

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

Pinczyn, 25 kwietnia 2025 roku

Wybrane osiągnięcia 2024

FY 2024

BUDOWNICTWO

„Buduj Bezpiecznie”

I miejsce na szczycie wojewódzkim dla budowy w Brześciu Kujawskim. Dekpol Budownictwo został laureatem konkursu „Buduj Bezpiecznie” organizowanego przez PIP.

BUDOWNICTWO

AQAP 2110



Dekpol Budownictwo uzyskał certyfikację AQAP 2110, definiującą wymagania jakościowe, które muszą zostać spełnione przez firmy współpracujące z NATO.

DEVELOPER

Top Builder

Dekpol Deweloper otrzymał prestiżową nagrodę „Top Builder” za realizację inwestycji Sol Marina.

DEVELOPER

464 tys. zł



To kwota, jaką dzięki współpracy z Magdaleną Róźdżką Dekpol Deweloper zebrał na fundację „Ukochani”.

STEEL

Wzrost zysku operacyjnego

Zysk operacyjny segmentu osprzętu maszyn budowlanych w 2024 roku zwiększył się o 9,6 mln zł w stosunku do roku 2023.

GRUPA DEKPOL

Przychody ze sprzedaży

W 2024 roku Grupa Dekpol osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie 1,4 mld zł.

GRUPA DEKPOL

Zysk netto

W 2024 roku Grupa Dekpol osiągnęła zysk netto na poziomie 96,5 mln zł

GRUPA DEKPOL

EBITDA

W 2024 roku EBITDA Grupy Kapitałowej Dekpol wyniosła 137,2 mln zł

Spis treści

List Prezesa Zarządu	6
Komentarz Wiceprezes Zarządu	7
Najważniejsze wydarzenia 2024	9
Wybrane dane finansowe	12
Podstawowe informacje o Spółce	15
Przedmiot działalności Dekpol S.A.	15
Oddziały	15
Skład Zarządu i Rady Nadzorczej	16
Akcje i akcjonariat Spółki	17
Zmiany w zasadach zarządzania Spółką	18
Powiązania organizacyjne lub kapitałowe	19
Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	22
Przedmiot działalności Grupy Dekpol	22
Struktura Grupy Kapitałowej	22
Jednostki podlegające konsolidacji	26
Akcje własne	26
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	27
Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową	27
Powiązania organizacyjne lub kapitałowe	27
Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej	28
Podstawowe produkty, towary i usługi	29
Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia	36
Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe	38
Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku 2024 oraz po jego zakończeniu	39
Pozostałe zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej	48
Pożyczki i kredyty	49
Poręczenia i gwarancje	55
Instrumenty finansowe	57
Transakcje z podmiotami powiązanymi	58
Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	58
Wyniki ekonomiczno-finansowe spółki Dekpol S.A.	60
Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	60
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol S.A.	60
Analiza sytuacji finansowej	60
Polityka dywidendowa	65
Emisje i wykupy papierów wartościowych	67
Ocena zarządzania zasobami finansowymi Spółki	70
Wyniki ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol	73
Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	73

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Depol	74
Emisje i wykupy papierów wartościowych	81
Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Depol	81
Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Depol	83
Strategia i kierunki rozwoju	83
Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym	88
Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej	89
Czynniki ryzyka i zagrożeń	95
Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	110
Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent	110
Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono	110
Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	113
Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	114
Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	114
Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	114
Organy Spółki	114
Zasady zmiany Statutu Spółki	124
Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej	125
Polityka Różnorodności	126
Polityka Wynagrodzeń	128
System wynagrodzeń	128
Warunki i wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu	128
Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji	129
Warunki i wysokość wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej	129
Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących	130
Pozostałe informacje	132
Postępowanie toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	132
Firma audytorska	133
Zagadnienia pracownicze	134
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	138
Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	139
Wydatki na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych	139
Sprawozdanie zrównoważonego rozwoju	140

List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

Niniejszym oddajemy w Państwa ręce Raport Roczny Grupy Depol za rok 2024. Tradycyjnie dokument, do którego lektury już w tym miejscu zachęcam, poprzedza krótkie wprowadzenie, w którym przedstawiamy podsumowanie kluczowych osiągnięć i wydarzeń minionych dwunastu miesięcy.

Rok 2024 był kolejnym okresem, w którym jako przedsiębiorcy mierzyliśmy się ze skutkami sytuacji makroekonomicznej i geopolitycznej – zarówno na świecie, jak i w regionie i naszym kraju. Znalazło to odzwierciedlenie m.in. w nadal wysokich kosztach prowadzenia działalności biznesowej, ograniczonej dostępności kredytów hipotecznych i wysokiej inflacji, wpływającej na ogólne nastroje i zdolności zakupowe Polaków oraz decyzje inwestycyjne kontrahentów.

Wyniki, jakie Grupa Depol osiągnęła w 2024 roku, oceniamy z zadowoleniem – choć nasze aspiracje nieustannie sięgają wyżej. Mimo wymagającego i zmiennego otoczenia rynkowego, rezultaty są porównywalne do rekordowych poziomów z ubiegłego roku. Przychody Grupy wyniosły w omawianym okresie 1,4 mld PLN, a EBITDA sięgnęła 137,2 mln PLN (vs. 132,1 mln PLN w 2023). Rok 2024 zakończyliśmy zyskiem netto w wysokości 96 mln PLN wobec 90 mln PLN w 2023. Nasze selektywne podejście do realizacji projektów, koncentracja na ich rentowności, wysoka efektywność operacyjna oraz synergie wewnątrz Grupy przekładają się na satysfakcjonujący poziom marż. 2024 rok był także kolejnym okresem, w którym potwierdziliśmy skuteczność naszej strategii opartej na dywersyfikacji działalności operacyjnej.

