dekpol

IIIQ 2025

Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol

dekpol

IIIQ 2025

Raport kwartalny

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku

Pinczyn, 18 listopada 2025 r.

Wybrane osiągnięcia 2025

IIIQ 2025

BUDOWNICTWO

Budowa roku

III etap inwestycji Sol Marina został nagrodzony w prestiżowym konkursie Budowa Roku, organizowanym przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa PZITB Zarząd Główny.

BUDOWNICTWO

Nowy kon-

Podpisano kolejną już umowę z Panattoni BTS na realizację obiektu przemysłowo-magazynowego w województwie łódzkim.

GRUPA DEKPOL

Ponad 1,2 mld PLN przychodu

Osiągnięto w GK Dekpol! Jest to wzrost o około 30% w porównaniu z 3Q2024.

DEWELOPER

Piszą o nas!

Business Insider określa naszą inwestycję Trimare jako atrakcyjne aktywo inwestycyjne oraz bezpieczną lokatę kapitału.

dekpol

IIIQ 2025

Spis treści

1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe 6

1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów 7

1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 8

1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych 9

1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym 11

1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego 14

1.7 Umowy na usługi budowlane – aktywne umowy narastająco do dnia bilansowego 27

2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe 30

2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów 31

2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej 31

2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych 33

2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym 34

2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego 37

3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol 38

3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol 46

3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie do możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników 53

3.4 Czynniki, które mogą mieć wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału 54

3.5 Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 56

3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol 58

3.7 Wskaźniki 59

Najważniejsze wydarzenia III kwartału 2025

Lipiec 2025 Flavio Paixao Open 2025

W lipcu 2025 roku Dekpol Budownictwo był sponsorem turnieju Flavio Paixao Open 2025, który odbył się w Pasłęku. W tym wyjątkowym wydarzeniu oprócz byłej gwiazdy klubu piłkarskiego Lechia Gdańsk brał udział również Mateusz Kusznierewicz – ambasador projektu Sol Marina.

Sierpień 2025 Regaty z Mistrzem Olimpijskim

W Sol Marinie odbył się piknik żeglarski wraz z regatami, zorganizowany przez Dekpol Deweloper i Mateusza Kusznierewicza, w którym uczestniczyli mieszkańcy inwestycji, goście hotelu Grano i miłośnicy sportów wodnych oraz dzieci z lokalnych domów dziecka. W ramach wydarzenia odbyło się pięć wyścigów żeglarskich, w których załogi rywalizowały z samym mistrzem olimpijskim.

Wrzesień 2025 Aktywne lato, pełne wydarzeń i spotkań

Dekpol Deweloper zrealizował kilkanaście działań sprzedażowych i promocyjnych, wychodząc ze swoją ofertą poza obszar inwestycji. Obecność na wydarzeniach regionalnych tj: Targi Mieszkaniowe w Gdyni, Forum Gospodarcze w Chorzowie, Święto Gminy Tczew, Turniej Baszki Kaszubskiej, a także Dni otwarte Trimare, Pino Resort, Sol Marina pozwoliły wzmocnić rozpoznawalność marki.

Wrzesień 2025 Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego PLGBC

PLGBC

We wrześniu Dekpol Budownictwo dołączył do Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego PLBGC, zyskując m.in. dostęp do globalnych doświadczeń i możliwość współpracy z partnerami z różnych krajów, udział w inicjatywach i programach o zasięgu międzynarodowym a także zasoby edukacyjne.

1. Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

1.1 Wybrane skonsolidowane dane finansowe

	tys. PLN		tys. EUR	
Wybrane dane finansowe skonsolidowane	**01.01.2025-30.09.2025**	**01.01.2024-30.09.2024**	**01.01.2025-30.09.2025**	**01.01.2024-30.09.2024**
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 246 980	975 390	294 342	226 719
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	110 639	75 859	26 116	17 633
III. Zysk (strata) brutto	97 077	77 454	22 914	18 003
IV. Zysk (strata) netto	76 811	60 417	18 131	14 043
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	9,19	7,22	2,17	1,68
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	222 254	(86 524)	52 462	(20 112)
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 419)	(25 083)	(335)	(5 830)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(97 138)	93 632	(22 929)	21 764
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	123 698	(17 975)	29 198	(4 178)
	30.09.2025	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
X. Aktywa razem	1 869 888	1 678 114	437 995	392 725
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 185 874	1 038 847	277 774	243 119
XII. Zobowiązania długoterminowe	465 878	472 287	109 125	110 528
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	719 995	566 560	168 649	132 591
XIV. Kapitał własny	684 014	639 267	160 221	149 606
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 959	1 943
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	81,79	76	19,16	69

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 30 września 2025 roku – 4,2692 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 30 września 2025 roku – 4,2365 PLN/EUR
  - od 1 stycznia do 30 września 2024 roku – 4,3022 PLN/EUR

1.2 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	Nota	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024	01.07.-30.09.2025	01.07.-30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	1.6.2	1 264 980	975 390	418 883	288 079
Koszt własny sprzedaży	1.6.3	1 040 270	817 998	358 669	233 471
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**224 710**	**157 392**	**60 214**	**54 609**
Koszty sprzedaży		58 819	41 752	17 696	14 357
Koszty ogólnego zarządu		53 036	43 979	19 587	15 473
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	13 165	15 519	4 327	8 299
Zysk z okazyjnego nabycia		0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	15 381	11 320	6 290	6 118
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**110 639**	**75 859**	**20 968**	**26 960**
Przychody finansowe	1.6.6	14 088	25 238	4 995	5 499
Koszty finansowe	1.6.7	27 332	23 644	9 759	10 424
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		-318	0	0	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**97 077**	**77 454**	**16 204**	**22 035**
Podatek dochodowy	1.6.8	20 266	17 036	3 317	4 753
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		**76 811**	**60 417**	**12 887**	**17 282**
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0	0	0
Zysk (strata) netto		**76 811**	**60 417**	**12 887**	**17 282**
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		-46	297	-3	-5
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**76 857**	**60 121**	**12 890**	**17 287**

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024	01.07.-30.09.2025	01.07.-30.09.2024
Zysk (strata) netto	76 811	60 417	12 887	17 282
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-3 084	-9 130	-100	-496
Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne	-3 080	-9 130	-100	-496
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	-4	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-3 084	-9 130	-100	-496
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	38	0	7
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	**-3 084**	**-9 168**	**-100**	**-503**
Całkowite dochody	**73 726**	**51 249**	**12 787**	**16 779**
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom niekontrolującym	-46	297	-3	-5
Całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki dominującej	**73 772**	**50 952**	**12 790**	**16 784**

1.3 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Aktywa

Opis	Nota	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe		**339 761**	**317 631**	**322 431**
Rzeczowe aktywa trwałe		154 618	150 263	156 306
Wartości niematerialne		8 146	6 746	6 550
Wartość firmy		0	0	0
Nieruchomości inwestycyjne		100 904	85 961	100 968
Akcje i udziały		12 781	13 766	13 099
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		13 376	4 766	6 026
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe		4 455	24 590	3 028
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		45 482	31 538	36 454
Aktywa obrotowe		**1 530 127**	**1 337 082**	**1 355 683**
Zapasy	1.6.9	694 737	577 033	667 144
Należności z tytułu umów z klientami		31 546	46 272	36 406
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	1.6.10	345 704	415 636	297 523
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		779	13 076	17 206
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe		5 480	10 223	9 076
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		451 881	274 841	328 329
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania		59 743	25 225	45 706
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		1 530 127	1 337 082	1 355 683
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		0	0	0
Aktywa razem		**1 869 888**	**1 654 712**	**1 678 114**

Pasywa

Opis	Nota	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Kapitał własny		**684 014**	**604 132**	**639 267**
Kapitał podstawowy		8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej		26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)		0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny		4 203	8 222	7 283
Zyski zatrzymane:		628 631	545 990	580 758
Inne udziały kapitałowe		0	-1 306	0
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		667 506	587 577	622 713
Udziały niedające kontroli		16 508	16 554	16 554
Zobowiązania		**1 185 874**	**1 050 580**	**1 038 847**
Zobowiązania długoterminowe		**465 878**	**420 548**	**472 287**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		29 155	26 332	34 150
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		509	422	509
Pozostałe rezerwy długoterminowe		847	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	1.6.12	346 206	327 443	337 794
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe		0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe		44 520	27 391	54 135
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		44 641	38 960	45 699

Zobowiązania krótkoterminowe		**719 995**	**630 032**	**566 560**
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		49	285	49
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe		84 503	71 314	111 328
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	1.6.12	73 932	113 799	110 624
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe		263	67	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe		9 908	8 240	9 479
Zobowiązania z tytułu umów z klientami		86 396	70 071	18 630
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.6.13	456 799	365 484	314 357
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 145	771	2 016
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		719 995	630 032	566 560
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		0	0	0
Pasywa razem		**1 869 888**	**1 654 712**	**1 678 114**

1.4 Skrócone Śródroczne Skonsolidowane Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**97 077**	**77 454**
Korekty:	**136 528**	**-118 424**
Amortyzacja	13 079	11 725
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Zmiana wartości godziwej aktywów (zobowiązań) finans. wycenianych przez wynik	-71	514
Instrumenty zabezpieczające przepływy środków pieniężnych przeniesione z kapitału	0	0
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-516	141
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-105	-1 967
Koszty z tytułu odsetek	19 359	29 128
Przychody z odsetek	0	-1 757
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-8	0
Zmiana stanu zapasów	-26 476	-196 879
Zmiana stanu należności	-51 756	81 609
Zmiana stanu zobowiązań	208 982	-30 618
Zmiana stanu rezerw	-25 960	-10 319
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	233 605	-40 970
Zapłacony podatek dochodowy	-11 351	-45 554
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**222 254**	**-86 524**
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-2 137	-247
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-3 104	-2 839
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3 906	3 194
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-5	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	1 751
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-24	-8 020
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	-54	-18 921

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-1 419**	**-25 083**
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	-1 580
Nabycie akcji własnych	0	-1 500
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	-2 510
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	213 415
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-208 357	-62 989
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	209 931	8 395
Spłaty kredytów i pożyczek	-33 401	-27 583
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-7 900	-8 382
Odsetki zapłacone	-29 190	-22 652
Dywidendy wypłacone	-28 851	-808
Wpływy z otrzymanych dotacji	556	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	74	-174
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**-97 138**	**93 632**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	123 698	-17 975
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**123 698**	**-17 975**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	328 183	292 816
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	**451 881**	**274 841**
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	59 743	25 225

1.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Skonsolidowanym Kapitale Własnym

Za okres 01.01.-30.09.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 283**	**580 758**	**622 713**	**0**	**16 554**	**639 267**
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	**8 363**	**26 309**	**0**	**7 283**	**580 758**	**622 713**	**0**	**16 554**	**639 267**
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	76 857	76 857	0	-46	76 811
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-3 084	0	-3 084	0	0	-3 084
Całkowite dochody	0	0	0	-3 084	76 857	73 772	0	-46	73 726
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-28 851	-28 851	0	0	-28 851
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	4	-133	-128	0	0	-128
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-3 080	47 874	44 794	0	-46	44 747
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**4 203**	**628 631**	**667 506**	**0**	**16 508**	**684 014**

Za okres 01.01.-30.09.2024 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**17 390**	**505 843**	**557 905**	**0**	**19 958**	**577 863**
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	**8 363**	**26 309**	**0**	**17 390**	**505 843**	**557 905**	**0**	**19 958**	**577 863**
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	60 121	60 121	0	297	60 417
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-9 168	0	-9 168	0	0	-9 168
Całkowite dochody	0	0	0	-9 168	60 121	50 952	0	297	51 249
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	-19 986	0	-998	-20 984
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	-1 306	-2 703	-4 010
Inne zmiany	0	0	0	0	13	13	0	0	13
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-9 168	40 147	30 979	-1 306	-3 404	26 269
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**8 222**	**545 990**	**588 884**	**-1 306**	**16 554**	**604 132**

Za okres 01.01.-31.12.2024 r.

