85,55 mln zł, co przekłada się na 5,5% udziału w przychodach Grupy ogółem za rok 2023. Udział sprzedaży zagranicznej spadł w porównaniu do roku poprzedniego, kiedy wynosił 18,55% w przychodach ogółem., co wynika przede wszystkim z realizowania w roku 2022 kontraktu generalnego wykonawstwa na terenie Litwy.

W zakresie struktury geograficznej największy udział sprzedaży zagranicznej w realizowanych przychodach wykazuje segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych. Obecnie Depol Steel Sp. z o.o. eksportuje swoje wyroby do ponad 24 krajów. Dzięki dwóm fabrykom, spółka jest w stanie zaspokoić oczekiwania jakościowe i ilościowe obecnych i nowych odbiorców. Łyżki pod logotypem marki Depol Steel pracują w Australii, Skandynawii, Afryce, Ameryce, Kanadzie i całej Europie.

Dekpol S.A. realizował sprzedaż w roku 2023 tylko w Polsce, co wynika z pełnionej funkcji holdingowej w Grupie Kapitałowej Depol. Depol SA współpracuje z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2022 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Depol S.A. i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

## Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe

### Grupa Kapitałowa Depol

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty	20 441	19 061
Budynki i budowle	56 887	59 249
Maszyny i urządzenia	41 692	45 367
Środki transport	15 863	17 020
Pozostałe środki trwałe	4 690	3 985
Środki trwałe w budowie	7 802	3 901
Zaliczki na środki trwałe	1 045	171
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>148 418</b>	<b>148 754</b>

### Dekpol S.A.

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Grunty	4 676	4 756
Budynki i budowle	164	173
Maszyny i urządzenia	6 763	4 933
Środki transport	731	1 108
Pozostałe środki trwałe	723	506
Środki trwałe w budowie	3 173	1 965
Zaliczki na środki trwałe	966	171
<b>Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych</b>	<b>17 196</b>	<b>13 611</b>

Wartość majątku trwałego w Grupie Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2023 wyniosła 148,42 mln zł i była zbliżona do wysokości z roku 2022. Grupa Kapitałowa stawiając na ciągły rozwój, inwestuje między innymi w swoje aktywa trwałe. Majątek trwały Grupy jest finansowany zarówno własnymi środkami jak i środkami pozyskanymi z kredytów czy obligacji.

Wartość majątku trwałego w spółce Dekpol S.A. wyniosła na koniec roku 2023 17,2 mln zł i wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego o 3,59 mln zł.

## Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku obrotowym 2023 oraz po jego zakończeniu

### Zawarcie przedwstępnej umowy 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 Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański, wraz z dokumentacją projektową. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do lipca 2025 roku, przy czym strony dopuszczają nabycie częściowe nieruchomości przed ww. terminem. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane oraz na przeniesienie na rzecz Kupującego posiadanych decyzji i pozwoleń. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie ok. 17% kapitałów własnych Emitenta na koniec roku 2023 Postanowienia Umowy Przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nabywana Nieruchomość sąsiaduje z posiadaną przez Grupę Kapitałową Dekpol nieruchomością gruntową, na której realizowana jest inwestycja deweloperska Sol Marina (etap I-III). Celem nabycia Nieruchomości jest realizacja kolejnych etapów ww. inwestycji.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2023 z dnia 13 stycznia 2023 roku.

### Zawarcie aneksu do umowy o roboty budowlane hal magazynowych w Koszalinie

W dniu 20 stycznia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisany aneks do umowy zawartej w październiku 2021 roku ze spółką z grupy Panattoni Development Europe Sp. z o.o. - Accolade PL XXV Sp. z o.o. (Zamawiający) o roboty budowlane obejmujące wykonanie hal magazynowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Koszalinie. Pierwotnie umowa obejmowała wykonanie dwóch hal magazynowych o łącznej powierzchni ok. 26,4 tys. m<sup>2</sup>, za wynagrodzeniem netto o równowartości ok. 2% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023 Na mocy aneksu Zamawiający zlecił Wykonawcy realizację dodatkowej części jednej z ww. hal o powierzchni ok. 29,2 tys. m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą oraz realizację dodatkowych prac ulepszeniowych hal, wskutek czego wartość wynagrodzenia netto za realizację przedmiotu umowy wzrosła do łącznie około 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023 (wartości przeliczone według kursu euro z dnia zawarcia aneksu). Prace w zakresie pierwszej z hal zostały zakończone w 2022 roku, natomiast realizacja drugiej hali wraz z pracami zleconymi aneksem zgodnie z postanowieniami aneksu miała zostać zakończona w I kwartale 2023 roku. Zgodnie z późniejszymi postanowieniami stron realizacja drugiej hali została zakończona w I półroczu 2024 roku. .

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 5/2023 z dnia 20 stycznia 2023 roku.

### Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego w woj. pomorskim

W dniu 15 lutego 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego o powierzchni ok. 15 tys. m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w woj. pomorskim. W ramach umowy Wykonawca zobowiązany był przygotować wszelką niezbędną dokumentację wykonawczą, wykonać prace budowlane oraz uzyskać wszystkie wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie Inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie netto o równowartości około 8,9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji przedmiotu Umowy został pierwotnie określony na I kwartał 2024 roku, a następnie w wyniku aneksu zawartego przez strony w dniu 15

grudnia 2023 roku przesunięty na II kwartał 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Maksymalna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wynagrodzenia. Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej. Zleceniodawca jest uprawniony do odstąpienia od umowy bez podawania przyczyn w okresie jej obowiązywania, jednak nie później niż do końca 2023 roku i nie później niż do dnia odbioru końcowego - w takim przypadku Wykonawca otrzyma wynagrodzenie proporcjonalne do postępu robót.

O zawarciu umowy, a następnie aneksu do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 6/2023 z dnia 15 lutego 2023 roku oraz nr 48/2023 z dnia 15 grudnia 2023 roku.

### **Zawarcie umowy o roboty budowlane w woj. śląskim**

W dniu 1 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane obejmujące generalne wykonawstwo budynku magazynowego o powierzchni ok. 120 tys. m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na terenie woj. śląskiego. Umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym nabycia przez Zamawiającego prawa do nieruchomości, na której zrealizowana ma zostać inwestycja oraz nabycia przez Zamawiającego prawa do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane. W dniu 22 marca 2023 roku Wykonawca otrzymał informację od Zamawiającego o spełnieniu się warunku zawieszającego umowy, wobec czego umowa weszła w życie. W ramach umowy Wykonawca przygotowuje niezbędną dokumentację wykonawczą, wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości ok. 18% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji przedmiotu umowy przypada na I półrocze 2024 roku. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia. Zamawiający ma możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego, w zakresie, w jakim szkoda przewyższa wysokość zastrzeżonej kary umownej.

O zawarciu umowy, a następnie spełnieniu warunku zawieszającego, Spółka informowała w raportach bieżących nr 9/2023 z dnia 21 marca 2023 roku oraz nr 10/2023 z dnia 22 marca 2023 roku.

### **Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa obiektu handlowego w Koszalinie**

W dniu 21 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zleceniodawca) umowę obejmującą generalne wykonawstwo obiektu handlowego o powierzchni ok. 10 tys. m<sup>2</sup> wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą, w tym drogą dojazdową, w Koszalinie. W ramach inwestycji Wykonawca zobowiązany był przygotować niezbędną dokumentację wykonawczą, wykonać prace budowlane oraz uzyskać wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie wszystkich prac związanych z inwestycją ustalono wynagrodzenie netto o równowartości łącznie ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji inwestycji został określony na I kwartał 2024 roku. Obecnie strony są w trakcie uzgadniania zmian do umowy w zakresie terminu realizacji. Umowy dotyczące realizacji inwestycji zawierają zapisy w zakresie kar umownych m.in. w przypadku opóźnień (kary umowne za opóźnienia nie przekroczą 10% wartości wynagrodzenia) bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy (kara umowna w wysokości 15% wartości wynagrodzenia). Zleceniodawca ma prawo żądać odszkodowania uzupełniającego w przypadku poniesienia szkody przekraczającej wysokość kary umownej.

O zawarciu umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 8/2023 z dnia 21 marca 2023 roku.

### **Realizacja inwestycji deweloperskiej PINO RESORT w Gdańsku**

W dniu 27 czerwca 2023 roku Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o. rozpoczęła realizację nowej inwestycji deweloperskiej PINO RESORT, obejmującej budowę zespołu zabudowy apartamentowej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ul. Turystycznej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja jest realizowana na nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 3 hektarów, która została nabyta w marcu 2023 roku od podmiotu spoza Grupy Kapitałowej Dekpol na podstawie przedwstępnej umowy nabycia. Cena zakupu nieruchomości nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol.

Inwestycja PINO RESORT będzie realizowana łącznie w trzech etapach. W ramach poszczególnych etapów powstaną po dwa budynki, gdzie znajdować się będzie odpowiednio 61, 55 i 66 lokali o łącznej powierzchni użytkowej odpowiednio ok. 3 tys. mkw, 1,8 tys. mkw i 2,7 tys. mkw. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji szacowana jest obecnie łącznie na równowartość około 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023 I etap inwestycji zostanie zrealizowany przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na podstawie zawartej w dniu 27 czerwca 2023 roku umowy generalnego wykonawstwa. Realizacja etapu I zostanie zakończona w I kwartale 2025 roku. Etap II zostanie ukończony w I kwartale 2026 roku, natomiast termin ukończenia ostatniego etapu planowany jest obecnie na I kwartał 2027 roku.

O realizacji inwestycji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 25/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku.

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

W dniu 21 lipca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. kujawsko-pomorskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz uzyska wymagane zezwolenia, w tym pozwolenie na użytkowanie inwestycji. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości około 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową przypada na I kwartał 2025 roku. Umowa przewiduje dwa etapy realizacji inwestycji, w tym etap II odpowiadający początkowo za ok. 93% wartości umowy, który został powierzony Wykonawcy pod warunkiem jego uprzedniego wywołania do realizacji przez Zamawiającego We wrześniu 2023 roku na mocy aneksu do ww. umowy przesunięto część prac z etapu II do etapu I, wobec czego etap II odpowiada obecnie za 75% wartości umowy. Umowa przewiduje możliwość powierzenia Wykonawcy określonych prac dodatkowych. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna suma kar umownych naliczonych przez Zamawiającego na podstawie umowy nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania w wysokości przenoszącej zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych.

W dniu 30 października 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała od Zamawiającego potwierdzenie wywołania do realizacji etapu II inwestycji.

Umowa generalnego wykonawstwa została zawarta w wykonaniu listu intencyjnego podpisanego przez strony w dniu 11 lipca 2023 roku. List intencyjny wyrażał wolę dalszych negocjacji zmierzających do ustalenia szczegółowych warunków realizacji inwestycji w ramach prowadzonego przez Zamawiającego postępowania. Strony uzgodniły, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do wykonywania prac objętych przedmiotem inwestycji na podstawie listu intencyjnego, który stanowił podstawę współpracy stron do momentu zawarcia umowy.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy i wywołaniu do realizacji etapu II, Spółka informowała w raportach bieżących nr 30/2023 z dnia 11 lipca 2023 roku, nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku oraz nr 45/2023 z dnia 30 października 2023 roku.

### **Otrzymanie pozwolenia na budowę IV etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe"**

W dniu 2 sierpnia 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała, wydane przez Prezydenta Miasta Gdańsk, pozwolenie na budowę IV etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe", wraz z podziemnymi halami garażowymi w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. W ramach ww. etapu inwestycji planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 350 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 15 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wynosi ok. 150 mln zł netto. IV etap inwestycji "Osiedle Pastelowa" zostanie zrealizowany i oddany do użytkowania w II kwartale 2025 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom.

O otrzymaniu pozwolenia Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 38/2023 z dnia 2 sierpnia 2023 roku.

### **Zawarcie umowy o roboty budowlane hal magazynowo- produkcyjnych w Swarzędzie**

W dniu 30 listopada 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą ze spółką 7R Development Management Sp. z o.o. (spółka zależna 7R S.A., Zamawiający) o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" dwóch hal magazynowo- produkcyjnych z zapleczeniami socjalno-biurowymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Swarzędzie, gm. Tczew. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie. Inwestycja miała być realizowana w dwóch etapach, przy czym realizacja drugiej hali o powierzchni 13 tys. m<sup>2</sup> była opcjonalna. Zamawiający uprawniony był dokonać wywołania drugiego etapu inwestycji w terminie do kwietnia 2024 r. Ostatecznie Zamawiający nie skorzystał z posiadanego uprawnienia. Zakończenie realizacji pierwszej hali o powierzchni 44 tys. m<sup>2</sup> ma nastąpić w II kwartale 2024 r. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji w obecnym zakresie wyniesie około 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 r. (wartość wynagrodzenia w umowie została ustalona na poziomie ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 r., przy czym druga hala odpowiadała za ok. 21% tej wartości) (przeliczone wg kursu euro z dnia 1 grudnia 2023 roku). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w całości lub w części, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 12% wartości wynagrodzenia za zakres, którego dotyczy odstąpienie. Zamawiający uprawniony jest do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Umowa generalnego wykonawstwa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 4 września 2023 roku kluczowych warunków kontraktu. Strony uzgodniły wówczas, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do realizacji inwestycji na podstawie dokonanych uzgodnień i podpisanego w dniu 4 września 2023 roku protokołu przekazania terenu budowy.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 42/2023 z dnia 4 września 2023 roku oraz nr 46/2023 z dnia 1 grudnia 2023 roku.

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

W dniu 19 grudnia 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 2 ha położonej w Sopocie, wraz z dokumentacją projektową. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do czerwca 2024 roku. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równoważność ok. 22% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2023 roku. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta pod warunkiem niewykonania prawa pierwokupu Nieruchomości przez Gminę Miasta Sopotu. Postanowienia umowy przedwstępnej, w tym w zakresie prawa odstąpienia od umowy, nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach. Nieruchomość została zakupiona celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Dekpol banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 49/2023 z dnia 19 grudnia 2023 roku.

### **Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa inwestycji w woj. pomorskim**

W dniu 8 stycznia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) list intencyjny potwierdzający zainteresowanie stron zawarciem umowy o generalne wykonawstwo budynku zawierającego pomieszczenia magazynowe, produkcyjne, techniczne i biurowo-socjalne, w woj. pomorskim. W przypadku zawarcia umowy generalnego wykonawstwa termin zakończenia realizacji inwestycji został określony w liście intencyjnym na I kwartał 2025 roku. Za wykonanie prac ustalono w liście intencyjnym wynagrodzenie netto o równoważności ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. List intencyjny nie stanowi umowy ani nie ma charakteru wiążącego. Strony dążą w dobrej wierze do zawarcia umowy o generalne wykonawstwo inwestycji określającej ostateczne warunki jej realizacji do końca maja 2024 r. Warunkiem zawarcia umowy jest nabycie przez Zamawiającego lub podmiot przez niego wskazany gruntu pod budowę inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

O zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 2/2024 z dnia 8 stycznia 2024 roku.



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

W dniu 11 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji obejmującej wykonanie obiektu przemysłowego w województwie opolskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz projekty wykonawcze obejmujące budowę zakładu produkcyjno-magazynowego wraz z zapleczem socjalno-biurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana do końca I półrocza 2025 roku.

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

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 4 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) listu intencyjnego. List intencyjny potwierdzał wolę zawarcia przez strony umowy, przy czym warunkiem zawarcia umowy było uprzednie uzyskanie przez Zamawiającego zgody zarządu jednostki dominującej Zamawiającego.

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

### **Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na wykonanie robót budowlanych hali magazynowo-produkcyjnej w województwie pomorskim**

W dniu 12 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. uzgodniła z podmiotem trzecim (Zamawiający) kluczowe warunki kontraktu na wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę hali magazynowo-produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w województwie pomorskim.

Inwestycja będzie realizowana w dwóch etapach. Zakończenie realizacji pierwszej części hali ma nastąpić w III kwartale 2024 roku, natomiast realizacja drugiej części hali jest opcjonalna, a potwierdzenie jej realizacji ma nastąpić do końca czerwca br. Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2023 r., z czego drugi etap odpowiada za ok. 56% wartości umowy (przeliczone wg kursu euro z dnia 12 marca 2024 roku).

Strony uzgodniły, iż Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. przystąpi do realizacji inwestycji na podstawie powyższych uzgodnień i podpisanego w dniu 12 marca 2024 roku protokołu przekazania terenu budowy. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania trwają uzgodnienia między stronami dotyczące ostatecznej treści umowy o wykonanie robót budowlanych.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2024 z dnia 12 marca 2024 roku.

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

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

Przedmiot Umowy obejmuje kompleksowe wykonanie inwestycji, w tym wykonanie robót budowlano-montażowych, projektów wykonawczych i wszelkiej niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wynagrodzenie ryczałtowe netto dla Wykonawcy za wykonanie inwestycji stanowi równowartość ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana w czwartym kwartale 2024 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy w wykonaniu Inwestycji lub jej etapów oraz usuwaniu wad lub usterek. W przypadku rozwiązania Umowy lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy kara umowna stanowi równowartość 10% wynagrodzenia ryczałtowego. Łączna wysokość kar umownych przysługujących każdej ze stron z wszystkich tytułów nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia umownego. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych.

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

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2024 z dnia 22 marca 2024 roku oraz nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku.

### **Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2024 roku**

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2024 roku (okres po dniu bilansowym):

- liczba sprzedanych lokali: 115 lokali wobec 93 lokali sprzedanych w I kwartale 2023 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych),
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 104 lokale wobec 108 lokali rozpoznanych w I kwartale 2023 roku.

Na dzień 31 marca 2024 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 625 lokali.

W I kwartale 2024 roku Grupa prowadziła w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji "Sol Marina etap I"
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III - 1 budynek mieszkalny o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 78, zlokalizowany w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa,

- Granaria - 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej.

W I kwartale 2024 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, składających się z 125 lokali wchodzących w skład inwestycji "Osiedle Pastelowe etap IIB" w Gdańsku (na dzień 31 marca 2024 r. ok. 94% lokali zostało sprzedanych).

O wynikach sprzedaży lokali w I kwartale 2024 roku Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2024 z dnia 11 kwietnia 2024 roku.

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

W dniu 12 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Depol Inwestycje sp. z o.o. Braniborska sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przyrzeczoną umowę sprzedaży, zgodnie z którą Sprzedający sprzedał a Kupujący kupił nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej wraz z zakończoną inwestycją, co do której strony podpisały protokół odbioru końcowego, stanowiącą wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą towarzyszącą za łączną cenę netto stanowiącą równowartość ok. 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2023. Zgodnie z umową przedwstępną ponad 90% ceny zostało zapłacone przez Kupującego w formie zaliczek przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu została zawarta w 2021 roku. Realizacja powyższego projektu została zakończona.

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

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

W dniu 19 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Depol Inwestycje sp. z o.o. WBH s. k., rozpoczęła realizację inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej przy ul. Prądzyńskiego w Warszawie.

Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m<sup>2</sup> oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m<sup>2</sup>. Szacowana wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ok. 15% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2023. Oddanie pierwszych lokali jak i realizacja całej inwestycji zostanie zakończona w IV kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Depol Budownictwo Sp. z o.o., która na podstawie podpisanego w dniu 19 kwietnia 2024 roku protokołu przekazania placu budowy, rozpoczęła realizację Inwestycji.

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

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

## Pozostałe zdarzenia i umowy w działalności operacyjnej Grupy

### Zawarcie aneksów do zamówień od CTP Invest Poland Sp. z o.o.

W styczniu 2023 roku zostały zawarte aneksy do dwóch zamówień złożonych w ramach umowy ramowej z kwietnia 2022 roku o roboty budowlane z CTP Invest Poland Sp. z o.o., obejmujących realizację budynków produkcyjno-magazynowych w miejscowości Łomna-Las oraz Zabrze, o których Spółka informowała w raportach bieżących nr 20/2022 z dnia 5 kwietnia 2022 roku i nr 23/2022 z dnia 14 kwietnia 2022 roku, a następnie w raporcie rocznym za 2022 rok opublikowanym 28 kwietnia 2023 roku. Na mocy aneksów strony uzgodniły zmianę terminu wykonania prac na I kwartał 2023 roku (poprzednio: grudzień 2022 roku). Prace zostały zrealizowane. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za realizację obydwu zamówień wyniosła ok. 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023

### Zakup nieruchomości gruntowej w Sopocie

W styczniu 2023 roku Dekpol Inwestycje - Sopocka Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,4752 ha w Sopocie z przeznaczeniem do banku ziemi. Cena zakupu nieruchomości nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol.

### Pozwolenie na budowę dla projektu zlokalizowanego w Starogardzie Gdańskim

W kwietniu 2023 roku Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. otrzymała, wydane przez Starostę Starogardzkiego, pozwolenie na budowę osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Chabrowe” wraz z parkingiem naziemnym w Starogardzie Gdańskim przy ulicy Korytybskiej. W ramach ww. inwestycji planowana jest budowa 2 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 130 mieszkań wraz z komórkami lokatorskimi o łącznej powierzchni użytkowej ok. 6 tys. m kw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji inwestycji wynosi ok. 3% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol za rok 2023. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania szacuje się, iż inwestycja „Osiedle Chabrowe” zostanie zrealizowana i oddana do użytkowania w III kwartale 2027 roku, w tym samym okresie pierwsze lokale zostaną przekazane klientom. Nakłady inwestycyjne zostaną sfinansowane częściowo ze środków własnych oraz kapitałem obcym.

### Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie hotelu Grano Sol Marina.

W lipcu 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp.k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie gdańskim pozwolenie na użytkowanie budynku apartamentowego wielolokalowego wraz z infrastrukturą wchodzącego w skład I etapu inwestycji Sol Marina w Wiślince koło Wyspie Sobieszewskiej.

### Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji Sol Marina

W sierpniu 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w powiecie gdańskim pozwolenia na użytkowanie piętnastu budynków apartamentowych wraz z infrastrukturą wchodzących w skład II etapu inwestycji Sol Marina, zlokalizowanej w Wiślince koło Wyspy Sobieszewskiej.

### Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Milanówek

W sierpniu 2023 roku spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zawarła umowę przedwstępną, na podstawie której po spełnieniu określonych w umowie warunków zawieszających, nabędzie nieruchomość gruntową o powierzchni około 1,4 ha w miejscowości Milanówek. Cena zakupu nie stanowi istotnej wartości z perspektywy sytuacji finansowej i wyników Grupy Dekpol. Zakup gruntu nastąpi z przeznaczeniem do banku ziemi Grupy.

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

W dniu 19 lutego (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Pastelowego etap II zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

## Pożyczki i kredyty

**W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol zawarły nowe umowy, w ramach których zaciągnięto następujące kredyty:**

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2023 (w tys.)	Waluta	Umowna data spłaty
Dekpol Inwestycje Sp. Z o.o. Pastelowa Sp. K <sup>1</sup>	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	30 400	PLN	WIBOR 1M+marża	14 675	PLN	2025-05-30
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. <sup>2</sup>	Santander Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym (w ramach umowy multi-linii)	10 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR1M+marża	0	PLN	2024-02-14

<sup>1</sup> Wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania zadłużenie zostało spłacone, a umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

<sup>2</sup> Wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania umowa została zmieniona w zakresie dostępnego limitu oraz okresu obowiązywania. Zgodnie z podpisanym aneksem kredyt został podwyższony do 10 mln PLN, a obecny termin jej obowiązywania to luty 2025 roku. Limit jest możliwy do wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.

**W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol zakończyły przed terminem obowiązywania na wniosek kredytobiorcy, poniższe umowy kredytowe:**

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Umowna data spłaty	Faktyczna data zakończenia umowy
Dekpol Steel Sp. z o.o.	Citi Bank Handlowy S.A..	Kredyt handlowy	5 000	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża banku	bezterminowo	2023-12-27

Zestawienie kredytów i pożyczek Depol SA wg stanu na 31 grudnia 2023 roku zostało zaprezentowane w nocie 12.4 Jednostkowego sprawozdania finansowego Depol S.A.

Zestawienie kredytów i pożyczek Grupy Kapitałowej Depol wg stanu na 31 grudnia 2023 roku zostało zaprezentowane w nocie 11.2 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Depol S.A.

**W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol udzielały oraz zaciągały następujące pożyczki wewnątrzgru-  
powe:**

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Limit pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie w wartości nominalnej na dzień 31.12.2023 r. (w tys.)	Umowna data spłaty	Faktyczna data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k	Pożyczka	8 000	WIBOR 3M+marża	PLN	8 000	2026-06-27	-
Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje- Tri-mare Sp. z o.o.	Pożyczka	20 000	WIBOR 3M+ marża	PLN	20 000	2026-06-27	-
Dekpol S.A.	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp.k	Pożyczka	3 400	WIBOR 3M+ marża	PLN	3 400	2026-06-27	-
Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	18 600	WIBOR 3M+ marża	PLN	18 600	2026-06-27	-
Dekpol S.A.	Intek Sp. z o.o.	Pożyczka	2 000	WIBOR 3M+ marża	PLN	2 000	2026-06-27	-
Dekpol S.A.	Dekpol Capital Sp. z o.o.	Pożyczka	5 700	WIBOR 3M+ marża	PLN	5 700	2025-02-13	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sol Marina II Sp. z o.o.	Pożyczka	9 110	WIBOR 6M + marża	PLN	8 720	2025-12-31	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sopotcka Sp. z o.o.	Pożyczka	2 776	WIBOR 6M + marża	PLN	2 436	2025-12-31	--
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o.	Pożyczka	4 770	WIBOR 6M + marża	PLN	4 770	2025-12-31	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje Turystyczna Sp. z o.o.	Pożyczka	15 300	WIBOR 6M + marża	PLN	15 300	2025-12-31	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k	Pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	1 000	2025-12-31	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k	Dekpol Inwestycje Turystyczna Sp. z o.o.	Pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	600	2025-12-31	-

Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k	Pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	710	2025-12-31	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Brani-borska Sp. k	Dekpol Inwestycje Staro-gard Sp. z o.o.	Pożyczka	12 200	WIBOR 6M + marża	PLN	12 200	2025-12-31	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sobie-szewo Development Sp. k	Dekpol Inwestycje Sopot Sp. z o.o.	Pożyczka	2 000	WIBOR 6M + marża	PLN	2 000	2025-12-31	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	2 300	WIBOR 6M + marża	PLN	2 300	2025-12-31	-
Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp.k <sup>1</sup>	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	1 000	WIBOR 6M + marża	PLN	1 000	2025-12-31	-

<sup>1</sup> Wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania umowa została zakończona

Na dzień 31 grudnia 2023 roku łączne nominalne saldo udzielonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Depol pożyczek wewnątrzgrupowych wynosiło 328 749 tys. zł, w tym pożyczki udzielone przez Depol S.A. w łącznej wysokości 144 282 tys. zł i Depol Deweloper Sp. z o.o. w łącznej wysokości 101 002 tys. zł oraz pozostałe spółki w łącznej wysokości 83 435 tys. zł. W 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol nie udzielały ani nie zaciągały pożyczek z podmiotami spoza Grupy.