Segment Generalnego Wykonawstwa zakończył 2024 rok z portfelem zamówień na poziomie porównywalnym do roku poprzedniego, pomimo pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym. Spółka konsekwentnie umacnia swoje kompetencje w dziedzinie budownictwa kubaturowego o podwyższonym stopniu skomplikowania, zdobywając kolejne referencyjne zlecenia. Depol Budownictwo cieszy się opinią sprawdzonego partnera, z powodzeniem stosującego w realizowanych kontraktach coraz bardziej nowoczesne i zaawansowane rozwiązania. Warto podkreślić możliwość wykorzystania synergii w grupie, za sprawą działalności w obszarze prefabrykacji. W efekcie Depol Budownictwo zajmuje najwyższe pozycje w zestawieniach przedsiębiorstw budowlanych, w tym zajmujących się projektami kubaturowymi.

Po bardzo intensywnych latach na rynku deweloperskim rok 2024 przyniósł wyraźne schłodzenie popytu. Pomimo to sprzedaż lokali przez naszą spółkę Depol Deweloper była porównywalna do roku poprzedniego a jej wyniki oceniamy, jako satysfakcjonujące. Depol Deweloper wszedł w rok 2025 z bardzo szeroką, zdywersyfikowaną ofertą, co daje duże szanse na dotarcie z odpowiednim produktem do szerokiego grona klientów o różnych wymaganiach. Absolutnie nie zwalniamy tempa i stawiamy sobie na ten rok kolejne ambitne cele: sprzedaż 510 lokali i osiągnięcie przychodów na poziomie około 308 mln zł.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych w ub.r. nadal mierzył się z wyzwaniami wynikającymi z sytuacji makroekonomicznej w Polsce na świecie. Depol Steel koncentrował się jednak na poprawie procesów produkcyjnych i optymalizacji operacyjnej, co znalazło odzwierciedlenie w wyraźnej poprawie marż, a co za tym idzie – wyników Spółki w stosunku do roku 2023.

Podsumowując, Grupa Depol konsekwentnie realizuje swoje założenia operacyjne i utrzymuje dobre wyniki finansowe, mimo że sytuacja rynkowa wciąż stanowi wyzwanie – zarówno dla nas, jak i całej branży. Mocne portfolio zleceń w segmencie Generalnego Wykonawstwa, jasno określone cele dla działalności deweloperskiej na 2025 rok oraz stopniowa poprawa efektywności operacyjnej w segmencie Steel zapewniają nam solidną pozycję wyjściową wobec różnych możliwych scenariuszy rynkowych w nadchodzących kwartałach.

Dzięki trzem stabilnym filarom biznesowym rozwijamy się w sposób zrównoważony i utrzymujemy bezpieczną sytuację finansową, a także możemy realizować politykę dywidendową: w październiku ub.r. wypłaciliśmy Akcjonariuszom dywidendę z zysku za rok 2023 w wysokości 19,99 mln PLN, co oznacza 2,39 PLN na akcję.

Nie moglibyśmy cieszyć się osiągnięciami minionego roku, gdyby nie ludzie. W tym miejscu dziękuję całemu zespołowi za kolejny rok wspólnej, odpowiedzialnej pracy na rzecz rozwoju Grupy Depol.

Mariusz Tuchlin

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu
Grupa Kapitałowa Depol



Komentarz Wiceprezes Zarządu

Szanowni Państwo,

Rok 2024 określić należy jako pełen wyzwań dla przedsiębiorców. Wszyscy – z różnym natężeniem i w różnych interwałach czasowych – odczuwamy skutki decyzji politycznych, podejmowanych na najwyższych światowych szczeblach. Z satysfakcją mogę jednak ocenić, że Grupa Dekpol radzi sobie w tych warunkach rynkowych bardzo dobrze. Mimo osiągnięcia już znacznych rozmiarów jako organizacja, pozostaliśmy firmą zdolną do szybkiego i zwinnego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe, stale gotową do podejmowania nowych wyzwań biznesowych i dobrze przygotowaną na różne scenariusze.

Konsekwentna realizacja naszych założeń biznesowych znalazła odzwierciedlenie w wynikach finansowych za 2024 rok, które były porównywalne na poziomie przychodów do rekordowego roku 2023 i wyższe w ujęciu rok do roku na poziomie osiągniętych zysków. Pozwoliło nam to kontynuować zadania operacyjne na zakładanym poziomie i podzielić się w ub.r. z Akcjonariuszami dywidendą z zysku za rok 2023, przy jednoczesnym zachowaniu bezpiecznego poziomu długu netto/EBITDA: 1,34x.

Nasze podejście do prowadzenia biznesu i osiągnięcia spotykają się z uznaniem instytucji finansujących, co przekłada się na możliwość pozyskiwania zewnętrznego finansowania dostosowanego zarówno do realiów rynkowych, jak i charakteru naszej działalności. Przykładem może być przeprowadzona w czerwcu ubiegłego roku największa w historii Grupy DEKPOL emisja zielonych obligacji (Green Bonds), z której pozyskaliśmy 225 mln PLN. Za jej sprawą do grona naszych inwestorów dołączył m.in. Europejski Bank Odbudowy i Rozwoju (EBOiR), co jest dla nas dużą nobilitacją i dodatkowym impulsem do stawiania sobie kolejnych, ambitnych celów.

W bieżącym roku naszym kluczowym priorytetem pozostaje utrzymanie bezpieczeństwa i stabilności finansowej Grupy Dekpol, które stanowią solidny fundament dalszego umacniania naszej pozycji rynkowej. To szczególnie istotne w kontekście wyzwań, jakie stawia przed nami rynek. Kontynuujemy też rozwój projektów z obszaru ESG, wspieranych m.in. ze środków pozyskanych w wyżej opisanej emisji obligacji. Choć narracja światowych decydentów w tej materii ulega pewnym modyfikacjom, wierzymy, że to właściwy kierunek a planowane przez nas inwestycje nie tylko przyczyniają się do poprawy jakości życia, ale także przyniosą nam w średnim i długim terminie realne korzyści biznesowe.

Jesteśmy dumni z tego, że codzienne wysiłki i zaangażowanie całego zespołu Grupy Dekpol są doceniane przez naszych klientów, partnerów biznesowych i inwestorów. Potwierdzeniem tego pozytywnego odbioru jest chociażby przyznany nam niedawno przez magazyn Builder tytuł „Budowlanej Firmy 20-lecia”.