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

Rezultat zastosowania polityki zabezpieczeń

Grupa stosuje rachunkowość zabezpieczeń. W wyniku pomiaru efektywności zabezpieczenia w bieżącym okresie rozpoznano część efektywną o wartości 5 217 tys. zł brutto, prezentowanej na kapitale z aktualizacji wyceny w wartości netto 4 207 tys. zł.

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

Wpływ stosowania ww. zabezpieczeń na kapitał przedstawia poniższa tabela.

Opis	30.09.2025	31.12.2024
Kapitał własny	**684 014**	**639 267**
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny w tym	4 203	7 283
kapitał z aktualizacji wyceny instrumenty pochodne	*4 207*	*7 288*
różnice kursowe z przeliczenia	*-4*	*-5*
Kapitał rezerwowy	0	0
Udziały nie dające kontroli	16 508	16 554
Zyski zatrzymane	628 631	580 758

1.6 Informacja dodatkowa do Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

1.6.1 Zasady sporządzania Śródrocznego Skróconego Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR") 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku oraz 30 września 2024 roku.

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

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

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

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

1.6.2 Segmenty działalności

Przychody, wynik i inne w okresie sprawozdawczym za okres od 01.01-30.09.2025 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	913 404	222 585	96 661	32 330	1 264 980
Koszty operacyjne ogółem	857 067	164 329	89 517	41 212	1 152 126
Pozostałe przychody operacyjne					13 165
Pozostałe koszty operacyjne					15 381
Wynik operacyjny	**56 337**	**58 256**	**7 144**	**-8 882**	**110 639**
Przychody finansowe					14 088
Koszty finansowe					27 649
Podatek dochodowy					20 266
Wynik netto					**76 811**

Przychody, wynik i inne w poprzednim okresie sprawozdawczym 01.01-30.09.2024 r.

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	725 661	119 995	91 343	38 391	975 390
Koszty operacyjne ogółem	689 388	81 704	81 293	51 344	903 729
Pozostałe przychody operacyjne					15 519
Pozostałe koszty operacyjne					11 320
Wynik operacyjny	**36 274**	**38 290**	**10 049**	**-12 953**	**75 861**
Przychody finansowe					25 238
Koszty finansowe					23 644
Podatek dochodowy					17 036
Wynik netto					**60 417**

1.6.3 Koszty podstawowej działalności operacyjnej

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Koszty rodzajowe	**1 200 799**	**1 067 460**
Amortyzacja	13 079	11 725
Zużycie materiałów i energii	243 570	215 191
Usługi obce	783 735	719 028
Podatki i opłaty	4 819	4 810
Koszty wynagrodzeń	73 792	64 329
Świadczenia pracownicze	18 999	17 104
Pozostałe koszty rodzajowe	20 085	9 720
Koszt sprzedanych towarów i materiałów	42 720	25 552
Zmiana stanu produktów	**-50 836**	**-163 228**
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	**2 161**	**-502**
Koszty sprzedaży	**-58 819**	**-41 752**
Koszty zarządu	**-53 035**	**-43 979**
Koszt własny sprzedaży	**1 040 270**	**817 998**

1.6.4 Pozostałe przychody operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 080	563
Przychody ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych - korekta ręczna	0	0
Refaktury	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Rozwiązanie rezerw	692	5 374
Kary i odszkodowania	6 508	6 973
Dotacje	336	248
Przedawnione zobowiązania	0	0
Uzysk złomu	0	0
Bonusy od obrotu	0	0
Nadwyżki inwentaryzacyjne	0	0
Odpisy aktualizujące zapasy odwrócenie w okresie (-)	1 627	665
Odpisy aktualizujące należności odwrócenie w okresie (-)	1 549	619
Zysk z okazyjnego nabycia	0	0
Inne tytuły	1 373	1 076
Pozostałe przychody operacyjne	**13 165**	**15 519**

1.6.5 Pozostałe koszty operacyjne

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Odpisy aktualizujące zapasy utworzenie w okresie	1 219	56
Wycena nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej	0	0
Utworzenie rezerw	1 130	316
Koszty związane z nabyciem jednostki zależnej	0	0
Koszty związane z usunięciem szkody	66	96

Darowizny	927	204
Przekazanie inwestycji drogowej	0	0
Niedobory inwentaryzacyjne	0	0
Spisane należności	507	4
Kary umowne	43	11
Szkody majątkowe	20	106
Koszty sądowe	0	39
Koszty refaktur	0	0
Odszkodowania	3 405	5 920
Odpisy aktualizujące należności utworzenie w okresie	5 760	2 686
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	85	400
Inne tytuły	2 219	1 483
Pozostałe koszty operacyjne	**15 381**	**11 320**

1.6.6 Przychody finansowe

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Odsetki	5 625	4 420
Nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi	60	984
Odwrócenie odpisów aktualizujących	0	0
Zysk ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Dywidendy	0	0
Pozostałe przychody finansowe	19	979
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	8 384	18 856
Przychody finansowe	**14 088**	**25 238**

1.6.7 Koszty finansowe

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Odsetki	22 289	15 011
Nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi	169	3 333
Strata ze zbycia aktywów finansowych	0	0
Odpisy aktualizujące	19	34
Pozostałe koszty finansowe	4 855	4 479
Wycena instrumentów finansowych do wartości godziwej	0	786
Koszty finansowe	**27 332**	**23 644**

1.6.8 Podatek dochodowy

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Bieżący podatek dochodowy	**33 768**	**14 665**
Podatek dochodowy za bieżący okres sprawozdawczy	33 768	14 663
Podatek dochodowy bieżący za poprzednie okresy ujęty w wyniku finansowym	0	2
Odroczony podatek dochodowy	**-13 502**	**2 372**
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (+)	19 325	9 256
Podatek dochodowy odroczony rozliczenie niewykorzystanych strat podatkowych	-734	2 181
Podatek odroczony - powstanie i odwrócenie różnic przejściowych (-)	32 093	9 065
Podatek dochodowy	**20 266**	**17 036**

1.6.9 Zapasy

Opis	30.09.2025	31.12.2024
Materiały wartość bilansowa	31 429	24 376
Towary wartość bilansowa	51 862	79 956
Półprodukty i produkcja w toku wartość bilansowa	9 165	9 269
Wyroby gotowe wartość bilansowa	4 627	5 506
Lokale w trakcie budowy wartość bilansowa	474 456	365 010
Ukończone lokale wartość bilansowa	123 198	183 027
Zapasy	**694 737**	**667 144**

1.6.10 Należności handlowe i pozostałe należności krótkoterminowe

Opis	30.09.2025	31.12.2024
Należności handlowe netto	256 382	206 957
Należności z tytułu dywidendy - krótkoterminowe	0	3
Należności z tytułu pozostałych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	31 714	32 678
Kaucje z tytułu usług budowlanych wartość bilansowa	14 555	22 749
Przedpłaty i zaliczki wartość bilansowa	28 659	21 267
Inne należności wartość bilansowa	1 755	1 045
Kaucje z innych tytułów	799	593
Należności handlowe oraz pozostałe należności	**333 864**	**285 292**
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 840	12 231
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	**345 704**	**297 523**

1.6.11 Instrumenty finansowe

Instrumenty finansowe – aktywa

Opis	30.09.2025	31.12.2024
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	**5 480**	**8 756**
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	**12 902**	**13 099**
Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	**767 986**	**604 537**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	451 881	328 329
Należności handlowe oraz inne należności	311 650	272 859
Pożyczki i należności	0	0
Pozostałe aktywa finansowe	4 455	3 348
Aktywa finansowe	**786 368**	**626 392**

Instrumenty finansowe – zobowiązania

Opis	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	0	0
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez inne całkowite dochody	0	0
Instrumenty finansowe zabezpieczające	**263**	**78**
Wyłączone z zakresu klasyfikacji MSSF 9	**54 428**	**63 614**
Leasing	54 428	63 614
Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	**741 624**	**687 203**
Obligacje	176 494	383 669
Kredyty	243 644	64 749
Pożyczki otrzymane	0	0
Zobowiązania handlowe oraz inne zobowiązania	321 485	238 785
Pozostałe zobowiązania finansowe	0	0
Zobowiązania finansowe	**796 314**	**750 895**

1.6.12 Zobowiązania odsetkowe

Specyfikacja zobowiązań odsetkowych

Opis	30.09.2025	31.12.2024
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	346 206	337 794
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	44 520	54 135
Zobowiązania finansowe długoterminowe	**390 726**	**391 929**
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	263	78
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	73 932	110 624
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	9 908	9 479
Zobowiązania finansowe krótkoterminowe	**84 103**	**120 180**
Zobowiązania finansowe razem	**474 829**	**512 110**

Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 30.09.2025 r.

Opis	Przeterminowane	do 1 m-ca	1-3 m-cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem wymagane	Dyskonto	Korekta wyceny bilansowej	Wycena bilansowa
Obligacje	0	0	5 626	10 402	84 401	117 611	0	218 040	-38 544	-3 002	176 494
Kredyty	2 546	1 961	5 750	95 560	22 354	102 352	58 917	289 440	-45 709	-87	243 644
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi	0	1 080	2 357	10 145	11 122	14 363	81 181	120 248	-65 820	0	54 428
Zobowiązania pochodne	0	263	0	0	0	0	0	263	0	0	263
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	**2 546**	**3 304**	**13 733**	**116 107**	**117 877**	**234 326**	**140 098**	**627 991**	**-150 073**	**-3 089**	**474 829**

Na dzień 30 września 2025 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyskontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 30 września 2025 roku Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 150 073 tys. zł

Wymagalność zobowiązań odsetkowych na 31.12.2024 r.:

Opis	Przeterminowane	do 1 m-ca	1-3 m-cy	powyżej 3 m-cy do 1 roku	od 1 roku do 2 lat	od 2 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem wymagalne	Odsetki	Korekta wyceny bilansowej	Wycena bilansowa
Obligacje	0	0	26 443	67 308	57 648	338 581	0	489 980	-102 387	-3 925	383 668
Kredyty	0	3 730	11 236	38 190	3 808	8 849	3 214	69 027	-4 278	0	64 749
Pożyczki	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Leasingi	0	975	3 857	8 119	15 658	11 580	124 514	164 703	-101 089	0	63 614
Zobowiązania pochodne	0	0	78	0	0	0	0	0	0	0	78
Zobowiązania odsetkowe - wymagalność	**0**	**4 705**	**41 614**	**113 617**	**77 114**	**359 010**	**127 728**	**723 788**	**- 207 754**	**-3 925**	**512 109**