W 2023 roku spółkom z Grupy Kapitałowej Depol nie zostały wypowiedziane żadne umowy dotyczące kredytów lub pożyczek.

## Wybrane istotniejsze umowy kredytowe

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

W dniu 16 stycznia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na podstawie którego została uprawniona do korzystania z linii wielocelowej w wysokości 40 mln zł (poprzednio 30 mln zł), dostępnej do dnia 16 stycznia 2024 roku.

Następnie w dniu 8 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zawarty został kolejny aneks do ww. umowy, na mocy którego wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 50 mln zł, a okres udostępnienia linii kredytowej został przedłużony do stycznia 2025 roku. Zgodnie z zawartym aneksem w ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach gruntowych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach. Aneks zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia limitu w ramach Umowy.

O zawarciu aneksu do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2024 z dnia 8 lutego 2024 roku.

### **Umowa faktoringowa spółki zależnej z Santander Faktoring Sp. z o.o.**

W dniu 26 stycznia 2023 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z Santander Faktoring Sp. z o.o. umowę faktoringową, na podstawie której może korzystać z limitu faktoringowego w wysokości 2,2 mln zł. Pierwotnie spółka uprawniona była do korzystania z limitu do dnia 31 października 2023 roku. W październiku 2023 roku umowa została przedłużona do grudnia 2023 roku, następnie termin obowiązywania umowy był kilkakrotnie przedłużany (w grudniu 2023 roku, w styczniu oraz w lutym 2024 roku), wskutek czego według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania umowa obowiązuje do 31 stycznia 2025 roku.

### **Umowa o multiliniję i aneks do umowy spółki zależnej z Santander Bank Polska S.A.**

W dniu 28 lutego 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o multiliniję z Santander Bank Polska S.A. Na podstawie umowy spółka zależna została uprawniona do korzystania, w ramach limitu w wysokości 55 mln zł, z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, dostępnych w okresie do dnia 14 lutego 2024 roku.

Następnie w dniu 14 lutego 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zawarty został aneks do ww. umowy, na mocy którego wysokość limitu multilinii została podwyższona do kwoty 85 mln zł, a okres jej dostępności został przedłużony do lutego 2025 roku. Zgodnie z zawartym aneksem w ramach multilinii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multilinii jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękójmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Emitenta, gwarancja KUKA S.A., kaucja generalna środków pieniężnych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach.

O zawarciu aneksu do umowy o multiliniję Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2024 z dnia 14 lutego 2024 roku.



### **Aneksy do umowy ramowej spółki zależnej z mBank S.A.**

W dniu 7 marca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. aneks do umowy ramowej z marca 2022 roku, w wyniku którego wysokość limitu linii na finansowanie bieżącej działalności Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. została podwyższona do kwoty 50 mln zł (dotychczas: 30 mln zł). Zgodnie z zawartym aneksem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. mogła korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 20 mln zł), w walucie PLN i EUR, w ramach linii udostępnionej na okres do grudnia 2023 roku (termin ważności linii stanowiący również termin spłaty kredytów).

W dniu 7 sierpnia 2023 roku zawarty został kolejny aneks do ww. umowy ramowej, na mocy którego okres udostępnienia linii został przedłużony do lipca 2024 roku. W ramach ww. linii Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytów odnawialnych (sublimit do kwoty 50 mln zł) oraz gwarancji kontraktowych (sublimit do kwoty 30 mln zł), w walucie PLN i EUR. Wysokość oprocentowania dla kredytów obrotowych jest równa stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia wysokości limitu, a także zobowiązania w okresie obowiązywania umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach. Zabezpieczenie wiarygodności banku wynikających z umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomościach gruntowych oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych.

O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 7/2023 z dnia 7 marca 2023 roku oraz nr 39/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 roku.

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

W dniu 18 kwietnia 2023 roku Intek Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 7 mln zł oraz do udzielania gwarancji bankowych. Limit dostępny jest do dnia 27 kwietnia 2024 roku.

Następnie w dniu 25 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Intek zawarła kolejny aneks do ww. umowy z bankiem PKO BP S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do dnia 27 kwietnia 2025 roku.

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

W dniu 18 kwietnia 2023 roku Betpref Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2021 roku o kredyt w rachunku bieżącym z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka zależna uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł. Limit dostępny jest do dnia 19 kwietnia 2025 roku.

### **Aneks do umowy o limit faktoringowy spółki zależnej z PKO Faktoring S.A.**

W dniu 21 lipca 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z PKO Faktoring S.A. aneks do umowy o limit faktoringowy. Aneks zwiększył dostępny limit z 18 mln zł na 30 mln zł. Limit jest dostępny na czas nieoznaczony.

### **Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z mBank S.A.**

W dniu 25 lipca 2023 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa sp.k. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i refinansowanie wydatków związanych z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Pastelowe – etap 2b” w Gdańsku przy ul. Pastelowej. Kredyt został udzielony w wysokości 30,4 mln zł z terminem spłaty kredytu ustalonym na dzień 30 maja 2025 roku.

Następnie w dniu 18 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zadłużenie zostało spłacone, a umowa została zakończona na wniosek kredytobiorcy.

## Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy z PKO BP S.A.

W dniu 14 listopada 2023 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy o limit kredytowy wielocelowy z listopada 2021 roku z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu do umowy spółka uprawniona jest do korzystania z limitu do dnia 16 listopada 2026 roku (poprzednio listopad 2023), a wysokość dostępnego wynosi 20 mln zł i nie uległa zmianie.

## Aneksy do umów limitów kredytowych wielocelowych spółki zależnej z PKO BP S.A.

W dniu 15 grudnia 2023 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski S.A. aneks do umowy kredytu wielocelowego z kwietnia 2019 roku, wskutek którego limit kredytowy udostępniony w ramach umowy został podwyższony o kwotę 72 mln zł, tj. do kwoty 90 mln zł. W ramach udostępnionego limitu kredytowego zostały udzielone sublimity na kredyt w rachunku bieżącym do kwoty 6 mln zł na finansowanie bieżących zobowiązań, kredyt obrotowy odnawialny do kwoty 55 mln zł na finansowanie kontraktów generalnego wykonawstwa oraz gwarancje bankowe wystawiane na zabezpieczenie zobowiązań i kredyt odnawialny na spłatę wypłat z gwarancji do kwoty 55 mln zł. Limit może zostać wykorzystany w walutach PLN lub EUR. Limit kredytowy został udzielony na okres do listopada 2026 roku.

Oprocentowanie kredytu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej wysokości stawki WIBOR/EURIBOR 3M, powiększonej o marżę banku. Zabezpieczenie wiarygodności banku wynikających z Umowy stanowi m.in. hipoteka umowna łączna na nieruchomości gruntowej, gwarancja udzielona przez Bank Gospodarstwa Krajowego oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia wysokości limitu, a także zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

W związku ze zwiększeniem limitu, o którym mowa powyżej, strony podpisały aneks do umowy limitu kredytowego wielocelowego w kwocie 50 mln zł, zawartej w czerwcu 2022 roku z terminem dostępności do czerwca 2024 roku. Na mocy aneksu limit kredytowy wynikający z tej umowy został zmniejszony o kwotę 37 mln zł, tj. do kwoty 13 mln zł.

O zawarciu aneksów Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 47/2023 z dnia 15 grudnia 2023 roku.

## Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z konsorcjum banków

W dniu 26 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k. zawarła z konsorcjum banków (Bank Spółdzielczy w Sztumie, Bank Spółdzielczy w Malborku, Bank Rumia Spółdzielczy i Bank Spółdzielczy w Białogardzie), umowę o kredyt obrotowy, na finansowanie i częściowe refinansowanie pokrycia kosztów związanych z realizacją budowy nieruchomości na sprzedaż - realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Kociewskie – etap III” w Rokitkach. Kredyt został udzielony w wysokości ok. 25,9 mln zł. Termin spłaty kredytu ustalonym na dzień 30 czerwca 2025 roku.

## Poręczenia i gwarancje

W 2023 Spółka i jednostki od niej zależne otrzymywały i udzielały poręczenia w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol.

Wartość otrzymanych i udzielonych poręczeń w roku 2023 w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol wyniosła 357,09 mln zł, z czego Dekpol SA udzielił poręczeń na kwotę około 356,9 mln zł oraz nie otrzymywał poręczeń. Poręczenia udzielane w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol dotyczyły przede wszystkim poręczeń za zobowiązania finansowe.

Spółki z Grupy nie otrzymywały w 2023 roku istotnych poręczeń od podmiotów niepowiązanych ani nie udzielały istotnych poręczeń za podmioty niepowiązane.

## Otrzymane i udzielone gwarancje w 2023 w Grupie Kapitałowej Dekpol

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa – ubezpieczeniowa	102 218	23 157
Gwarancja kontraktowa – bankowa	61 422	15 387
Gwarancja PLG-FGP BGK	0	85 000
<b>Razem</b>	<b>163 640</b>	<b>123 544</b>

## Otrzymane i udzielone gwarancje w 2023 w Dekpol S.A.

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa – ubezpieczeniowa	0	3 075
Gwarancja kontraktowa – bankowa	0	3 900
Gwarancja PLG-FGP BGK	0	0
<b>Razem</b>	<b>0</b>	<b>6 975</b>

## Wybrane istotniejsze umowy o udzielanie gwarancji

Informacje dotyczące linii gwarancyjnych posiadanych w ramach umów limitów kredytowych wielocelowych opisane zostały w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Pożyczki i kredyty.

Poniżej zostały opisane pozostałe istotniejsze umowy o udzielanie gwarancji.

### Aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych

W dniu 27 czerwca 2023 roku Dekpol S.A. zawarła z CREDENDO - GUARANTEES \_ SPECIALITY RISKS SOCIÉTÉ ANONYME aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego, zwiększający wysokość udostępnionego limitu. Zgodnie z zawartym aneksem limit gwarancyjny, w którego ramach udzielane mogą być gwarancje został ustanowiony do maksymalnej wysokości 18 mln EUR, tj. równowartości ok. 80,3 mln zł według kursu średniego NBP na dzień 28 czerwca 2023 roku (dotychczasowa wartość limitu wynosiła 46 mln zł). Umowa została zawarta w 2021 roku. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu/umowy, należytego usunięcia wad lub usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Gwarancje mogą być wystawiane na określone w umowie spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z umowy są m.in. weksle in blanco wystawione przez Emitenta wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 26/2023 z dnia 28 czerwca 2023 roku.

### Aneks do umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych

W dniu 9 sierpnia 2023 roku Dekpol S.A. zawarła z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. (KUKE) aneks do umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych, zwiększający wysokość udostępnionego limitu gwarancyjnego. Zgodnie z zawartym aneksem wysokość limitu odnawialnego, w którego ramach udzielane mogą być gwarancje została ustalona w kwocie 70 mln zł (dotychczasowa wysokość limitu wynosiła 50 mln zł). Umowa została zawarta w 2016 roku. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe przetargowe zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Gwarancje mogą być wystawiane również na Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Umowa jest zawarta na czas nieoznaczony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z umowy są m.in. weksle in blanco wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 40/2023 z dnia 9 sierpnia 2023 roku.

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

W październiku 2023 roku Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. aneks zwiększający wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach umowy zawartej w 2008 roku o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych. Zgodnie z zawartym aneksem łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji, wystawianych na podstawie umowy, nie może przekroczyć kwoty 86 mln zł (dotychczas 70 mln zł). Pozostałe zapisy umowy nie uległy zmianie. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 44/2023 z dnia 27 października 2023 roku.

### **Umowa zlecenia w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A.**

W lutym 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol S.A. zawarła umowę z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 40 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Emitent oraz Spółka zależna od Emitenta Dekpol Budownictwo może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Umowa jest ważna do lutego 2025 roku.

### **Umowa w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Tokio Marine Europe S.A.**

W kwietniu 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol S.A. zawarła umowę z Tokio Marine Europe S.A. w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 45 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki oraz inne typy gwarancji zaakceptowane przez gwaranta. Limit ma charakter odnawialny, a czas trwania umowy jest nieokreślony.

### **Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance plc**

W dniu 22 kwietnia 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) do Dekpol S.A. wpłynął obustronnie podpisany aneks do umowy linii gwarancyjnej zawartej w grudniu 2020 roku przez Dekpol S.A. i Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z Zurich Insurance plc Niederlassung für Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem. Na mocy aneksu wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach umowy została podwyższona do kwoty 12,5 mln EUR (dotychczas 8,25 mln EUR). Zgodnie z umową w ramach odnawialnej linii gwarancyjnej mogą być udzielane gwarancje przetargowe, zwrotu zaliczki, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad lub usterek oraz regwarancje i inne zaakceptowane rodzaje gwarancji. Gwarancje wystawiane w ramach umowy są ważne przez okres nie dłuższy niż 72 miesiące od daty ich wystawienia. Zabezpieczenie roszczeń związanych z umową stanowią weksel in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Umowa określa zobowiązania zleceniodawcy m.in. do utrzymywania sytuacji ekonomiczno-finansowej na określonym poziomie. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z trzydziestodniowym okresem wypowiedzenia.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2024 z dnia 22 kwietnia 2024 roku.

## Instrumenty finansowe

W 2023 roku Depol S.A. i Grupa Kapitałowa Depol posiadały zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek.

W działalności Grupy Kapitałowej Depol istotne są poniższe rodzaje ryzyk finansowych:

- Ryzyko stopy procentowej** - w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR i stałą marżę. Oprócz tego spółki z Grupy Kapitałowej posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy jest liczony w oparciu o stałą stopę procentową. W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem stopy procentowej w Grupie wykorzystywane są instrumenty pochodne typu CAP oraz IRS.
- Ryzyko kursowe** - Spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez spółki sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. W Grupie w dużej mierze wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. Ponadto w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego w Grupie Kapitałowej Depol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu Forward (FX), przede wszystkim w zakresie umów generalnego wykonawstwa.
- Ryzyko kredytowe** - spółki z Grupy Kapitałowej Depol są narażone na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez spółkę. Dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności oraz podejmowaniu działań windykacyjnych, narażenie spółki na ryzyko nieściągalnych należności jest ograniczone. W zakresie sprzedaży lokali mieszkalnych usługowych ryzyko nieściągalnych należności nie występuje, gdyż ich sprzedaż dokonywana jest zaliczkowo. Natomiast w przypadku usług budowlanych, Grupa otrzymuje częściowo zaliczki na poczet wykonanych usług oraz rozlicza etapami zgodnie z harmonogramem roboty budowlane.
- Ryzyko płynności** - Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania zadłużenia. Ponadto ryzyko dotyczy sytuacji potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Grupa zawiera umowy kredytowe w celu finansowania inwestycji z różnymi bankami. Terminy spłat kolejnych rat dostosowywane są do przewidywanych wpływów ze sprzedaży poszczególnych inwestycji. Ponadto Grupa emituje obligacje. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych.

Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Emitent jak również jego spółki zależne zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Depol S.A. pozytywnie ocenia płynność Emitenta i całej Grupy Kapitałowej oraz nie widzi dla niej zagrożeń.

## Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Emitent jak również jednostki od niego zależne nie zawierały w 2023 roku transakcji z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

## **Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe**

W 2023 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na działalność lub wyniki Spółki i Grupy oraz na jednostkowe lub skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

# 4. Wyniki ekonomiczno- finansowe spółki Dekpol S.A.



# Wyniki ekonomiczno-finansowe spółki Depol S.A.

## Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Depol S.A. za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Depol za rok 2023 zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 757).

## Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Depol S.A.

### Analiza sytuacji finansowej

#### WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	54 518	276 201
Koszt własny sprzedaży	42 213	262 706
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 306</b>	<b>13 495</b>
Koszty sprzedaży	252	484
Koszty ogólnego zarządu	10 192	8 009
Pozostałe przychody operacyjne	6 524	5 191
Zysk z okazjnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	2 429	1 940
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>5 956</b>	<b>8 254</b>
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	35 721	11 816
Koszty finansowe	29 590	18 576
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>12 087</b>	<b>1 494</b>
Podatek dochodowy	-291	286
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	12 378	1 208



<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>12 378</b>	<b>1 208</b>
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-563	29
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-563	29
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	-563	29
<b>Całkowite dochody</b>	<b>11 815</b>	<b>1 237</b>

Przychody ze sprzedaży Spółki w 2023 roku wyniosły 54,51 mln zł i były niższe niż w roku 2022, co wynika ze zmiany struktury Grupy Kapitałowej Depol, tj. wydzielenia segmentów operacyjnych do spółek zależnych oraz realizacji przez Depol S.A. funkcji holdingowej. Na działalności operacyjnej spółka uzyskała zysk w wysokości 5,96 mln zł, względem 8,25 mln zł w roku ubiegłym. Spadek wyniku na działalności operacyjnej wynikał z realizacji w 2022 roku przez Spółkę ostatniej umowy w ramach działalności generalnego wykonawstwa z uwagi na okres przejściowy i względy formalne. W 2023 roku Spółka wygenerowała 12,38 mln zł zysku netto, względem 1,2 mln zł w roku 2022. EBITDA w roku 2023 osiągnęła wartość 8,6 mln zł.



**Zysk netto Depol S.A. za rok 2023 wyniósł 12,38 mln zł.**

## Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>399 255</b>	<b>378 988</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	17 196	13 611
Nieruchomości inwestycyjne	31 766	31 754
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	7 291	6 565
Akcje i udziały	232 704	232 694
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	5 582	6 916
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	101 444	83 353
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 272	4 094
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>131 393</b>	<b>231 506</b>
Zapasy	9 619	10 398
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	21 324	120 845
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	792	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	43 678	80 715
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	55 979	19 548

w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	542	0
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	131 393	231 506
<b>Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Aktywa razem</b>	<b>530 647</b>	<b>610 494</b>

<b>Opis</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>300 412</b>	<b>288 679</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-534	29
<b>Zyski zatrzymane:</b>	<b>266 274</b>	<b>253 978</b>
<b>Wynik roku bieżącego</b>	<b>12 378</b>	<b>1 208</b>
Inne udziały kapitałowe	0	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>230 235</b>	<b>321 815</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>164 318</b>	<b>148 048</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 981	15 290
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	51	41
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	146 177	131 035
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	2 552	846
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	555	836
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	555	836
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>65 918</b>	<b>173 767</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	1 972	1 842
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	52 110	55 530
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 112	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	1 059	777
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	9 665	115 042
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	574
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	65 918	173 767
<b>Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pasywa razem</b>	<b>530 647</b>	<b>610 494</b>

Wartość aktywów Spółki na koniec 2023r. wyniosła 530,65 mln zł i była niższa niż na koniec 2022r. o 79,85 mln zł tj. o około 13%. Zmniejszenie wartości aktywów ogółem jest pochodną przede wszystkim zmniejszenia wartości aktywów obrotowych w Spółce. Wartość aktywów trwałych Spółki na koniec 2023 roku wyniosła 399,25 mln zł i była zbliżona do wartości sprzed roku. Udział aktywów trwałych w sumie bilansowej wyniósł 75 % wobec 62% na koniec 2022 r.

Aktywa obrotowe na koniec 2023r. wyniosły 131,39mln zł wobec 231,51 mln zł na koniec 2022r. Spadek ten jest spowodowany przede wszystkim zmniejszeniem się wielkości należności krótkoterminowych oraz pozostałych

krótkoterminowych aktywów finansowych. Największą część w strukturze aktywów obrotowych stanowią środki pieniężne (43% aktywów obrotowych), które nadzień 31 grudnia 2023 roku wyniosły blisko 55,98 mln zł i zwiększyły się względem roku 2022 o 36,43 mln zł. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe wyniosły 43,68 mln zł i spadły względem roku poprzedniego o około 46%. Należności krótkoterminowe wyniosły 21,32 mln zł i spadły znacząco względem roku ubiegłego o 82,3%, stanowiąc w aktywach obrotowych 16%.

Kapitał własny w spółce na koniec rok 2023 wynosił 300,41 mln zł i wzrósł względem roku 2022 o 11,73 mln zł. Zobowiązania ogółem spadły w stosunku do roku poprzedniego o 91,58 mln zł i na koniec grudnia 2023 roku wyniosły 230,24 mln zł. Zobowiązania długoterminowe wzrosły o około 11% w stosunku do roku 2022, natomiast zobowiązania krótkoterminowe istotnie spadły bo o 62%, wynosząc na koniec grudnia 2023 roku 65,92 mln zł.

## Analiza przepływów pieniężnych

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>12 087</b>	<b>1 494</b>
<b>Korekty:</b>	<b>-8 015</b>	<b>53 784</b>
Amortyzacja	2 649	2 318
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-562	-360
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	335	-181
Koszty z tytułu odsetek	26 416	17 312
Przychody z odsetek	-22 976	-8 153
Przychody z dywidend	-10 000	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	779	2 127
Zmiana stanu należności	100 918	-7 551
Zmiana stanu zobowiązań	-105 714	48 812
Zmiana stanu rezerw	140	-538
<b>Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)</b>	<b>4 071</b>	<b>55 278</b>
Zapłacony podatek dochodowy	-513	-789
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>3 559</b>	<b>54 489</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-887	-1 390
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-2 803	-2 214
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	773	137
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-378
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-10	-16 205
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	15 936
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-50
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	736	0

Pożyczki udzielone	-61 092	-66 633
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	70 446	11 478
Otrzymane odsetki	25 580	3 966
Otrzymane dywidendy	10 000	0
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>42 743</b>	<b>-55 354</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	69 942	29 835
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	-1 100
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-52 228	0
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	12 800
Spłaty kredytów i pożyczek	-1 676	-20 832
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 264	-741
Odsetki zapłacone	-24 645	-14 151
Dywidendy wypłacone	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-9 871</b>	<b>5 811</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>36 431</b>	<b>4 946</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu</b>	<b>19 548</b>	<b>14 602</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>55 979</b>	<b>19 548</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	542	0

Przepływy z działalności operacyjnej w 2023 r. wyniosły 3,55 mln zł. Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 42,74 mln zł, zaś przepływy z działalności finansowej w 2023r. wyniosły - 9,87 mln zł. W efekcie saldo środków pieniężnych uległo zwiększeniu z 19,55 mln zł na koniec 2022r. do 55,98 mln zł na koniec roku 2023.

## Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2023	2022	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży*/przychody ze sprzedaży	Max	3,42%	1,81%	+1,60p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	Max	22,17%	0,54%	+21,63p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	Max	22,70%	0,44%	+22,27p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	Max	2,33%	0,20%	+2,13p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	Max	4,12%	0,42%	+3,70p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,99	1,33	+0,66
Płynność szybka Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	1,85	1,27	+0,58
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto**/ kapitał własny	Max 1,1	0,49	0,58	-0,09

\*zysk ze sprzedaży = zysk brutto ze sprzedaży - koszty sprzedaży - koszty ogólnego zarządu

\*\* dług netto = zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Spółki została zobrazowana przy zastosowaniu tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze sprawozdania finansowego. Alternatywne pomiary wyników nie są jednak danymi finansowymi sporządzanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w związku z czym pełnią jedynie funkcję poglądową i dostarczają jedynie dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Spółki. Spółka prezentuje mierniki APM w zakresie zamieszczonym w tabeli powyżej, ponieważ są to standardowe wskaźniki stosowane w analizie finansowej, przez co stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Spółki. W roku 2023 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2022.

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że działalność Spółki prowadzona jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności, jednakże w obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć na względzie prawdopodobieństwo ich wahań w przyszłych okresach. Zmiany we wskaźnikach to pochodna zmiany struktury Grupy – wydzielenia segmentów operacyjnych do spółek zależnych oraz realizacji przez spółkę Depol S.A. funkcji holdingowych.

Kluczowe wskaźniki efektywności aspektów niefinansowych zostały przedstawione w Sprawozdaniu na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej Depol za rok 2023.

## Prognozy wyników finansowych

Depol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki na 2023 rok.

## Polityka dywidendowa

Rekomendacja przez Zarząd ewentualnej wypłaty dywidendy za dany rok uwzględnia zapisy kowenantów określonych w warunkach emisji obligacji i umowach kredytowych, zgodnie z którymi wypłata dywidendy nie może przekraczać 30% skonsolidowanego zysku netto oraz oparta jest każdorazowo o analizę możliwości finansowych uwzględniającą realizację strategii rozwoju Emitenta, w tym przede wszystkim dążenie do rozszerzenia możliwości operacyjnych.

W roku obrotowym 2023 Depol S.A. nie wypłacała dywidendy.

## Emisje papierów wartościowych

### II Program Emisji Obligacji

W dniu 24 kwietnia 2023 roku Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) zatwierdziła prospekt podstawowy II Programu Emisji Obligacji Depol S.A., w związku z czym wszedł w życie ustanowiony uchwałą Zarządu Spółki z grudnia 2022 roku II Program Emisji Obligacji (PEO II). W ramach PEO II Spółka mogła emitować obligacje w trybie określonym w art. 33 pkt. 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Łącznie wyemitowane mogły zostać obligacje o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 150 mln zł, w jednej lub więcej seriach obligacji, w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez KNF prospektu. Obligacje mogły być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone. Oprocentowanie obligacji mogło być zmienne lub stałe, a świadczenia z obligacji mogły mieć charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii obligacji miały być dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki określającej ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta obligacji danej serii, cena emisyjna, jednostkowa oraz łączna wartość nominalna obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady

ubiegania się o wprowadzenie obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

O II Programie Emisji Obligacji Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 13/2023 z dnia 24 kwietnia 2023 roku.

### **Emisja obligacji serii P2023A w ramach II Programu Emisji Obligacji**

W dniu 2 czerwca 2023 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji w ramach PEO II do 40.000 obligacji na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 40.000.000 zł. Emisja obligacji została przeprowadzona na podstawie prospektu w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Subskrypcja obligacji miała miejsce w dniach 5-19 czerwca 2023 roku.