Dziękujemy za te wyrazy uznania i zobowiązujemy się do dalszej konsekwentnej pracy na rzecz rozwoju Grupy Dekpol. Zapraszam do lektury Raportu Rocznej Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu

Dyrektor Finansowy

Grupa Kapitałowa Dekpol



Najważniejsze wydarzenia 2024



Najważniejsze wydarzenia 2024

Październik 2024 Nowy Prezes Dekpol Deweloper



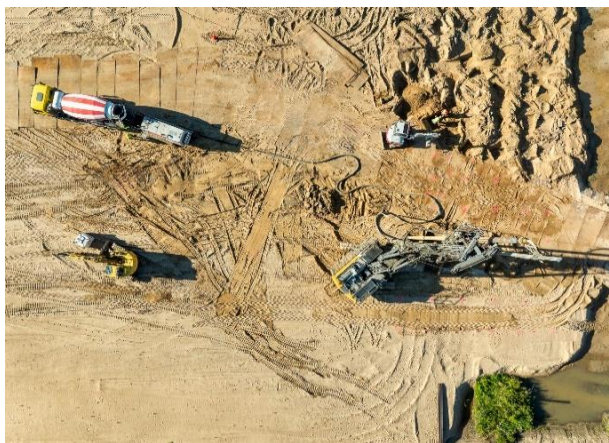
Dekpol Deweloper powitał nowego Prezesa Zarządu, Piotra Tarkowskiego. Z wykształcenia ekonomista, swoją wiedzę i kompetencje w branży deweloperskiej zdobywa od ponad 18 lat. Na swoim koncie ma wiele sukcesów, prowadził szereg projektów z zakresu rozwoju obszaru rynku deweloperskiego.

Grudzień 2024 Mikołajkowy wieczór z gwiazdami



Dekpol Deweloper miał zaszczyt zorganizować wyjątkowy event charytatywny na rzecz Fundacji Ukochani, prowadzonej przez Magdalenę Róźdżkę. Jedną z głównych atrakcji był magiczny koncert Macieja Zakościelnego z zespołem, który wprowadził uczestników w świąteczny nastrój pełen ciepła i radości. Podczas drugiej już aukcji charytatywnej udało się zebrać 304 000 zł. Wszystkie zebrane środki zostaną przekazane Fundacji i pomogą dzieciom oraz rodzinom zastępczym, które tak bardzo tego potrzebują.

Grudzień 2024 Podpisanie największej umowy w historii Dekpol Budownictwo



Dekpol Budownictwo podpisał największy w historii kontrakt na realizację centrum dystrybucyjnego w północnej Polsce. Generalne wykonawstwo obejmuje także zagospodarowanie terenu i niezbędną infrastrukturę, a planowany termin zakończenia prac to I kwartał 2026 roku.

Grudzień 2024 Wybór Dekpol Budownictwo na wykonawcę multifunkcyjnego centrum rozwoju



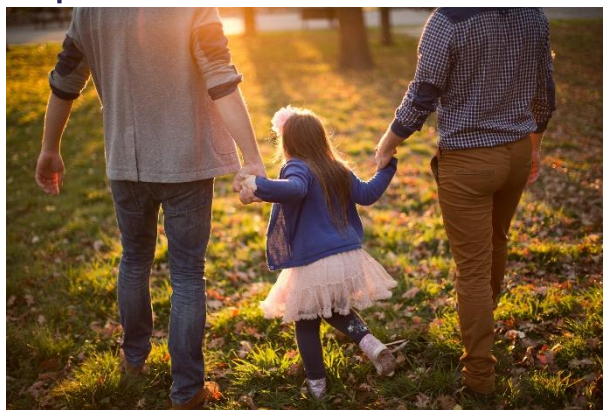
Dekpol Budownictwo zostało wybrane przez gminę Świdnik na wykonawcę multifunkcyjnego centrum rozwoju Świdnik Arena. Projekt nowoczesnej hali widowiskowo-sportowej zapewni miejsce na widownię dla ponad 2 tys. osób, a planowany termin zakończenia realizacji to druga połowa 2026 roku.

Grudzień 2024 Inwestujemy w dobrą komunikację



W Dekpol S.A. miniony rok upłynął pod hasłem „komunikacja” pod przywództwem Agnieszka M. Staroń MAGA Consulting Coaching Mentoring Szkolenia Facylitacje Konsultacje. Pracownicy przeszli przez cały cykl szkoleń, podczas których zdobyli umiejętności komunikacji w poziomie oraz w pionie. Nauczyli się, czym jest poprawny komunikat, jak tworzyć, przekazywać i zachowywać wiedzę i informacje oraz jak prawidłowo budować procesy wewnątrz firmy. W szkoleniach wzięli udział wszyscy pracownicy spółki. Więcej czasu zostało poświęcone kadry menedżerskiej, od której wymagane są nienaganne umiejętności komunikacyjne.

Grudzień 2024 Rozwijamy działalność Fundacji Dekpol



Fundacja Dekpol rozpoczęła swoją działalność w lipcu 2024 roku i już teraz może pochwalić się kilkoma sukcesami! Odpowiedziała pozytywnie na 12 wniosków o pomoc, a także zorganizowała pierwsze wydarzenie, w które zaangażowani byli wszyscy pracownicy Grupy Dekpol. Była to akcja świąteczna, w której zespół zorganizował piękne prezenty dla dzieci przebywających w Domu Korczaka w Gdańsku. A to dopiero rozgrzewka!

PRZEGLĄD – POPRZEDNIE WYDANIA Z 2024 ROKU

Marzec 2024 Certyfikat Gwiazdy Buildera

Dekpol S.A. otrzymał certyfikat Gwiazdy Rankingu Buildera w kategorii Generalnych Wykonawców za największe przychody w województwie pomorskim, kolejny rok z rzędu.

Kwiecień 2024 Sadzenie lasu

W ramach wewnętrznego programu „Dbamy o środowisko”, pracownicy Dekpol Budownictwo posadzili blisko 3000 dębów w miejscowości Czarne w woj. pomorskim. Podobne wydarzenia odbywają się w Grupie Dekpol cyklicznie od dwóch lat!