W roku 2024 wymagalność zobowiązań finansowych jako miara ryzyka płynności, została przygotowana na bazie niezdyskontowanych umownych przepływów pieniężnych i obejmuje płatności kapitału jak i odsetek. Kwoty w walucie zostały przeliczone na złote wg kursu NBP na koniec okresu, a płatności odsetek zostały skalkulowane w oparciu o stopę procentową obowiązującą w ostatnim okresie odsetkowym przed 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku. Wartość odsetek wymagalnych na dzień bilansowy wyniosła 207 754 tys. zł

Zobowiązania finansowe Dekpol S.A. w wartości nominalnej

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2025	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	1 514	EUR	1 514	EUR	EURIBOR 1M + marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	150 000	PLN	139 300	PLN	EURIBOR 3M + marża	2032-06-30
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	**1 514**	**EUR**	**1 514**	**EUR**	**-**	**-**
	150 000	**PLN**	**139 300**	**PLN**	**-**	**-**
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	199	EUR	199	EUR	EURIBOR 1M + marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	387	EUR	EURIBOR 1M + marża	2030-08-24
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	150 000	PLN	10 700	PLN	EURIBOR 3M + marża	2032-06-30
pozostałe			25	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	**586**	**EUR**	**586**	**EUR**		**-**
	150 000	**PLN**	**10 725**	**PLN**		**-**

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2024	Wartość kredytu	Waluta	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	1 175	EUR	139	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	2 352	EUR	1804	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
Razem kredyty i pożyczki długoterminowe	**3 527**	**EUR**	**1 943**	**EUR**	**-**	**-**
Krótkoterminowe						
PKO BP kredyt inwestycyjny 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	239	EUR	262	EUR	EURIBOR 1M + marża	16.07.2026
PKO BP kredyt inwestycyjny 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	387	EUR	387	EUR	EURIBOR 1M + marża	24.08.2030
pozostałe			9	PLN		
Razem kredyty i pożyczki krótkoterminowe	**626**	**EUR**	**626**	**EUR**		**-**
	-	**PLN**	**9**	**PLN**		**-**

Obligacje w wartości nominalnej

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 30.09.2025	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Obligacje serii M*	75 000	75 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2028-06-06
Obligacje serii N	102 569	102 569	PLN	WIBOR 3M +marża	2028-12-02
	177 569	**177 569**	**PLN**	**-**	**-**
Razem obligacje długoterminowe	**0**	**0**	**EUR**		
Krótkoterminowe					
-	-	-		-	-
-	-	-	PLN	-	-
Razem obligacje krótkoterminowe	**-**	**-**	**PLN**	**-**	**-**

* W dniu 25 lipca 2025 roku na wniosek Emitenta doszło do częściowego przedterminowego wykupu obligacji serii M w kwocie 150 mln zł.

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

Zobowiązania finansowe spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol w wartości nominalnej

Kredyty i pożyczki na dzień 30.09.2025	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 195	1 195	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
		1 195	**1 195**	**EUR**	**-**	**-**
RAZEM długoterminowe				**PLN**	**-**	**-**
Krótkoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4451[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o	5 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-16

premium numer-WAR/8803/21/497/CB[1]						
BNP Paribas, kredyt odnawialny, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numerWAR/8803/21/497/CB[1]	Dekpol Budownictwo Sp. Z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-16
mBank S.A., kredyt odnawialny, umowa numer 10/034/24/Z/VX[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o	50 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-06-26
mBank S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o	10 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-06-26
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2027-12-31
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-09-30
Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy, umowa nr 462401040	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	8 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-04-30
Credit Agricole S.A., umowa wielocelowa numer KKW/S/1/2025	Dekpol Budownictwo Sp. Z o.o.	10 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021[1]	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Beztermi-nowo
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900[1]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	17 899	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022[1]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	16 200	5 097	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-01-30
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015	Betpref Sp. z o.o.	5 000	3 447	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897[1]	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 737	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-10-31
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694[1]	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	2 656	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2026-10-31
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/052/24/Z/OB	Dekpol Inwestycje - Turystyczna sp. Z o.o.	25 000	6 647	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
SGB-Bank S.A. umowa numer 13/UK05/2000948/25	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	35 000	35 000	PLN	WIBOR 3M+marża	2026-03-13
Pozostałe		-	191	PLN	-	-
		224	**224**	**EUR**	**-**	**-**
RAZEM krótkoterminowe		**374 500**	**77 674**	**PLN**		

[1]Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR

Kredyty i pożyczki na dzień 31.12.2024	Spółka	Wartość kredytu	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Umowna data spłaty
Długoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	1 363	1 363	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
mBank S.A., kredyt obrotowy umowa numer 10/052/24/Z/OB	Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. Z o.o.	25 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża	2026-02-27
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	1 175	139	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	2 352	1 804	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Pozostałe	-	-	-	-	-	-
		4 890	**3 306**	**EUR**	**-**	**-**
RAZEM długoterminowe		**25 000**	**0**	**PLN**	**-**	**-**
Krótkoterminowe:						
PKO BP, kredyt inwestycyjny umowa numer 69 1020 1462 0000 7396 0169	Dekpol Steel Sp. z o.o.	224	224	EUR	EURIBOR 3M+marża	2032-01-26
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 54 1020 1462 0000 7396 0134 7483	Dekpol S.A.	239	239	EUR	EURIBOR 1M+marża	2026-07-16
PKO BP kredyt inwestycyjny numer 82 1020 1462 0000 7896 0154 4808	Dekpol S.A.	387	387	EUR	EURIBOR 1M+marża	2030-08-24
Konsorcjum, kredyt obrotowy, umowa numer 6/11/GD/O/24	Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki sp.k.	25 916	5 524	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30
mBank, kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	50 000	0	PLN	WIBOR 1M+marża/ EURIBOR+marża	2026-06-26
mBank, kredyt w rachunku bieżącym umowa numer 10/034/24/V/VX[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	10 000	33	PLN	WIBOR O/N / ESTR O/N+marża	2026-06-26
Santander, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer K00029/23[1,3]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-02-14
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	6 000	0	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
PKO BP kredyt obrotowy odnawialny, umowa LKW numer 13 1020 1462 0000 7202 0402 4551[1]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	55 000	4 578	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-12-15
BNP Paribas, kredyt w rachunku bieżącym, umowa wielocelowej linii kredytowej premium numer WAR/8803/21/497/CB[1,2]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o	3 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-16
SGB-Bank S.A., kredyt rewolwingowy, umowa numer 118/UK05/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
SGB- Bank S.A, kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 119/UK01/2000251/22	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-07-14
Bank Ochrony Środowiska, kredyt obrotowy odnawialny, umowa numer S/53/07/2022/1098/K/LKW	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	20 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-09-30

Bank Gospodarstwa Krajowego, kredyt obrotowy, umowa numer 462401040[4]	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	5 000	0	PLN	WIBIR 3M+marża	2025-04-30
PKO Faktoring Sp. z o.o., umowa numer 2464/08/2021	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	30 000	0	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	Bezterminowo
BOŚ Bank, umowa o linie faktoringową numer S/58/09/2023/1098/K/FAK	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	15 000	0	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-02-08
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 40 1020 1462 0000 7102 0389 1900[1]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	19 300	18 274	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2026-11-14
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 3673/5447/2019[1,5]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	6 000	7	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-31
Santander Factoring Sp. z o.o., umowa numer 405/7131/2022[1,5]	Dekpol Steel Sp. z o.o.	18 000	7 743	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-01-31
PKO BP kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 23 1020 1462 0000 7802 0416 5015[5]	Betpref Sp. z o.o.	5 000	3 267	PLN	WIBOR 3M+marża	2025-04-19
PKO BP, kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 79 1020 1462 0000 7402 0392 1897[1,5]	Intek Sp. z o.o.	7 000	6 330	PLN	WIBOR 3M/EURIBOR 3M+marża	2025-04-27
PKO BP S.A., kredyt w rachunku bieżącym, umowa LKW numer 65 1020 1462 0000 7102 0405 1694[1]	Kombet Działdowo Sp. z o.o.	3 000	1 255	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	2025-09-13
Pozostałe		-	12	PLN	-	-
		850	**850**	**EUR**	**-**	**-**
RAZEM krótkoterminowe		**328 216**	**46 990**	**PLN**		

[1] Limit dwuwalutowy z możliwością wykorzystania w walucie PLN oraz EUR.
[2] Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do stycznia 2026 roku
[3] Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do lutego 2026 roku
[4] Wg stanu na dzień publikacji umowa została zmieniona w zakresie terminu obowiązywania i wysokości dostępnego limitu. Obecnie limit wynosi 8 mln zł z przeznaczeniem na kredyt obrotowy, a termin jego obowiązywania to kwiecień 2036 roku.
[5] Wg stanu na dzień publikacji umowa została przedłużona do października 2026 roku

Obligacje spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol w wartości nominalnej

Na koniec okresu sprawozdawczego tj. 30.09.2025 nie wystąpiły obligacje w spółkach zależnych z Grupy Kapitałowej Dekpol.

Obligacje na koniec okresu sprawozdawczego 31.12.2024	Wartość	Saldo	Waluta	Stopa procentowa	Data spłaty
Długoterminowe					
Razem obligacje długoterminowe	**-**	**-**	**PLN**	**-**	**-**
Krótkoterminowe					
Obligacje serii A (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) [1]	15 000	15 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-04-30
Obligacje serii B (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) [1]	20 000	20 000	PLN	WIBOR 6M+marża	2025-10-30
Razem obligacje krótkoterminowe	**35 000**	**35 000**	**PLN**	**-**	**-**

[1] Obligacje serii A i B zostały spłacone 22 kwietnia 2025 roku przed terminem wymagalności na wniosek Emitenta.

1.6.13. Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

Opis	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	233 792	160 329
Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	5 898	5 255
Kaucje otrzymane krótkoterminowe	45 860	35 609
Przedpłaty i zaliczki otrzymane na dostawy	148 969	100 942
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	250	229
Zobowiązania z tytułu innych podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych	21 471	11 653
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	**456 240**	**314 017**
Przychody przyszłych okresów	559	340
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**456 799**	**314 357**

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

Aktywa z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	36 406	17 918
Utrata wartości	0	0
Korekty wyceny	0	0
Przeniesienie do należności (zafakturowanie)	-36 406	-17 918
Wycena na koniec okresu	31 546	36 406
Stan na koniec okresu	**31 546**	**36 406**

Zobowiązania z tytułu umów o usługę budowlaną	01.01.-30.09.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	18 630	41 690
Korekty wyceny	0,00	0,00
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-18 630	-41 690
Wycena na koniec okresu	86 396	18 630
Stan na koniec okresu	**86 396**	**18 630**

Inne zobowiązania z tyt. umów z klientami	01.01.-30.09.2025	01.01.-31.12.2024
Stan na początek okresu	100 941	69 659
Wpłacone zaliczki	182 189	271 084
Przeniesienie do przychodów (wykonanie)	-134 161	-239 802
Wycena na koniec okresu	0	0
Stan na koniec okresu	**148 969**	**100 941**

Łączna cena transakcyjna przypisana do świadczeń, które nie zostały spełnione	01.01.-30.09.2025	01.01.-31.12.2024
Inne	0	627
Sprzedaż lokali	241 068	180 374
Umowy o usługę budowlaną	882 939	668 057

1.7.1 Poręczenia i gwarancje

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

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

W III kwartale 2025 roku spółki z Grupy Dekpol udzielały gwarancji oraz otrzymywały gwarancje dotyczące m.in. wykonywanych prac budowlanych. Gwarancje o największej wartości udzielone w III kwartale 2025 roku:

Beneficjent	Zleceniodawca	Wystawca gwarancji	Produkt	Kwota gwarancji (w tys. zł)	Waluta	Okres ważności gwarancji
Inwestor *	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	HESTIA S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	34 337	PLN	2026-03-02
Inwestor *	Dekpol Budownictwo Sp. z o. o.	Santander Bank S.A.	Gwarancja Należytego Wykonania Umowy	34 337	PLN	2026-03-02

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

Na dzień 30 września 2025 roku łączne saldo udzielonych i otrzymanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol aktywów i zobowiązań warunkowych przedstawia poniższa tabela:

Opis	30.09.2025	31.12.2024
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek powiązanych - gwarancje należytego wykonania umów		
Inne zobowiązania warunkowe		
Zobowiązania warunkowe wobec jednostek niepowiązanych	**405 927**	**325 063**
Udzielone gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych	837	126
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - bankowe	132 185	82 570
Udzielone gwarancje należytego wykonania umów - ubezpieczeniowe	250 265	219 728
Sprawy sądowe	0	0
Inne zobowiązania warunkowe*	22 639	22 639
Zobowiązania warunkowe	**405 927**	**325 063**
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia od jednostek powiązanych		
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań finansowych od j. powiązanych		
Otrzymane gwarancje i poręczenia należytego wykonania umów od j. powiązanych		
Inne aktywa warunkowe		
Aktywa warunkowe oraz otrzymane gwarancje i poręczenia od j. niepowiązanych	**145 748**	**128 306**
Otrzymane gwarancje i poręczenia spłaty zobowiązań od j. niepowiązanych	85 000	85 000
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - bankowe	26 803	19 638
Otrzymane gwarancje należytego wykonania umów od j. niepowiązanych - ubezpieczeniowe	33 945	23 668
Inne aktywa warunkowe od j. niepowiązanych	0	0
Należności warunkowe - sprawy sądowe	0	0
Aktywa warunkowe i otrzymane gwarancje i poręczenia	**145 748**	**128 306**

Grupa udziela gwarancji na wykonane prace, w dużej części odpowiedzialność z tego tytułu spoczywa na podwykonawcach.

*W związku z wynikiem kontroli Pomorskiego Urzędu Celno- Skarbowego zostało wszczęte postępowanie podatkowe, które zakończyło się dnia 26 września 2024 roku decyzją Naczelnika Pomorskiego Urzędu Celno–Skarbowego w Gdyni (Organ podatkowy) określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22 639 tys. zł. Sprawa ta została opisana szerzej w punkcie 3.5 niniejszego raportu.

Zarząd dokonuje oceny sytuacji na bieżąco, aby ustalić stan faktyczny spraw, dlatego na dzień 30 września 2025 roku, zgodnie z oceną postanowiono ujawnić w zobowiązaniach warunkowych opisane w punkcie najistotniejsze sprawy.

1.7.2 Transakcje z podmiotami powiązanymi

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

Transakcje i salda z jednostkami powiązanymi w okresie sprawozdawczym 01.01.2025–30.09.2025

Opis	Objęte konsolidacją	Zależne nie konsolidowane	Stowarzyszone i Współzależne	Inne powiązane	Razem
Sprzedaż netto (bez PTiU)		0	0	6 766	6 766
Przychody z tytułu odsetek		0	0	0	0
Zakupy netto (bez PTiU)		0	0	28 704	28 704
Koszty z tytułu odsetek		0	0	0	0
Pożyczki otrzymane		0	0	0	0
Pożyczki udzielone		0	0	0	0
Należności krótkoterminowe		0	0	6 065	6 065
Należności długoterminowe		0	0	0	0
Zobowiązania krótkoterminowe		0	0	2 395	2 395
Zobowiązania długoterminowe		0	0	0	0
Dywidendy otrzymane		0	0	0	0
Dywidendy wypłacone		0	0	22 310	22 310
Przychody z tytułu poręczeń		0	0	0	0
Koszty z tytułu poręczeń		0	0	0	0

2. Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie Finansowe

2.1 Wybrane Jednostkowe Dane Finansowe

Wybrane dane finansowe jednostkowe	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025-30.09.2025	01.01.2024-30.09.2024	01.01.2025-30.09.2025	01.01.2024-30.09.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	30 732	37 575	7 254	8 734
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	7 228	3 869	1 706	899
III. Zysk (strata) brutto	39 821	42 879	9 400	9 967
IV. Zysk (strata) netto	39 630	42 077	9 354	9 780
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	4,74	5,03	1,12	1,17
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	(5 836)	7 939	(1 378)	1 845
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	78 082	(124 929)	18 431	(29 038)
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	(78 271)	139 924	(18 475)	32 524
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	(6 026)	22 933	(1 422)	5 331
	30.09.2025	**31.12.2024**	**30.09.2025**	**31.12.2024**
X. Aktywa razem	703 686	718 602	164 829	168 173
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	368 442	393 988	86 302	92 204
XII. Zobowiązania długoterminowe	355 751	353 971	83 330	82 839
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	12 691	40 017	2 973	9 365
XIV. Kapitał własny	335 244	324 598	78 526	75 965
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 959	1 957
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	40,09	39	9,39	9

Powyższe dane finansowe zostały przeliczone na EUR według następujących zasad:

- poszczególne pozycje aktywów i pasywów – według średniego kursu ogłoszonego na dzień:
  - 30 września 2025 roku – 4,2692 PLN/EUR
  - 31 grudnia 2024 roku – 4,2730 PLN/EUR
- poszczególne pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych – według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego miesiąca okresu obrotowego:
  - od 1 stycznia do 30 września 2025 roku – 4,2365 PLN/EUR
  - od 1 stycznia do 30 września 2024 roku – 4,3022 PLN/EUR

2.2 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Całkowitych Dochodów

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024	01.07.-30.09.2025	01.07.-30.09.2024
Przychody ze sprzedaży	30 732	37 575	11 140	12 438
Koszt własny sprzedaży	23 504	28 321	9 629	8 384
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**7 228**	**9 254**	**1511**	**4 054**
Koszty sprzedaży	36	563	1	78
Koszty ogólnego zarządu	5 550	6 202	77	2 396
Pozostałe przychody operacyjne	1 785	1 722	548	126
Zysk z okazyjnego nabycia	0	0	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	581	341	135	86
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**2 846**	**3 869**	**1 846**	**1 620**
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0	0	0
Przychody finansowe	63 969	61 868	8 286	9 116
Koszty finansowe	26 994	22 858	10 937	10 396
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**39 821**	**42 879**	**-806**	**339**
Podatek dochodowy	191	802	-296	268
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	39 630	42 077	-510	72
Zysk (strata) netto	**39 630**	**42 077**	**-510**	**72**
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-149	480	-128	38
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-149	480	-128	38
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0	0	0
Inne całkowite dochody netto	**-149**	**480**	**-128**	**38**
Całkowite dochody	**39 481**	**42 557**	**-638**	**110**

2.3 Skrócone Śródroczne Jednostkowe Sprawozdanie z Sytuacji Finansowej

Aktywa

Opis	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Aktywa trwałe	**584 778**	**570 357**	**578 056**
Rzeczowe aktywa trwałe	16 598	18 820	17 633
Nieruchomości inwestycyjne	32 853	31 766	32 853
Wartość firmy	0	0	0
Wartości niematerialne	6 147	6 904	6 705
Akcje i udziały	238 849	232 849	232 849
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	63	164	148
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	287 263	276 184	285 392
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 006	3 670	2 476
Aktywa obrotowe	**118 908**	**150 000**	**140 546**

Zapasy	8 904	9 580	9 286
Należności z tytułu umów z klientami	0	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	21 001	19 998	18 675
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	22	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	11 539	41 509	29 118
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	77 442	78 912	83 468
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	939	692	2 370
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	118 908	150 000	140 546
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	0
Aktywa razem	**703 686**	**720 357**	**718 602**

Pasywa

Opis	30.09.2025	30.09.2024	31.12.2024
Kapitał własny	**335 244**	**322 982**	**324 614**
Kapitał podstawowy	8 363	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-213	-54	-63
Zyski zatrzymane:	300 785	288 365	290 005
Wynik roku bieżącego	39 630	42 077	43 718
Inne udziały kapitałowe	0	0	0
Zobowiązania	**368 442**	**397 375**	**393 988**
Zobowiązania długoterminowe	**355 751**	**322 894**	**353 971**
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	16 121	15 971	15 435
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	62	51	62
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	334 369	300 580	331 972
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	4 668	5 593	5 833
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	532	699	670
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	482	550	546
Zobowiązania krótkoterminowe	**12 691**	**74 481**	**40 017**
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 661	1 853	2 148
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	3 549	44 822	27 133
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	263	67	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	2 525	1 969	2 164
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3 691	25 555	8 493
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	214	1
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	12 691	74 481	40 017
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0	0
Pasywa razem	**703 686**	**720 357**	**718 602**

2.4 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie z Przepływów Pieniężnych

Opis	01.01.-30.09.2025	01.01.-30.09.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**39 821**	**42 879**
Korekty:	**-45 635**	**-35 624**
Amortyzacja	3 018	2 927
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	-94	-123
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-6	-1 581
Koszty z tytułu odsetek	26 681	21 962
Przychody z odsetek	-24 526	-21 372
Przychody z dywidend	-36 990	-40 000
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-1 167	0
Zmiana stanu zapasów	382	39
Zmiana stanu należności	-8 240	7 536
Zmiana stanu zobowiązań	-5 208	-4 894
Zmiana stanu rezerw	514	-119
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	-5 814	7 255
Zapłacony podatek dochodowy	-22	684
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-5 836**	**7 939**
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-234
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-699	-734
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	367	2 944
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-150
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-5 867	-235 559
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	27 376	71 201
Otrzymane odsetki	18 702	16 524
Otrzymane dywidendy	36 990	40 000
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	1 212	-18 921
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**78 082**	**-124 929**
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	213 415
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-156	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	377	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-173 357	-52 989
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	150 000	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 081	-2 251
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-1 800	-2 265
Odsetki zapłacone	-22 402	-15 986
Dywidendy wypłacone	-28 851	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**-78 271**	**139 924**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	**-6 026**	**22 933**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	83 468	55 979
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	77 442	78 912
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	939	692

2.5 Skrócone Śródroczne Sprawozdanie ze zmian w Kapitale Własnym

Za okres 01.01. – 30.09.2025 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-63**	**290 005**	**0**	**0**	**324 614**
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	**8 363**	**26 309**	**0**	**-63**	**290 005**	**0**	**0**	**324 614**
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	39 630	0	0	39 630
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	-149	0	0	0	-149
Całkowite dochody	0	0	0	-149	39 630	0	0	39 481
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-28 851	0	0	-28 851
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	-149	10 779	0	0	10 630
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-213**	**300 785**	**0**	**0**	**335 244**

Za okres 01.01.-30.09.2024 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-534**	**266 274**	**0**	**0**	**300 412**
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	**8 363**	**26 309**	**0**	**-534**	**266 274**	**0**	**0**	**300 412**
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	42 077	0	0	42 077
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	480	0	0	0	480
Całkowite dochody	0	0	0	480	42 077	0	0	42 557
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	0	0	-19 986
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	0	0	0	480	22 091	0	0	22 570
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-54**	**288 365**	**0**	**0**	**322 982**

Za okres 01.01.-31.12.2024 r.