W dniu 20 czerwca 2023 roku Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A. (KDPW) wydał oświadczenie o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych pod kodem ISIN PLDEKPL00149, do 40.000 obligacji serii P2023A Spółki. Warunkiem rejestracji obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 22 czerwca 2023 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 40.000 obligacji na okaziciela serii P2023A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 40.000.000 zł. Obligacje serii P2023A zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie KDPW. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej 996 zł (w przypadku złożenia zapisu do dnia 11 czerwca br.) za jedną obligację i 998 zł (w przypadku złożenia zapisu po tym terminie) za jedną obligację. Wartość emisyjna przydzielonych obligacji wyniosła ok. 39,9 mln zł. Stopa redukcji zapisów wyniosła 11,2%. Obligacje przydzielono 709 inwestorom. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi 5,50% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w dniu 27 czerwca 2026 roku. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Depol określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 23 czerwca 2023 roku Zarząd Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 40.000 obligacji Spółki serii P2023A do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Podjęcie ww. uchwały stanowiło spełnienie warunku do zarejestrowania obligacji w KDPW. W dniu 27 czerwca 2023 roku Spółka powzięła informację o dokonaniu przez KDPW ostatecznego rozrachunku obligacji, tym samym emisja obligacji serii P2023A doszła do skutku. W dniu 28 czerwca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić z dniem 30 czerwca 2023 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 40.000 obligacji Spółki serii P2023A, oznaczonych przez KDPW kodem "PLDEKPL00149" oraz notować ww. obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą "DEK0626". Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania ww. obligacji na dzień 22 czerwca 2026 roku.

Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Depol.

O zdarzeniach związanych z emisją obligacji serii P2023A Spółka informowała w raportach bieżących nr 16/2023 z dnia 2 czerwca 2023 roku, nr 18/2023 z dnia 20 czerwca 2023 roku, nr 19/2023 z dnia 22 czerwca 2023 roku, nr 20/2023 z dnia 23 czerwca 2023 roku, nr 23/2023 i 24/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku oraz nr 27/2023 z dnia 30 czerwca 2023 roku.

### **Emisja obligacji serii P2023B w ramach II Programu Emisji Obligacji**

W dniu 4 lipca 2023 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 30.000.000 zł. Emisja obligacji została przeprowadzona w ramach II PEO, na podstawie prospektu w trybie oferty publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej (...). Subskrypcja obligacji miała miejsce w dniach 5-14 lipca 2023 roku.

W dniu 12 lipca 2023 roku KDPW wydał oświadczenie o zawarciu ze Spółką umowy o rejestrację w depozycie papierów wartościowych pod kodem ISIN PLDEKPL00156, do 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B Spółki. Warunkiem rejestracji obligacji było ich dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym.

W dniu 19 lipca 2023 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 30.000 obligacji na okaziciela serii P2023B o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 30.000.000 zł. Obligacje serii P2023B zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie KDPW. Obligacje zostały wyemitowane na podstawie art. 33 pkt 1 ustawy o obligacjach. Obligacje były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Stopa redukcji zapisów wyniosła 23,45%. Obligacje przydzielono 485 inwestorom. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi 5,50% + WIBOR 3M w ujęciu rocznym. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w dniu 27 czerwca 2026 roku. Obligatariuszowi przysługuje prawo do żądania wcześniejszego wykupu obligacji w standardowych przypadkach określonych w warunkach emisji obligacji, w tym m.in. w przypadku przekroczenia przez Grupę Kapitałową Depol określonych wskaźników zadłużenia. Spółka może żądać wcześniejszego wykupu obligacji w każdym z dni płatności odsetek, wypłacając premię w wysokości 0-1% wartości nominalnej obligacji będących przedmiotem wykupu, w zależności od daty złożenia żądania.

W dniu 21 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie dopuszczenia do 30.000 obligacji serii P2023B Spółki do obrotu giełdowego na rynku podstawowym Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Podjęcie ww. uchwały stanowiło spełnienie warunku do zarejestrowania obligacji w KDPW. W dniu 24 lipca 2023 roku KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji, tym samym emisja obligacji serii P2023B doszła do skutku. W dniu 26 lipca 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, w której postanowił wprowadzić z dniem 28 lipca 2023 roku do obrotu giełdowego na rynku podstawowym 30.000 obligacji serii P2023B Spółki, oznaczonych przez KDPW kodem PLDEKPL00156 oraz notować ww. obligacje w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą DKP626. Ponadto Zarząd GPW wyznaczył datę ostatniego notowania ww. obligacji na dzień 22 czerwca 2026 roku.

Środki z emisji obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Depol.

O zdarzeniach związanych z emisją obligacji serii P2023B Spółka informowała w raportach bieżących nr 28/2023 z dnia 4 lipca 2023 roku, nr 31/2023 z dnia 18 lipca 2023 roku, nr 32/2023 z dnia 19 lipca 2023 roku, nr 34/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku, nr 35/2023 i 36/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku oraz nr 37/2023 z dnia 27 lipca 2023 roku.

### **Uruchomienie programu emisji obligacji**

W dniu 20 marca 2024 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji wynosić będzie 1.000 zł. Obligacje będą emitowane w jednej lub wielu seriach. Ostatnia emisja obligacji w ramach programu może zostać przeprowadzona najpóźniej w terminie do 31 grudnia 2026 r.

Obligacje będą emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie będzie wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji przewiduje, iż obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone, oprocentowanie obligacji będzie zmienne lub stałe, a świadczenia z obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Obligacje będą wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst.

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

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

## Ocena zarządzania zasobami finansowymi Spółki

Zarządzanie zasobami finansowymi spółki Depol S.A. należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna, o czym świadczą przedstawione dane finansowe oraz uzupełniające informacje w postaci wskaźników płynności, rentowności oraz zadłużenia przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

W związku ze zmianami w strukturach Grupy Kapitałowej Depol w ostatnich latach, wolne środki Spółki wykorzystywane są przede wszystkim na wspieranie bieżącej działalności spółek zależnych oraz na spłaty bieżących zobowiązań finansowych.

Spółka jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości. Wszystkie czynniki ryzyka oraz zagrożeń zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu oraz w sprawozdaniu finansowym Spółki.




---

**Sytuacja finansowa jest stabilna.**



# 5. Wyniki ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Depol



# Wyniki ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Depol

## Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku i 31 grudnia 2022 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Depol za 2023 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia z dnia 29 marca 2018 roku Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 757).



Naszym głównym priorytetem pozostaje zachowanie bezpieczeństwa i stabilności finansowej Grupy Depol, które stanowią fundament dalszego rozwoju. Dzięki temu jesteśmy dobrze przygotowani zarówno na okazje, jak i wyzwania rynkowe.

**Katarzyna Szymczak-Dampc**  
Wiceprezes Zarządu

## Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Depol

### Analiza sytuacji finansowej

#### WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Przychody ze sprzedaży	1 568 829	1 386 848
Koszt własny sprzedaży	1 343 012	1 182 208
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>225 817</b>	<b>204 640</b>
Koszty sprzedaży	51 096	45 272
Koszty ogólnego zarządu	46 941	38 958
Pozostałe przychody operacyjne	20 044	19 616

Zysk z okazjowego nabycia	0	7 076
Pozostałe koszty operacyjne	31 947	19 976
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>115 877</b>	<b>120 050</b>
Przychody finansowe	35 285	13 597
Koszty finansowe	34 264	35 760
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>116 897</b>	<b>97 887</b>
Podatek dochodowy	26 531	18 978
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	90 366	78 909
Zysk (strata) z działalności zaniechanej	0	0
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>90 366</b>	<b>78 909</b>
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym	1 034	118
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	89 332	78 791

Doświadczenia zdobyte w minionych turbulentnych latach zaprocentowały w relatywnie spokojniejszym otoczeniu rynkowym, co Grupa Dekpol potrafiła przekuć na osiągnięte wyniki finansowe. W efekcie w roku 2023 Grupa osiągnęła najwyższy poziom przychodów ze sprzedaży, a także zysku netto.

Przychody ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie blisko 1 568,83 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2022 o około 181,98 mln zł (wzrost o ponad 13%). Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży wyniosły 98,04 mln zł wobec 84,23 mln zł w roku 2022. Na poziomie wyniku z działalności operacyjnej Grupa wygenerowała około 116,90 mln zł zysku wobec 120,05 mln zł w roku ubiegłym. Głównym czynnikiem wzrostu przychodów Grupy był wzrost sprzedaży w segmencie generalnego wykonawstwa oraz w segmencie deweloperskim. Działania w segmencie generalnego wykonawstwa w zakresie wypracowania wysokiego poziomu specjalizacji w projektach przemysłowych oraz konsekwentnemu realizowaniu założonej strategii przyniosły realny efekt. W działalności segmentu deweloperskiego Grupa uzyskała wysoki i satysfakcjonujący poziom przychodów ze sprzedaży. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych pomimo trudnej sytuacji rynkowej w drugiej połowie roku wdrożono intensywne działania mające na celu optymalizację procesów oraz budowanie stabilnego portfolio klientów.

Zysk netto na koniec 2023 roku wyniósł 90,37 mln zł, co oznacza osiągnięcie rekordowego zysku netto Grupy Kapitałowej Dekpol oraz wzrost w porównaniu do roku 2022 o 11,46 mln zł (wzrost ponad 14%). EBITDA Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2023 wyniosła 132,13 mln zł



**Przychody ze sprzedaży wyniosły blisko 1 569 mln zł i wzrosły o około 182 mln zł w porównaniu z rokiem 2022, a zysk netto Grupy wyniósł 90,37 mln zł.**

## Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2023	31.12.2022
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>294 106</b>	<b>286 954</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	148 418	148 754
Wartości niematerialne	7 122	6 745
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	86 019	85 496
Akcje i udziały	5 746	40

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 836	17 583
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	4 782	4 281
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 183	24 055
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 248 691</b>	<b>1 122 473</b>
Zapasy	393 695	399 696
Należności z tytułu umów z klientami	17 918	14 770
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	519 882	459 990
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 251	409
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	23 128	18 150
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	292 817	229 458
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	46 092	12 724
<b>Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwale lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>1 248 691</b>	<b>1 122 473</b>
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 542 797</b>	<b>1 409 427</b>

Opis	31.12.2023	31.12.2022
<b>Kapitał własny</b>	<b>577 863</b>	<b>476 961</b>
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	17 390	7 572
Zyski zatrzymane:	505 843	415 793
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>557 905</b>	<b>458 037</b>
<b>Udziały niedające kontroli</b>	<b>19 958</b>	<b>18 924</b>
<b>Zobowiązania</b>	<b>964 934</b>	<b>932 466</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>292 859</b>	<b>277 136</b>
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	31 851	28 631
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	422	334
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	203 235	184 922
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	<b>23 843</b>	<b>19 689</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	33 509	43 560
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>672 075</b>	<b>655 330</b>
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1 070	368
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	100 439	51 267
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	113 976	123 443
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	1 112	0
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	7 228	6 560
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	41 690	27 565

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	382 786	425 825
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	23 774	20 302
<b>Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>672 075</b>	<b>655 330</b>
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 542 797</b>	<b>1 409 427</b>

Wartość aktywów Grupy na koniec 2023 roku wyniosła 1 542,8 mln zł i była wyższa w stosunku do 2022 roku o ponad 133,37 mln zł, głównie w efekcie zwiększenia aktywów obrotowych o 126,22 mln zł.

Struktura majątku w dalszym ciągu wskazuje na znaczą elastyczność - aktywa trwałe stanowią około 19% (wobec 20% na koniec 2022 roku) aktywów ogółem Grupy. Wartość aktywów trwałych Grupy na koniec 2023 roku wyniosła 294,11 mln zł i była zbliżona do wartości aktywów trwałych z końca roku 2022.

Aktywa obrotowe na koniec 2023 roku wyniosły 1 248,69 mln zł, co oznacza, że wzrosły o około 126,22 mln zł w porównaniu do końca 2022 roku. Zapasy stanowią 32% aktywów obrotowych wobec 36% rok wcześniej, nominalnie wartość zapasów wyniosła 393,69 mln zł na 31 grudnia 2023 roku, co oznacza że były na podobnym poziomie w stosunku do końca roku 2022. Natomiast należności wyniosły 42% w wartości aktywów obrotowych i wzrosły w porównaniu do 2022 roku o 59,89 mln. Na koniec 2023 roku Grupa zanotowała istotny wzrost środków pieniężnych, a ich saldo na koniec 2023 roku wzrosło o 63,36 mln zł w stosunku do stanu z 2022 roku osiągając poziom 292,82 mln zł. Środki pieniężne stanowiły 23% aktywów obrotowych wobec 20% rok wcześniej.

Kapitały własne w Grupie Kapitałowej Dekpol na koniec 2023 roku wyniosły 577,86 mln zł i wzrosły w porównaniu do końca roku 2022 o ponad 100,90 mln zł, co oznacza wzrost o około 21%. Zobowiązania ogółem stanowiły 63% pasywów ogółem w Grupie. Z czego ponad 44% w sumie pasywów stanowiły zobowiązania krótkoterminowe, których nominalna wartość na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 672,08 mln zł i wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego o 16,75 mln zł. Zobowiązania długoterminowe stanowiły na koniec 2023 roku około 19% wartości pasywów i nominalnie ich wartość wyniosła 292,86 mln zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o blisko 6%.



**Wartość kapitału własnego na koniec 2023 roku wyniosła 577,86 mln PLN, co oznacza wzrost w porównaniu do końca 2022 roku o około 101 mln PLN.**

## Analiza przepływów pieniężnych

### METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>116 897</b>	<b>97 887</b>
Korekty:		
Amortyzacja	16 202	15 519
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-569	-510
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	0	0
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	-294	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-622	-419

Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-2 483	-5 426
Koszty z tytułu odsetek	35 256	32 750
Przychody z odsetek	-679	-358
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	-747
Inne korekty	0	593
Zmiana stanu zapasów	-15 230	-133 310
Zmiana stanu należności	-79 588	167 713
Zmiana stanu zobowiązań	<b>8 207</b>	-21 066
Zmiana stanu rezerw	53 182	-34 190
<b>Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)</b>	<b>130 279</b>	118 436
Zapłacony podatek dochodowy	-33 200	-15 655
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>97 079</b>	<b>102 781</b>
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-887	-1 468
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-6 814	-6 627
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	1 360	2 397
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-12 507
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	<b>0</b>	-16 206
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	2	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	3 957	0
Otrzymane odsetki	1 243	30
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-5 730	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	736	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	0	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-6 133</b>	<b>-34 381</b>
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	<b>0</b>	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	69 942	29 835
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-52 228	-25 622
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	<b>118 756</b>	51 437
Spłaty kredytów i pożyczek	-122 731	-48 829
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-6 932	-6 987
Odsetki zapłacone	-34 563	-27 332
Dywidendy wypłacone	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	23	-1 402
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-27 733</b>	<b>-28 900</b>
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	63 213	39 500
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	146	-669
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>	<b>63 359</b>	<b>38 831</b>

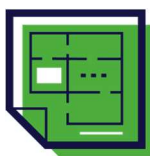
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	229 458	190 627
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu</b>	<b>292 817</b>	<b>229 458</b>
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	29 529	13 625

Przepływy z działalności operacyjnej w 2023 roku wyniosły 97,08 mln zł, wobec 102,78 mln zł w 2022 roku.

Przepływy netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2023 roku - 6,13 mln zł wobec -34,38 mln zł w 2022 roku.

Przepływy netto z działalności finansowej wyniosły -27,73 mln zł w 2023 r., wobec -28,90 mln zł w roku 2022.

Wygenerowane przepływy spowodowały wzrost salda środków pieniężnych na koniec 2023 roku w porównaniu do 2022 roku o 63,4 mln zł.



**Wygenerowane przepływy spowodowały wzrost salda środków pieniężnych na koniec 2023 roku w porównaniu do 2022 roku o 63,4 mln zł, przyjmując wartość 292,82 mln zł.**

## Istotne pozycje pozabilansowe

Rodzaj gwarancji - Saldo na 31.12.2023r.	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa - ubezpieczeniowa	225 328	24 254
Gwarancja kontraktowa - bankowa	90 430	15 387
Gwarancja PLG-FGP BGK	-	112 300
<b>Razem:</b>	<b>315 758</b>	<b>151 941</b>

Pozostale	Limit (w tys. zł)	Saldo na 31.12.2023r. (tys. zł)
Faktoring pełny BFF Polska SA	14 000	0
Faktoring pełny BFF Polska SA	4 000	0
<b>Razem:</b>	<b>18 000</b>	<b>0</b>

## Podstawowe wskaźniki finansowe i niefinansowe

Wskaźnik	Zalecane	2023	2022 <sup>1</sup>	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży*/przychody ze sprzedaży	Max	8,14%	8,68%	-0,54p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	Max	7,45%	7,06%	+0,39p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	Max	5,76%	5,69%	+0,07p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	Max	5,86%	5,60%	+0,26p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	Max	15,64%	16,54%	-0,91p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	1,86	1,71	+0,15
Płynność szybka Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	1,27	1,10	+0,17
Zadłużenie do EBITDA Dług netto**/Ebitda***	Max 4,5	0,43	0,78	-0,35
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto**/ kapitał własny	Max 1,1	0,1	0,22	-0,12

<sup>1</sup>Wskaźniki przeliczone w oparciu o dane skorygowane

\*zysk na sprzedaży = zysk brutto ze sprzedaży - koszty sprzedaży - koszty ogólnego zarządu

\*\* dług netto = zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) - środki pieniężne i ich ekwiwalenty

\*\*\*EBITDA = wynik operacyjny powiększony o amortyzację (w ostatnich dwunastu miesiącach)

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Grupy została zobrazowana przy zastosowaniu tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Alternatywne pomiary wyników nie są jednak danymi finansowymi sporządzanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w związku z czym pełnią jedynie funkcję poglądową i dostarczają jedynie dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Grupy. Grupa prezentuje mierniki APM w zakresie zamieszczonym w tabeli powyżej, ponieważ są to standardowe wskaźniki stosowane w analizie finansowej, przez co stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Grupy. W roku 2023 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2022.

Kluczowe wskaźniki efektywności aspektów niefinansowych zostały przedstawione w Sprawozdaniu na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej Depol za rok 2023.

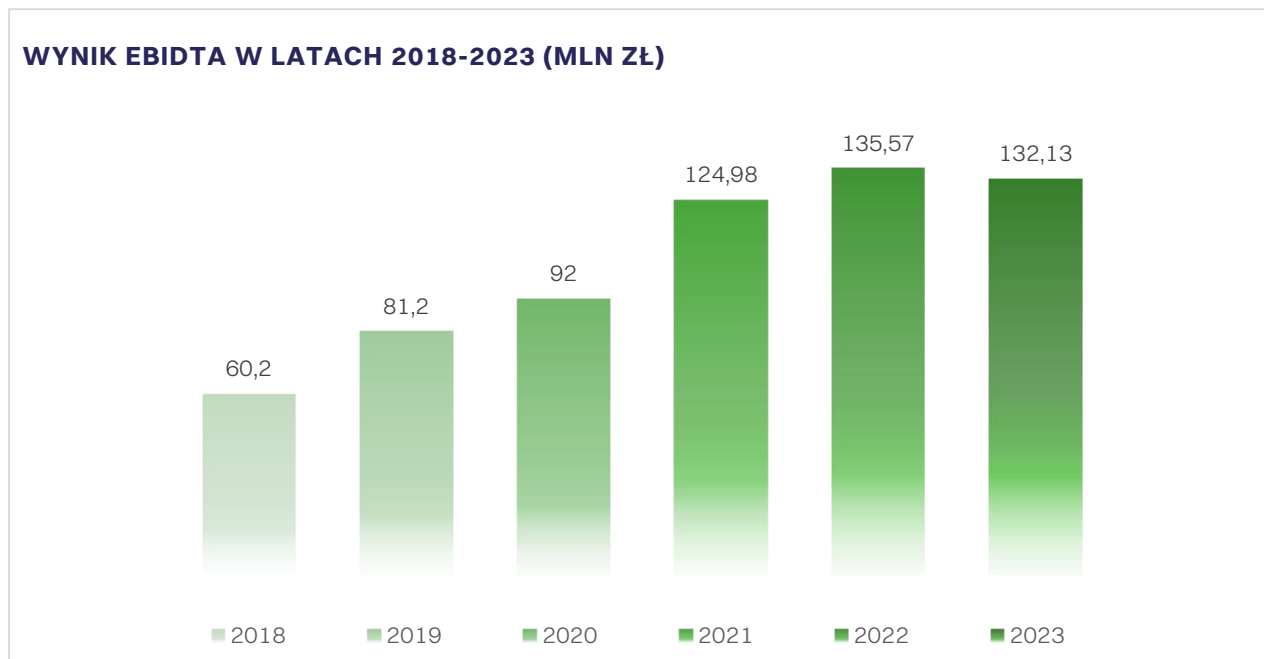
Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że dynamiczny rozwój Grupy prowadzony jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności, jednakże w obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć na względzie prawdopodobieństwo ich wahań w przyszłych okresach.

Historycznie Grupa Depol charakteryzowała się podwyższonym poziomem zadłużenia, co związane było z szybkim rozwojem biznesu, realizowanym w zasadzie w każdym segmencie działalności. Wiązało się to z wysokimi nakładami inwestycyjnymi i zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy. W ostatnich dwóch latach można zaobserwować pozytywne efekty tych inwestycji.

W 2023 roku w związku z poprawą związaną ze spływem należności, w Grupie można było w bardziej efektywny sposób zarządzać kapitałem dłużnym, który na koniec okresu był na niskim poziomie. Wskaźniki zadłużenia na koniec 2023 roku pozostały w dalszym ciągu na bezpiecznych poziomach:



- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny spadł z poziomu 1,17 na 31.12.2018 do 0,75 na 31.12.2019 r. oraz do 0,36 na 31.12.2020r. i na 31.12.2021r. do 0,22 na 31.12.2022 r., a na dzień 31.12.2023 wyniósł 0,1.
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM spadł z poziomu 3,73 na 31.12.2018 do 2,24 na 31.12.2019 r. 1,15 na 31.12.2020r do 1,13 na 31.12.2021r. (1,35 bez efektu zysku z okazynego nabycia Intek) oraz do 0,78 na 31.12.2022., a na dzień 31.12.2023 wyniósł 0,43.
- W wyniku systematycznego rozwoju, Grupa osiąga coraz lepsze oraz stabilne wyniki operacyjne: w 2018 r. wynik EBITDA wyniósł 60,2 mln zł, w 2019 r. 81,2 mln zł, w 2020 r. 92 mln PLN, w 2021 r. 124,98 mln zł (104,75 mln zł bez efektu zysku z okazynego nabycia Intek) a w 2022 r. 135,57 mln zł. , z kolei w 2023 roku ukształtował się na podobnym poziomie względem roku 2022 wynosząc 132,13 mln zł. Powyższe miało wpływ na spadek wartości wskaźnika dług netto / EBITDA od końca 2018 r.



## Prognozy wyników finansowych

Dekpol S.A. nie publikowała prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol na rok 2023.

## Emisje papierów wartościowych

Informacje dotyczące emisji papierów wartościowych przeprowadzonych przez Dekpol S.A. znajdują się niniejszym sprawozdaniu w punkcie Emisje papierów wartościowych w rozdziale Wyniki ekonomiczno-finansowe spółki Dekpol S.A. Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie dokonywały emisji papierów wartościowych w 2023 roku.

### Wprowadzenie obligacji serii B Dekpol Deweloper Sp. z o.o. do obrotu na ASO Catalyst

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst 10.000 obligacji na okaziciela serii B spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o., o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Uchwała weszła w życie z dniem jej podjęcia. Następnie w dniu 12 września 2023 roku Zarząd GPW podjął uchwałę, zgodnie z którą określił dzień 14 września 2023 roku jako pierwszy dzień notowania ww. obligacji w alternatywnym systemie obrotu na Catalyst. Obligacje są notowane w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DDW0824”. Zgodnie z komunikatem GPW data ostatniego notowania ww. obligacji planowana jest na dzień 23 lipca 2024 roku. Obligacje serii B Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zostały wyemitowane w I kwartale 2021 r. Wykup obligacji nastąpi w dniu 1 sierpnia 2024 r.

## Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Depol

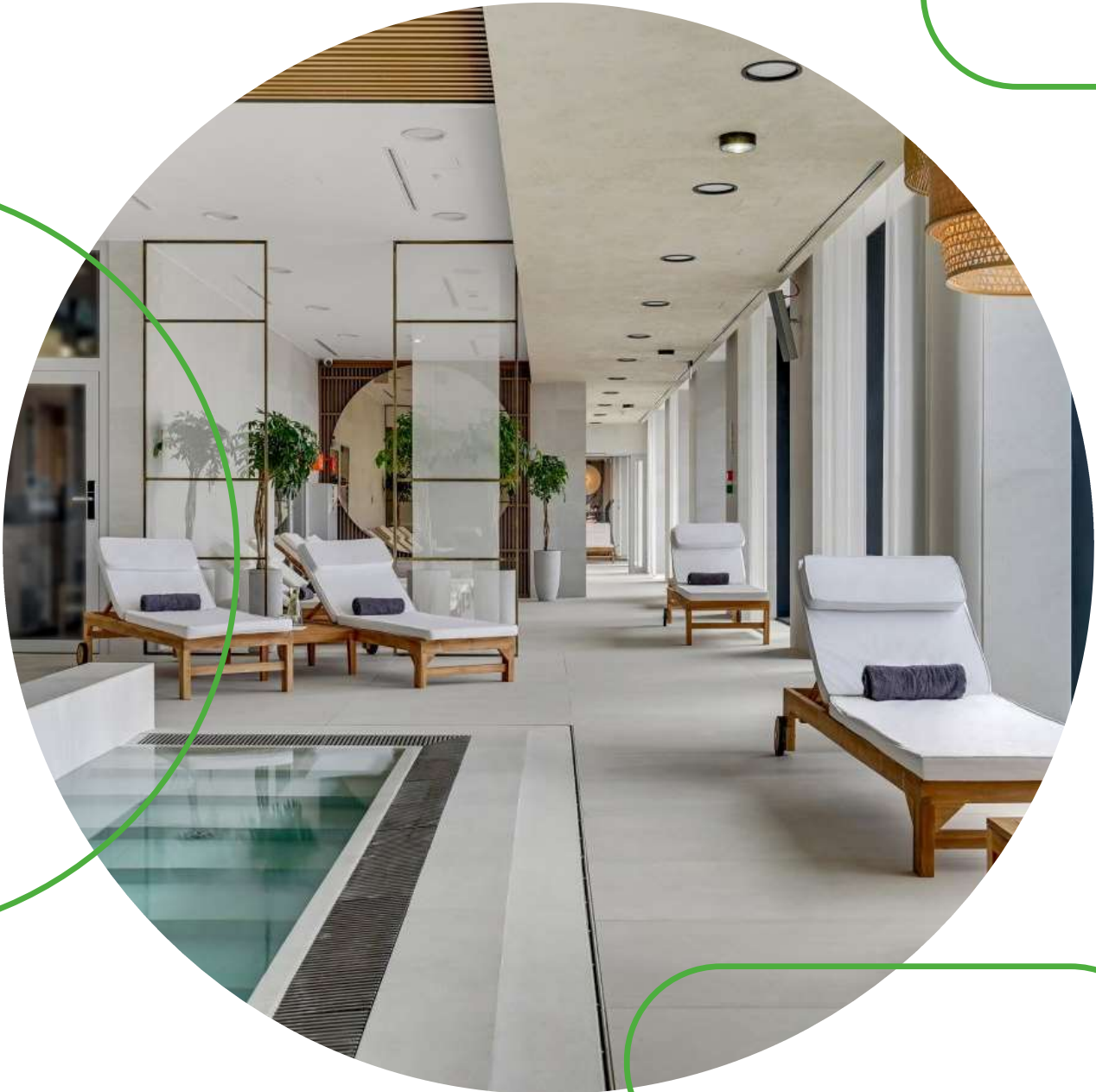
Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Depol zakłada oparcie struktury finansowania o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w oparciu o kapitał obcy poprzez: kredyty, obligacje, pożyczki, zaliczki, factoring, leasing. W Grupie przykładą się wagę do tego, aby finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o wykorzystywane produkty finansowe, jak i instytucję finansującą. Głównymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością w Grupie są: ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy, zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności, efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym. Jest to realizowane w reakcji na zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne i gospodarcze poprzez efektywne zarządzanie ryzykiem kredytowym, walutowym, jak i stopy procentowej. Strategia przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe ze szczególnym uwzględnieniem zaliczek od Inwestorów oraz w długoterminowej perspektywie kontynuację bezpiecznego poziomu zadłużenia.

