



SUPLEMENT NR 1

DO PROSPEKTU PODSTAWOWEGO IV PROGRAMU EMISJI OBLIGACJI DEKPOL S.A. ZATWIERDZONEGO PRZEZ KOMISJĘ NADZORU FINANSOWEGO W DNIU 15 KWIETNIA 2026 ROKU

sporządzony przez Dekpol Spółkę Akcyjną z siedzibą w Pinczynie, ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wpisaną do Rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000505979 („Emitent”, „Spółka”).

Niniejszy suplement nr 1 („Suplement”) stanowi suplement do Prospektu podstawowego z dnia 15 kwietnia 2026 roku („Prospekt”) i powinien być czytany łącznie z Prospektem.

Suplement został sporządzony na podstawie art. 23 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2017/1129 z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie prospektu, który ma być publikowany w związku z ofertą publiczną papierów wartościowych lub dopuszczeniem ich do obrotu na rynku regulowanym oraz uchylenia dyrektywy 2003/71/WE („Rozporządzenie Prospektowe”), w związku z:

- Odmową wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych w ramach inwestycji OVAL SKY.

Suplement został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego („Komisja”) w dniu 15 maja 2026 roku.

Terminy pisane wielką literą, których nie zdefiniowano w Suplemencie mają znaczenie nadane im w Prospekcie.

ZMIANY DO PROSPEKTU

ZMIANA NR 1 – W CZĘŚCI II - „CZYNNIKI RYZYKA” DODAJE SIĘ NOWY CZYNNIK RYZYKA:

1.15. RYZYKO ZWIĄZANE Z BRAKIEM MOŻLIWOŚCI UZYSKANIA ZAŚWIADCZEŃ O SAMODZIELNOŚCI LOKALI DLA PROJEKTU OVAL SKY

Grupa jest w trakcie realizacji projektu Oval Sky w Warszawie poprzez spółkę celową DEKPOL Inwestycje sp. z o.o. WBH sp.k. (spółka zależna od Emitenta poprzez Dekpol Deweloper sp. z o.o.). Model biznesowy zakłada sprzedaż poszczególnych jednostek jako lokali użytkowych (tzw. apartamenty inwestycyjne). Warunkiem niezbędnym do przeniesienia własności lokalu na nabywcę (podpisania ostatecznego aktu notarialnego) jest uzyskanie od właściwego organu administracji zaświadczenia o samodzielności lokalu. Spółka celowa powinna uzyskać zaświadczenia i zawrzeć umowy przenoszące własność lokali do dnia 15 października 2026 roku.

W dniu 5 maja 2026 roku DEKPOL Inwestycje sp. z o.o. WBH sp.k. otrzymała wydane przez Prezydenta m.st. Warszawy postanowienie o odmowie wydania zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych w ramach inwestycji OVAL SKY.

Jest to zdarzenie o charakterze niezależnym od Grupy, wynikające z rozstrzygnięcia organu administracji publicznej. W ocenie Grupy, odmowa wydania przez Prezydenta m.st. Warszawy zaświadczeń o samodzielności lokali użytkowych nastąpiła bezpodstawnie, poprzez dokonanie daleko idącej nadinterpretacji obowiązujących przepisów prawa. Wszelkie działania podejmowane były przez Grupę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, należytą starannością oraz przy zachowaniu pełnej współpracy z właściwymi organami administracji publicznej. Powstałe w ramach realizacji inwestycji lokale są samodzielne i zostały wybudowane zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i z pozwoleniem na budowę (wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy). Obiekt uzyskał pozwolenie na użytkowanie.

Grupa zrealizowała do tej pory podobne inwestycje i do Daty Suplementu nr 1 i nie zidentyfikowano problemów administracyjnych z nimi związanych.

W związku z powyższym, Grupa podejmie działania zmierzające do ochrony interesów swoich jak i Klientów, w tym działania ukierunkowane na skorzystanie z przysługujących środków odwoławczych przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa. W przewidzianym prawem terminie przedmiotowe postanowienie zostało zaskarżone do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie.

Grupa analizuje możliwe do zastosowania rozwiązania, uwzględniające interes Klientów i Grupy. Dalsze decyzje będą podejmowane zależnie od rozstrzygnięć w sprawie obiektu. Jednocześnie istnieje ryzyko, że proces administracyjny oraz ewentualne rozstrzygnięcia sądów administracyjnych mogą trwać latami, co może powodować brak możliwości ukończenia i rozpoznania przychodów ze sprzedaży projektu w pierwotnym terminie. Emitent wyjaśnia, że na Datę Suplementu zakontraktowanych było 84 lokali spośród 333 dostępnych w obiekcie. W wyniku 2026 roku planowano rozpoznanie tych 84 lokali, o łącznej wartości ok. 46 mln zł netto. Dla porównania skonsolidowane przychody ze sprzedaży za rok 2025 r. wyniosły ok. 1 876 mln zł.

Wydanie postanowienia nie ma wpływu na bieżące funkcjonowanie i sytuację finansową Grupy Kapitałowej Dekpol. Powyższy czynnik może mieć wpływ na przyszłe wyniki Grupy Emitenta, zależnie od rozstrzygnięcia w sprawie.

Emitent wyjaśnia, że ewentualny brak rozpoznania powyższych lokali w wyniku nie wpłynie na wskaźniki finansowe w sposób skutkujący naruszeniem zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji, jak również nie wpłynie na możliwość wywiązania się przez Emitenta z zobowiązań wynikających z wyemitowanych obligacji.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.