Opis	Kapitał podstawowy	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	Akcje własne (-)	Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	Zyski zatrzymane	Inne udziały kapitałowe	Udziały niedające kontroli	Razem
Saldo na początek okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-534**	**266 274**	**0**	**0**	**300 412**
Korekty błędów lat poprzednich	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo na początek okresu po zmianach	**8 363**	**26 309**	**0**	**-534**	**266 274**	**0**	**0**	**300 412**
Zysk (strata) netto	0	0	0	0	43 718	0	0	43 718
Inne całkowite dochody netto	0	0	0	470	0	0	0	470
Całkowite dochody	0	0	0	470	43 718	0	0	44 188
Emisja akcji	0	0	0	0	0	0	0	0
Dywidendy	0	0	0	0	-19 986	0	0	-19 986
Nabycie akcji własnych	0	0	0	0	0	0	0	0
Transakcje na udziałach niekontrolujących	0	0	0	0	0	0	0	0
Inne zmiany	0	0	0	0	0	0	0	0
Razem zmiany w kapitale własnym	**0**	**0**	**0**	**470**	**23 731**	**0**	**0**	**24 202**
Saldo na koniec okresu	**8 363**	**26 309**	**0**	**-63**	**290 005**	**0**	**0**	**324 614**

2.6 Informacja Dodatkowa do Skróconego Śródrocznego Jednostkowego Sprawozdania Finansowego

2.6.1 Zasady sporządzania śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Spółki Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR") 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównywalnego.

Śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Dekpol S.A. na dzień 30 września 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 3 i 9 miesięcy zakończony 30 września 2025 roku oraz 30 września 2024 roku.

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

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

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

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

3.1 Informacje o Grupie Kapitałowej Dekpol

3.1.1 Przedmiot działalności

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

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

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

Dywersyfikacja źródeł przychodów — od generalnego wykonawstwa, przez projekty deweloperskie, po segment Steel — znacząco zmniejsza wrażliwość Grupy na wahania koniunktury. Dzięki temu jesteśmy w stanie utrzymać stabilność operacyjną nawet w warunkach zmiennego otoczenia rynkowego.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

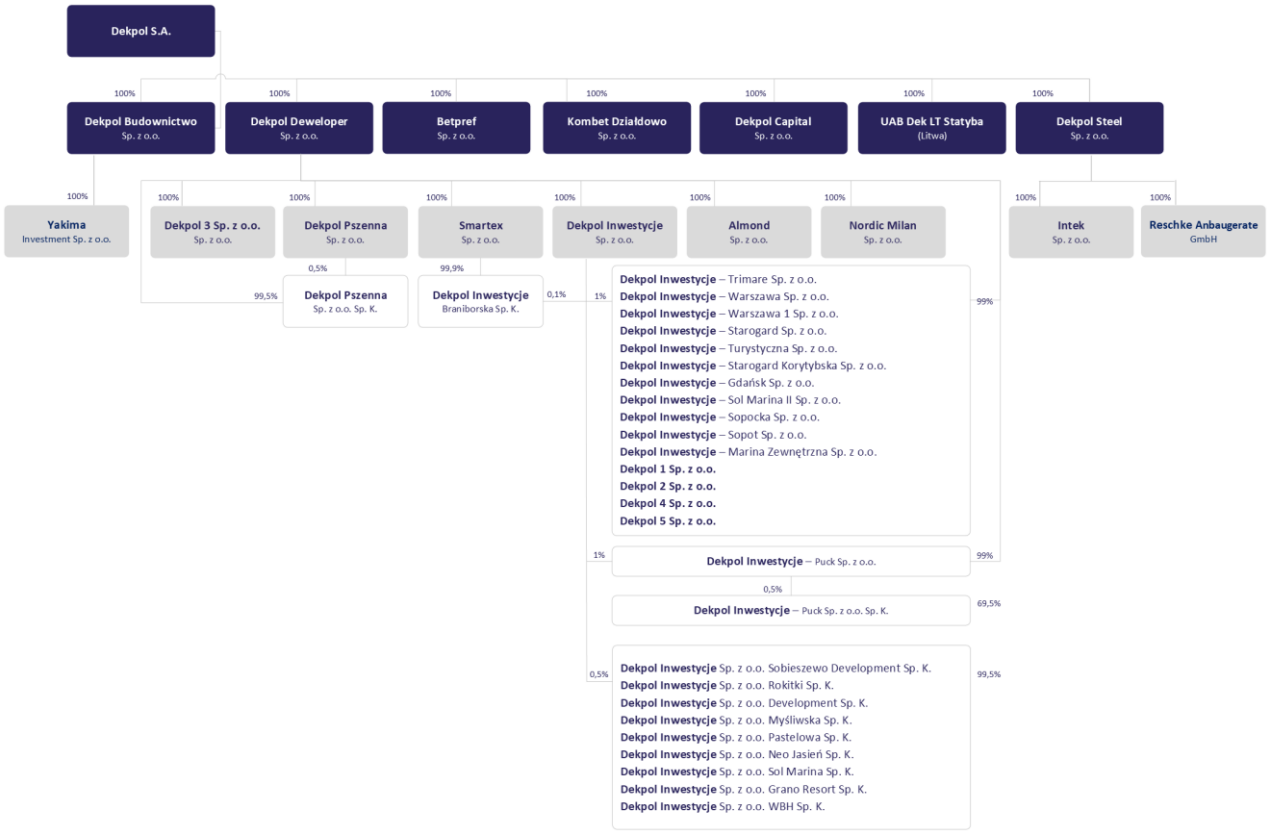
3.1.2 Struktura Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 30 września 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego przedstawiono na poniższym schemacie:

SKŁAD GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



*Yakima Investment Sp. z o.o. – 100% udziałów w kapitale zakładowym spółki zostało nabytych przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w dniu 23 października 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Działalność Dekpol S.A.

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

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

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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

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, funkcjo-

nalnie oraz finansowo wyodrębniony w wewnętrznej strukturze Dekpol S.A. zespół składników niematerialnych i materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej obejmującej w szczególności kompleksową realizację inwestycji w zakresie prac budowlanych i montażowych na zlecenie inwestorów.

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest właścicielem 100 % udziałów spółki Yakima Investment Sp. z o.o. , z siedzibą w Warszawie nabytych w dniu 23 października 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych.

Działalność deweloperska

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

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

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

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

19) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
20) Dekpol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim przy ul. Korytybskiej;
21) Dekpol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślince;
22) Dekpol Inwestycje Sopocka Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
23) Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
24) Dekpol Inwestycje - Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
25) Dekpol 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
26) Dekpol 2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
27) Dekpol 3 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski;
28) Dekpol 4 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
29) Dekpol 5 Sp. z o.o. (poprzednio: Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o.; zmiana firmy zarejestrowana w dniu 26 sierpnia 2025 roku) - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 27). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)–17), 19)-26) i 27)-29) oraz w spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 18) powyżej), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Dekpol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

1) Smartex Sp. z o.o. – komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k wskazanej w pkt 5) w zestawieniu powyżej:
2) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku przy ul. Pszennej;
3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)–17), 19)-26) i 28)-29) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
4) Almond Sp. z o.o. - spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Riverside, dawniej Almond).

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez spółki:

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

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

W dniu 3 czerwca 2025 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą w Maintal, , Niemcy, o wartości nominalnej 25.000 EUR. Cena nabycia udziałów w spółce nie stanowiła istotnej wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. W dniu 29 lipca 2025 roku firma spółki została zmieniona na Reschke Anbaugeräte GmbH. Zamiarem Grupy Dekpol jest, aby spółka pełniła funkcje handlowe.

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

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

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

Inne podmioty, w których uczestniczą podmioty z Grupy Dekpol (spółki stowarzyszone i wspólne ustalenia umowne):

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

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

Fundacja Dekpol

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

3.1.3 Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2025 roku oraz po dniu bilansowym

W dniu 29 lipca 2025 roku została zmieniona firma spółki Reschke Anbautechnik GmbH (nabytej w czerwcu 2025 roku pod firmą Mainsee 1602. V V GmbH) na obecną Reschke Anbaugeräte GmbH. Zamiarem Grupy Dekpol jest, aby spółka pełniła funkcje handlowe. 100 % udziałów w spółce posiada Dekpol Steel Sp. z o.o.

W dniu 26 sierpnia 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana zmiana firmy spółki Dekpol Inwestycje Katowice Sp. z o.o. na Dekpol 5 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. 100 % udziałów w spółce posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 13 października 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Capital Sp. z o.o. objęła 19,35% udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym spółki LM3 SPV Sp. z o.o. Podwyższenie kapitału zostało uchwalone przez zgromadzenie wspólników LM3 SPV Sp. z o.o., a Dekpol Capital Sp. z o.o. wniosła wkład pieniężny w wysokości odpowiadającej wartości nominalnej objętych udziałów, co nie stanowiło istotnej kwoty z perspektywy wyników finansowych Grupy Dekpol. Celem nabycia udziałów jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Na dzień przekazania niniejszego raportu wpis podwyższenia kapitału zakładowego LM3 SPV Sp. z o.o. w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nie został dokonany.

W dniu 23 października 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Yakima Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Cena nabycia udziałów nie stanowiła istotnej wartości z punktu widzenia wyników finansowych Grupy Dekpol. Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych.

3.1.4 Organy Spółki

Zarząd

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

W III kwartale 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego w skład Zarządu Dekpol S.A. wchodzą:

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

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

W III kwartale 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w składzie Zarządu Spółki.

Rada Nadzorcza

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

W III kwartale 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego w skład Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wchodzą:

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

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

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

3.1.5 Struktura kapitału zakładowego Spółki

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

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W III kwartale 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego raportu nie miały miejsca zmiany w strukturze kapitału zakładowego Spółki.

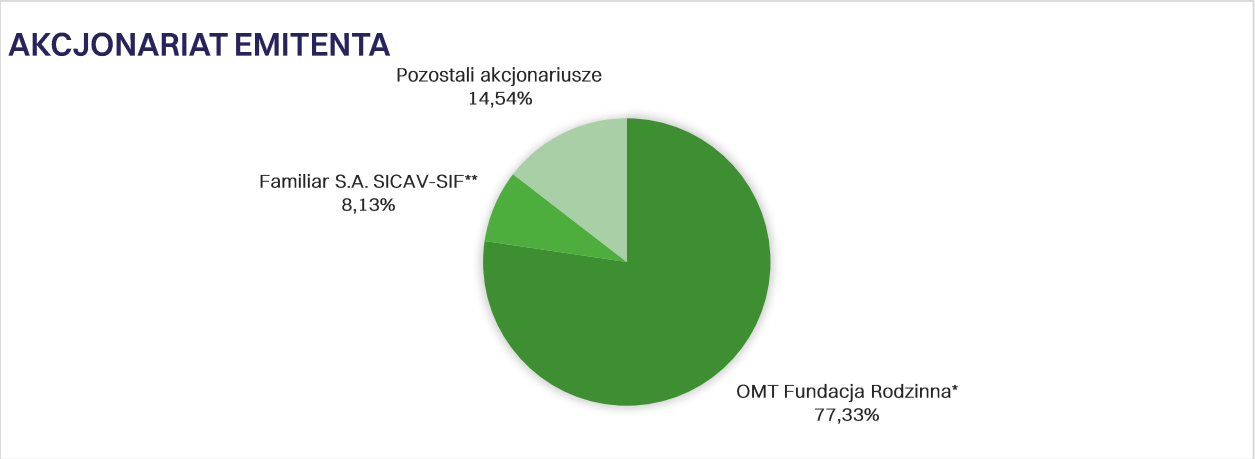
3.1.6 Struktura akcjonariatu Spółki

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 18 listopada 2025 roku, według najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

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

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

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



W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2025 roku opublikowanego w dniu 22 września 2025 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu według wiedzy Spółki nie nastąpiły zmiany w strukturze akcjonariatu Spółki.