Zarządzanie zasobami finansowymi należy uznać za prawidłowe. Sytuacja finansowa jest stabilna, o czym świadczą wskaźniki płynności i rentowności przedstawione w niniejszym sprawozdaniu.

Wolne środki w Grupie wykorzystywane są na wspieranie bieżącej działalności spółek zależnych, jak i na spłaty bieżących zobowiązań finansowych.

Grupa Depol jest zdolna do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań i na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Depol S.A. nie widzi co do tego zagrożeń w przyszłości.

## 6. Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Depol



# Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol

## Strategia i kierunki rozwoju

### Kluczowe założenia strategii na poziomie Grupy oraz segmentów

#### Grupa Kapitałowa Dekpol

Jednym z priorytetów na najbliższy czas zarówno dla Dekpol S.A., jak również spółek należących do Grupy Kapitałowej Dekpol, jest podjęcie praktycznych działań uwzględniających w szerszym stopniu niż dotychczas aspektu ESG (Environmental, Social, Governance) w działalności Grupy. W Grupie Kapitałowej Dekpol prowadzone są prace nad stworzeniem i wdrożeniem strategii ESG we współpracy z profesjonalnym doradcą zewnętrznym. Grupa upatruje w tym zakresie szans na poprawę efektywności działania poszczególnych jednostek, obniżenie zużycia zasobów naturalnych/wywierania negatywnego wpływu na otoczenie i zwiększenie zaangażowania po stronie pracowników. Stworzenie strategii ESG ma na celu skodyfikowanie, ujednoczenie w obrębie Grupy oraz zaplanowanie dalszych działań i inicjatyw w tym, tak ważnym, obszarze.

Strategia Grupy Kapitałowej Dekpol zakłada dalszy organiczny i stabilny rozwój oparty na działaniach w obszarze trzech głównych segmentów: segmentu generalnego wykonawstwa, segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz segmentu deweloperskiego, a także rozwój perspektywicznej działalności prefabrykacji prowadzonej przez zakłady Betpref oraz Kombet Działowo. Istotnym elementem w najbliższym czasie w całej Grupie Kapitałowej Dekpol będzie optymalizacja wszystkich procesów zachodzących w Grupie.



**Stworzenie strategii ESG ma na celu skodyfikowanie, ujednoczenie w obrębie Grupy oraz zaplanowanie dalszych działań i inicjatyw w tym ważnym obszarze.**

#### Segment Generalnego Wykonawstwa

Krótkoterminowa strategia Segmentu Generalnego Wykonawstwa zakłada organiczny rozwój, z założeniem jego odzwierciedlenia również we wzroście wyników finansowych. Priorytetem niezmiennie jest oparcie ww. rozwoju podstawowej działalności o (1) pozyskiwanie nowych rynków zbytu, (2) dobór odpowiedniego portfela zamówień i (3) zachowanie wysokiego poziomu dyscypliny kosztowej i (4) bieżącej kontroli. W 2022 roku zakończono reorganizację działalności Grupy w zakresie tworzenia lokalnych struktur handlowych i wykonawczych, natomiast w roku 2023 wdrożono kolejne innowacje w działalności Grupy, m.in.: powołano dział controllingu merytorycznego oraz scalono wszystkie funkcje w zakresie projektowania, koordynacji projektowej i działalności B+R w jednym pionie operacyjnym. Powyższe działania stanowią podstawę do utrzymania wysokiej dynamiki pozyskiwania zleceń od zdywersyfikowanego grona Klientów oraz wyraz jednoznacznej determinacji organizacji, aby jako przedsiębiorstwo wyznaczało standardy zarządzania i rozwoju.

Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach krótko - i średnioterminowej strategii handlowej - będzie nadal koncentrowała swoje działania akwizycyjne wokół krótkoterminowych projektów dot. budownictwa przemysłowo-logistycznego oraz kubaturowych obiektów użyteczności publicznej. Celem Spółki jest pozyskiwanie projektów zaawansowanych inżyniersko i technicznie. W ocenie spółki projekty te będą stanowiły około 80% spodziewanego obrotu za rok 2024. Portfel zamówień Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. pozyskanych na rok 2024 ma historycznie najwyższą wartość na dzień bilansowy. Planując rok 2024, spółka założyła dużą aktywność w pozyskiwaniu nowych projektów do realizacji, chcąc

rozwinąć nowe dla siebie obszary rynku - czy to w ujęciu terytorialnym, czy pozyskując do realizacji projekty wychodzące swoją specyfiką poza core-business. Ponadto, spółka będzie wykonywać zlecenia od siostrzanej spółki Dekpol Developer Sp. z o.o.

Mimo, że następstwa epidemii COVID-19 oraz wojna rosyjsko-ukraińska wpłynęły negatywnie na wiele gałęzi gospodarki, to w przypadku liczby wycenianych projektów, szczególnie dotyczących budownictwa obiektów przemysłowo - logistycznych, ten wpływ jest mocno ograniczony (na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania). Daje się obserwować proces odbudowy zerwanych w pandemii łańcuchów dostaw w oparciu o inwestycje realizowane w Polsce, która ponadto pozostaje krajem oferującym względnie wysoki poziom bezpieczeństwa wynikający z zawartych układów geopolitycznych (UE, NATO, etc.).

Podobnie jak w poprzednich latach, w roku 2024 wiele uwagi zarządu spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. będzie poświęcone procesom wewnętrznym przedsiębiorstwa celem jak najbliższego dopasowania ich do otoczenia gospodarczego. Sprawna kontrola własnych procesów, a także dążenie do zapewnienia doskonałości wewnątrzorganizacyjnej są priorytetem spółki. Przykładem jest wdrażanie nowoczesnych rozwiązań IT. Rok 2023 był pierwszym, pełnym okresem kiedy Spółka czerpała benefity z nowego systemu ERP, co daje doskonałe przewagi w kontroli budżetów budów.



**Celem Segmentu Generalnego Wykonawstwa jest pozyskiwanie projektów zaawansowanych inżyniersko i technicznie.**

### Segment deweloperski

Strategia segmentu deweloperskiego zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej zarówno w segmencie budownictwa popularnego, jak i w segmencie premium, oraz inwestycyjnym tj.: budowie apartamentów na wynajem czy hoteli. Spółka Dekpol Developer Sp. z o.o. zamierza nadal koncentrować się na realizacji wysokomarżowych projektów i systematycznej poprawie osiąganych wyników finansowych. Spółka planuje pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych i usługowych na terenie całego kraju. Zaistnienie na innych rynkach umożliwi spółce dalszy, dynamiczny rozwój oraz zwiększy jej rozpoznawalność. Zarówno dostosowanie oferty do możliwości finansowych i oczekiwań Klientów, jak i zintensyfikowane działania marketingowe pozwolą na utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży. Bank ziemi, który jest w posiadaniu spółki, umożliwi wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji, aż do 2030 roku. W 2024 roku zamiarem spółki jest rozpoczęcie budowy 5 nowych projektów. Spółka planuje również kontynuować współpracę z instytucjami finansowymi na rynku PRS, zapewniając tym samym dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń deweloperskich w optymalny sposób. Większość inwestycji realizowana będzie na terenie województwa pomorskiego, gdzie Dekpol Developer Sp. z o.o. utrzymuje wiodącą pozycję na rynku. Na posiadanym banku ziemi spółka może wprowadzić do oferty około 4,8 tys. lokali liczących około 223 tys. m<sup>2</sup> PUM.



**Segment deweloperski zakłada rozwój w segmencie budownictwa popularnego, premium oraz w segmencie inwestycyjnym.**

### Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Głównym obszarem działania segmentu jest produkcja łyżek i osprzętu do maszyn budowlanych, a także w zakresie działania oddziału w Lubawie prowadzona jest produkcja największych na świecie specjalistycznych naczip do przewozu dużych gabarytów, jak również produkcja elementów offshore oraz elementów dźwigowych.

Celem strategicznym segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych jest budowanie silnego rynku sprzedaży i praca nad poprawą efektywności i ciągłym doskonaleniem procesów.

Strategia sprzedaży opiera się na czterech głównych kierunkach. Rynek krajowy, gdzie zespół sprzedażowy został uformowany i celem spółki jest udział rynku polskiego na poziomie 15% całości obrotów. Tradycyjnie rynek skandynawski, poprzez dywersyfikację kierunków sprzedaży spółka chce osiągnąć sprzedaż na poziomie 35% całości obrotów. Produkcja dla klientów OEM nadal jest kluczowym celem spółki, a docelowy udział tej sprzedaży jest szacowany na poziomie 15% całości obrotów spółki. Sprzedaż na rynek państw DACH (Niemcy, Austria, Szwajcaria) jest kluczowy dla uzyskania stabilnej dywersyfikacji kanałów sprzedaży i uzyskania wpływu na własne zasoby handlowe. Powyższe cele powinny zostać uzyskany w ciągu najbliższych 36 miesięcy.



## **Dekpol Steel i Intek nieustannie udoskonalają procesy i poprawiają efektywność.**

Istotnym elementem strategii segmentu jest również poprawa konkurencyjności poprzez zwiększenie efektywności procesów, poprawa dostaw na czas i skrócenie LT (Lead Time) na rynku.

W związku ze zmianami organizacyjnymi w spółce, Dekpol Steel Sp. z o.o. zawiesiła działania mające na celu uzyskanie koncesji wojskowej niezbędnej do realizacji elementów stalowych wykorzystywanych w armii

## **Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w 2023 roku**

W roku obrotowym 2023 w ramach realizacji przyjętej strategii rozwoju podjęto następujące działania:

### **Segment Generalnego Wykonawstwa**

#### **KAPITAŁ LUDZKI**

Segment przykładą dużą wagę do budowy oraz rozwoju Kapitału Ludzkiego organizacji, jako kluczowego aspektu kształtującego osiągnięte wyniki finansowe oraz pozafinansowe. W roku 2023 kontynuowano działania rozwojowe w odniesieniu do wszystkich członków zespołu, w tym na pierwszym miejscu należy postawić inicjatywę Akademii Dekpol Budownictwo jako platformy wymiany wiedzy między doświadczonymi ekspertami, a osobami aspirującymi do tego miana oraz program „Od inżyniera do kierownika” określający ścieżki karier dla młodych inżynierów. Ponadto w kolejnym roku będą realizowane programy „DBamy o rozwój”, „DBamy o środowisko”, „DBamy o dzieci”, „DBamy o zdrowie”. W roku obrotowym Spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dynamicznie kontynuowała rozwój działalność tzw. „miękkiego” HR skutkiem czego rozpoczęły się procesy kształtujące walory kompetencyjne, motywację zespołów oraz ocenę pracowniczą. Doskonałym przykładem jest uruchomienie dla kilkudziesięciu kluczowych menedżerów średniego szczebla programu budującego kompetencje w obszarze zarządzania. Program jest wspierany przez prestiżową firmę rozwojową „Fundacja Training Projects” Rafała Szczepanika. Spółka jako nadrzędny element spełnienia wizji organizacyjnej „Generalny Wykonawca pierwszego wyboru” przyjmuje realizację strategii personalnej, której celem jest utworzenie oraz retencja kompetentnego zespołu pełnego różnorodnych doświadczeń, zdolnego do proaktywnego i zaangażowanego działania (podejście oparte na dobrych relacjach z interesariuszami biznesu, odpowiedzialności, profesjonalizmie, rzetelności oraz wzajemnym zaufaniu). Spółka Dekpol Budownictwo sp. z o.o. nieustannie przyjmuje na swój pokład doświadczonych inżynierów posiadających bogate doświadczenia zawodowe istotnie zwiększając potencjał techniczny i realizacyjny.

#### **DOSTĘPNA I ATRAKCYJNA OFERTA**

W planie rozwojowym spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o. priorytetowe miejsce zajmuje zdolność do zaoferowania każdorazowo dostępnej oraz atrakcyjnej oferty dla swoich Klientów. Przy osiągniętej skali przychodów, potencjale oraz rozpoznawalności Zarząd spółki opiera strategię handlową o:

- lokalną obecność na rynkach, które stanowią przedmiot zaangażowania komercyjnego przedsiębiorstwa – polegającą m.in. na budowie lokalnych zespołów zarządczych, technicznych i handlowych (w tym biura lokalnych kalkulacji ofert i sprzedaży usług);
- rozszerzenie spektrum zainteresowania o nowe dla spółki rynki oraz segmenty budownictwa;
- każdorazowo atrakcyjny poziom składanych ofert, stawiając na powtarzalność relacji handlowych;
- podnoszenie całościowej jakości oferty Spółki, w tym w szczególności projektów Zaprojektuj i Zbuduj.

## EKSPERTYZA

Na przestrzeni ostatnich lat (uwzględniając okres sprzed wydzielenia ZCP ze struktur Dekpol S. A.) Grupa Dekpol osiągnęła wiodącą pozycję wśród generalnych wykonawców realizujących projekty budownictwa kubaturowego, co dwukrotnie zostało potwierdzone notowaniem w rankingu PwC dotyczącym 15 największych spółek budowlanych. Dekpol Budownictwo jest ekspertem w budownictwie obiektów kubaturowych od fabryk, centrów logistycznych, centrów handlowych i retail parków, salonów samochodowych, poprzez hotele i projekty rezydualne ekonomiczne i premium, do projektów niestandardowych. Silną stroną firmy pozostaje umiejętność dostosowania oferty do aktualnej sytuacji rynkowej. Spółka dąży w procesie budowlanym do zatrzymania kompetencji inżynierskich wewnątrz przedsiębiorstwa, nie rozpraszając ich na innych uczestników procesu. Pozwala to na wyjście do odbiorców usług z wykorzystaniem całego spektrum nabytych przez blisko 30 lat działalności doświadczeń oraz kompleksowości swoich usług. Spółka wraz z siostrzaną firmą Betpref sp. z o.o. (producent prefabrykatów i konstrukcji stalowych) wdrożyła w 2022 roku wiele projektów wewnętrznych obliczonych na redukcję kosztów realizacji projektów przy zachowaniu jakości ich wytworzenia. W tym celu w 2021 roku został powołany do życia dział B+R, który będzie wdrażał nowe rozwiązania na budowy powierzone Grupie. W nowym dziale znajdują pracę projektanci konstrukcyjni i branżowi.

## Segment Deweloperski

Segment deweloperski Grupy Kapitałowej Dekpol funkcjonuje w ramach do tego powołanej Spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. Dzięki temu działalność deweloperska jest wyodrębniona od pozostałych obszarów funkcjonowania Grupy, co w konsekwencji ogranicza ryzyka biznesowe i prawne, przy jednoczesnym zwiększeniu niezależności organizacyjnej i finansowej Dekpol Deweloper sp. z o.o. w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol.

Posiadany i stale rozbudowywany bank ziemi obejmujący grunty m.in. w województwie pomorskim oraz we Wrocławiu i w Warszawie pozwala na zwiększanie liczby oferowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.



**Posiadany i stale rozbudowywany bank ziemi obejmujący grunty m.in. w województwie pomorskim oraz we Wrocławiu i w Warszawie pozwala na zwiększanie liczby oferowanych przez Spółkę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.**

Biorąc pod uwagę harmonogram przekazania lokali w 2023 roku, posiadane pozwolenia na budowę kolejnych inwestycji oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowymi - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, w styczniu 2023 roku przyjęto cele sprzedażowe Segmentu Deweloperskiego na 2023 rok (raport bieżący 4/2023 z 19 stycznia 2023 roku publikowany przez Dekpol S.A.), zgodnie z którymi zamiarem Grupy było osiągnięcie sprzedaży na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 430 lokali oraz sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym Grupy na poziomie 480 lokali. Wielkość przychodu do rozpoznania w wyniku finansowym określono na poziomie 308 mln zł, na co składać się miała sprzedaż 480 lokali oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu.

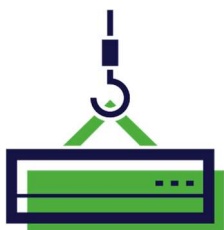
Wszystkie zakładane przez Grupę cele zostały osiągnięte. Udział w sprzedaży lokali o wyższym standardzie i lokali premium wyniósł 58,9% (w stosunku do ilości sprzedanych lokali udział ten wynosi 38%). Ostatecznie Grupa w segmencie

deweloperskim w 2023 roku sprzedała 472 lokale wobec 341 lokali sprzedanych w 2022 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych). Liczba lokali rozpoznanych w wyniku finansowym Grupy wyniosła 478 lokali wobec 380 lokali rozpoznanych w 2022 roku. Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa oferowała do sprzedaży łącznie 740 lokali. Wartość lokali sprzedanych w 2023 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 278 mln zł, natomiast wartość sprzedaży, która została rozpoznana w wyniku finansowym Grupy w 2023 roku to 322 mln zł.

## Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych w 2023 roku mierzył się z wyzwaniami wynikającymi ze spadku zamówień oraz sytuacji ekonomicznej na polskim oraz zagranicznych rynkach. Realizacja założeń na rok 2023 została więc zweryfikowana przez sytuację rynkową na rynku krajowym jak i na rynkach eksportowych. Założenia sprzedaży zostały zrealizowane na poziomie 80% zakładanych celów. Czynniki wpływające na poziom sprzedaży oraz zyskowności firmy to głównie wyzwania wynikające z inflacji, wciąż toczącej się wojny w Ukrainie, braku stabilizacji cenowej.

Koniec roku 2023 to czas intensywnej pracy nad dywersyfikacją portfolio klientów, optymalizacją produkcji, projektami oszczędnościowymi, pozyskiwaniem nowych kompetencji, jak również budowanie nowej, silnej strategii dla spółek Dekpol Steel oraz Intek, aby w kolejnym roku móc stawiać ambitne cele i wejść mocniej na obecne i nowe rynki. Podjęte projekty i działania zaczęły przynosić efekty przy zachowaniu wciąż wysokiej jakości produktów – z czego spółki Dekpol Steel oraz Intek są dziś rozpoznawalne. Pozyskane nowe kompetencje w zakresie handlowym i operacyjnym umożliwiły już dotarcie do nowych klientów, którzy są silnymi graczami na rynku.



**Zakłady Betpref i Kombet Działdowo stanowią w Grupie Dekpol obszar o dużym potencjale rozwoju na perspektywnym rynku prefabrykacji.**

W Grupie Kapitałowej Dekpol na znaczeniu zyskuje działalność obszaru prefabrykacji. Głównie dzięki realizacji kontraktów w 2023 roku udział tej działalności w postaci własnej produkcji prefabrykatów betonowych i stalowych dawał pozytywne efekty. Spółki Betpref oraz Kombet Działdowo od momentu przejęcia są stale rozwijane i wyposażane w nowe linie technologiczne. Zarządy spółek stale starają się umacniać pozycję spółek na rynku oraz w dalszym ciągu dążą do optymalizowania działań oraz rozwijania obszaru robotyzacji i automatyzacji produkcji, co przyczyni się do zwiększenia możliwości produkcyjnych w obszarze prefabrykacji.

## Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym

Strategia Grupy Kapitałowej Dekpol zakłada ustabilizowany rozwój wszystkich trzech segmentów działalności oraz koncentrację na realizacji wysokomarżowych projektów. Prowadzić to będzie do systematycznej poprawy osiąganych wyników finansowych. Szersza informacja o strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej opisana jest w punkcie 6.1 niniejszego sprawozdania.



## Segment Generalnego Wykonawstwa

W segmencie generalnego wykonawstwa Grupa stawia na wielokierunkową strategię rozwoju. W najbliższym przewidywalnym okresie core business'em pozostanie budownictwo przemysłowo-logistyczne i mieszkaniowe, jak i kontynuacja polityki dywersyfikacji zleceń. Spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. buduje przede wszystkim dla branży logistyczno-magazynowej, przemysłu oraz Dekpol Deweloper, niemniej jednak około 20% przychodów ze sprzedaży najbliższym roku ma pochodzić z realizacji innych obiektów kubaturowych. Grupa jest zdania, że w dzisiejszych realiach rynkowych podejście „egile” ma przewagę nad specjalizacją w wybranym, wąskim zakresie budownictwa. Takie rozwiązanie ma swoje atuty wynikające z powtarzalności stosowanych procesów i rozwiązań, nie jest to jednak docelowa ścieżka rozwoju w tak zmiennym otoczeniu biznesowym. W Dekpol Budownictwo sp. z o.o. celem jest zachowanie walorów firmy inżynierskiej, budowlanej sensu stricto, z dużym spektrum możliwości technicznych oraz doświadczeniami w różnorodnych realizacjach. Firmy, która nie rozprasza swoich kompetencji inżynierskich, oddając je w ręce innych uczestników procesu. W ocenie Grupy również głębokie zaangażowanie w sprawy kompetencyjne zespołu pozwoli osiągnąć kolejne etapy rozwoju. Realizując cele ekonomiczne, w Grupie stawia się na czele wartości partnerstwa we wszelkich aspektach relacji z klientami. Dowodem zaufania i docenienia oferowanego partnerstwa współpracy jest wysoki udział klientów, którzy powracają z realizacjami, wynoszący na przestrzeni ostatnich 4 lat ponad 75%.

W 2023 roku Dekpol Budownictwo sp. z o.o. chce wzmocnić przewagę konkurencyjną w sferze kompetencji inżynierskich, technicznych oraz działań operacyjnych. Powołany jest zupełnie niezależny od działań realizacyjnych, pion projektowania i B+R, który będzie odpowiadał za kreowanie nowych rozwiązań inżynierskich, wzmocniając silnie sferę innowacji. W spółce skupienie będzie skierowane na zamykanie procesów.



**Głębokie zaangażowanie w sprawy kompetencyjne zespołu pozwoli osiągnąć kolejne etapy rozwoju.**

## Segment Deweloperski

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2024 roku celami sprzedażowymi na rok 2024, zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2024 roku przychodów na poziomie 400 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 500 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym oraz przychody z realizacji inwestycji z podmiotem instytucjonalnym realizowanej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej. Natomiast cel na rok 2024 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 650 lokali.

Cele sprzedażowe na rok 2024 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 4/2024 z dnia 17 stycznia 2024 roku, z zastrzeżeniem, iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Spółka Dekpol Deweloper sp. z o.o. w roku 2024 będzie chciała dalej zwiększać udział w ogólnej sprzedaży projektów o podwyższonym standardzie i projektów premium. Ponadto poprzez ciągłe rozbudowywanie banku ziemi o kolejne grunty w lokalizacjach takich jak Warszawa, Wrocław, Katowice i Kraków, Spółka będzie chciała pozyskać nowe rynki i nowych klientów dla oferowanych przez Spółkę produktów.



**Cel na 2024 rok to sprzedaż 650 lokali.**

Spodziewana w 2024 roku stabilizacja poziomu stóp procentowych oraz planowane wprowadzenie nowego programu rządowego, w ocenie Grupy mogą mieć wpływ na zwiększenie popytu na lokale mieszkalne. Jednocześnie dzięki zdyskretyzowanej ofercie Grupy, a przede wszystkim zwiększaniu w ogólnej sprzedaży udziału segmentu o podwyższonym standardzie i premium, Grupa zakłada realizację celów.

## Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W 2024 roku Grupa w segmencie Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych planuje wzrost sprzedaży i poprawę efektywności głównych procesów produkcyjnych w spółce oraz ich optymalizację. Nie bez znaczenia podczas planowanego rozwoju spółki będzie obszar ESG, który jest ważnym elementem budowania strategii spółki. Celem jest wzrost sprzedaży na rynku polskim i rynku krajów DACH oraz poprawa wyników spółki w stosunku do roku 2023.

Plany na najbliższy rok skupione są na budowaniu silnego oraz efektywnego zespołu, zwiększenia portfolio klientów i mocy produkcyjnych, digitalizację procesów, kontroli kosztów oraz szeroko pojętym rozwoju od kompetencji pracowniczych do technologii. Prowadzimy działania handlowe na rynku polskim, ale przede wszystkim na rynkach zagranicznych. Powołane do zespołu handlowego nowe osoby z wysokimi kompetencjami aktywnie działają na wszystkich rynkach będących w obszarze zainteresowań. Poza typowymi działaniami biznesowymi, prowadzony jest również szereg aktywności w trosce o efektywność procesów, zaangażowanie oraz motywację pracowników a także bezpieczne środowisko pracy, nie zapominając przy tym o ekologii - zmniejszenie zużycia energii, CO2, negatywnego wpływu produkcji na środowisko. Spółka Dekpol Steel konsekwentnie dąży do utrzymania pozycji lidera w swojej branży, zwiększania wolumenu sprzedaży, zakładając, że druga połowa 2024 roku to czas, w którym efekty wdrożonych projektów będą coraz bardziej widoczne.

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

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

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

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

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w trakcie 2023 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku obrotowym 2023 oraz po jego zakończeniu.

Wpływ na osiągnięte wyniki będą miały ponadto czynniki zewnętrzne, makroekonomiczne, takie jak ogólna kondycja polskiej gospodarki, inflacja, dynamika wzrostu PKB, polityka podatkowa, poziom stóp procentowych i ewentualne dalsze podnoszenie ich poziomu, natężenie inwestycji, wielkość popytu na rynku wewnętrznym, kursy walut, programy rządowe wspierające rozwój budownictwa mieszkaniowego, kształtowanie się poziomu cen materiałów i usług budowlanych, dostępność wykwalifikowanych pracowników, kształtowanie się poziomu płac. Wzrost PKB, zamożności społeczeństwa oraz rozwój przedsiębiorstw ma wpływ na wzrost popytu na usługi budowlane zarówno w zakresie budownictwa

mieszkaniowego, jak i przemysłowego. Wszystko to ma i będzie miało wpływ na wyniki finansowe Emitenta i jego Grupy Kapitałowej.