Maj 2024 Godło Inwestora w Kapitał Ludzki 2024

Dekpol Budownictwo znalazł się wśród najlepszych pracodawców w Polsce! Spółka została wyróżniona prestiżowym certyfikatem, który potwierdza pozytywne opinie pracowników dot. szeroko rozumianej satysfakcji zawodowej.

Wrzesień 2024 Szkolenie „Gospodarka Obiegu Zamkniętego – Naturalny Wymiar Biznesu”

Troska o środowisko stanowi ważny element kultury korporacyjnej Grupy Dekpol, dlatego stara się ona wykorzystać każdą szansę, aby zgłębiać tę tematykę. Zasady GOZ zostały omówione w inwestycjach budowlanych i strukturach organizacyjnych Grupy, a także opracowany został projekt „Zielone Inwestycje Przyszłości”. Szkolenie zostało w całości sfinansowane ze środków Unii Europejskiej.

Wybrane dane finansowe



Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 404 001	1 568 829	326 193	346 442
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	120 802	115 877	28 066	25 589
III. Zysk (strata) brutto	122 395	116 897	28 436	25 814
IV. Zysk (strata) netto	96 503	90 366	22 421	19 955
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	11,54	10,81	2,68	2,39
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-22 976	97 079	-5 338	21 438
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 351	-6 133	-2 870	-1 354
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	70 840	-27 733	16 458	-6 124
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	35 513	63 213	8 251	13 959
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
X. Aktywa razem	1 678 114	1 542 797	392 725	354 829
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 038 847	964 934	243 119	221 926
XII. Zobowiązania długoterminowe	472 287	292 859	110 528	67 355
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	566 560	672 075	132 591	154 571
XIV. Kapitał własny	639 267	577 863	149 606	132 903
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 943	1 923
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)	76	69	18	15

Wybrane dane finansowe spółki Dekpol S.A.

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	52 063	54 518	12 096	12 039
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 866	5 956	1 363	1 315
III. Zysk (strata) brutto	45 003	12 087	10 456	2 669
IV. Zysk (strata) netto	43 718	12 378	10 157	2 733
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	5,23	1,48	1,21	0,33
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 294	3 559	4 947	786
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-115 254	42 743	-26 777	9 439
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	121 448	-9 871	28 216	-2 180
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	27 489	36 431	6 387	8 045
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
X. Aktywa razem	718 602	530 647	168 173	122 044
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	393 988	230 236	92 204	52 952
XII. Zobowiązania długoterminowe	353 971	164 318	82 839	37 792
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	40 017	65 918	9 365	15 161
XIV. Kapitał własny	324 598	300 412	75 965	69 092
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 957	1 923
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgową na jedną akcję (w zł / EUR)	39	36	9	8

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 31 grudnia 2024 roku oraz 31 grudnia 2023 roku. Wybrane pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczono na EUR według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów dla EUR obowiązujących na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w okresie 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku i 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2023 roku.

	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu (EUR/PLN)	4,2730	4,3480
Średni kurs okresu (EUR/PLN)	4,3042	4,5284

1. Podstawowe informacje o Spółce



Podstawowe informacje o Spółce

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

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

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

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

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

Przedmiot działalności Dekpol S.A.

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

Dotychczasowe poszczególne obszary działalności Spółki (działalność generalnego wykonawstwa, deweloperska i produkcyjna) w ramach trwającej w poprzednich latach reorganizacji zostały przeniesione z jednostki dominującej do nowo utworzonych spółek zależnych.

Oddziały

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

Skład Zarządu i Rady Nadzorczej

Na dzień 31 grudnia 2024 roku Zarząd Spółki funkcjonował w następującym składzie:

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

Nie nastąpiły zmiany w składzie Zarządu Depol S.A. w 2024 roku.

Skład Zarządu Depol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

W dniu 13 marca 2025 roku ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Depol S.A. został powołany Pan Michał Skowron.



Mocne portfolio zleceń w segmencie Generalnego Wykonawstwa, jasno określone cele dla działalności deweloperskiej na 2025 rok oraz stopniowa poprawa efektywności operacyjnej w segmencie Steel zapewniają nam solidną pozycję wyjściową wobec różnych możliwych scenariuszy rynkowych w nadchodzących kwartałach.

Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Rada Nadzorcza Spółki funkcjonuje w następującym składzie:

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

Nie nastąpiły zmiany w składzie Rady Nadzorczej Depol S.A. w 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania.

Akcje i akcjonariat Spółki

Kapitał zakładowy Spółki

Na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Dekpol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzielił się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego Spółki.

Struktura akcjonariatu

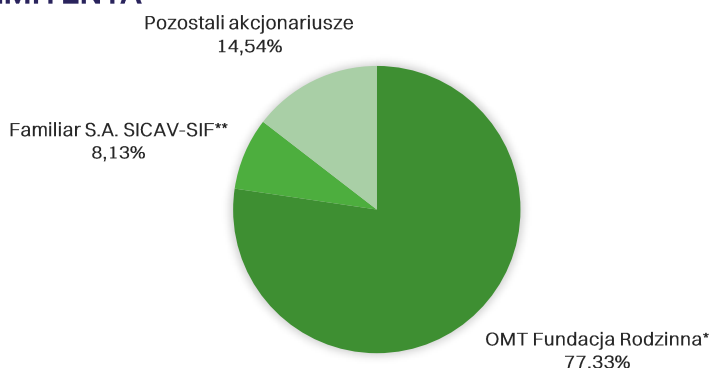
Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wedle najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Najwięksi akcjonariusze	Liczba akcji/Liczba głosów	Udział w kapitale zakładowym/ogólnej liczbie głosów
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.

AKCJONARIAT EMITENTA



Umowy, w wyniku których mogą nastąpić zmiany w strukturze akcjonariatu

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

Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan posiadania akcji Depol S.A. przez Członków Zarządu i Członków Rady Nadzorczej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

Wyszczególnienie	Liczba akcji	Wartość nominalna akcji (w zł)
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 oraz Rady Nadzorczej Depol S.A. nie posiadają akcji Emitenta. Członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Depol S.A. nie posiadają akcji ani udziałów w jednostkach powiązanych Emitenta, za wyjątkiem wskazanych w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Powiązania organizacyjne lub kapitałowe.