3.1.7 Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Spółki przez Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na dzień publikacji niniejszego raportu, tj. na dzień 18 listopada 2025 roku oraz na dzień publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2025 roku opublikowanego w dniu 22 września 2025 roku:

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

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

Pozostali Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie posiadają i nie posiadali akcji Spółki w okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. raportu za I półrocze 2025 roku opublikowanego w dniu 22 września 2025 roku, do dnia publikacji niniejszego raportu okresowego.

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

3.2 Informacje o działalności Grupy Kapitałowej Dekpol

3.2.1 Podsumowanie działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2025 roku

Przychody Grupy wyniosły na koniec września 2025 roku ponad 1 264,98 mln zł, a zysk operacyjny Grupy wyniósł 110,64 mln zł. Grupa zakończyła trzeci kwartał 2025 roku zyskiem netto na poziomie 76,81 mln zł. Na dzień 30 września 2025 roku stan środków pieniężnych w Grupie wynosił 451,88 mln zł, a wskaźnik dług netto/EBITDA LTM był na bezpiecznym poziomie 0,13.

Przychody segmentu generalnego wykonawstwa na koniec trzeciego kwartału wyniosły ponad 913,40 mln zł i były wyższe w porównaniu do analogicznego okresu roku 2024, a zysk operacyjny wyniósł 56,34 mln zł (+55,31% r/r). Segment generalnego wykonawstwa utrzymuje swoje wyniki na stabilnym poziomie, pomimo trudnego otoczenia i niskiej podaży projektów na rynku skutkujących w poziomie akwirowanych projektów. Spowolnienie w zakresie inwestycji w branży budowlanej spowodowane jest przede wszystkim zmianami geopolitycznymi oraz makroekonomicznym. Pomimo wymagającego otoczenia rynkowego, pierwszym pozytywnym sygnałem jest powrót większej ilości zapytań na ofertowych, co ma związek zarówno z zakończeniem okresu wakacyjnego, ale i poszerzania przez Grupę nowych segmentów budownictwa kubaturowego m.in. obiekty użyteczności publicznej. Generalne wykonawstwo odpowiadało za ponad 72 % przychodów w Grupie Kapitałowej Dekpol.

W ramach segmentu deweloperskiego zrealizowane przychody wyniosły 222,59 mln zł (blisko18% udział w przychodach Grupy), a wynik operacyjny wyniósł 58,26 mln zł. W porównaniu do III kwartału 2024 roku zysk operacyjny w segmencie deweloperskim wzrósł o około 19,97 mln zł (wzrost o ponad 52%).

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowalnych odpowiadał za blisko 8% przychodów Grupy i był trzeci pod względem kontrybucji do sprzedaży segmentem działalności. Przychody tego segmentu na koniec III kwartału 2025 roku wyniosły 96,66 mln zł, co oznacza wzrost przychodów w tym segmencie w porównaniu do analogicznego okresu roku 2024 o około 6%. Zysk operacyjny na dzień 30 września 2025 roku wyniósł 7,1 mln zł i spadł w porównaniu do 30 września 2024 roku o niecałe 3 mln zł. W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych Grupa w dalszym ciągu, po wyzwaniach związanych ze spadkiem zamówień będących konsekwencją wojny w Ukrainie, jak i zerwanymi łańcuchami logistycznymi, intensywnie pracuje nad odbudowaniem portfela, co z ma swoje odzwierciedlenie osiąganym przez segment wynik.

Strategia rozwoju Grupy, polegająca na oparciu działalności o trzy filary: Generalne Wykonawstwo (Dekpol Budownictwo), Produkcję osprzętu (Dekpol Steel) i segment deweloperski (Dekpol Deweloper) pozwala Grupie generować solidny poziom wyników w niestabilnym i dynamicznie zmieniającym się otoczeniu. Nie bez znaczenie dla rozwoju i przyszłości Grupy jest również część odpowiedzialna za produkcje prefabrykatów betonowych, która to działalność jest realizowana przez spółki Kombet Działdowo oraz Betpref.

Konsekwentna realizacja strategii Grupy oraz stabilne wyniki operacyjne przekładają się na zaufanie instytucji finansujących. Efektem jest dostęp do atrakcyjnych źródeł kapitału, czego przykładem jest między innymi pozyskanie finansowania w PKO, które zostało uruchomione w lipcu. To wzmacnia naszą zdolność do realizacji kluczowych celów biznesowych.

Katarzyna Szymczak-Dampc
Wiceprezes Zarządu

Generalne Wykonawstwo

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa na koniec trzeciego kwartału 2025 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 2.216 mln zł netto (na koniec 2024 roku 1.505 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2024 roku 1.285 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości blisko 1,049 mln zł netto (na koniec 2024 roku około 973 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2024 roku około 594 mln zł).

Z kolei w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego spółka Dekpol Budownictwo na koniec trzeciego kwartału 2025 roku posiadała kontrakty o wartości ponad 242mln zł (ponad 323 mln zł netto na koniec 2024 roku, zaś na koniec trzeciego kwartału 2024 roku około 337 mln zł), z czego do realizacji pozostawało blisko 84 mln zł (na koniec 2024 roku 162 mln zł netto, zaś na koniec trzeciego kwartału 2024 roku około około193 mln zł).

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

Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol na dzień 30 września 2025 roku w zakresie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
GMINA MIASTA ŚWIDNIK	Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku
DUDA CARS	Budowa zespołu budynków usługowych sprzedaży I obsługi samochodów wraz z niezbędną infrastrukturą w miejscowości Lasocice
LUBLIN EAST	Wykonanie inwestycji pod nazwą 7R Park Lublin East I - etap III w Lublinie
INSTYTUT BIOCHEMII I BIOFIZYKI POLSKIEJ AKADEMII NAUK	Dostawa I montaż konstrukcji budynku na Polskiej Stacji Arktycznej im. H. Arctowskiego
MEDPHARMA	Rozbudowa Centrum Rehabilitacyjno-Leczniczego w Nowej Wsi Rzecznej
INWESTOR	Budowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku biurowo-socjalnego oraz pomieszczeń biurowych w miejscowości Tuchom
AS-PL	Budowa budynku o funkcji biurowej i magazynowej w Gdańsku
INWESTOR	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy.
ŻABKA BS sp. z o.o.	Budowa centrum logistycznego w centralnej Polsce
TEATR MUZYCZNY W POZNANIU	Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku produkcyjno-magazynowego w Łodzi

Wielkość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie ma średnią wartość ponad 100 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 30 września 2025 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 8 kontraktów o wartości powyżej 100 mln zł.

Dominujący udział w portfelu zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne – w ostatnich latach ok. 70-80%. Wg stanu na dzień 30 września 2025 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfelu zleceń wyniósł ponad 77%.

Obecne otoczenie rynkowe cechuje spadek zapotrzebowania na usługi budowlane, co przekłada się na silną konkurencję w procesach przetargowych, tym samym negatywnie przekłada się to na marżę w ofertowanych projektach. Z badania przeprowadzonego przez Instytutu Rozwoju Gospodarczego SGH wynika, że inwestycje, mimo poprawy kwartalnej o 3,2 pkt (kwartał do kwartału), wciąż utrzymują się na ujemnym poziomie -3,5 pkt (rok do roku), potwierdzając niską skłonność firm do wydatków rozwojowych, a ocena ogólnej sytuacji gospodarczej pozostaje pesymistyczna. Powyższe przejawia się w problemach z płynnością, które zaczynają dotykać część średnich i małych podmiotów funkcjonujących na tym rynku.

Wysoki backlog kontraktów, z którym Grupa Dekpol wchodziła w 2025 rok, nowe projekty pozyskane do końca III kwartału 2025 roku oraz poprawa procesów związanych z kontrolą kosztów zapewniły w segmencie generalnego wykonawstwa

utrzymanie wyników finansowych na satysfakcjonującym poziomie. Obecna sytuacja oraz portfel zleceń pozwalają oczekiwać dobrego wyniku za cały rok 2025. Spółka intensywnie buduje kompetencje techniczne w obszarach budownictwa, w których nie była dotychczas obecna. Należy zakładać, że powyższe pozwoli znacząco zdywersyfikować przychody segmentu generalnego wykonawstwa w 2026 roku. Struktura portfela zamówień nie uległa znaczącej zmianie, w kolejnych miesiącach przewagę stanowią projekty z zakresu budownictwa przemysłowo-logistycznego. Pozostałe zlecenia obejmują głównie budownictwo ogólne, w tym realizację dla sektora publicznego.

Działalność deweloperska

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

Grupa Kapitałowa Dekpol w III kwartale 2025 roku osiągnęła następujące wyniki operacyjne w poszczególnych lokalizacjach swoich inwestycji deweloperskich:

- liczba sprzedanych lokali (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych): 173. Na wynik sprzedaży składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 85 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 64 umowy, Warszawa 24 umowy;
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 97 lokali. Na wynik rozpoznanych lokali składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 40 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 57 umów.

Na dzień 30 września 2025 roku łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wyniosła 683 lokale. Na ofertę sprzedażową Grupy składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 303 lokale, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 125 lokali, Warszawa 255 lokali.

W III kwartale 2025 roku zostały wydane ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie.

- 3 budynków mieszkalnych, składających się łącznie z 234 lokali mieszkalnych wraz z halami garażowymi, wchodzących w skład inwestycji Osiedle Pastelowe III (na dzień 30 września 2025 roku 98,72% lokali zostało sprzedanych).

Mając na uwadze wyniki sprzedaży lokali po trzech kwartałach bieżącego roku, w dniu 13 października 2025 roku raportem bieżącym nr 40/2025 Grupa Dekpol przedstawiła aktualizację celów sprzedażowych Grupy, wskazując iż zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie w 2025 roku przychodów ze sprzedaży na poziomie około 354 mln zł (poprzedni zamiar w tym zakresie wynosił 308 mln zł), na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 645 lokali (poprzednio zakładano 570 lokali) rozpoznana w wyniku finansowym.

Cel w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wynosi 625 lokali (poprzednio zakładano 510 lokali). Zastrzega się jednocześnie, że żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiejkolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Pierwsze trzy kwartały 2025 roku były dla segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz konstrukcji stalowych okresem intensywnych wyzwań, związanych głównie z dynamicznie zmieniającą się sytuacją gospodarczą, zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. Obecnie odczuwalna jest stabilizacja popytu na osprzęt budowlany w całej Europie, również w Polsce na relatywnie niskim poziomie. W segmencie konstrukcji stalowych dla przemysłu ciężkiego i branży offshore widoczna jest stagnacja rynku, spowodowana głównie sytuacją geopolityczną i związaną z nią niestabilną polityką gospodarczą na świecie.