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

Konflikt zbrojny między Rosją a Ukrainą ma istotny wpływ na sytuację na rynku budowlanym i produkcyjnym w Polsce. Zdaniem wielu specjalistów trudności wydają się większe niż konsekwencje ekonomiczne spowodowane pandemią COVID-19. Sytuacja na wschodzie jest bardzo dynamiczna, większość przedsiębiorstw analizuje jaki będzie wpływ na ich działalność w bliższej i dalszej perspektywie.

W ocenie Spółki głównymi obszarami, na które obecna sytuacja może mieć pośrednio wpływ, są przede wszystkim obszary: 1) dostępność siły roboczej, 2) surowców, ich ceny i dostępności, 3) fluktuacji na rynku walutowym, 4) sytuacji na rynku bankowym i finansowym.

Wojna za wschodnią granicą znacząco wpłynęła na polską gospodarkę. Gospodarka istotnie wyhamowała, a wiele łańcuchów dostaw zostało przerwanych. W obszarze siły roboczej nastąpił znaczny odpływ pracowników z Ukrainy, którzy powrócili do ojczystego kraju. Wśród podmiotów gospodarczych wzrosła niepewność w podejmowaniu decyzji. Mimo, że sytuacja gospodarcza uległa obecnie pewnej stabilizacji, należy mieć na względzie, że jest to element bardzo mocno skorelowany z dalszym przebiegiem inwazji Rosji na Ukrainę.

W wyniku trwającego konfliktu w Ukrainie jak i działań podejmowanych przez agresora, opisane powyżej czynniki mogą mieć wpływ na perspektywy rozwoju, osiągane wyniki i sytuację finansową Grupy. W związku z dużą zmiennością i niepewnością sytuacji, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki nie jest w stanie oszacować skali wpływu wojny na działalność Grupy, zależnej w dużej mierze od czasu trwania konfliktu i dalszego rozwoju sytuacji w Ukrainie oraz w Europie Środkowo-Wschodniej. Mimo to, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Grupa na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszaniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

## Wpływ związany ze wzrostem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższemu stopom procentowym. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku.

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

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

## Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Emitent oraz spółki z Grupy Kapitałowej Depol planują w roku 2024 zrealizować inwestycje w oparciu o własne środki finansowe, środki pochodzące z kredytów bankowych, obligacji lub leasingu. Realizacja poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych uzależniona jest od aktualnej sytuacji spółek z Grupy Kapitałowej Depol oraz sytuacji makroekonomicznej. Emitent na dzień niniejszego sprawozdania nie widzi istotnych zagrożeń jeśli chodzi o możliwości pozyskania finansowania na realizację zamierzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Depol inwestycji, a tym samym nie dostrzega istotnych problemów z realizacją przez Grupę potencjalnych celów.

# 7. Czynniki ryzyka i zagrożeń



## Czynniki ryzyka i zagrożenia

Z punktu widzenia przyszłości działania Emitenta i Grupy Kapitałowej głównymi czynnikami ryzyka związanymi z jego funkcjonowaniem są następujące ryzyka:

### Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta

#### Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Grupę Kapitałową Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków. Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu (wzrostu kosztów zakupu materiałów, wzrost kosztów zatrudnienia),
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi,
- rosnące w stosunku do założeń ceny materiałów budowlanych, mediów oraz kosztów pracy,
- braki w zakresie materiałów budowlanych i zespołów ludzkich niezbędnych do realizacji pozyskanych projektów.

Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Grupy oraz zakłócenia równowagi finansowej. Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceniodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską. Natomiast zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania główny udział w portfelu zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Dekpol Deweloper Sp. z o.o., wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkaniowej co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Grupa sporządza są aktualizowane, gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje rozmowy z wybranymi inwestorami w kwestii partycypowania we wzroście kosztów realizacji. Efekty rozmów powodują częściową partycypację Zamawiających w kosztach budowy.

Błędy dokonane w zarządzaniu procesem budowlanym wiążą się głównie z wejściem w nowe segmenty rynku budowlanego jak i z wejściem w nowe lokalizacje. Ryzyko to jest minimalizowane wraz ze wzrostem doświadczenia kadry, odpowiedniego ułożenia harmonogramu budowy jak i ujednoczenia procesów realizacji budów pod względem zarządzania jak i pod względem technicznym. Natomiast błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi głównie wynikają z wadliwie zaprojektowanych i przyjętych rozwiązań przez projektantów. Aby rekompensować poniesione koszty Grupa uruchamia instrumenty zgodne z zapisami umownymi ukierunkowanymi do autorów projektu jak i dostawców.

## Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

Prowadząc działalność na szeroko rozumianym rynku budowlanym Grupa Dekpol jest szczególnie uzależniona od czynników atmosferycznych. Mają one wpływ nie tylko na realizację projektów budowlanych, ale również na sezonowość uzyskiwanych przychodów ze sprzedaży. Przychody z tej działalności są tradycyjnie największe w okresach letnich, zaś zwyczajowo zmniejszają się w okresach zimowych, w szczególności w I kwartale danego roku. Anomalie pogodowe mogą mieć niekorzystny wpływ na termin realizacji projektów, których przedłużenie może spowodować wzrost kosztów projektów i roszczenia klientów z tytułu niedotrzymania warunków umownych. Grupa, tworząc harmonogram realizacji projektów, zakłada typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Grupa stara się planować harmonogramy realizacji tak, aby w okresach zimowych zapewnić sobie prace wykończeniowe wewnątrz budynków oraz wykonywać zadania możliwe do realizacji w ujemnych temperaturach. Pomimo podejmowania działań, mających na celu spłaszczenie struktury przychodów, należy mieć na względzie zróżnicowanie wyników finansowych w poszczególnych kwartałach roku.

## Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, ze względu na długość całego procesu produkcyjnego oraz budowlanego znaczenie ma ryzyko wzrostu cen materiałów, które przekłada się bezpośrednio na zachwianie budżetu inwestycji oraz jej rentowność. To samo dotyczy dostępności niezbędnych materiałów i surowców. Zagrożenie to wzrosło w związku z konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Ograniczenie dostępności materiałów i surowców wiązałoby się z zaburzeniem całego procesu produkcyjnego oraz opóźnieniami terminów zakończenia realizowanych projektów. Ponadto trzeba również wziąć pod uwagę ryzyko wzrostu cen paliw, czy to energii elektrycznej, które stanowią ważny czynnik cenotwórczy. Natomiast w przypadku zwiększenia się ogólnego poziomu inwestycji istnieje ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na niezbędne materiały. Wystąpienie takiej sytuacji może mieć negatywny wpływ na wynik finansowy Grupy oraz jej perspektywy rozwoju. Dlatego też Grupa prowadzi działania mające na celu minimalizację tego typu ryzyka poprzez zawieranie długoterminowych umów z kluczowymi dostawcami oraz dywersyfikację dostaw, w tym również z rynków zagranicznych. Dzięki temu możliwe jest zrównoważenie niekorzystnych czynników i dokładniejsze planowanie kosztów, przekładających się w sposób bezpośredni na rentowność Grupy.

## Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

Realizacja umów Grupy oparta jest na uprzednim ich kosztorysowaniu. Istnieje ryzyko pominięcia przy tych czynnościach niektórych robót bądź ich niepełnego lub niewłaściwego rozpoznania, a wobec ryczałtowego charakteru wynagrodzeń za roboty – konieczności poniesienia ich kosztów przez samą Grupę, zaś w rezultacie - poniesienia straty na realizacji inwestycji. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Wyjaśnić należy, że Grupa Dekpol dokłada należytej staranności w przygotowywaniu ofert oraz zatrudnia wykwalifikowanych i doświadczonych kosztorysantów, zaś w trakcie realizacji inwestycji weryfikuje koszty ponoszone w stosunku zakładanych.

## Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterekami

Ze względu na fakt, iż proces budowlany jest bardzo złożony, sam w sobie może być źródłem ryzyka dla Grupy. Pomimo współpracy z renomowanymi i sprawdzonymi wykonawcami oraz dostawcami, a także prowadzenia bieżącego nadzoru nad wykonywaniem robót, Grupa nie jest w stanie w pełni zagwarantować niewystępowania usterek lub wad w zrealizowanych inwestycjach. Ujawnienie się usterek lub wad może mieć negatywny wpływ na wizerunek rynkowy Grupy oraz na jej wynik finansowy, w związku z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów związanych z usunięciem usterki lub wady. Ponadto przeciągające się w czasie usuwanie wad i usterek może doprowadzić do niedotrzymania terminów realizacji projektów, co również wpłynie niekorzystnie na sytuację finansową Grupy, ze względu na konieczność zapłaty ewentualnych kar umownych klientom, z którymi zawarte zostały umowy terminowe lub płatności kwot wynikających z roszczeń odszkodowawczych. Nie można również wykluczyć, że materiały użyte do realizacji robót budowlanych będą miały ukryte wady, które mogą wpłynąć na jakość inwestycji. W związku z powyższym Grupa Dekpol stosuje różne sposoby zabezpieczania się przed tego typu ryzykiem. Przede wszystkim przy realizacji inwestycji stosowane są wypracowane procedury minimalizujące opóźnienia. Zawierane są umowy ze stałymi i sprawdzonymi dostawcami oraz podwykonawcami, którzy zapewniają Grupie wysoką jakość i terminowość prac, a także odroczone płatności. Ważne są tu również sprawne procedury bieżącej kontroli wewnętrznej i monitoringu poszczególnych zleceń. Warty podkreślenia jest fakt, iż w dotychczasowej działalności Grupy Dekpol takie zdarzenia miały miejsce sporadycznie.

## Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość inwestycji w prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. Taka koncentracja powoduje uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą liczbą podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Emitenta w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym, w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w przyszłości. Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Emitenta. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. uzyskał odpowiednią certyfikację umożliwiającą samodzielne realizowanie projektów budowlanych na terytorium Republiki Litewskiej. Ponadto, spółki z Grupy Emitenta posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (Warszawa, Wrocław). Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmocnieniu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

## Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień segmentu generalnego wykonawstwa Grupy Dekpol istotnie wzrósł udział projektów magazynowych (jako projekty magazynowe Grupa kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Dekpol od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, ponadto obecnie można zaobserwować dynamiczny rozwój rynku magazynowego na terenie Polski oraz wpisuje się dobrze w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji mieści się zazwyczaj w przedziale 6-9 miesięcy).

Grupa Dekpol dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Spółka może odnotować mniejszą liczbę kontraktów, co potencjalnie mogłoby mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy w segmencie generalnego wykonawstwa. Stąd Grupa już obecnie podejmuje działania, mające na celu przeciwdziałanie tej ewentualności, dywersyfikując źródła pozyskiwania projektów budowlanych przede wszystkim poprzez rozbudowę struktury sprzedaży i wycen usług generalnego wykonawstwa, aby jeszcze szerzej odpowiadać na szanse biznesowe. Ponadto, Spółka systematycznie sięga po inne niż przemysłowo – logistyczne projekty kubaturowe w rodzaju salonów samochodowych, miejsc obsługi pasażerów czy też obiektów handlowych. W ten sposób podtrzymywane są (a w niektórych wypadkach rozbudowywane) kompetencje inżynierskie zespołu generalnego wykonawstwa w wyżej wymienionym zakresie, aby w sytuacji zmniejszonego popytu na hale przemysłowo – logistyczne, dokonać zwrotu w kierunku innego rodzaju kontraktów niż te, które realizowane są obecnie.

## Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

Jednym z poważniejszych ryzyk jest możliwość zaistnienia zmian tendencji rynkowych. Na popyt na dobra inwestycyjne wpływa wiele zmiennych niezależnych od Grupy. Natomiast na przychody uzyskiwane z prowadzonej działalności bezpośredni wpływ mają popyt i podaż na usługi budowlane. Istnieje ryzyko pogorszenia się sytuacji na rynku budowlanym poprzez ograniczenie ilości inwestycji, co może się przełożyć na wysokość marży, a co za tym idzie – rentowność Grupy. Ponadto przychody Grupy zależą w dużej mierze od aktywności inwestorów w regionie. Zmniejszenie poziomu inwestycji może mieć niekorzystny wpływ na jego wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Grupa Dekpol poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd spółki dominującej w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Grupy Dekpol do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.



## Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Emitenta nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywca potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta. Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Grupa Emitenta obecnie nie przewiduje obniżania cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszony do korekty swoich cenników, aby jej oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

## Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiązuje się (lub nieterminowo wywiązuje się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych. Grupa Dekpol stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

## Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Cykl projektu deweloperskiego jest cyklem długotrwałym (powyżej 24 miesięcy), charakteryzującym się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów finansowych i całkowitym zwrotem poniesionych nakładów dopiero po upływie minimum 2 lat. Zgodnie z przyjętą strategią, Dekpol Deweloper kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień, Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie, Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w momencie osiągnięcia określonego procentu zaawansowania sprzedaży aktualnie realizowanego etapu. Spółki z Grupy Emitenta muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

Zasadniczy wpływ na koszty związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego oraz w konsekwencji na wyniki finansowe Grupy mogą mieć w szczególności takie czynniki jak:

- konieczność poniesienia dodatkowych kosztów (również w efekcie błędnego ich oszacowania) lub wystąpienie okoliczności powodujących istotną zmianę kosztów;
- zmiany zakresu projektu oraz zmiany w projekcie architektonicznym;
- niewykonanie prac przez wykonawców w uzgodnionych terminach i w uzgodnionym standardzie;
- opóźnienie w uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;
- opóźnienia w skompletowaniu dokumentacji niezbędnej do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność, wydawanej przez organy administracyjne.

## Ryzyko związane ze stosowaniem klauzul niedozwolonych w umowach zawieranych w ramach działalności deweloperskiej

Grupa Dekpol działa m.in. w branży deweloperskiej, dokonując sprzedaży lokali w dużej części na rzecz konsumentów. W relacjach z konsumentami Grupa posługuje się zwykle wypracowanymi wzorami umów. Istnieje ryzyko zarzutu wobec Grupy, że stosowane wzory zawierają niedozwolone postanowienia umowne, przez co zgodnie z art. 385(1)§1 Kodeksu Cywilnego rozumie się takie niezgodnione indywidualnie z konsumentem klauzule, które kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Wyjaśnić należy, iż Grupa Dekpol prowadzi z klientami negocjacje umów i zapewnia możliwość indywidualnego uzgadniania ich postanowień. Jak dotąd nie były prowadzone w stosunku do spółek z Grupy żadne postępowania o uznanie postanowień wzorca za niedozwolone.

## Ryzyko wypadków na terenie budowy

Grupa Dekpol, jako prowadząca roboty budowlane w charakterze generalnego wykonawstwa, w trakcie realizacji poszczególnych przedsięwzięć, jest odpowiedzialna za swoich pracowników. Wyłączeniu podlega odpowiedzialność za pracowników podwykonawców, poza przypadkami wynikającymi z zawinionego działania, zaniechania ze strony Grupy. Minimalizowanie wskazanego ryzyka następuje poprzez odpowiednią organizację pracy i ściśle przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Jednakże nie można wykluczyć ryzyka związanego z ewentualnymi roszczeniami odszkodowawczymi w przypadku zaistnienia wypadku na terenie budowy, mogącymi jednocześnie mieć wpływ na terminowość realizowanych prac.

## Ryzyko związane z podwykonawcami

Jednym z czynników mających istotny wpływ na prawidłowy przebieg realizacji kontraktów jest współpraca z podwykonawcami. Grupa Emitenta w procesie realizacji kontraktów oprócz własnych zasobów kadrowych korzysta z usług podwykonawców, przejmując jednocześnie od zamawiających (inwestorów) ryzyko związane z nienależytym wykonaniem warunków umowy lub nieterminowym wykonaniem przedmiotu umowy przez podwykonawców. Może to skutkować naruszeniem przez Grupę umowy z zamawiającym i doprowadzić do powstania roszczeń w stosunku do Grupy oraz narazić ją na utratę renomy rzetelnego wykonawcy, co niekorzystnie wpłynie na wynik finansowy Grupy. Grupa stara się ograniczać to ryzyko poprzez zwiększanie zasobów wykonawczych, odpowiedni dobór podwykonawców oraz podjęcie działań służących budowaniu bazy rzetelnych, sprawdzonych i regularnie współpracujących podwykonawców, posiadających odpowiednie certyfikaty i doświadczenie. Dodatkowo, konstruując umowy z podwykonawcami Grupa określa warunki starając się zabezpieczyć ją przed niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem warunków umowy przez te podmioty, przenosząc to ryzyko na podwykonawcę czy dostawcę.

Ograniczona dostępność podwykonawców zewnętrznych może także skutkować wzrostem kosztów ponoszonych na rzecz podwykonawców, a tym samym niekorzystnie wpłynąć na wyniki i sytuację finansową Grupy. Należy również zwrócić uwagę, iż w przypadku, gdy Grupa korzysta z usług podwykonawców bez uzyskania zgody inwestora lub wykonawcy, naraża się na ryzyko kontraktowe przewidziane w niektórych z umów. Ponadto w takich przypadkach nie będzie miał zastosowania przepis art. 647(1) Kodeksu Cywilnego przewidujący odpowiedzialność solidarną podmiotu zawierającego umowę z podwykonawcą (wykonawcy) oraz inwestora za zapłatę wynagrodzenia za usługi wykonane przez podwykonawcę. Grupa mając świadomość tego ryzyka każdorazowo dąży do uzyskania stosownych zgód od zamawiających.

## Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

Charakter działalności gospodarczej prowadzonej przez Grupę powoduje, że znacząca liczba kontraktów pozyskiwana jest w drodze przetargu. Spółki z Grupy Dekpol sporządzają oferty, określają i ewentualnie negocjują warunki ofert, oraz przygotowują się do realizacji tych kontraktów, nie mają jednak wpływu na kryteria oceny ofert, będące podstawą ich wyboru. Jednym z podstawowych czynników przyczyniających się do sukcesu Grupy Dekpol jest konsekwentna realizacja strategii rozwoju skoncentrowanej na pozyskiwaniu kontraktów o najwyższej rentowności. Grupa opracowała skuteczny system wyceny kontraktów, który w połączeniu ze ścisłą kontrolą kosztów powoduje, że obecnie Grupa realizuje kontrakty przy zakładanej rentowności i osiąga dobre wyniki finansowe. Grupa Dekpol przykładą wagę do restrukturyzacji i minimalizacji wszystkich elementów kosztowych, zarówno na poszczególnych etapach realizacji kontraktu, jak również kosztów ogólnego zarządu. Nie można wykluczyć, że m.in. zmieniające się warunki rynkowe w negatywny sposób wpłyną na możliwość pozyskiwania przez Grupę nowych kontraktów oraz osiągania satysfakcjonującego poziomu marży. W

celu minimalizacji tego ryzyka, Grupa Dekpol dąży do ciągłego udoskonalania systemu zarządzania projektami obejmującego m.in. proces ofertowania oraz budżetowania kontraktów. Ponadto, wysoka aktywność w procedurach przetargowych i konkursowych przyczynia się do stałego podnoszenia efektywności w pozyskiwaniu nowych kontraktów.

### **Ryzyko związane z konkurencją**

Rynek budowlany w Polsce obsługiwany jest przez dużą liczbę podmiotów gospodarczych, zarówno krajowych jak i zagranicznych, w tym znaczące europejskie grupy/firmy budowlane. W zakresie konkurencji Grupa z jednej strony ma do czynienia z firmami małymi realizującymi swoje usługi na rynkach lokalnych, a z drugiej z silnymi grupami kapitałowymi wykonującymi duże i skomplikowane przedsięwzięcia budowlane. Grupa Dekpol realizuje obiekty budownictwa przemysłowego w systemie generalnego wykonawstwa. Grupa koncentruje się na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań zarówno dla inwestorów prywatnych, jak i inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce. W celu minimalizacji ryzyka związanego z konkurencją, Grupa Dekpol realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

### **Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych**

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę Emitenta. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi. W związku z kryzysem gospodarczym wywołanym pandemią jak i wzrostem stóp procentowych, banki w sposób znaczący zmieniły politykę związaną z przyznawaniem kredytów hipotecznych przez zaostrzenie kryteriów oceny zdolności kredytowej. W szczególności zauważalną tendencją na rynku kredytów hipotecznych jest czasowe wykluczenie przy ocenie zdolności kredytowej przychodów z niektórych rodzajów działalności gospodarczej (branż), czy też znaczące ograniczenie przez banki dostępu albo wysokości kredytu w stosunku do osób zatrudnionych na podstawie umów cywilnoprawnych. Wspomnieć należy w tym zakresie również o wprowadzeniu przez wiele banków wymogu wniesienia wyższego niż dotychczas wkładu własnego (zmniejszeniu wskaźnika LTV), a także podwyższeniu marż i prowizji.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy.

## **Ryzyka związane z otoczeniem, w jakim działa Emitent i Grupa Kapitałowa**

### **Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą**

Ryzyko to zostało opisane z perspektywy Grupy w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej, natomiast poniżej w ujęciu segmentowym.

#### **Segment Generalnego Wykonawstwa**

Konflikt zbrojny w Ukrainie jest potencjalnym ryzykiem dla budownictwa w 2024 roku. Przede wszystkim należy liczyć się z (1) odpływem pracowników z Ukrainy, którzy wracają walczyć w wojnie obronnej, oraz (2) wzrostem cen i (3) pogorszeniem dostępności materiałów na skutek wzrostu cen surowców. Sytuacja blokady gospodarczej Rosji i samej wojny w Ukrainie również może mieć wpływ na branżę budowlaną w Polsce, niemniej na dzień sporządzenia sprawozdania nie można ocenić ewentualnych skutków np. embarga czy niepokojów na rynkach finansowych. Odpływ pracowników to zjawisko występujące w różnicowanej skali u podwykonawców Spółki. Dodatkowo spodziewane zwwyżki cen surowców, materiałów budowlanych, paliw oraz mediów, powodują konieczność zachowania dużej ostrożności w składanych

ofertach, ponadto w ramach ofert składane są również oczekiwania dotyczące zaliczek, aby zabezpieczyć ceny materiałów na wczesnym etapie realizacji projektów, wprowadzane są również specjalne procedury dot. ofertowania, itp.

### **Segment Deweloperski**

Cała branża deweloperska z uwagą śledzi wydarzenia na arenie geopolitycznej. Skutki konfliktu na Ukrainie są na chwilę obecną trudne do przewidzenia. Wpływ działań zbrojnych na branżę będzie zależał od dalszego rozwoju wydarzeń. Z jednej strony można spodziewać się wzrostu popytu ze względu na spadającą w szybkim tempie liczbę mieszkań na wynajem dostępnych na rynku, z drugiej zaś należy liczyć się z możliwymi opóźnieniami w realizowaniu projektów, spowodowanymi odpływem pracowników z Ukrainy zatrudnianych w segmencie wykonawczym oraz zmniejszeniem podaży materiałów budowlanych. Segment lokali inwestycyjnych nie powinien być zagrożony, ponieważ sytuacja monetarna polskiej gospodarki zachęca w dalszym ciągu do lokowania środków w nieruchomości w stopniu przewyższającym potencjalne spowolnienie spowodowane obawami inwestorów przed dalszą eskalacją konfliktu.

### **Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych**

Bezpośredni i pośredni wpływ wojny toczącej się w Ukrainie na działalność Dekpol Steel jest na obecnym etapie trudny do precyzyjnego oszacowania i wymaga podejścia do analizy sytuacji z perspektywy popytowej i kosztowej w ujęciu krótko- i średnioterminowym. Obserwowane turbulencje spowodowane zerwanymi łańcuchami dostaw i wzrostem cen surowców, przede wszystkim stali, a także komponentów stosowanych w produkcji (siłowniki, systemy zębowe) oraz wzrostem kosztów transportu dotyczą będą wszystkich podmiotów działających w branży. Przy utrzymującym się popycie na oferowane produkty kluczowym zadaniem będzie odpowiednie dostosowywanie cen oferowanych produktów do rosnącego poziomu kosztów w celu ochrony realizowanej marży. W dłuższym terminie nie można wykluczyć jednak, że powyższe czynniki, a także ograniczona dostępność kadry po stronie klientów, wpłyną na ograniczenie lub wstrzymanie długoterminowych inwestycji, a tym samym poskutkują ograniczeniem zakupów nowych maszyn i w konsekwencji – osprzętów do nich. Dekpol Steel na bieżąco analizuje wszystkie powyższe aspekty w celu odpowiedniego dostosowania prowadzonej działalności do czynników rynkowych.

### **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Wyniki uzyskiwane przez Grupę Dekpol uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Grupa prowadzi działalność głównie na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

Zgodnie z oczekiwaniami w krajowej gospodarce nastąpiło spowolnienie, o czym świadczy między innymi spadek dynamiki PKB (produkt krajowy brutto). W całym roku 2023 PKB wzrósł zaledwie o 0,2%, co powoduje że jest to jeden z najsłabszych wyników na przestrzeni ostatnich lat. Ekonomiści oczekują jednak, że 2024 rok przyniesie ożywienie gospodarcze, które będzie napędzane przez wzrost konsumpcji (w związku z realnym wzrostem wynagrodzeń) oraz transferami socjalnymi.

Stopy procentowe w Polsce nadal utrzymywane są na wysokim poziomie, co jest skutkiem utrzymujących się wysokich wskaźników inflacji. Obecnie utrzymywana jest stopa referencyjna na poziomie 5,75%, która została wprowadzona przez Radę Polityki Pieniężnej w listopadzie 2023 roku. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%), co zgodnie z projekcjami ma nastąpić za około 2 lata. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego inflacja średnioroczna w roku 2023 wyniosła 11,4%, natomiast na koniec grudnia uplasowała się na poziomie 6,2%.

Zgodnie z dostępnymi danymi makroekonomicznymi, stopa bezrobocia w Polsce nieznacznie spada i nadal jest na poziomie niższym niż unijna średnia (6,0%). Stopa bezrobocia w grudniu 2023 roku wyniosła 5,1% i spadła w porównaniu do poprzedniego roku o 0,1 p.p.,

### **Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego**

W polskim systemie podatkowym następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim

Grupa prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

### **Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego**

Polski system prawny jest przedmiotem licznych zmian, które mają ogromny wpływ na działalność Grupy Dekpol. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: - prawo budowlane, - prawo handlowe, - prawo podatkowe, - prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, - prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa wspólnotowego nie jest w Polsce powszechna, a sądy polskie nie zawsze je stosują, może dojść do sytuacji kiedy wyrok wydany w Polsce zostanie uchylony, jako niezgodny z prawem europejskim. Pewne zagrożenie mogą stanowić zmiany przepisów prawa lub różne jego interpretacje. niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp.

Zmiany przepisów prawa z tym związane mogą mieć wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym także Grupy Dekpol. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka, Grupa Dekpol na bieżąco monitoruje zmiany przepisów prawa oraz korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej.