Program akcji pracowniczych

Emitent nie posiada programu akcji pracowniczych.

Akcje własne

Dekpol S.A. nie posiadała ani nie nabywała w 2024 roku akcji własnych i nie podejmowała w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji własnych.

Zmiany w zasadach zarządzania Spółką

W 2024 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

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

Ponadto, w dniu 15 marca 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.

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

Nazwa Spółki	KRS	Charakter powiązania	Informacje o Spółce
City Apart Management Sp. z o.o.	0000300191	98% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o., 2 % udziałów i głosów należy do City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
Grano Group Sp. z o.o.	0000629533	100% udziałów i głosów należy do OMT Fundacja Rodzinna, gdzie fundatorem i jedynym członkiem zarządu jest Pan Mariusz Tuchlin	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych – podmiot skupiający także udziały spółek prowadzących działalność w branży hotelarskiej
OMT Serwis Mariusz Tuchlin Sp. j.	0000893460	Mariusz Tuchlin posiada 90% udział w zyskach i stratach spółki, jest także wspólnikiem uprawnionym do jej reprezentacji	Spółka prowadzi działalność w branży wynajmu pojazdów osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	100% udziałów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
City Hotel Management Sp. z o.o.	0000589930	100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
OMT Holding Sp. z o.o.	0000852695	95% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina (prezes zarządu w spółce)	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Warszawa Sp. z o.o.	0000849933	100 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
CAM Natura Sp. z o.o.	0000710859	100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych

CAM Pszena Sp. z o.o.	0001004553	99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
HLM Sp. z o.o.	0000750704	100% udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność firm centralnych i holdingów z wyłączeniem holdingów finansowych
OMT Nieruchomości Sp. z o.o. 1 sp. k.	0000850379	Mariusz Tuchlin komandytariusz z wkładem 5000 zł; OMT Nieruchomości Sp. z o.o. komplementariusz z wkładem 200 zł; udział w zyskach komplementariusz OMT 1%, komandytariusz Mariusz Tuchlin 99%	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi i na zlecenie: hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych

2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej



Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej

Przedmiot działalności Grupy Dekpol

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 apartoteli oraz powierzchni handlowo – usługowych;
- produkcja osprzętu do maszyn budowlanych – produkcja łyżek i osprzętu zintegrowanego do maszyn.

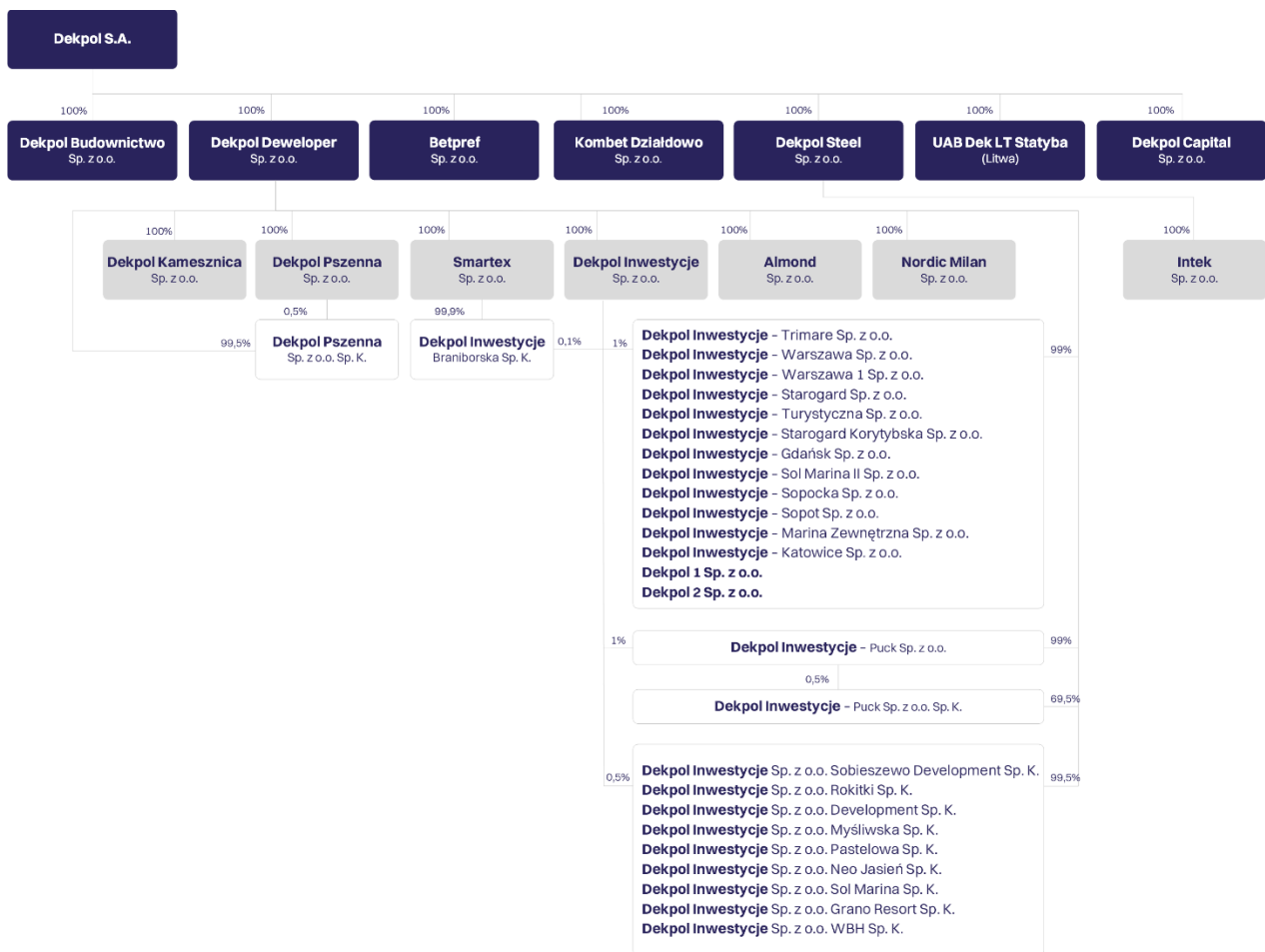
Ponadto, w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol prowadzona jest działalność polegająca na produkcji prefabrykatów betonowych oraz konstrukcji stalowych.