W dobie dużej konkurencji na rynku priorytetem segmentu w pierwszych III kwartałach 2025 roku, była optymalizacja zużycia materiałów oraz robocizny. Prowadzone działania obejmowały między innymi redukcję poziomu zapasów magazynowych, co pozwoliło uwolnić środki finansowe oraz poprawić płynność operacyjną segmentu. Znaczącą rolę ode-

grały również inicjatywy mające na celu obniżenie kosztów stałych i zmiennych – zarówno poprzez renegocjacje warunków zakupowych u dostawców, jak i ograniczenie kosztów ogólnozakładowych. Wszystkie te działania przełożyły się na wzrost rentowności w segmencie, co stanowiło pozytywną kontynuację tendencji z roku 2024.

W trzech pierwszych kwartałach 2025 roku Segment nie ograniczał się jedynie do działań oszczędnościowych. Równolegle prowadzono aktywne działania sprzedażowe poprzez wzmocnienie działu handlowego, poszerzenie bazy klientów i zmniejszenie uzależnień od wahań w jednym regionie czy branży, poprzez większą dywersyfikację terytorialną posiadanego portfolio. Jednocześnie przyjęto strategię optymalizacji cen i weryfikacji portfolio produktowego z perspektywy osiąganych marż.

W sierpniu 2025 roku rozpoczęto produkcję osprzętu do maszyn budowlanych dla nowo nabytej spółki. Reschke Anbaugeräte GmbH.

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

Trudne otoczenie rynkowe w pierwszych trzech kwartałach 2025 roku nie pozwoliły zrealizować założonych przychodów, jednakże pozwoliły zachować rentowność na zakładanym dotychczas poziomie.

3.2.2 Istotne dokonania i niepowodzenia oraz najważniejsze zdarzenia w działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w III kwartale 2025 roku

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M

W dniu 7 lipca 2025 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o przedterminowym wykupie na żądanie Spółki 150.000 sztuk obligacji serii M o łącznej wartości nominalnej 150 mln zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00164. Obligacje na okaziciela serii M zostały wyemitowane przez Spółkę w dniu 6 czerwca 2024 roku w łącznej liczbie 225.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł.

Zgodnie z warunkami emisji termin wykupu obligacji serii M przypada na dzień 6 czerwca 2028 roku. Zgodnie z uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy częściowy wykup 150.000 obligacji serii M został wykonany w dniu 25 lipca 2025 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był dzień 18 lipca 2025 roku. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą wykupioną obligację serii M kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji serii M, tj. 1.000 zł, narosłe odsetki, tj. 12,10 zł oraz premię w wysokości 6,20 zł. Podstawę przedterminowego częściowego wykupu obligacji serii M na żądanie Emitenta stanowił pkt 14 warunków emisji obligacji serii M.

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. W związku z powyższym od dnia 16 lipca 2025 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii M w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany ze środków pozyskanych z kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce w dniu 30 czerwca 2025 roku przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. w kwocie 150 mln zł i na okres do czerwca 2032 roku, co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Dekpol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

O emisji obligacji serii M Spółka informowała raportami bieżącymi nr 25/2024 z dnia 27 maja 2024 roku oraz nr 28/2024 z dnia 6 czerwca 2024 roku. O przedterminowym częściowym wykupie obligacji serii M Spółka informowała raportem bieżącym nr 29/2025 z dnia 7 lipca 2025 roku.

Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości gruntowych w powiecie gdańskim

W dniu 7 sierpnia 2025 roku, spółka Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. (Kupujący, obecnie pod firmą Dekpol 5 Sp. z o.o.) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 11 ha położonej w powiecie gdańskim. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały

się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2028 roku, przy czym strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równowartość ok. 5% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec III kwartału 2025 roku, przy czym zostanie ona poddana waloryzacji w stosunku rocznym. Celem nabycia nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę budynków mieszkalnych. Szacowana ilość lokali możliwa do zrealizowania to 800 sztuk. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami objętymi umową przedwstępną na cele budowlane oraz udzielił Kupującemu koniecznych pełnomocnictw.

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającym przedwstępną umowę nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomością, o łącznej powierzchni ok. 120 ha. Na mocy umowy przedwstępnej, strony zobowiązały się, pod warunkiem uzyskania przez Kupującego prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną, do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia ww. nieruchomości w terminie do 31 sierpnia 2035 roku, lecz nie później niż 3 lata od dnia prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu. Strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem, po spełnieniu ww. warunku. Łączna cena netto w przypadku zakupu całości nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 25% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec III kwartału 2025 roku. Nieruchomości zostaną zakupione celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Dekpol banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej. Postanowienia ww. umów przedwstępnych nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

O zawarciu przedwstępnych umów nabycia nieruchomości Spółka informowała raportem bieżącym nr 31/2025 z dnia 8 sierpnia 2025 roku.

Zmiana pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Pastelowe”

W dniu 20 sierpnia 2025 roku spółka Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała, wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańsk, decyzję w sprawie zmiany pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu ”Osiedle Pastelowe” w Gdańsku przy ulicy Pastelowej wydanego w styczniu 2022 roku. Zmiana pozwolenia na budowę została dokonana na wniosek Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. w celu zwiększenia możliwych do osiągnięcia parametrów inwestycji planowanej do realizacji na posiadanej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z warunkami zamiennego pozwolenia na budowę w ramach III etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 354 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17,2 tys. mkw. III etap inwestycji zostanie zrealizowany w terminie, zależnym od sprzedaży pozostałych obecnie realizowanych inwestycji deweloperskich i nieokreślonym na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego.

Ponadto w tym samym dniu Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała pozwolenie na budowę jednego dodatkowego budynku mieszkalnego w ramach inwestycji „Osiedle Pastelowe”, który zostanie wykonany wraz z etapem III inwestycji. W ramach budynku planowanych jest 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2,9 tys. mkw.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę III etapu projektu ”Osiedle Pastelowe” Spółka informowała raportem bieżącym nr 3/2022 z dnia 12 stycznia 2022 roku, natomiast o zmianie pozwolenia na budowę raportem bieżącym nr 32/2025 z dnia 20 sierpnia 2025 roku.

Informacja o otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym z udziałem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 3 września 2025 roku miało miejsce otwarcie ofert w ramach przetargu nieograniczonego dotyczącego projektu pn.: „Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu” organizowanego przez Zakład Narodowy im. Ossolińskich (Zamawiający), na podstawie czego powzięto informację, iż spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. złożyła ofertę, której parametry są najkorzystniejsze w zakresie określonych przez Zamawiającego kryteriów wyboru, obejmujących cenę oferty oraz dodatkowe doświadczenie personelu wykonawcy. Wartość oferty złożonej przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w ramach przetargu wynosi 143,08 mln zł brutto. Przed przekazaniem informacji z otwarcia ofert Zamawiający poinformował, w trybie art. 222 ust. 4 ustawy z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych, że kwota jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia wynosi 135,30 mln zł brutto.

Na dzień publikacji niniejszego raportu okresowego postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone, a zgodnie z obowiązującą procedurą złożone oferty zostaną poddane weryfikacji przez Zamawiającego.

O otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym Spółka informowała raportem bieżącym nr 33/2025 z dnia 3 września 2025 roku.

Aneks do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych zawarty z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A.

We wrześniu 2025 roku Spółka zawarła z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. (PZU) aneks do umowy zlecenia o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych, której beneficjentami są Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Na mocy aneksu wysokość limitu zaangażowania PZU z tytułu gwarancji udzielonych w ramach umowy została podwyższona do kwoty 50 mln zł (dotychczas 40 mln zł). Umowa została zawarta w 2024 roku. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, właściwego usunięcia wad lub usterek, należytego wykonania umowy i usunięcia wad oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenia roszczeń przewidziane w umowie są standardowe dla tego typu umów. Wyżej wymieniony limit zaangażowania obowiązuje w okresie do dnia 8 września 2026 roku.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 35/2025 z dnia 10 września 2025 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. łódzkim

W dniu 18 września 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę o roboty budowlane inwestycji obejmującej budowę budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w woj. łódzkim. Przedmiotem umowy jest wykonanie prac przygotowawczych, sporządzenie dokumentacji technicznej, wykonawczej i powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024 (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych lub dodatkowych. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został uzgodniony na III kwartał 2026 roku.

Umowa zawiera standardowe zapisy dotyczące kar umownych. Łączny maksymalny limit kar umownych jest rzędu 15% wartości umowy. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za szkody spowodowane przez opóźnienie Wykonawcy w zakresie przekraczającym kwotę kar umownych. Umowa może zostać rozwiązana przez Zamawiającego w standardowych dla tego typu umów przypadkach. Ponadto, zgodnie z warunkami umowy Zamawiający ma prawo odstąpić od umowy w przypadku, gdy podmiot będący docelowym właścicielem inwestycji nie zakupi terenu budowy do określonej w umowie daty (przypadającej na grudzień 2025 roku) od obecnego właściciela nieruchomości. W przypadku odstąpienia od umowy, Zamawiający zapłaci Wykonawcy za wszystkie prace projektowe i roboty wykonane lub rozpoczęte oraz zwróci udokumentowane koszty zamówionych materiałów do wysokości kwoty określonej w umowie.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 36/2025 z dnia 18 września 2025 roku.

Zawarcie aneksu do umowy kredytowej z BNP Paribas Bank Polska S.A.

W dniu 30 września 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z BNP Paribas Bank Polska S.A. kolejny aneks do umowy wielocelowej linii kredytowej z września 2021 roku. Na mocy aneksu wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 100 mln zł (dotychczas 50 mln zł). Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie. Okres udostępnienia wielocelowej linii kredytowej trwa do stycznia 2026 roku, a okres kredytowania do stycznia 2036 roku. W ramach wielocelowej linii kredytowej spółka może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 37/2025 z dnia 30 września 2025 roku.

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

W III kwartale 2025 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego raportu okresowego czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miały istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.

3.2.4 Zdarzenia po dniu bilansowym

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

W dniu 9 października 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z drugą stroną (Zamawiający) aneks do umowy z lipca 2023 roku generalnego wykonawstwa zakładu produkcyjnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. kujawsko-pomorskim, wprowadzający prace dodatkowe i zamienne. W związku z zawarciem aneksu, wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 13% względem poprzednio raportowanej przez Spółkę wartości (zob. raport bieżący nr 13/2025 z dnia 28 marca 2025 roku) i stanowi obecnie równowartość ok. 11% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na IV kwartał 2025 roku (dotychczas: III kwartał 2025 roku).

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 38/2025 z dnia 9 października 2025 roku.

Zawarcie umowy na rozbudowę zakładu produkcyjnego w woj. mazowieckim

W dniu 22 października 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką MARS Polska Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę, której przedmiotem jest realizacja inwestycji obejmującej budowę głównego budynku produkcyjnego oraz rozbudowę magazynu w ramach zakładu produkcyjnego Zamawiającego w woj. mazowieckim.

Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji wszystkich robót objętych umową przypada w IV kwartale 2026 roku. Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu Umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 15% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych należnych Zamawiającemu od Wykonawcy na podstawie umowy nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Strony mogą dochodzić roszczeń przewyższających wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 41/2025 z dnia 22 października 2025 roku.