### **Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego**

W związku z rodzajem prowadzonej przez Grupę Dekpol działalności, najważniejszymi aktami prawnymi są regulacje z zakresu prawa budowlanego oraz generalnego wykonawstwa realizowanych inwestycji. Podstawowe obowiązki jakie winny być spełnione i realizowane przez Grupę w trakcie realizacji inwestycji, a także przed jej rozpoczęciem i po jej zakończeniu, określone są przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo Budowlane. Ponadto przepisy Kodeksu Cywilnego regulujące kwestię umów i robót budowlanych przewidują dodatkowe obostrzenia związane z występowaniem Grupy w charakterze generalnego wykonawcy lub inwestora. Zostały one ujęte w tytule XVI Kodeksu Cywilnego, w którym to określono formę i zakres umowy, zakres robót, gwarancję zapłaty i jej wysokość, informowanie o przeszkodach i szkodach na terenie budowy, formę odbioru częściowego, a także ryzyko zniszczenia obiektu. Nienależyty sposób realizacji obowiązków wiąże się z ryzykiem zaistnienia opóźnienia przeprowadzenia danego przedsięwzięcia, jego wstrzymania, bądź niewykonania, a także może mieć negatywny wpływ na uzyskiwany przez Emitenta i Grupę Kapitałową wynik finansowy oraz działalność czy też sytuację organizacyjną. Natomiast według posiadanej wiedzy, umowy o roboty budowlane, których stroną były lub są spółki z Grupy Dekpol, zawierają postanowienia zgodne z zapisami Kodeksu Cywilnego.

### **Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartoteli**

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Emitenta). W 2019 roku Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK), KNF oraz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju rozpoczęły kampanię informacyjną, w której ostrzegano przed ryzykiem, które wiąże się z inwestowaniem w pokoje w apartotelach i condohotelach. Jakkolwiek Emitent zgadza się z тезami przedstawionymi w kampanii oraz dostrzega potrzebę jej prowadzenia, treść komunikatów wzbudziła obawę wśród konsumentów oraz klientów Emitenta, a w konsekwencji może prowadzić do spadku zainteresowania tego rodzaju ofertą. Emitent wskazuje, iż brał udział w badaniach rynku prowadzonych przez Prezesa

UOKiK, w ramach których m.in. informował o stosowanych zasadach współpracy oraz przedstawił stosowane wzorce umowne. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kolejne kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą spadkiem zainteresowania lokalami w condohotelach i aparthotelach ze strony klientów lub w skutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

## Ryzyka związane z sytuacją finansową

### Ryzyko stopy procentowej

Grupa Depol finansuje swoją działalność m.in. długiem o zmiennym oprocentowaniu (w tym kredyty obrotowe i obligacje), dlatego też narażona jest na ryzyko stóp procentowych. W przypadku znacznego wzrostu stóp procentowych może nastąpić pogorszenie wyników finansowych Grupy związane ze wzrostem kosztów finansowych. Dodatkowo, duża ekspozycja związana z tym ryzykiem oraz niewłaściwa ocena tego ryzyka, mogą negatywnie wpłynąć na wyniki finansowe Grupy. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej (CAP, IRS).

Obecna sytuacja makroekonomiczna w obszarze omawianego ryzyka wskazuje na wiele wyzwań. Cykl podwyżek ogłoszonych przez RPP doprowadził stopę referencyjną do poziomu 6,84% na koniec 2022 roku, natomiast zmiany wprowadzone przez Radę Polityki Pieniężnej w 2023 roku doprowadziły do obniżenia stóp procentowych do wysokości 5,75% na koniec grudnia 2023 roku. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego NBP (1,5%-3,5%), co zgodnie z projekcjami ma nastąpić za około 2 lata. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego inflacja średnioroczna w roku 2023 wyniosła 11,4%, natomiast na koniec grudnia uładowała się na poziomie 6,2%.

### Ryzyko walutowe

Grupa Depol prowadzi działalność przede wszystkim na terenie Polski, jednak rosnąca część umów segmentu GW zawierana jest w walucie (EUR). W tym zakresie oraz w zakresie działalności eksportowej, Grupa narażona jest więc na ryzyko wahań kursowych. Umocnienie kursu polskiej waluty względem walut państw, do których eksportowane są produkty Grupy, będzie prowadzić do zmniejszenia wpływów ze sprzedaży, co z kolei będzie miało negatywne przełożenie na wyniki finansowe osiągnięte przez Grupę. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie kontraktów typu forward.

Sytuacja walutowa w Polsce charakteryzuje się w ostatnim czasie dużą zmiennością, a rok 2023 był rokiem pełnym kontrastów i niespodzianek. W pierwszej połowie 2023 roku można było zaobserwować umacnianie się złotego. Jednakże we wrześniu, po decyzji RPP o obniżeniu stóp procentowych o 0,75 p.p., trend umacniania złotówki został przerwany. Koniec roku 2023 oraz zmiany polityczne doprowadziły do dalszego umacniania się złotówki. Dodatkowo, trwająca w dalszym ciągu za wschodnią granicą wojna, wywołuje niepewność po stronie inwestorów. Należy mieć również na uwadze podwyżki stóp w USA czy strefie euro generujące popyt na dolara oraz europejską walutę. Ponadto można ocenić, że czynniki wewnętrzne jak wysoka inflacja i ekspansywna polityka fiskalna rządu wpływają negatywnie na kurs polskiej waluty.

### Ryzyko inflacyjne

Grupa Depol identyfikuje również ryzyko fluktuacji poziomu inflacji, które odnosi się do nieprzewidywalnych zmian w ogólnym poziomie cen dóbr i usług w gospodarce. Fluktuacje poziomu inflacji mają negatywny wpływ na gospodarkę w kilku aspektach. Po pierwsze, wahania inflacyjne prowadzą do niepewności co do przyszłych kosztów i zysków, co utrudnia podejmowanie decyzji inwestycyjnych przez przedsiębiorców i konsumentów. Po drugie, inflacja powoduje spadek siły nabywczej pieniądza, co z kolei prowadzi do spadku poziomu życia ludzi. Po trzecie, wahania inflacyjne wpływają na wymianę handlową, ponieważ wahania kursów walutowych mają wpływ na ceny eksportu i importu. Wniosek jest taki, że ryzyko fluktuacji poziomu inflacji jest poważnym zagrożeniem dla stabilności gospodarczej i wymaga odpowiedniej polityki monetarnej i fiskalnej w celu jego ograniczenia, która docelowo ma wpływ na podmioty gospodarcze.

Z raportu NBP o inflacji z lipca 2023 roku wynika, że procesy cenotwórcze nadal znajdują się pod presją zmian podażowych, związanych ze skutkami agresji Rosji przeciw Ukrainie. Inflacja w gospodarce światowej obniżyła się, choć nadal utrzymuje się na wysokim poziomie. Wiele banków centralnych podnosiło stopy procentowe, chociaż w mniejszej skali

niż to było w poprzedzających miesiącach, bądź pozostawiało stopy na niezmiennym poziomie. W Polsce stopy procentowe do sierpnia 2023 roku pozostawały na niezmiennym poziomie, natomiast we wrześniu 2023 roku RPP zdecydowała o obniżeniu ich do poziomu 6,00% i następnie do poziomu 5,75%. Na koniec 2023 roku. W grudniu 2023 roku wskaźnik inflacji w Polsce wyniósł 6,2%, natomiast odczyt inflacji śródrocznej wyniósł 11,4%. W całym 2023 roku poziom inflacji zgodnie z oczekiwaniami ekonomistów spadł. Wpłynęły na to przede wszystkim 3 główne czynniki: zmiany cen energii, towarów przefiltrowały się do cen konsumentów i proces został zakończony, co spowodowało, że luka popytowa zmniejszyła przejściowo presję cenową.

### **Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami**

W związku z wyemitowanymi obligacjami może nastąpić uszczuplenie aktywów Grupy, ponieważ wobec niewywiązywania się ze spłaty zobowiązań, w tym płatności odsetek, obligatariusze mają podstawy do egzekwowania ich wcześniejszego wykupu, co może znacząco uszczuplić aktywa bieżące Grupy. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nieregulowania zobowiązań obligatariusze - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa nie ma problemu z terminową obsługą zadłużenia obligacyjnego. Grupa na dzień publikacji niniejszego dokumentu nie identyfikuje realnych ryzyk związanych z wyemitowanymi obligacjami. Mając jednak na uwadze wszystkie ryzyka związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, Grupa nie wyklucza, że w przyszłości mogą pojawiać się problemy w zakresie terminowych spłat zobowiązań obligacyjnych.

### **Ryzyko związane z finansowaniem bieżącym działalnością**

Grupa Dekpol finansuje swoją działalność również z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytów bankowych. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie ma przesłanek wskazujących na możliwość wystąpienia trudności z wywiązywaniem się spółek z Grupy Dekpol ze zobowiązań wynikających z umów kredytowych. Nie można jednak całkowicie wyeliminować ryzyka pojawienia się tego typu problemów w przyszłości. W skrajnym przypadku, w celu zaspokojenia zobowiązań, Grupa może być zmuszona do sprzedaży części aktywów, co mogłoby negatywnie wpłynąć na sytuację finansową Grupy oraz możliwości dalszego rozwoju.

### **Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji**

W zawartych przez podmioty z Grupy umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe podmiotów z Grupy zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co oznacza, że naruszenie jednej umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

Ewentualne niewykonanie zobowiązań wynikających z umów kredytu bądź warunków emisji obligacji może spowodować wymagalność długów przed pierwotnie przewidzianym terminem spłaty oraz znaczne pogorszenie płynności finansowej podmiotów z Grupy Emitenta. Powyższe może skutkować skorzystaniem przez bank lub obligatariuszy z zabezpieczeń określonych w umowach kredytu, w tym egzekucję z nieruchomości obciążonych hipoteką. Tym samym istnieje ryzyko, że nieruchomości lub inne aktywa należące do Grupy mogą zostać zajęte, co w konsekwencji może doprowadzić do utraty części istotnych aktywów przez Grupę. Zdarzenia wskazane powyżej mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i wyniki działalności Grupy. W celu zapobieżenia wystąpieniu wskazanych okoliczności Emitent dokonuje bieżącej oceny stanu zadłużenia oraz kontroli zachowania kowenantów zawartych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji.

## Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję obligacji

W Grupie Depol spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 31 grudnia 2023 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 37% 577 863 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 63 % (964 934 tys. zł). Na dzień 31 grudnia 2022 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 34% (476 960 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 66% (917 696 tys. zł).

Grupa wykorzystuje środki z obligacji głównie w celu finansowania bieżącej działalności Grupy, w tym m.in. zakupu nowych gruntów pod projekty deweloperskie oraz jako wkład własny do realizowanych projektów. W przypadku ograniczenia możliwości emisji obligacji (między innymi w skutek spadku popytu na obligacje, spadku konkurencyjności oprocentowania obligacji w stosunku do lokat bankowych, większej awersji inwestorów do ryzyka i inwestowania w obligacje, braku wykupu obligacji przez innych emitentów na rynku, mniejszej ilości dostępnych środków pieniężnych do inwestowania w obligacje) istnieje ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania przez emisję obligacji dla Spółki i Grupy, co będzie się wiązać z koniecznością skupienia się na finansowaniu dłużnym, kredytowym, lub w przypadku zewnętrznych czynników powodujących brak takiej możliwości, zmniejszeniem skali prowadzonej działalności operacyjnej. Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Grupy Kapitałowej Depol do wykonywania zobowiązań z tytułu obligacji.

## Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

Główną grupą wierzycieli są podwykonawcy świadczonych przez Emitenta usług w zakresie generalnego wykonawstwa. Większość zobowiązań spłacanych po terminie wymagalności powstaje na skutek niedostarczenia kompletu dokumentacji przez kontrahenta. Zgodnie z procedurami wewnętrznymi obowiązującym w Grupie Emitenta możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z zapisami umownymi. Niezwłocznie po zauważeniu braków kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia braków formalnych, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego. W saldzie zobowiązań przeterminowanych nie występuje duża koncentracja na jednego podwykonawcę.

Występowanie zobowiązań przeterminowanych może wpływać na pogorszenie relacji z podmiotami wykonującymi prace dla Grupy, a w skrajnym przypadku do zaprzestania przez nie świadczenia usług na rzecz Grupy oraz wejście na drogę sądową. Takie postępowanie mogłoby prowadzić do opóźnień w realizacjach kontraktów budowlanych realizowanych przez Grupę. Występowanie wysokich sald zobowiązań przeterminowanych może utrudniać też nawiązanie współpracy z nowymi kontrahentami. Należy jednak mieć na uwadze, że notowany poziom zobowiązań przeterminowanych nie odstaje od średniej w sektorze generalnego wykonawstwa.

## Ryzyko cyberataku

W ostatnich kilku latach, a szczególnie po wybuchu konfliktu zbrojnego w Ukrainie, doszło do kolejnego ryzyka związanego z obszarem IT. Obecnie spółki są narażone na ataki hakerów i działanie przez nich podejmowane w postaci cyberataków. Według miesięcznika Forbes, Polska jest na 20 pozycji w rankingu krajów najbardziej narażonych na cyberataki. Zgodnie z dostępnymi informacjami, do głównych branż narażonych na cyberataki, należą energetyka i transport. Te działania głównie dotyczyły przeważnie kradzieży danych osobowych. W związku z powyższym Zarząd Spółki zdecydował o przeprowadzeniu due diligence w tym obszarze i wykupieniu polisy ubezpieczeniowej związanej z ochroną przed konsekwencjami cyberataków. Wszystkie spółki z Grupy posiadają jednolitą politykę w zakresie IT.



## 8. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego



## Oświadczenie o stosowaniu Tędu korporacyjnego

### Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

W 2023 roku Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego opisanym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, uchwalonym przez Radę GPW uchwałą nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 roku, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2021 rok. Tekst zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (DPSN2021) jest publicznie dostępny na stronie internetowej GPW: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>.

Spółka Dekpol S.A. uznaje zasady ładu korporacyjnego, jako wyznacznik zachowań i podstawowy element kultury korporacyjnej. Spółka przywiązuje szczególną uwagę do przejrzystości działania oraz otwartej komunikacji z interesariuszami w duchu dialogu i zaufania.

### Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka Dekpol S.A. stosuje wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, za wyjątkiem jedynie zasad: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 4.1., 4.3. i 4.14, a także zasady 3.7., która nie dotyczy Spółki.

**Zasada 1.3.1.** W swojej strategii biznesowej spółka uwzględni również tematykę ESG, w szczególności obejmującą: zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada sformalizowanego dokumentu, który opisywałby strategię Spółki w kontekście czynników ESG. Niezależnie od tego, Spółka kieruje się elementami polityki ESG w codziennej działalności, a świadomość aspektów środowiskowych budowana jest w Spółce od dawna. Wiele elementów dotyczących czynników ESG ma zastosowanie praktyczne w bieżącym działaniu Spółki. Przykładowo w oparciu o wdrożony i utrzymywany Zintegrowany System Zarządzania wg. wymagań norm EN ISO 9001:2015, EN ISO 14001:2015 oraz EN ISO 45001:2018 odbywa się monitorowanie i ciągła kontrola realizowanych procesów pod względem jakości, środowiska oraz BHP. Ponadto w trosce o spełnienie wymagań jakości dotyczących spawania materiałów metalowych oraz wytwarzania konstrukcji stalowych i aluminiowych, a także prefabrykatów betonowych dla budownictwa, Grupa Kapitałowa Dekpol wdrożyła i utrzymuje certyfikację w zakresie norm PN-EN ISO 3834-2:2021, PN-EN ISO 1090-2:2018, PN-EN 13747:2005 + A2:2010, EN 13225:2013, EN 14992:2007 + A1:2012, EN 15258:2008 oraz EN 14843:2007. Segment generalnego wykonawstwa, wychodząc na przeciw świadomości zrównoważonego rozwoju swoich inwestorów, oferuje realizację projektów wg wymagań certyfikacji BREEAM, a dodatkowo corocznie poddaje się ocenie wg Eco Vadis. Trwają prace nad opracowaniem i przyjęciem spójnej strategii ESG w Grupie, uwzględniającej zarówno poszczególne segmenty działalności Grupy, jak też wymogi dyrektywy CSRD oraz wdrażanych standardów raportowania zrównoważonego rozwoju ESRS. Spółka deklaruje chęć stosowania tejże zasady w przyszłości.

**Zasada 1.3.2.** W swojej strategii biznesowej spółka uwzględni również tematykę ESG, w szczególności obejmującą: sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada sformalizowanego dokumentu, który opisywałby strategię Spółki w kontekście czynników ESG. Niezależnie od tego, Spółka wykazuje szczególną dbałość o sprawy społeczne i pracownicze w

codziennej działalności. Dobrym przykładem może być przyjęty Kodeks Postępowania Biznesowego, który definiuje wzorce zachowań odnoszące się do:

- transparentnego i przejrzystego prowadzenia transakcji finansowych, księgowych oraz praktyk sprawozdawczych,
- zakazu stosowania lub uczestniczenia w praktykach korupcyjnych obejmujących bezpośrednio i pośrednio otrzymanie lub udzielenie korzyści majątkowych,
- wystrzegania się działań mających znamiona prania brudnych pieniędzy,
- powstania konfliktu interesów,
- korzystania i gospodarowania z majątku firmy,
- respektowania prawa i przepisów podatkowych każdego kraju, na terytorium którego prowadzone są działania, • odpowiedzialności za oferowane produkty i usługi,
- rzetelnego prowadzenia marketingu i sprzedaży,
- konkurowania na rynku w uczciwy sposób,
- zakazu nielegalnego obrotu papierami wartościowymi,
- neutralności w stosunku do partii politycznych,
- nakazu respektowania praw człowieka,
- niedyskryminowania pracowników,
- bezpiecznych i higienicznych warunków pracy,
- zakazu pracy przymusowej oraz pracy dzieci,
- swobody zrzeszania się,
- wynagradzania i respektowania godzin pracy,
- efektywnego i odpowiedzialnego wykorzystania zasobów z poszanowaniem środowiska i zdrowia.

Spółka deklaruje chęć stosowania tejże zasady w przyszłości. Tematyka spraw społecznych i pracowniczych zostanie uwzględniona w strategii ESG Grupy.

**Zasada 1.4.** W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych.

Zasada nie jest stosowana. Spółka zamieszcza na stronie internetowej informacje dotyczące strategii biznesowej Grupy, przy czym informacje te nie zawierają wszystkich wskazanych w niniejszej zasadzie komponentów. Spółka rozważy stosowanie tej zasady w przyszłości.

**Zasada 1.4.1.** Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.: objaśniać, w jaki sposób w procesach decyzyjnych w spółce i podmiotach z jej grupy uwzględniane są kwestie związane ze zmianą klimatu, wskazując na wynikające z tego ryzyka;

Zasada nie jest stosowana. Kwestie związane ze zmianą klimatu są uwzględniane w procesach decyzyjnych w Grupie Dekpol dotyczących chociażby dostarczanych klientom produktów uwzględniających nowoczesne technologie, ekologiczne surowce i materiały, odpowiedzialne gospodarowanie odpadami a nawet wybór odpowiednich dostawców. Procesy te wspomagają przyjęte polityki i procedury dotyczące jakości produktów, środowiska i BHP. W każdym procesie analizowane są istniejące ryzyka a także możliwości zapobiegania tym ryzykom bądź minimalizacji ich negatywnego wpływu. Prowadzony jest nadzór nad tymi procesami w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania lub Zakładowej Kontroli Produkcji. Obecnie Spółka nie posiada spisanej strategii ESG, choć trwają prace nad opracowaniem i przyjęciem spójnej strategii ESG w Grupie, uwzględniającej poszczególne segmenty działalności Grupy, wymogi dyrektywy CSRD oraz wdrażanych standardów raportowania zrównoważonego rozwoju ESRS. Przyjęta strategia wraz z mierzalnymi celami zostanie opublikowana na stronie internetowej a planowane działania oraz postępy w realizacji celów będą uwzględnione w corocznych, również publikowanych, raportach zrównoważonego rozwoju.

**Zasada 1.4.2.** Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.: przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok, oraz przedstawiać informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie prowadzi obecnie wyliczeń takiego wskaźnika jednakże rozważy jego wprowadzenie w ramach prac nad strategią ESG. Jego wprowadzenie wymaga bowiem zmian systemowych i dokładnej kategoryzacji poszczególnych stanowisk w porównywalne grupy. Jeżeli Spółka wprowadzi obliczanie wskaźnika przeanalizuje także potrzebę podejmowania działań w tym obszarze, a także opublikuje stosowne informacje w tym zakresie w raporcie zrównoważonego rozwoju.

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

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada polityki różnorodności wobec Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Wskazana w zasadzie różnorodność jest zachowana w odniesieniu do Zarządu Spółki, natomiast nie występuje w Radzie Nadzorczej Spółki. Jednocześnie Spółka wskazuje, iż Depol S.A. kieruje się merytorycznym przygotowaniem kandydatów do pełnienia danej funkcji, kompetencjami kandydatów oraz długoterminowymi potrzebami Spółki. Depol S.A. deklaruje, że nie istnieją żadne bariery dotyczące płci ani innych cech wskazanych w zasadzie, a jedynymi czynnikami doboru Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz kwalifikacji każdej osoby do pełnienia ww. funkcji są czynniki takie jak: kompetencje, zdobyte doświadczenie oraz wiedza specjalistyczna poświadczona odbytymi kursami, zdobytymi dyplomami oraz realizowanymi projektami.

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

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

**Zasada 3.7. Zasady 3.4 - 3.6** mają zastosowanie również w przypadku podmiotów z grupy spółki o istotnym znaczeniu dla jej działalności, jeśli wyznaczono w nich osoby do wykonywania tych zadań.

Zasada nie dotyczy spółki. Depol S.A. jako jednostka dominująca zarządza systemami wewnętrznymi całej grupy kapitałowej w sposób scentralizowany. Z uwagi na fakt, że Depol S.A. pełni funkcję holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Depol, w podmiotach z Grupy nie wyznaczono odrębnych osób do wykonywania zadań z zakresu systemów i funkcji wewnętrznych, o których mowa w zasadach 3.4-3.6. W zakresie audytu wewnętrznego powołany w Depol S.A. z początkiem 2023 roku audytor wewnętrzny organizuje i rozwija funkcję kontroli wewnętrznej i audytu zarówno dla spółki dominującej jak i równocześnie dla wszystkich spółek zależnych. W zakresie systemów zarządzania ryzykiem i compliance, w podmiotach z Grupy, podobnie jak w Spółce, systemy te są utrzymywane, a za ich działanie odpowiadają zarządy tych podmiotów.

**Zasada 4.1.** Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie stosuje zasady z uwagi na występowanie różnorodnych ryzyk związanych z organizacją walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, takich jak ryzyko przejęcia komunikacji, ryzyko zakłóceń transmisji, ryzyko problemów technicznych czy też ryzyka prawne. Dostępne aplikację nie dają 100% gwarancji bezpieczeństwa i z uwagi na ograniczone możliwości optymalizacji występujących ryzyk, na chwilę obecną Spółka nie decyduje się na organizację ewalnego. Dekpol S.A. nie ma w planach udostępniania elektronicznego trybu odbywania się walnego zgromadzenia, chyba że takie oczekiwania będą licznie zgłaszane przez akcjonariuszy.

**Zasada 4.3.** Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Zasada nie jest stosowana. Z uwagi na brak zgłaszanego Spółce zapotrzebowania ze strony akcjonariuszy, Spółka nie stosuje praktyki powszechnej transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym. Spółka publikuje wszystkie istotne informacje dotyczące walnego zgromadzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, które w ocenie Spółki zapewniają transparentność i powszechny dostęp do informacji w tym zakresie. Dekpol S.A. nie ma w planach udostępniania transmisji obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym, chyba że takie oczekiwania będą licznie zgłaszane przez akcjonariuszy.

**Zasada 4.14.** Spółka powinna dążyć do podziału zysku poprzez wypłatę dywidendy. Pozostawienie całości zysku w spółce jest możliwe, jeżeli zachodzi którakolwiek z poniższych przyczyn: a) wysokość tego zysku jest minimalna, a w konsekwencji dywidenda byłaby nieistotna w relacji do wartości akcji; b) spółka wykazuje niepokryte straty z lat ubiegłych, a zysk przeznaczony jest na ich zmniejszenie; c) spółka uzasadni, że przeznaczenie zysku na inwestycje przyniesie akcjonariuszom wymierne korzyści; d) spółka nie wygenerowała środków pieniężnych umożliwiających wypłatę dywidendy; e) wypłata dywidendy istotnie zwiększyłaby ryzyko naruszenia kowenantów wynikających z wiążących spółkę umów kredytowych lub warunków emisji obligacji; f) pozostawienie zysku w spółce jest zgodne z rekomendacją instytucji sprawującej nadzór nad spółką z racji prowadzenia przez nią określonego rodzaju działalności.

Zasada nie jest stosowana. W okresie ostatnich 3 lat obrotowych Spółka przeznaczala wypracowany zysk netto na kapitał zapasowy, umożliwiając bieżące rozszerzanie możliwości operacyjnych Spółki i reinwestowanie zatrzymanego zysku z korzyścią dla akcjonariuszy. Obecnie Spółka prowadzi prace nad polityką dywidendową, która planowana jest do wprowadzenia w kolejnych miesiącach.

## Zmiany w zakresie stosowania Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021

Na dzień 1 stycznia 2023 roku Spółka Dekpol S.A. stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, za wyjątkiem zasad: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 3.6., 4.1., 4.3. i 4.14, a także zasad: 3.2., 3.7. i 3.10., które nie dotyczyły Spółki.

Dążąc do uzyskania wysokiej jakości standardów w zakresie ładu korporacyjnego, Spółka na przestrzeni 2023 roku i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podejmowała działania mające na celu zwiększenie zakresu stosowanych zasad DPSN2021.

W dniu 24 lutego 2023 roku Spółka opublikowała informację o rozpoczęciu stosowania zasady 3.6.DPSN2021 dotyczącej podległości organizacyjnej kierującego audytem wewnętrznym. Zgodnie z zasadą 3.6. DPSN, kierujący audytem wewnętrznym w Dekpol S.A. podlega organizacyjnie Prezesowi Zarządu, a funkcjonalnie Przewodniczącemu Komitetu Audytu.