Struktura Grupy Kapitałowej

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

Strukturę organizacyjną Grupy Kapitałowej Dekpol na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawiono na poniższym schemacie:

STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL



Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol jest prowadzona przez spółki zależne od Dekpol S.A.

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

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



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

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

Działalność deweloperska

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



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

Depol Deweloper Sp. z o.o. od 2019 roku prowadzi i obsługuje działalność deweloperską podmiotów z Grupy Kapitałowej Depol. Depol 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) Depol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Depol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Depol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Depol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich m.in. w Juracie i Gdańsku;
- 5) Depol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Depol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej Foresta w Gdańsku;
- 7) Depol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;
- 8) Depol Inwestycje Sp. z o.o. WBH Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie, przy ul. Prądzyńskiego 21;
- 9) Depol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Neo Jasień w Gdańsku;
- 10) Depol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;
- 11) Depol 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) Depol Inwestycje – Trimare Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sztutowie;
- 14) Depol Inwestycje – Warszawa 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 15) Depol Inwestycje – Warszawa Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Warszawie i okolicach;
- 16) Depol Inwestycje Starogard Sp. z o.o. – spółka celowa dedykowana inwestycji deweloperskiej w Gdańsku realizowanej przez podmiot niepowiązany z Grupą Kapitałową Depol; lokale z tej inwestycji zostały wprowadzone do oferty sprzedażowej Grupy;
- 17) Depol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej, przy ul. Turystycznej;
- 18) Depol Inwestycje – Puck Sp. z o.o. Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Pucku;
- 19) Depol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie pomorskim;
- 20) Depol Inwestycje Starogard Korytybska Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Starogardzie Gdańskim, przy ul. Korytybskiej;
- 21) Depol Inwestycje – Sol Marina II Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Wiślinie;

- 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 (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 marca 2024 roku);
- 25) Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 17 kwietnia 2024 roku);
- 26) Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 9 stycznia 2024 roku);
- 27) Dekpol 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 sierpnia 2024 roku);
- 28) Dekpol 2 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16 sierpnia 2024 roku).

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) – 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym wspólnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 26). Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)- 17), 19)-25 i 27)-28) 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:

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

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

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

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

- 1) Smartex Sp. z o.o. - komandytariusz spółki celowej powołanej do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej - Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k;
- 2) Dekpol Pszena Sp. z o.o. - komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszena Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku, przy ul. Pszennej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. - komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17), 19)-25) i 27)-28) 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 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,
- Betpref Sp. z o.o. z siedzibą w Pinczynie,
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. z siedzibą w Komornikach.

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



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

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

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

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

Inne podmioty, w których uczestniczą spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

- 1) Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. - podmiot powołany przez Dekpol S.A. w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Dekpol S.A., tj. OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych) taki sam udział w głosach tej spółki.
- 2) LM1 SPV Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Od grudnia 2023 roku 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) LM2 SPV Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Od lutego 2024 roku 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

Jednostki podlegające konsolidacji

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

Akcje własne

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały ani nie nabywały w 2024 roku akcji ani udziałów własnych i nie podejmowały w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji lub udziałów własnych.

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

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

W dniu 25 marca 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 17 kwietnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Katowicach. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 14 sierpnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol 1 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 16 sierpnia 2024 roku została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego Dekpol 2 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 22 sierpnia 2024 roku Smartex Sp. z o.o. nabyła od dotychczasowego komandytariusza Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k., osoby fizycznej niepowiązanej z Emitentem, ogół praw i obowiązków związanych z posiadanym przez niego udziałem w zyskach i stratach, który wynosił 10,5% i stanowił całość przysługujących mu praw i obowiązków w tej spółce. W wyniku powyższego Smartex Sp. z o.o. stała się jedynym komandytariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z udziałem w zysku i stratach 99,9%. Komplementariuszem Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. z udziałem w zyskach i stratach wynoszącym 0,1% pozostaje Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 19 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Dekpol Deweloper Sp. z o.o. podjęło uchwałę o zobowiązaniu wspólnika spółki (tj. Dekpol S.A.), do dokonania dopłaty do udziałów na rzecz spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w łącznej wysokości 6 mln zł. Jednocześnie w tym samym dniu spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. z otrzymanych środków, dokonała dopłaty do kapitału w spółce zależnej - Almond Sp. z o.o. w tej samej wysokości.

Zmiany w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową

W 2024 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową Dekpol.

Powiązania organizacyjne lub kapitałowe

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

3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej



Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej

Podstawowe produkty, towary i usługi

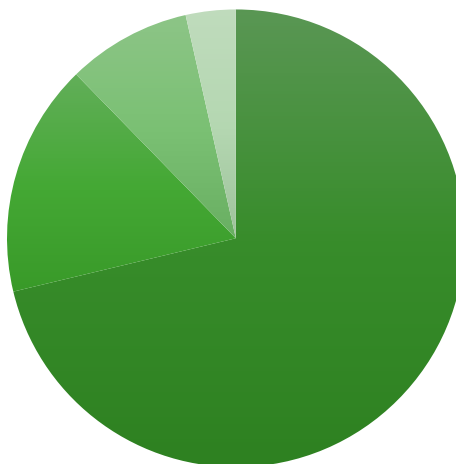
**Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym,
tj. w okresie 01.01.2024–31.12.2024 (dane skonsolidowane):**

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 000 408	230 983	123 136	49 475	1 404 001
Koszty operacyjne ogółem	941 817	155 977	110 540	62 001	1 270 336
Pozostałe przychody operacyjne				34 756	34 756
Pozostałe koszty operacyjne				47 619	47 619
Wynik operacyjny	58 591	75 005	12 596	-25 389	120 803
Przychody finansowe				34 995	34 995
Koszty finansowe				33 402	33 402
Podatek dochodowy				25 892	25 892
Wynik netto					96 503