Zawarcie aneksu do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance Europe AG

W dniu 30 października 2025 roku Dekpol S.A. zawarła z Zurich Insurance Europe AG Niederlassung fur Deutschland z siedzibą we Frankfurcie nad Menem kolejny aneks do umowy linii gwarancyjnej z grudnia 2020 roku. Na mocy zawartego aneksu wysokość limitu gwarancyjnego udostępnionego w ramach Umowy została na wniosek Spółki podwyższona do kwoty 63,5 mln zł (dotychczas 12,5 mln euro). Pozostałe istotne warunki umowy nie uległy zmianie. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 42 /2025 z dnia 30 października 2025 roku.

Zawarcie umowy na budowę hali produkcyjno-magazynowo-usługowej w woj. lubuskim

W dniu 6 listopada 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z Inwestorem (Zamawiający) umowę na budowę hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z zapleczem socjalno-biurowym o powierzchni ok. 11 tys. m2, wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. lubuskim.

Przedmiotem umowy jest wykonanie kompleksowych robót budowlanych oraz uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu. Umowa przewiduje możliwość budowy w drugim etapie dodatkowego budynku oraz w trzecim etapie budowy biurowca, przy czym realizacja drugiego i trzeciego etapu jest opcjonalna, a Zamawiający uprawniony jest do dokonania wywołania do realizacji tych etapów w terminie do końca stycznia 2026 r. Zakończenie realizacji pierwszego etapu inwestycji ma nastąpić w III kwartale 2026 r., natomiast termin zakończenia drugiego i trzeciego etapu inwestycji zostanie uzgodniony w późniejszym terminie.

Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie całości inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2024 rok, z czego pierwszy etap inwestycji odpowiada za ok. 45% wartości umowy. 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 zwłoki w realizacji inwestycji lub odstąpienia od Umowy z winy Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Łączna odpowiedzialność kontraktowa z tytułu umowy, w tym w szczególności z tytułu jej naruszenia lub niewykonania obowiązków ustawowych (w tym w wyniku zaniedbania), nie może w żadnym przypadku przekroczyć 100% wartości wynagrodzenia.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 43/2025 z dnia 6 listopada 2025 roku.

3.3 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników

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

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

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

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

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

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

Pozyskiwanie nowych kontraktów i terminowa ich realizacja.

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

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

Rozwijanie potencjału zakładów produkcyjnych

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

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

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

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

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

Konflikt zbrojny w Ukrainie w dalszym ciągu wpływa na stabilność gospodarczą regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Utrzymujące się napięcia, okresowe przerwy w dostawach surowców oraz niepewność dotycząca kierunku rozwoju sytuacji geopolitycznej skutkują podwyższonym poziomem ryzyka operacyjnego w sektorze produkcyjnym. W 2025 roku obserwuje się dodatkowo wzrost niepewności w kontekście relacji handlowych Unii Europejskiej z partnerami spoza UE, w tym Chinami oraz krajami Bliskiego Wschodu. Skutkuje to zwiększoną zmiennością cen komponentów i kosztów logistycznych. Zarząd monitoruje rozwój sytuacji, dywersyfikuje źródła dostaw oraz podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka przerw w łańcuchach dostaw, przy jednoczesnym bieżącym uwzględnianiu ryzyka wzrostu cen w przygotowywanych kalkulacjach.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pomimo spadku inflacji względem lat 2022–2023, poziom stóp procentowych w Polsce pozostaje relatywnie wysoki. Ogranicza to dostępność finansowania zewnętrznego i wpływa na koszt obsługi zobowiązań kredytowych, szczególnie w sektorze inwestycyjno-produkcyjnym.
Spółka prowadzi działania zmierzające do utrzymania płynności finansowej i stabilności struktury finansowania poprzez kontrolę kosztów, reinwestowanie części wypracowanych zysków oraz renegocjację warunków kredytowych z instytucjami finansowymi.

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

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań przyczynia się do ograniczenia aktywności inwestycyjnej, gdyż niewiele przedsiębiorstw jest w stanie sfinansować z własnych środków istotne inwestycje oraz nakłady rozwojowe. Banki bardziej rygorystycznie podchodzą do oceny wniosków kredytowych, co powoduje, że tylko przedsiębiorstwa, które są przygotowane na trudne czasy będą miały szanse na realizację swoich inwestycji. W perspektywie kolejnego roku, pomimo pierwszych sygnałów możliwego łagodzenia polityki monetarnej, Spółka przyjmuje założenie ostrożnego optymizmu. Utrzymująca się niepewność co do tempa i skali ewentualnych obniżek stóp procentowych w Polsce i Europie wymaga dalszego uważnego zarządzania strukturą finansowania, płynnością oraz zdolnością kredytową Spółki.

Koszty pracy oraz rynek pracy

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

Kolejnym czynnikiem wpływającym na presję wynagrodzeń są kolejne wzrosty minimalnego wynagrodzenia, które to w 2025 roku wzrosło do poziomu 4 666 zł brutto, a od 2026 roku wzrośnie do 4 806 zł brutto. Efektem wzrostu minimalnego wynagrodzenie są nie tylko dodatkowe koszty po stronie pracodawcy, ale również większa presja na wynagrodzenia ze strony pozostałych pracowników. Ponadto coraz trudniejsze pozyskiwanie nowej, wyspecjalizowanej kadry pracowniczej jest kolejnym czynnikiem mającym wpływ na sytuację przedsiębiorstw.

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

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

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

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

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

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

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

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

We wrześniu 2024 roku Spółka otrzymała decyzję Naczelnika Organu podatkowego określającą wysokość zobowiązania podatkowego Spółki w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 22,6 mln zł.

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

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

W dniu 7 lipca 2025 roku Spółka otrzymała decyzję Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku, zgodnie z którą po rozpatrzeniu odwołania Spółki, ww. decyzja Organu pierwszej instancji została uchylona w całości, a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia przez ten organ, ponieważ w ocenie organu odwoławczego rozstrzygnięcie sprawy wymaga uprzedniego przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części.

Tym samym na dzień przekazania niniejszego raportu okresowego sprawa jest rozpoznawana przez organ I instancji.

Zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

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

Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

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

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

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

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

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

3.6 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji Grupy Kapitałowej Dekpol

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

Zakup znaku Reschke

W dniu 10 czerwca 2025 roku Dekpol Steel Sp. z o.o. zawarła z Reschke Schweißtechnik GmbH (Zbywca) umowę sprzedaży, na mocy której Zbywca przeniósł na spółkę między innymi znak słowno-graficzny „Reschke". Cena nabycia znaku słowno-graficznego nie stanowia istotnej wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. Przeniesienie prawa do znaku nastąpiło w III kwartale 2025 roku po spełnieniu warunków zgodnych z umową. Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła powyższe aktywo jako kolejny krok w kierunku rozbudowy potencjału produkcyjnego Grupy Dekpol w zakresie konstrukcji stalowych i komponentów do maszyn specjalistycznych, a także wzmocnienia obecności na rynkach międzynarodowych. Dekpol Steel Sp. z o.o. będzie kontynuować swoją dotychczasową działalność.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Wiślince

W lipcu 2025 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. zawarła z osobami fizycznymi niezwiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol, przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,9 ha w miejscowości Wiślinka. Nieruchomość została nabyta za cenę netto wynoszącą równowartość ok. 1% kapitałów własnych Emitenta na koniec III kwartału 2025 roku. Zawarcie umowy przeniesienia własności planowane jest na styczeń 2027 roku. Na nieruchomości gruntowej planowana jest rozbudowa istniejącej już inwestycji Sol Marina. Obecnie prowadzone są działania mające na celu uzyskanie pozwolenia na budowę. Przedmiotowa umowa i nieruchomość nie są w żaden sposób powiązane z nieruchomością objętą sporem, o którym mowa w pkt. 3.5 niniejszego raportu okresowego.

Zawarcie aneksu do umowy generalnej o gwarancje ubezpieczeniowe z TU UNIQA S.A.

W sierpniu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z TU UNIQA S.A. aneks do umowy generalnej o gwarancje ubezpieczeniowe z 2022 roku. Aneks ma na celu przedłużenie okresu obowiązywania limitu na kolejny rok tj. do lipca 2026 roku. W ramach udostępnionego limitu mogą być wystawiane 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 gwarancyjny wynosi 20 mln zł i ma charakter odnawialny.

Zawarcie aneksu do umowy limitu wielocelowego z BOŚ Bank S.A.

We wrześniu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z BOŚ Bank S.A. aneks do umowy limitu wielocelowego z listopada 2024 roku. Aneks przedłużył możliwość korzystania z limitu do września 2026 roku (dotychczas: wrzesień 2025 roku). Ponadto zmianie uległa wysokość łącznego limitu możliwego do wykorzystania, która wynosi obecnie 35 mln zł (dotychczas: 50 mln zł) oraz struktura limitu (do 35 mln zł na gwarancje bankowe oraz do 20 mln zł w ramach kredytu obrotowego).

Zawarcie umowy generalnej o udzielanie gwarantowanych przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowych z KUKE S.A.

W październiku 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. podpisała umowę na udzielenie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych w wysokości 3 mln EUR z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. (KUKE S.A.) W ramach udostępnionego limitu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może wystawiać gwarancję ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancję należytego usunięcia wad i usterek, gwarancje zwrotu zaliczki oraz inne typy gwarancji zaakceptowane przez gwaranta. Limit ma charakter odnawialny, a czas trwania umowy jest nieokreślony.

Zawarcie aneksu do umowy ramowej o udzielenie gwarancji kontraktowych z Generali TU S.A.

W październiku 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol S.A. oraz Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarły z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A aneks do umowy ramowej z 2022 roku o udzielenie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego do kwoty 20 mln zł. Aneks ma na celu przedłużenie okresu obowiązywania limitu o kolejny rok tj. do września 2026 roku. W ramach udostępnionego limitu spółki mogą wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek, gwarancje zwrotu zaliczki oraz inne typy gwarancji zaakceptowane przez gwaranta.

Otrzymanie pozwolenia na budowę boiska dla inwestycji przy ul. Pastelowej

W listopadzie 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.K. otrzymała wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska ostateczne pozwolenie na budowę boiska z nawierzchnią modułowo-elastyczną na dz.224/30 (przed podziałami 224/8) obr. 0094 przy ul. Pastelowej w Gdańsku.

3.7 Wskaźniki

Wskaźnik zadłużenia do EBITDA – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (łączna wartość bilansowa skonsolidowanych oprocentowanych zobowiązań Grupy Kapitałowej Dekpol pomniejszona o środki pieniężne i ich ekwiwalenty) do EBITDA (suma wyniku z działalności operacyjnej i amortyzacji w ujęciu rocznym) wynosi na dzień 30 września 2025 roku: 0,13.

Wskaźnik zadłużenia do kapitałów własnych – oznaczający stosunek łącznej wartości długu netto (jw.) do kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Dekpol wynosi na dzień 30 września 2025 roku: 0,03.

Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego* – oznaczający stosunek skonsolidowanych aktywów ogółem pomniejszonych o zabezpieczone zadłużenie finansowe pomnożone przez wskaźnik 1,3 do niezabezpieczonego zadłużenia finansowego wynosi na dzień 30 września 2025 roku: 8,4**.

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

**Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.09.2025 roku wynosi: 298 335 tys. zł, niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 30.09.2025 roku wynosi: 176 494 tys. zł.

Podpisy Członków Zarządu:

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu
Dekpol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc
Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Michał Skowron
Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Podpis osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

Anna Miksza
Główna Księgowa
Dekpol S.A.

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

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