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

Zgodnie z zasadą 3.2. DPSN2021, mając na uwadze rozmiar Spółki i rodzaj prowadzonej działalności, Spółka uznała za uzasadnione wyodrębnienie w swojej strukturze organizacyjnej wraz z początkiem 2023 roku komórki audytu wewnętrznego. Jej celem jest zapewnienie że system kontroli wewnętrznej działa prawidłowo, szczególnie w zakresie sprawozdawczości finansowej, zarządzania ryzykiem i ładu organizacyjnego. Na chwilę obecną Spółka nie widzi uzasadnienia do wyodrębniania jednostek odpowiedzialnych za zadania pozostałych systemów i funkcji, o którym mowa w zasadzie

3.1. Niezależnie od powyższego wszystkie te systemy i funkcje są utrzymywane w Spółce, a za ich działanie odpowiada Zarząd. W związku z powyższym Spółka uznaje zasadę 3.2. za stosowaną adekwatnie do istniejących potrzeb.

Zgodnie z zasadą 3.10. DPSN2021, dotychczas w Spółce nie dokonano przeglądu funkcji audytu wewnętrznego przez niezależnego audytora, ponieważ audyt wewnętrzny w Spółce funkcjonuje dopiero od 2023 roku. Jednakże taki przegląd w okresie raz na 5 lat jest przewidziany w Programie zapewnienia i poprawy jakości audytu wewnętrznego. W związku z powyższym Spółka uznaje zasadę 3.10. za stosowaną.

## Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
Mariusz Tuchlin	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%

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

## Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień

Dekpol S.A. nie emitował żadnych papierów wartościowych, które mogłyby dawać szczególne uprawnienia kontrolne wobec Emitenta.

## Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

W Spółce nie występują żadne ograniczenia odnośnie do wykonywania prawa głosu, poza tymi, które wynikają z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

# Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przeniesienia prawa własności papierów wartościowych emitenta

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania nie istniały ograniczenia dotyczące przenoszenia praw własności papierów wartościowych Emitenta.

## Organy Spółki

### Zarząd

#### Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu

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

Skład Zarządu Dekpol S.A. w roku obrotowym 2023 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Kadencje Prezesa Zarządu Mariusza Tuchlina oraz Wiceprezes Zarządu Katarzyny Szymczak-Dampc upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, w 2025 roku.

#### Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A.

W roku obrotowym 2023 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

#### Opis działania i uprawnień organu

Zarząd prowadzi sprawy i reprezentuje Emitenta. Postanowienia Statutu Spółki wprowadzają w tym zakresie zasadę, iż wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25 mln zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały (§15 ust. 4 Statutu). Wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności przez Zarząd określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Radę Nadzorczą (dostępny na stronie <http://dekpol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>).

Sposób reprezentacji Emitenta jest zależny od liczebności Zarządu. W przypadku, kiedy składa się on z jednego członka, członek ten posiada uprawnienie do samodzielnej reprezentacji Emitenta, natomiast w przypadku Zarządu wieloosobowego do składania oświadczeń woli konieczne jest współdziałanie dwóch członków Zarządu, lub jednego członka Zarządu oraz prokurenta. Jedynie Prezes Zarządu ma prawo reprezentacji samodzielnej. Każdy natomiast Członek Zarządu

jest uprawniony i zarazem zobowiązany do prowadzenia spraw Emitenta w zakresie nieprzekraczającym zwykłych czynności Spółki.

Uchwały Zarządu zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów głos Prezesa Zarządu ma charakter decydujący. Ważność uchwał podejmowanych na posiedzeniu Zarządu uzależniona jest od uprzedniego zawiadomienia wszystkich jego członków, a także od spełnienia wymogu quorum, zgodnie z którym konieczna jest obecność większości członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu.

Osoby zarządzające nie posiadają prawa do podjęcia decyzji o emisji lub wykupie akcji.

## Rada Nadzorcza

### Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej

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

Skład Rady Nadzorczej Depol S.A. w roku obrotowym 2023 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Kadencja Wojciecha Sobczaka upłynęła z dniem 31 grudnia 2023 roku, przy czym mandat Wojciecha Sobczaka zgodnie z art. 369 § 4 w zw. z art. 386 §2 Kodeksu spółek handlowych wygaśnie z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za 2023 rok. Kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzińskiego upłyną z dniem 31 grudnia 2024 roku, natomiast kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe odpowiednio za rok 2024 oraz 2027.

### Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Depol S.A.

W roku obrotowym 2023 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany osobowe w składzie Rady Nadzorczej Spółki.

### Opis działania i uprawnień organu

Rada Nadzorcza sprawuje stały nadzór nad działalnością Emitenta. Do kompetencji Rady Nadzorczej należą:

- ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
- zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;



3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Emitenta udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów, za wyjątkiem obejmowania przez Spółkę lub jej spółki zależne udziałów albo akcji spółek, jak również przystępowania do spółek osobowych, zawiązywania w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Spółkę lub jej spółki zależne, bez udziału osób trzecich;
6. wyrażanie zgody na zawieranie umów pożyczek i kredytów, gwarancji, emisję obligacji (z zastrzeżeniem emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisji warrantów subskrypcyjnych), udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 100 mln zł;
7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 0,1 mln zł;
8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Emitenta oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;
9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Emitenta takiej umowy;
12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Emitenta;
13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
14. wyrażanie zgody w sprawach wykonywania przez Zarząd Spółki prawa głosu w jej spółkach zależnych w sprawach określonych w Statucie;
15. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonują swoje prawa i obowiązki osobiście. Sposób funkcjonowania Rady Nadzorczej określa uchwalony przez nią Regulamin Rady Nadzorczej, podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie (dostępny na stronie <http://depol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>).

Członków Rady Nadzorczej wiąże zakaz konkurencji w rozumieniu art. 380 Kodeksu spółek handlowych. Zgody na zajmowanie się interesami konkurencyjnymi udziela Walne Zgromadzenie.

## Komitet Audytu

Zgodnie z § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza Spółki jest upoważniona do tworzenia komitetów wewnętrznych, których główną funkcją jest doradzanie i opiniowanie oraz formułowanie zaleceń i ocen w wybranych sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej. W uchwale o utworzeniu komitetu wewnętrznego następuje wskazanie nazwy komitetu, określenie minimalnej liczby członków, powołanie członków komitetu, w tym jego przewodniczącego, a także określenie zasad funkcjonowania danego komitetu poprzez określenie spraw oraz zadań komitetu.

W roku obrotowym 2023 w Radzie Nadzorczej Depol S.A. funkcjonował jeden komitet – Komitet Audytu.

Podstawę do powołania Komitetu Audytu przez Radę Nadzorczą, niezależnie od postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej, stanowi ustawa z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

## Kompetencje Komitetu Audytu

Do ustawowych kompetencji Komitetu Audytu należy:

1. monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
2. monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w tym w zakresie sprawozdawczości finansowej,
3. monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
4. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
5. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej Spółki, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania,
6. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem,
7. opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania,
8. opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem,
9. określanie procedury wyboru firmy audytorskiej,
10. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, w sprawach dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich, zgodnie z politykami, o których mowa w pkt 7 i 8,
11. przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.

## Skład osobowy Komitetu Audytu

W skład Komitetu Audytu wchodzi przynajmniej trzech członków, powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród swoich członków, na czas trwania ich kadencji jako członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, iż przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący, powinna być niezależna od Emitenta w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach (...). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent lub poszczególni członkowie w określonych zakresach powinni posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży. W 2023 roku do członków Komitetu Audytu zastosowanie miały również zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

### **W 2023 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komitet Audytu działał w trzyosobowym składzie:**

- Jacek Kędzierski - Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Jacek Grzywacz - Członek Komitetu Audytu,
- Roman Suszek - Członek Komitetu Audytu.

W 2023 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Komitetu Audytu.

W 2023 roku Komitet Audytu sprawował regularny audyt wewnętrzny w Spółce. Komitet zajmował się na bieżąco analizą danych finansowych i innymi istotnymi aspektami w poszczególnych segmentach działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Komitet informował pozostałych członków Rady Nadzorczej o bieżących działaniach i udzielał rekomendacji dotyczących sprawozdań finansowych, akceptacji raportów rocznych Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Komitet Audytu pozostawał w stałym kontakcie z kluczowymi biegłymi rewidentami firmy audytorskiej i osobą odpowiedzialną za audyt wewnętrzny w Spółce. W 2023 roku odbyło się 8 posiedzeń Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, obrady odbywały się zarówno stacjonarnie, jak i zdalnie. Wszystkie posiedzenia Komitetu Audytu odbyły się w pełnym składzie.

Ponadto w 2023 roku Komitet Audytu m.in. sprawował nadzór nad pracami audytora wewnętrznego, powołanego przez Zarząd Dekpol S.A. pod koniec 2022 roku. W ramach tego nadzoru Komitet Audytu m.in. zatwierdził plan audytu na 2024 rok, oparty na ocenie ryzyka poszczególnych obszarów i procesów, a także aktualizację Procedury Audytu

Wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol. Komitet Audytu nadzoruje pracę audytora wewnętrznego m.in. poprzez weryfikację składanych przez niego sprawozdań, w tym: raportów z przeprowadzonych zadań zapewniających oraz innych czynności; rocznego sprawozdania z funkcjonowania audytu wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol czy też sprawozdania z realizacji programu zapewnienia jakości audytu. Dodatkowo odbywają się cykliczne spotkania audytora wewnętrznego z Komitetem Audytu na których omawiane są bieżące prace audytora i dotychczasowe rezultaty. W 2023 roku odbyły się 2 takie spotkania.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędzierski i Roman Suszek spełniają kryteria członków niezależnych w rozumieniu ustawy o biegłych rewidentach (...), jak również w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Członkowie Komitetu Audytu Jacek Kędzierski oraz Jacek Grzywacz spełniają wymogi określone w art. 129 ust. 1 ustawy o biegłych rewidentach (...). Zarówno wykształcenie jak i przebieg kariery zawodowej uzasadniają stwierdzenie, iż posiadają oni wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości. Wszyscy członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

### Jacek Kędzierski

Jacek Kędzierski ukończył studia na Uniwersytecie Gdańskim z tytułem magistra Cybernetyki Ekonomicznej i Informatyki o specjalności Przetwarzanie Danych i Rachunkowość. Członek Rady Nadzorczej jest ponadto absolwentem Studiów podyplomowych w Instytucie Nauk Prawnych Polskiej Akademii Nauk w Warszawie w zakresie Administratora bezpieczeństwa informacji. Jacek Kędzierski prowadzi działalność gospodarczą od 1992 roku; w jej ramach świadczył usługi doradztwa finansowo-księgowego na rzecz przedsiębiorców (do 2018 roku), a od 2016 roku koncentruje się na usługach z zakresu ochrony danych osobowych w ramach spółki cywilnej prowadzonej wraz z Członkiem Rady Nadzorczej Grzegorzem Wąsaczem. Jacek Kędzierski pełni funkcję inspektora danych osobowych w różnych podmiotach.

### Jacek Grzywacz

Jacek Grzywacz ukończył studia na Politechnice Śląskiej w Katowicach, na wydziale Organizacji i Zarządzania w specjalizacji Ekonomia, Finanse i Marketing w Przedsiębiorstwie, z dyplomem magistra-inżyniera organizacji i zarządzania. Ponadto Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej ukończył Studium dla Dyrektorów Finansowych „Zarządzanie Finansami Firmy” zorganizowane przez Fundację Centrum Prywatyzacji – Instytut Rozwoju Biznesu, w ramach którego zdobywał m. in. wiedzę z zakresu rachunkowości i finansów. W ramach swojej ponad dwudziestoletniej kariery zawodowej wykonywał i nadal wykonuje czynności z zakresu doradztwa ekonomiczno-finansowego, związanego m. in. z restrukturyzacją, wyceną i badaniami due diligence przedsiębiorstw, zarządzaniem płynnością finansową, zarządzaniem polityką kredytową przedsiębiorstw, controllingiem finansowym, analizą finansową przedsięwzięć inwestycyjnych. Podstawowym zakresem działania Jacka Grzywacza była i jest ocena sprawozdań finansowych różnych podmiotów oraz pozyskiwanie i analiza danych o charakterze finansowo-księgowym i na ich podstawie przedstawienia Zarządom/ Radom Nadzorczym/ Właścicielom wniosków/ rekomendacji. W latach 1999–2010 Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej działał jako członek personelu innych organizacji, a począwszy od grudnia 2009 roku w ramach JKG Finanse Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, której jest współnikiem oraz prezesem zarządu.

Jacek Grzywacz jest ponadto przewodniczącym Rady Nadzorczej S&A S.A. i Członkiem Rady Nadzorczej: MC COMP S.A. oraz PTWP S.A. Pełnił również funkcję członka Rad Nadzorczych w następujących podmiotach: Sento S.A., Agito S.A., APN Promise Sp. z o.o. (w latach 2009 – 2010) oraz Esotiq&Henderson S.A. (w latach 2013 – 2020). W związku z pełnieniem w funkcji członka rad nadzorczych Jacek Grzywacz zdobywał również dodatkowe doświadczenie i umiejętności w zakresie weryfikacji danych rachunkowych.

### Roman Suszek

Roman Suszek ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie Gdańskim, Wydziale Prawa i Administracji. Począwszy od 2004 roku Roman Suszek wykonuje zawód radcy prawnego w ramach prowadzonej Kancelarii Radcy Prawnego Roman Suszek w Gdańsku, w której świadczy usługi na rzecz przedsiębiorców oraz podmiotów publicznych. W latach 2012–2020 Roman Suszek pełnił również funkcję reprezentanta w Pannonia Bio Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Spółka Akcyjna, uprzednio Pannonia Ethanol Zártkörűen Működő Részvénytársaság) z siedzibą w Budapeszcie, Węgry – Oddział w Polsce z siedzibą w Gdańsku.

## Zasady współpracy z firmą audytorską

Komitet Audytu opracował Politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie dozwolonych usług niebędących badaniem. Głównymi założeniami ww. polityk są:

1. Wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, w oparciu o rekomendację Komitetu Audytu. Wybór dokonywany jest w wyniku przeprowadzenia postępowania określonego Procedurą wyboru firmy audytorskiej.
2. Wybór powinien nastąpić w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych.
3. Organy Spółki uczestniczące w wyborze oraz Komitet Audytu kierują się koniecznością zapewnienia bezstronności i wysokiej jakości badania, w tym w szczególności biorą pod uwagę:
  - a. wiedzę, kompetencje zawodowe oraz reputację firmy audytorskiej i biegłego rewidenta;
  - b. doświadczenie firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w tym w szczególności w przeprowadzeniu badania jednostek zainteresowania publicznego;
  - c. znajomość przez firmę audytorską i biegłego rewidenta branży, w której działa Spółka.
4. Kontrola i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie procedury wyboru firmy audytorskiej.

Pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata.

W roku obrotowym 2023 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. i Grupy Kapitałowej Dekpol nie świadczyła na rzecz Spółki usług niebędących badaniem.

W Radzie Nadzorczej nie funkcjonuje komitet ds. wynagrodzeń, niewykluczone jest natomiast jego utworzenie przez Radę Nadzorczą w przyszłości, na podstawie wskazanej powyżej kompetencji określonej w § 4 ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej.

## Walne Zgromadzenie i prawa akcjonariuszy

### Sposób działania Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z art. 399 KSH Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd. Rada Nadzorcza ma prawo zwołania Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli Zarząd nie zwoła go w terminie określonym w KSH, oraz Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jeżeli zwołanie go uzna za wskazane. Ponadto do zwołania Walnego Zgromadzenia uprawnieni są akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów. Zgodnie z art. 400 KSH, akcjonariusz lub akcjonariusze Spółki reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, jak również umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Zgodnie z § 23 Statutu Walne Zgromadzenie może obradować jako zwyczajne lub nadzwyczajne. Walne Zgromadzenie odbywa się w siedzibie Spółki lub w Starogardzie Gdańskim, Gdańsku, Gdyni, Sopocie lub w Warszawie. Brak w regulacjach wewnętrznych Emitenta zapisów, które zmieniałyby zasady powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej, które powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy m. in. oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Statutu powołać należy dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień Statutu. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Akcjonariusze po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu powinni zgłosić podmiotowi prowadzącemu

ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze mogą brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika (art. 412 KSH). Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania na nim prawa głosu wymaga udzielenia w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie <http://depol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>) wskazuje sposoby weryfikacji zawiadomienia o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Pełnomocnik jest uprawniony do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza. Akcjonariusze posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym, są uprawnieni do ustanowienia oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Również w przypadku posiadania akcji zapisanych na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych jest możliwe ustanowienie oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z rachunków.

Walne Zgromadzenie otwiera Przewodniczący Rady Nadzorczej albo Wiceprzewodniczący, a następnie spośród osób uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu wybiera się przewodniczącego. Na każdą akcję przypada 1 głos na Walnym Zgromadzeniu. Uchwały zapadają bezwzględną większością głosów akcjonariuszy obecnych na Walnym Zgromadzeniu, chyba że przepisy Kodeksu spółek handlowych lub inne obowiązujące przepisy prawa stanowią inaczej. Uchwały zwiększające świadczenia akcjonariuszy lub uszczuplające ich prawa, wymagają zgody wszystkich akcjonariuszy, których dotyczą.

Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza utrwalanie przebiegu obrad przy pomocy elektronicznych nośników informacji. Utrwalone nagrania z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia są archiwizowane w siedzibie Spółki i dostęp do nich może być zapewniony na stronie internetowej Spółki. Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza również transmitowanie przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia z wykorzystaniem sieci Internet i udostępnianie do wiadomości publicznej na stronie internetowej Spółki. Walne Zgromadzenie, w drodze uchwały podjętej bezwzględną większością głosów, podejmuje decyzję o ewentualnej obecności na posiedzeniu przedstawicieli mediów, nagrywaniu przez nich obrad bądź wykonywaniu zdjęć lub filmowaniu.

## Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z postanowieniami Statutu Depol S.A. następujące sprawy wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia:

1. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz zatwierdzenie sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy;
2. powzięcie uchwały o podziale zysku albo pokrycia straty;
3. udzielenie członkom organów Spółki absolutorium z wykonania przez nich obowiązków;
4. podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy;
5. zmiana Statutu;
6. uchwalanie regulaminu Walnego Zgromadzenia;
7. zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nim ograniczonego prawa rzeczowego;
8. postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązywaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru;
9. rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
10. emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
11. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

## Walne Zgromadzenia Depol S.A. w 2023 roku

W 2023 roku odbyło się jedno Walne Zgromadzenie Depol S.A.

W dniu 26 czerwca 2023 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Depol S.A., które podjęło uchwały w sprawie m.in.:

- zatwierdzenia sprawozdań finansowych i sprawozdania z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Depol za rok 2022,
- przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2022 w kwocie 1.208.184,52 złotych w całości na kapitał zapasowy Spółki,
- udzielenia absolutorium członkom organów Spółki,

- pozytywnego zaopiniowania sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2022,
- zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Rady Nadzorczej do przyjęcia tekstu jednolitego (o czym szerzej w pkt 8.8. niniejszego sprawozdania),
- zatwierdzenia zmian Regulaminu Rady Nadzorczej i ustalenia tekstu jednolitego,
- zmiany wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki.

Treść wszystkich uchwał podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Depol S.A. Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 21/2023 z dnia 26 czerwca 2023 roku.

## Opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

Prawa (uprawnienia) i obowiązki związane z akcjami Emitenta regulowane są przez przepisy Kodeksu spółek handlowych, inne przepisy prawa oraz postanowienia Statutu Spółki. Zakres uprawnień z akcji serii A i B jest tożsamy, w ramach kapitału zakładowego Emitenta nie występują akcje uprzywilejowane.

Prawa skorelowane z akcjami mają charakter majątkowy lub korporacyjny, a ich treść przedstawia poniższy opis.

### Uprawnienia o charakterze majątkowym:

1. Prawo do udziału w zyskach. Akcje serii A i serii B dają równe prawo do dywidendy. Podejmowanie uchwał w przedmiocie ustalenia dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy należy do uprawnień Walnego Zgromadzenia. Z akcjami nie są związane inne prawa do udziału w zysku Emitenta.
2. Prawo poboru nowych akcji - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, proporcjonalnie do liczby posiadanych akcji (art. 433 KSH). Jednakże w interesie Emitenta Walne Zgromadzenie jest uprawnione do pozbawienia akcjonariuszy prawa poboru w całości lub w części, przy czym dla podjęcia uchwały w tym przedmiocie konieczne jest uprzednie zapowiedzenie jej w porządku obrad walnego zgromadzenia oraz uzyskanie większości przynajmniej 4/5 głosów.
3. Prawo udziału w masie likwidacyjnej spółki - przysługuje wszystkim akcjonariuszom jako prawo uczestnictwa w podziale majątku spółki pozostałym po uprzednim zaspokojeniu lub zabezpieczeniu wierzycieli, przy czym podział może nastąpić nie wcześniej, niż po upływie roku od dnia ogłoszenia o otwarciu likwidacji i wezwaniu wierzycieli.
4. Prawo do rozporządzania akcjami - akcjonariusze uprawnieni są do zbywania posiadanych akcji, jak również do ich obciążania zastawem lub użytkowaniem.

### Uprawnienia o charakterze korporacyjnym:

1. Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim osobom będącym akcjonariuszami spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
2. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, a każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Walnego Zgromadzenia możliwe jest oddanie głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną, za pomocą formularzy udostępnionych na stronie internetowej Emitenta. Głos oddany w innej formie niż na formularzu udostępnionym przez Emitenta jest nieważny.
3. Prawa przysługujące akcjonariuszom w zależności od udziału w kapitale zakładowym bądź ogólnej liczbie głosów:
  - a. prawo zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - b. prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
  - c. prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,
  - d. prawo zgłaszania przed terminem Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad,
  - e. prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
4. Prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad.
5. Prawo do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Prawo zapoznania się z listą akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
7. Prawo żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.

8. Prawo żądania sprawdzenia listy obecności na Walnym Zgromadzeniu.
9. Prawo do informacji dotyczących Emitenta - w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd ma obowiązek udzielać akcjonariuszom, na zgłoszone przez nich żądania, informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad.
10. Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta.
11. Prawo przeglądania księgi protokołów Walnego Zgromadzenia oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał.
12. Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych.
13. Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały.
14. Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

## Zasady zmiany statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 Kodeksu spółek handlowych następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. W myśl art. 415 Kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu Spółki zapada większością trzech czwartych głosów. Obecnie obowiązujący Statut Depol S.A. nie zawiera postanowień dodatkowych, odmiennych od wyżej wskazanych przepisów Kodeksu spółek handlowych, dotyczących zasad dokonywania zmian Statutu Spółki.

W 2023 roku dokonana została jedna zmiana Statutu Depol S.A.

W dniu 10 sierpnia 2023 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany Statutu Spółki dokonanej uchwałami nr 17 i 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2023 r., polegającej na uchyleniu dotychczasowych treści §19 ust. 1 oraz § 21 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki oraz nadaniu im nowych brzmień. Zmiana § 19 ust. 1 Statutu Spółki miała na celu dostosowanie go do art. 389 § 4 Kodeksu spółek handlowych, w wersji obowiązującej od 13 października 2022 r., wprowadzonej Ustawą z dnia 9 lutego 2022 r. o zmianie ustawy - Kodeks spółek handlowych oraz niektórych innych ustaw. Zmiana § 21 ust. 2 pkt 6 Statutu Spółki miała na celu umożliwienie doprecyzowania postanowień Statutu, jak również dostosowania wartości zobowiązań finansowych, na których zaciągnięcie wymagana jest zgoda Rady Nadzorczej do aktualnych rozmiarów działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Depol S.A. Zakres zarejestrowanych zmian Statutu Spółki oraz tekst jednolity Statutu Depol S.A. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej w wykonaniu upoważnienia wskazanego w uchwale nr 19 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 26 czerwca 2023 roku, Spółka przekazała w raporcie bieżącym nr 41/2023 z dnia 11 sierpnia 2023 roku.

Aktualne brzmienie Statutu Depol S.A. znajduje się na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://depol.pl/lad-korporacyjny#dokumenty-korporacyjne>.

## Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej

Organem odpowiedzialnym za proces sprawozdawczości finansowej Emitenta oraz Grupy Emitenta jest Zarząd, który wykonuje także zadania kontroli wewnętrznej w tym zakresie przy udziale Komitetu Audytu, Rady Nadzorczej oraz firmy audytorskiej wybranej do badania sprawozdań finansowych.

Aktualnie w Grupie Depol nie istnieją sformalizowane procedury dotyczące procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej. W czynności z zakresu sprawozdawczości finansowej zaangażowany jest Pion Finansowy, podległy

Dyrektorowi Finansowemu. W ramach Pionu Finansowego wyodrębniono Dział Księgowości, oraz dział Konsolidacji i Wsparcia Procesów odpowiedzialne za m.in. rachunkowość, księgowość i sprawozdawczość.

Sprawozdania finansowe i raporty sporządzane są na podstawie danych pozyskiwanych z systemów informatycznych. Dane podlegają odpowiedniemu przetworzeniu.

Do kluczowych procesów sprawozdawczości finansowej należą czynności w zakresie pozyskiwania danych poszczególnych podmiotów z Grupy, ich konsolidacja, weryfikacja danych, w tym ich zgodności z polityką rachunkowości, sporządzanie sprawozdań finansowych oraz skonsolidowanych sprawozdań finansowych, wyjaśnianie wątpliwości zgłaszanych w procesie badania. Istotnym procesem jest również kontrola rezerw podatkowych.

Przebieg procesów sprawozdawczości finansowej podlega kontroli Zarządu, a także Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej, które to jednostki monitorują funkcjonowanie systemu kontroli wewnętrznej w zakresie sprawozdawczości finansowej w oparciu o stałe kontakty z Zarządem oraz biegłymi rewidentami.

Organ nadzoru dokonuje analizy informacji uzyskiwanych od personelu Emitenta oraz firmy audytorskiej, zgłaszając przy tym również swoje zastrzeżenia i przedstawiając własne obserwacje co do przebiegu procesów, w tym w szczególności ich terminowości.

Dodatkowo pod koniec 2022 roku Zarząd Dekpol S.A. powołał funkcję audytora wewnętrznego. Audytor Wewnętrzny podlega pod Zarząd Spółki a jednocześnie, celem zachowania zasady niezależności, podlega funkcjonalnie pod Komitet Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. Rok 2023 był pierwszym okresem w którym audytor wewnętrzny realizował swoje zadania zgodnie z planem audytu oraz w zgodzie z Międzynarodowymi Standardami Audytu Wewnętrznego oraz Kodeksem Etyki Audytora. Audytor Wewnętrzny wspiera Organy Najwyższego Nadzoru w Grupie w zapewnieniu, że system kontroli wewnętrznej działa prawidłowo co z kolei przekłada się na rzetelność danych zawartych w sprawozdawczości finansowej.