Przychody ze sprzedaży ogółem

- dane skonsolidowane za rok 2024

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

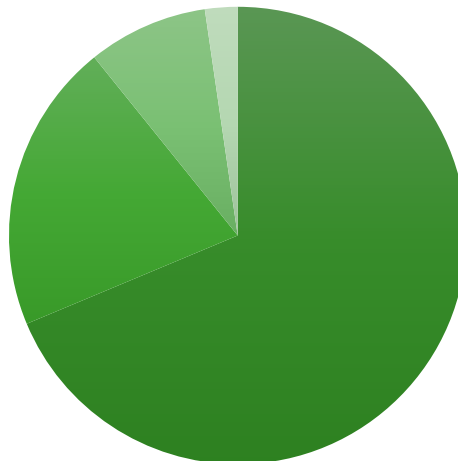


Segmenty operacyjne w poprzednim okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2023-31.12.2023 (dane skonsolidowane):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 072 839	320 495	139 552	35 943	1 568 829
Koszty operacyjne ogółem	990 061	249 276	136 590	65 122	1 441 049
Pozostałe przychody operacyjne				20 044	20 044
Pozostałe koszty operacyjne				31 947	31 947
Wynik operacyjny	82 778	71 218	2 962	-41 082	115 877
Przychody finansowe				35 285	35 285
Koszty finansowe				34 264	34 264
Podatek dochodowy				26 531	26 531
Wynik netto					90 366

Przychody ze sprzedaży ogółem - dane skonsolidowane za rok 2023

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



Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2024–31.12.2024 (dane jednostkowe):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do ma- szyn budowla- nych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	0	0	0	52 063	52 063
Koszty operacyjne ogółem				48 956	48 956
Pozostałe przychody opera- cyjne				4 543	4 543
Pozostałe koszty operacyjne				1 783	1 783
Wynik operacyjny				5 866	5 866
Przychody finansowe				74 090	74 090
Koszty finansowe				34 953	34 953
Podatek dochodowy				1 285	1 285
Wynik netto				43 718	43 718

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

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do ma- szyn budowla- nych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	0	0	0	54 518	54 518
Koszty operacyjne ogółem	0	0	0	6 524	6 524
Pozostałe przychody opera- cyjne	0	0	0	2 429	2 429
Pozostałe koszty operacyjne	0	0	0	52 657	52 657
Wynik operacyjny	0	0	0	5 956	5 956
Przychody finansowe				35 721	35 721
Koszty finansowe				29 590	29 590
Podatek dochodowy				-291	-291
Wynik netto				12 378	12 378

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol w 2024 roku wyniosły 1 404,00 mln zł, co oznacza spadek w porównaniu z poprzednim rokiem o blisko 11 %. Na zrealizowaną przez Grupę sprzedaż w dość ciężkim otoczeniu rynkowymłożyły się nieco niższe niż przed rokiem przychody Segmentu Generalnego Wykonawstwa, oraz niższe przychody z działalności Segmentu Deweloperskiego i stabilizujące się na dobrym poziomie przychody Segmentu Produkcji Osprzętów do Maszyn Budowlanych.

Udział przychodów segmentu Generalnego Wykonawstwa w przychodach Grupy Kapitałowej Dekpol wyniósł w 2024 roku ponad 71%, a przychód segmentu zmniejszył się w porównaniu do roku 2023 o 72,43 mln zł. Na działalności operacyjnej segment osiągnął wynik 58,59 mln zł i w porównaniu do 31 grudnia 2023 roku spadł o około 29%.

Segment deweloperski w 2024 roku osiągnął przychody ze sprzedaży w wysokości 230,98 mln zł, co oznacza spadek w porównaniu do roku 2023 o 89,51 mln zł, a jego udział w przychodach ogółem Grupy Kapitałowej Dekpol wyniósł ponad

16%. Na działalności operacyjnej segment deweloperski wypracował 75,01 mln zł względem 71,22 mln zł na koniec roku 2023.

Segment osprzętów do maszyn budowlanych osiągnął w 2024 roku przychody na poziomie 123,14 mln zł i w porównaniu do roku poprzedniego spadły one o około 12%, a jego udział w przychodach Grupy Kapitałowej Dekpol wyniósł blisko 9%. Osiągnięte przychody w tym segmencie przełożyły się na wynik operacyjny w wysokości 12,6 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2023 o 9,63 mln zł.

Przychody ze sprzedaży oraz wynik operacyjny Grupy Kapitałowej Dekpol wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2024 rok oraz w niniejszym sprawozdaniu są zbliżone do szacunkowych danych finansowych przekazanych do publicznej wiadomości raportem bieżącym numer 10/2025 z dnia 19 marca 2025 roku. Na zysku netto Grupa osiągnęła wynik 96,5 mln zł, co stanowi wynik wyższy niż przekazany we wstępnych szacunkowych danych finansowych o 4,5 mln zł. EBITDA wyniosła 137,2 mln zł, wobec szacowanej 134 mln zł, które przekazano w wyżej opisanym raporcie bieżącym. Wskaźnik dług netto/EBITDA wyniósł ostatecznie 1,34 wobec szacowanych 1,44.



Satysfakcjonujące przychody ze sprzedaży 1,4 mld złotych, które przełożyły się na rekordowy zysk netto w wysokości 96,5 mln zł w roku 2024.

Szczegóły dotyczące poszczególnych segmentów zaprezentowane są w poniższych sekcjach.

Generalne Wykonawstwo

W ramach Segmentu Generalnego Wykonawstwa Grupa Kapitałowa na 31 grudnia 2024 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości ponad 1.505 mln zł netto (na koniec 2023 roku 1.532 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 około 973 mln zł netto (na koniec 2023 roku około 535 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 roku 2024 posiadała kontrakty o wartości netto ponad 323 mln zł (ponad 318 mln zł netto na koniec 2023 roku, zaś na koniec trzeciego kwartału 2024 roku około 337 mln zł), z czego do realizacji pozostawało około 162 mln zł netto (na koniec 2023 roku 94 mln zł netto, zaś na koniec trzeciego kwartału 2024 roku około 193 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.