## Polityka Różnorodności

W Spółce nie została opracowana formalna polityka różnorodności w odniesieniu do władz Spółki oraz jej kluczowych menadżerów. Funkcje członków organu zarządzającego i nadzorczego powierzone zostały konkretnym osobom niezależnie od ich płci, wieku czy kierunku wykształcenia, a według merytorycznego przygotowania oraz doświadczenia tych osób. Kluczowe decyzje personalne w odniesieniu do wyboru członków organów Spółki podejmuje Walne Zgromadzenie i Rada Nadzorcza, a w zakresie menadżerów wyższego szczebla - Zarząd.



# 9. Polityka wynagrodzeń



# Polityka Wynagrodzeń

## System wynagrodzeń

W dniu 31 sierpnia 2020 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Depol S.A.”.

Polityka wynagrodzeń jest dostępna na stronie internetowej Spółki pod adresem: <http://depol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>.

Zasady wynagradzania Członków Zarządu i Rady Nadzorczej powiązane są z realizacją strategii biznesowej, długoterminowych interesów oraz stabilności Spółki. Podstawą określenia łącznej wysokości wynagrodzenia Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej jest zakres powierzonych im obowiązków, indywidualna ocena efektów ich pracy, a także szczególne osiągnięcia. Zasady oraz wysokość wynagrodzenia członków organów Spółki określa Rada Nadzorcza – dla wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Walne Zgromadzenie – dla wynagrodzeń Członków Rady Nadzorczej.

## Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Zarządu

Warunki oraz wysokość wynagrodzenia dla poszczególnych Członków Zarządu ustalane są w drodze negocjacji przez Radę Nadzorczą zgodnie z „Polityką wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Depol S.A.”.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych członkom Zarządu za rok 2023 przedstawia poniższa tabela:

### Wynagrodzenie brutto osób zarządzających Emitenta w tys. zł za rok 2023

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta	Pozostałe przychody*	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych
Mariusz Tuchlin	Cały rok	183 600 zł	231 543 zł	7 626 zł	zł
Katarzyna Szymczak-Dampc	Cały rok	108 000 zł	85 736 zł	7 520 zł	50 000 zł
<b>Razem</b>		<b>291 600 zł</b>	<b>317 279 zł</b>	<b>15 146 zł</b>	<b>50 000 zł</b>

\* Pozostałe przychody to pracownicze plany kapitałowe, opieka medyczna, samochód służbowy do celów prywatnych, premia uznaniowa oraz diety i inne świadczenia z tytułu podróży służbowych wypłacanych na podstawie ryczałtów

W 2023 roku osoby zarządzające nie otrzymywały innych nagród, korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2023 roku Członkom Zarządu Emitenta nie zostały przyznane dodatkowe świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane.

## Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji

Nie występują umowy zawarte między Spółką a osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie następuje z powodu połączenia emitenta przez przejęcie.

## Warunki i wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Statutu oraz „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Depol S.A.”, z tytułu wykonywanej funkcji członkowie Rady Nadzorczej otrzymują wynagrodzenia w wysokości ustalonej uchwałą Walnego Zgromadzenia, ponadto przysługuje im zwrot kosztów związanych z udziałem w pracach Rady Nadzorczej.

W dniu 26 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Depol S.A. podjęło uchwałę w sprawie zmiany wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej Spółki, zgodnie z którą ustaliło wynagrodzenie miesięczne Przewodniczącego Rady Nadzorczej w kwocie 2.800 zł netto oraz każdego z pozostałych Członków Rady Nadzorczej w kwocie 2.500 zł netto. Niezależnie od powyższego wynagrodzenia ustalone zostało wynagrodzenie przysługujące Członkom Komitetu Audytu w kwocie 500 zł netto za udział w posiedzeniu. Wynagrodzenia w powyższej wysokości należne są poczynając od miesiąca lipca 2023 roku. Zmiana wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej została wprowadzona m. in. z uwagi na rozwój Spółki i zwiększenie rozmiarów prowadzonej działalności gospodarczej, a także ze względu na wzrost cen towarów i usług. Wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej w dotychczasowej wysokości zostały ustalone Uchwałą Walnego Zgromadzenia Depol S.A. z dnia 30 czerwca 2021 roku i wynosiły miesięcznie dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej kwotę 2.300 zł netto, dla każdego z pozostałych Członków Rady Nadzorczej kwotę 2.000,00 zł netto oraz dla Członków Komitetu Audytu kwotę 500 zł netto za udział w posiedzeniu.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych Członkom Rady Nadzorczej za rok 2023 przedstawia poniższa tabela:

## Wynagrodzenie brutto osób nadzorujących Emitenta w tys. zł za rok 2023

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta	Pozostałe przychody*	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych
Roman Suszek	cały rok		54 098 zł	812 zł	
Wojciech Sobczak	cały rok		39 221 zł	588 zł	
Jacek Grzywacz	cały rok		48 795 zł	732 zł	
Jacek Kędziński	cały rok		47 270 zł	0 zł	
Grzegorz Wąsacz	cały rok		39 221 zł	588 zł	
<b>Razem</b>			<b>228 605 zł</b>	<b>2 720 zł</b>	

\* pozostałe przychody to pracownicze plany kapitałowe oraz zwrot kosztów przejazdu na posiedzenia wypłacone na podstawie ryczałtów

W 2023 roku osoby nadzorujące nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani dodatkowych świadczeń finansowych z tytułu pełnienia funkcji (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2023 roku członkom Rady Nadzorczej Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane. Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie pełnią funkcji we władzach pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Depol i tym samym nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia.

## **Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących**

W 2023 roku w Spółce nie występowały zobowiązania wynikające z emerytur lub innych świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących, jak również zobowiązania zaciągnięte w związku z ww. emeryturami.

# 10. Pozostałe informacje



## Pozostałe informacje

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

W 2023 roku nie toczyły się inne niż wskazane poniżej istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wiarytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

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

W dniu 16 czerwca 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 dniu 3 sierpnia 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 jest 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.

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 słusność motywów, na które powołał się Organ formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

O otrzymaniu informacji o wyniku kontroli Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 17/2023 z dnia 16 czerwca 2023 roku. Wynik kontroli nie stanowi wiążącego dla Spółki i Organu rozstrzygnięcia sprawy podatkowej. Przed uzyskaniem

wiążących rozstrzygnięć zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy. Spółka będzie na bieżąco informowała o postępach w sprawie w kolejnych raportach.

Jednocześnie należy mieć na uwadze, iż specyfiką prowadzonej przez Grupę Kapitałową Dekpol działalności jest mnogość postępowań związanych z dochodzeniem roszczeń z tytułu zrealizowanych przedsięwzięć. Zdarzają się przypadki, kiedy spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol występują w roli strony pozwanej – zwykle jest to powiązane z inwestycjami realizowanymi w ramach działalności deweloperskiej lub działalności generalnego wykonawstwa. W działalności Grupy występują również postępowania wszczęte przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol jako powoda.

### **Postępowanie przeciwko Soletanche Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**

Emitent wytoczył powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składają się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o. (pełniącego rolę podwykonawcy), tj. robót budowlanych na rzecz osoby trzeciej – inwestora. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku. Po przesłuchaniu świadków, aktualnie, ustanowiony w sprawie biegły sądowy, sporządza opinię. Aktualnie strony mają otwarty termin na wniesienie ewentualnych zastrzeżeń do opinii i wnioskuje o wydanie opinii uzupełniającej.

### **Postępowanie UOKiK**

Zgodnie z postanowieniem Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów wszczął postępowanie antymonopolowe w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu dokonania koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Dekpol Deweloper Sp. z o.o., Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., wspólnego przedsiębiorcy, bez uzyskania Prezesa UOKiK.

W przedmiotowej sprawie niezwykle istotne jest to, iż przedsiębiorcy sami na skutek przeprowadzenia czynności sprawozdających ustalili, że przeprowadzona koncentracja wymagała zgody Prezesa UOKiK i zgłosili to Prezesowi UOKiK. Kara ewentualna będzie na niskim poziomie, gdyż wynika to z faktu, że :

1. Przedsiębiorcy sami zgłosili do Prezesa UOKiK (czynny żal);
2. Rynki, na których miała miejsce koncentracja są rynkami bardzo konkurencyjnymi, a przedsiębiorcy mają na nich same udziały;
3. Koncentracja nie stanowi żadnego zagrożenia dla stanu koncentracji;
4. Dotychczasowe orzecznictwo organu potwierdza, że w podobnych przypadkach nakładane kary były na niskim poziomie.

## **Zagadnienia pracownicze**

Wielkość przeciętnego zatrudnienia w strukturach Emitenta w okresie 2022-2023, z podziałem na pracowników umysłowych i fizycznych zatrudnionych na umowie o pracę, przedstawia poniższa tabela:

## Stan zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2022- 2023 (średnioroczne zatrudnienie w okresie, w osobach)

### Dekpol S.A.

Wyszczególnienie	2023	2022
Pracownicy umysłowi	94,68	91,4
Pracownicy fizyczni	0	0
<b>RAZEM</b>	<b>94,68</b>	<b>91,4</b>

### Grupa Kapitałowa Dekpol

Wyszczególnienie	2023	2022
Pracownicy umysłowi	478,35	458,7
Pracownicy fizyczni	400,85	479,60
<b>RAZEM</b>	<b>879,20</b>	<b>938,30</b>

Wielkość zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2022-2023, na koniec poszczególnych okresów uwzględniających osoby zatrudnione na umowę o pracę, przedstawia poniższa tabela.

## Stan zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2022- 2023 (stan na koniec okresu, w osobach)

### Dekpol S.A.

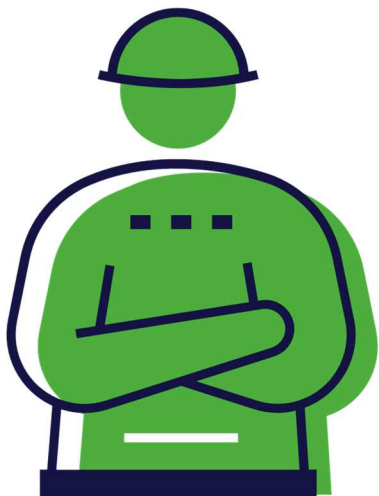
Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
Stan zatrudnienia (osoby)	91	98

### Grupa Kapitałowa Dekpol

Wyszczególnienie	31.12.2023	31.12.2022
Stan zatrudnienia (osoby)	904	898



Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31 grudnia 2023 roku w Spółki z Grupy Kapitałowej Depol współpracowały z:



- Depol S.A. – 111 osób
- Depol Budownictwo Sp. z o.o. – 377 osób,
- Depol Deweloper Sp. z o.o. 71 osób,
- Depol Steel Sp. z o.o. – 189 osób,
- Intek Sp. z o.o. – 153 osób,
- Betpref Sp. z o.o. – 122 osób,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. – 93 osób.

---

**Na koniec roku 2023 Zespół Grupy Kapitałowej Depol tworzyło blisko 1200 osób.**

## Firma audytorska

Firmą audytorską wybraną do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Depol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za rok obrotowy 2023 jest UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000422399 oraz wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3886.

Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza, w wyniku postępowania określonego procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu. Umowa została zawarta w dniu 18 sierpnia 2023 roku na okres 2 lat i obejmuje:

- przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku i oraz za okres od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku,
- badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za lata 2023 i 2024,
- przeprowadzenie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach za lata 2023 i 2024, zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych wraz z Raportem Atestacyjnym.

W latach ubiegłych Spółka korzystała z usług ww. firmy audytorskiej w zakresie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2021 roku i od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 roku, badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za lata 2021 i 2022, przeprowadzenia oceny sprawozdania o wynagrodzeniach oraz usługi atestacyjne za lata 2021 i 2022.

Firmą audytorską wybraną do badania sprawozdań Grupy Kapitałowej Depol Deweloper za rok obrotowy 2023 jest HLB M2 AUDIT PIE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000753977.

## Wysokość wynagrodzenia wypłaconego lub należnego na rok obrotowy

Opis	31.12.2023	31.12.2022
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	503	546
Przegląd sprawozdań finansowych	155	42
Doradztwo podatkowe	0	0
Pozostałe usługi	0	0
<b>Razem wynagrodzenie audytora</b>	<b>659</b>	<b>588</b>

## Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółki z Grupy Emitenta prowadzą działania w celu rozwoju innowacyjnych rozwiązań w dziedzinie przemysłu. Na ich podstawie będą wdrażane do produkcji nowoczesne rozwiązania technologiczne. Są to badania o charakterze eksperymentalnym i nowatorskim, a efekt tych prac ma być implementowany do produkcji seryjnej.

W drugim kwartale roku 2022 w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. został utworzony dział Badań i Rozwoju. W ramach pracy działu B+R wdrożono projektowanie konstrukcji sprężonych, a zaprojektowane i następnie wytworzone m.in. w zakładzie prefabrykacji Betpref Sp. z o.o. w Toruniu konstrukcje, stosowane są w realizowanych projektach budowlanych.

Po opracowaniu rozwiązań funkcjonalnych i konstrukcyjnych wdrożono projektowanie elementów prefabrykowanych w budynkach mieszkaniowych realizowanych dla Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z ukierunkowaniem na maksymalizację skali stosowanych prefabrykatów. Wdrożenie prefabrykacji ścian w budownictwie mieszkaniowym zostało poprzedzone serią konsultacji na różnych podobnych tego typu inwestycjach, weryfikacją opłacalności zastosowania prefabrykacji, rozpoznaniem potrzeb inwestora (w szczególności w zakresie analiz i opracowań w zakresie parametrów izolacyjności akustycznej elementów) oraz analizą potrzeb zespołów realizacyjnych w zakresie skrócenia czasu realizacji obiektów mieszkaniowych. Wykonano projekty wyposażenia technicznego dla zakładów prefabrykacyjnych w Toruniu oraz Działdowie, niezbędne do realizacji konstrukcji sprężonych oraz prefabrykowanych ścian w budownictwie mieszkaniowym. Poczyniono kolejne prace związane ze standaryzacją obiektów wykonywanych przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Przede wszystkim uzupełniany i rozwijany jest na bieżąco katalog typowych rozwiązań konstrukcyjnych, w tym przede wszystkim wytyczne do projektowania i wykonywania konstrukcji stalowych, żelbetonowych oraz sprężonych. Katalog typowych rozwiązań oraz standaryzacja jest konsultowana ze wszystkimi powiązаныmi działami Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., od ofertowania, poprzez projektowanie, koordynację a kończąc na zespołach realizacyjnych, dzięki czemu zawiera w sobie rozwiązania aktualne i optymalne. Katalog typowych rozwiązań oraz stosowana standaryzacja ułatwiają koordynację projektową oraz pozytywnie wpływają na efektywność finansową przyjmowanych rozwiązań branży konstrukcyjnej. Zespół B+R prowadzi również ciągłą pracę nad wdrożeniem innowacyjnych rozwiązań połączeń konstrukcyjnych, zarówno w budownictwie przemysłowo - magazynowym jak i budownictwie mieszkaniowym. Realizuje też kompleksowe projekty konstrukcyjne oraz optymalizacje rozwiązań konstrukcyjnych w dokumentacjach projektowych przekazanych przez inwestorów obiektów wznoszonych przez Dekpol Budownictwo. Zainicjowano też działania mające na celu określenie kryteriów racjonalności stosowania hybrydowych żelbetowo- drewnianych konstrukcji obiektów budowlanych i dalej opracowania standardów detali konstrukcyjnych w tego typu konstrukcjach. Podjęto prace nad określeniem standardów pełnobrańowego projektowania wg metodologii BIM oraz wdrożenie kompatybilnej z nią platformy CDE obejmującej cały cykl życia danej inwestycji w ramach zobowiązań kontraktowych Dekpol Budownictwo.



**W ramach pracy działu Badań i Rozwoju zostały wdrożone elementy prefabrykowane w budownictwie mieszkaniowym**

Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. stale prowadzi działania mające na celu rozwój produktów bieżących, jak i tworzenie nowych rozwiązań. W chwili obecnej głównym obszarem działania jest zmniejszenie emisyjności CO<sub>2</sub> zarówno w procesie produkcyjnym jak również eksploatacji produkowanych osprzętów.

Dekpol Steel Sp. z o.o. nieustannie dąży do zaspokojenia potrzeb rynku, dlatego stale prowadzi prace badawcze, mające na celu zwiększenie zakresu pracy obecnych produktów:

- badanie nad możliwością pogłębienia profilu łyżki;
- badanie nad zmianą konstrukcji łyżki prowadzące do łatwiejszego sposobu wykonania przez nią czynności technicznych;
- badanie nad silnikami hydraulicznymi, mającymi zastąpić tradycyjne siłowniki hydrauliczne;
- badanie nad zwiększeniem zakresu roboczego łyżki.

Kontynuowane są również badania nad opracowaniem produktów o zwiększonej wytrzymałości. Badania mają na celu dostarczyć wiedzy w zakresie nowatorskich rozwiązań w dziedzinie osprzętu budowlanego, a także umożliwić analizę nowych pomysłów w obszarze zastosowania produktów na rynku.

## Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Grupa Emitenta prowadząc działalność w statutowym zakresie jest zobowiązana do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, które na bieżąco są przez Spółkę weryfikowane i stosowane. Odpowiedzialne działanie w oparciu o standardy środowiska, bezpieczeństwa oraz jakości produktów należą do zadań priorytetowych spółek z Grupy, stąd duży nacisk kładzie się na uzyskanie i odnawianie określonych standardów ISO lub innych, niezbędnych norm.

W Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. został wdrożony i certyfikowany Zintegrowany System Zarządzania ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; certyfikat Eco Vadis (ocena zrównoważonego rozwoju); certyfikat BREEAM (ocena efektywności budynków pod kątem ekologiczności, jakości). W roku 2024 planowane są kolejne certyfikacje: EMAS (z systemu ekzarządzania).

W Dekpol Steel Sp. z o.o. został uzyskany certyfikat ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; EN 3834 (wymagania jakości dotyczące spawania materiałów metalowych).

W Intek Sp. z o.o. zostały uzyskane certyfikaty: ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; certyfikat dla norm EN 3834 (wymagania jakości dotyczące spawania materiałów metalowych); EN 1090 (wymagania techniczne dla konstrukcji stalowych).

W zakładzie Betpref Sp. z o.o. Pinczyn zostały uzyskane certyfikaty ISO9001:2015 - system zarządzania jakością; ISO14001:2015 - system zarządzania środowiskowego; ISO45001:2018 - efektywne zarządzanie BHP; ISO3834-2:2021 - wymagania jakości dotyczące spawania materiałów metalowych; EN 1090-2:2018 - wymagania techniczne dla konstrukcji stalowych.

Do produkcji konstrukcji stalowych używana jest stal kupowana z hut dbających o zmniejszenie emisyjności.

W zakładzie Betpref Sp. z o.o. w Toruniu zostały uzyskane certyfikaty ZKP - certyfikaty zgodności Zakładowej Kontroli Produkcji w zakresie: wytwarzania płyt stropowych do zespolonych systemów stropowych (norma EN 13747:2005 + A2:2010), prętowych elementów konstrukcyjnych (norma EN 13225:2013), elementy ścian (norma EN 14992:2007 + A1:2012) i elementów ścian oporowych (norma EN 15258:2008) oraz schodów (norma EN 14843:2007). W 2024 roku planowane jest przystąpienie do kolejnej certyfikacji na sprężone belki mostowe.

W zakładzie Kombet Działdowo Sp. z o.o. zostały uzyskane certyfikaty ZKP - certyfikaty zgodności Zakładowej Kontroli Produkcji w zakresie: wytwarzania płyt stropowych do zespolonych systemów stropowych (norma PN-EN 13747+A2:2011), prętowych elementów konstrukcyjnych (norma PN-EN 13225:2013-09), elementy ścian (norma PN-EN

14992+A1:2012), elementów ścian oporowych (norma PN-EN 15258:2009), schodów (norma PN-EN 14843:2009) oraz fundamentów (norma PN-EN 14991:2010) - raport z inspekcji w nadzorze Z5.PNC.2\_601..07.22: Łukasiewicz Instytut Ceramiki i Materiałów Budowlanych z badania 10 marca 2023 roku.

Realizując dobre praktyki w obszarze swojej działalności Grupa prowadzi działania ukierunkowane na ochronę zastanych wartości przyrodniczych oraz minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na środowisko.

Dekpol Steel Sp. z o.o. w swojej działalności kieruje się stosowaniem w procesie produkcyjnym wysokogatunkowym blach typu Hardox 500 TUF, które zapewniają dłuższy okres eksploatacji łyżek. Szwedzka huta SSAB, konsekwentnie przestrzega rygorystycznych norm w emisji szkodliwych substancji. Poziom wytwarzania emisji dwutlenku węgla wynosi 1,5 tony na tonę wyprodukowanej stali, co sprawia, że szwedzki koncern znacząco przewyższa konkurencję w proekologicznych działaniach, której poziom emisji CO<sub>2</sub> wynosi nawet do dwóch ton. Ponadto, zastosowanie nowoczesnych systemów malarskich poprzez wykorzystanie farb polimocznikowych firmy Baril korzystnie wpływa na emitowanie śladowych ilości substancji szkodliwych. W okresie kilku lat fabryka w Pinczynie i w Lubawie będzie produkowała łyżki z wykorzystaniem „stali zielonej”, która wytwarzana jest z zerową emisyjnością dwutlenku węgla. Obecnie produkowana jest ona w warunkach laboratoryjnych.

Dekpol Steel Sp. z o.o. w całym swoim procesie produkcyjnym dba o zmniejszenie zużycia energii, a także emisji szkodliwych substancji do atmosfery, jak również minimalizuje wytwarzane odpady poprzez takie działania jak optymalizacja cięcia stali, wykorzystanie palet stalowych zamiast drewnianych, stosowanie oświetlenia LED w halach produkcyjnych czy dystrybutorów wody dla pracowników zamiast wody butelkowanej itp. W Dekpol Steel Sp. z o.o. około 95% odpadów nadaje się do recyklingu.

### **Plany inwestycyjne związane z kwestiami klimatycznymi a ryzyko utraty wartości aktywów.**

Jak dotąd w Grupie Kapitałowej Depol realizowane są inicjatywy, w których uwzględnia się kwestie klimatyczne. Przykładem jest wymiana floty samochodowej – w momencie gdy kończą się umowy na użytkowanie samochodu, podczas negocjacji umów na nowe samochody rozważane jest użycie samochodów hybrydowych czy elektrycznych. Z tego też względu planowany jest zakup i montaż ładowarek do samochodów elektrycznych w Gdańsku, Pinczynie czy Poznaniu.

Grupa Kapitałowa Depol w roku 2024 planuje wdrożyć strategię ESG, zgodnie z wymaganiami dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2022/2464 z dnia 14 grudnia 2022 r. w sprawie zmiany rozporządzenia (UE) nr 537/2014, dyrektywy 2004/109/WE, dyrektywy 2006/43/WE oraz dyrektywy 2013/34/UE w odniesieniu do sprawozdawczości przedsiębiorstw w zakresie zrównoważonego rozwoju (Dyrektywa CSRD) i wynikami podwójnej analizy istotności. Prace te będą stanowić załączek pod przyszłe plany inwestycyjne. Ze względu jednak na fakt że powyższe kwestie są na razie w fazie rozważania, a ich wdrożenie będzie uzależnione od aktualnych warunków makroekonomicznych oraz sytuacji poszczególnych podmiotów, nie powstały dotychczas plany finansowe ani szczegółowy harmonogram. Na obecnym etapie, nie istnieją więc przesłanki aby przeprowadzić testy na utratę wartości aktywów. System handlu uprawnieniami do emisji i dopuszczalny poziom emisji. W całej Grupie Kapitałowej Depol nie ma umów dotyczących Systemu handlu uprawnieniami do emisji. Podmioty z Grupy prowadzą swoją działalność zgodnie z regulacjami prawa z zakresu ochrony środowiska. W ramach tych regulacji wydawane są m.in. decyzje odnośnie dopuszczalnego poziomu emisji dla poszczególnych podmiotów. W 2023 roku nie wystąpiły przekroczenia tych poziomów w żadnym z podmiotów.



**W Grupie Depol prowadzimy działania ukierunkowane na ochronę wartości przyrodniczych oraz minimalizację negatywnego wpływu inwestycji na środowisko.**

## Wydatki na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych

Grupa Kapitałowa Depol w swojej działalności kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju, mając na uwadze potrzeby lokalnych społeczności i środowiska naturalnego, dlatego też angażuje się w społeczne inicjatywy, wspierając wydarzenia sportowe, kulturalne oraz akcje edukacyjne. Poniżej zostało zaprezentowane Zestawienie wydatków poniesionych przez Grupę Kapitałową na te cele w 2023 roku.

### Zestawienie wydatków Grupy Kapitałowej Depol poniesionych w 2023 roku związanych z wspieraniem kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów i organizacji społecznych

Podmiot	Kategoria	Kwota (w tys. zł)
Dekpol S.A.	działalność charytatywna na rzecz osób prywatnych	90 555,16
Dekpol S.A.	działalność charytatywna realizowana przez organizacje	111 087,83
Dekpol S.A.	organizacje społeczne	11 130,00
Dekpol S.A.	edukacja	8 000,00
Dekpol S.A.	na cele kultu religijnego	50 000,00
Dekpol S.A.	kultura	5 000,00
Dekpol S.A.	kultura i sport	50 000,00
Dekpol S.A.	sport	147 500,00
Dekpol S.A.	inwestycje w infrastrukturę dla lokalnej społeczności	75 000,00
Dekpol Steel Sp. z o.o.	sport	66 062,28
Intek Sp. z o.o.	organizacje społeczne	10 000,00
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	edukacja	5 000,00
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	na cele kultu religijnego	500,00
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	kultura	27 601,40
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	organizacje społeczne	34 657,18
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	sport	67 200,00
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	działalność charytatywna na rzecz osób prywatnych	59 700,59
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	kultura	15 000,00
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	sport	289 097,30
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	organizacje społeczne	66 818,87
Razem		1 189 910,61

## Oświadczenie na temat informacji niefinansowych

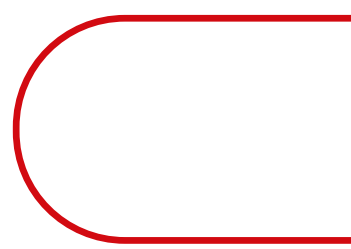
Na podstawie art. 55 ust. 2c Ustawy o rachunkowości Grupa Depol zdecydowała się sporządzić Sprawozdanie na temat informacji niefinansowych Grupy Kapitałowej Depol jako odrębny dokument zgodny z wymogami określonymi w art. 49b ust. 2-8 Ustawy o rachunkowości, który zostanie opublikowany na stronie internetowej [www.depol.pl](http://www.depol.pl).

**Mariusz Tuchlin**

Prezes Zarządu  
Dekpol S.A.

**Katarzyna Szymczak-Damc**

Wiceprezes Zarządu  
Dekpol S.A.



**Grupa Kapitałowa Dekpol S.A.**

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

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