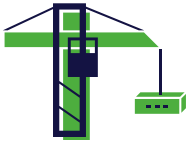
Zestawienie wybranych kontraktów realizowanych przez Grupę Dekpol w 2024 roku w zakresie Generalnego Wykonawstwa zostało przedstawione w poniższej tabeli:

Zleceniodawca	Opis projektu
GMINA MIEJSCA 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 Rzeczej
INWESTOR	Budowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim
GRUPA PANATTONI	Budowa budynku biurowo-socjalnego oraz pomieszczeń biurowych w miejscowości Żukowo
AS-PL	Budowa budynku o funkcji biurowej i magazynowej w Gdańsku
INWESTOR	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy.
BIMS PLUS FHH	Budowa hali magazynowej z częścią usługowo-biurowo-socjalną wraz z budową przyłączy i instalacji wewnętrznych w miejscowości Poznań
BIAWAR PRODUKCJA	Rozbudowa budynku produkcyjno-magazynowej wraz z infrastrukturą techniczną w Białymstoku.
GRUPA 7R	Budowa budynków magazynowo- produkcyjnych z zapleciami socjalno-biurowymi, budynek portierni, budynek pompowni ze zbiornikiem na wodę do celów pożarowych oraz instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi w miejscowości Swarżyn.
INWESTOR	Budowa zakładu produkcyjno-magazynowego rdzeni silników elektrycznych wraz z zapleczem socjalno-biurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną w miejscowości Brzeg
KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI	Budowa Laboratorium Kryminalistycznego Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu
ACE 7	Generalne wykonawstwo obiektu Koszalin Power Center
THALES DIS POLSKA	Budowa budynku produkcyjno-magazynowego oraz budynku socjalno-administracyjnego wraz z budynkami towarzyszącymi, budowlami, urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną
LEROY MERLIN INWESTYCJE	Obiekt handlowy wraz z parkingami, drogami dojazdowymi i infrastrukturą techniczną, położony w Koszalinie

Wartość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie średnio wynosi ponad 70 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 grudnia 2024 roku Segment Generalnego Wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 7 kontraktów o wartości powyżej 70 mln zł.

Dominujący udział w portfolio zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne - w ostatnich latach ok. 80-90%. Wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfolio zleceń wyniósł blisko 87%.



Prawie 87% portfela zleceń to projekty przemysłowo-logistyczne.

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

Działalność Segmentu Generalnego Wykonawstwa w 2024 roku przebiegała w niekorzystnym otoczeniu rynkowym względem poprzedzającego roku. Należy jednak podkreślić, iż okres sprawozdawczy ponownie był relatywnie wolny od – istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności – wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Co więcej, z uwagi na ograniczoną liczbę nowych projektów oraz spadek popytu na usługi budowlane, ceny materiałów zaczęły spadać i ustabilizowały się w trwałych, względnie niskich wartościach (w porównaniu do lat 2022-2023). Koszty robocizny w zależności od jej charakteru zatrzymały się w miejscu lub zwyżkowały stosownie do podwyżek wynagrodzeń minimalnych oraz ogólnej presji płacowej na rynku pracy. Największym wyzwaniem roku 2024 pozostawała przede wszystkim niewielka ilość nowych projektów dużej skali ze strony inwestorów prywatnych, na których segment opiera swój portfel realizacyjny. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na posiadane kompetencje i doświadczenie, umożliwiające realizację z szerokiej gamy budownictwa kubaturowego, Segment Generalnego Wykonawstwa wyjątkowo sprawnie poruszał się po rodzimym rynku budowlanym, nawet pomimo silnych turbulencji rynkowych. Dodatkowo przez ostanie lata działalności Segment Generalnego Wykonawstwa wypracował procedury i procesy wewnątrzorganizacyjne obliczone na sprawność, szybkość działania i obniżenie ryzyka realizacyjnego (m.in. skuteczny dział zakupów współpracujący z obszarem wycen nowych projektów jak i z działem realizacyjnym, szybkie procesy kontraktacji i jej obsługi).

Wyzwania roku 2024 doprowadziły do długo nieodnotowanej w działalności Segmentu Generalnego Wykonawstwa korekty obrotu ze swoimi kontrahentami, przy czym wynik na poziomie ponad 1 mld zł przychodów ze sprzedaży (vs blisko 1,1 mld zł w 2023 roku) należy jednak i tak uznać za więcej niż satysfakcjonujący w warunkach ogólnego spadku kondycji branży budowlanej.

W ostatnich miesiącach 2024 roku Segment Generalnego Wykonawstwa obserwował dalsze zagrożenia dla branży budowlanej, wynikające ze zmian geopolitycznych jak i makroekonomicznych, przekładające się na spowolnienie produkcji tj.: niedostępność finansowania dla nowych projektów, ograniczenia popytu na powierzchnie magazynowe, niepewność geopolityczna i makroekonomiczna.

Jednocześnie Zarząd podejmuje aktywne działania mające na celu zabezpieczenie wyniku finansowego Spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na poziomie odpowiadającym ambicjom lidera rynku budownictwa kubaturowego (13 miejsce na liście największych polskich firm budowlanych i topowe pozycje w rankingu przedsiębiorców zajmujących się wyłącznie projektami kubaturowymi).

Działalność deweloperska

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



Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie wynosił 52%.

W 2024 roku Grupa Dekpol realizowała projekty deweloperskie o profilu mieszkaniowym i usługowym na terenie Aglomeracji Trójmiejskiej, Rokitek k. Tczewa, Sztutowa, Wrocławia oraz Warszawy. Realizowane inwestycje obejmowały budowę osiedli mieszkaniowych oraz luksusowych apartamentowców. Udział w sprzedaży projektów o wyższym prestiżu i standardzie adresowanych do bardziej wymagających klientów wynosił 52% (w stosunku do udziału w liczbie sprzedanych

lokalii, który wynosi 30%). W wyniku finansowym 2024 roku Grupa Depol z działalności Segmentu Deweloperskiego rozpoznała w przychodach 342 lokale oraz częściowy przychód z inwestycji we Wrocławiu wygenerowany na podstawie umowy z podmiotem instytucjonalnym. Jednocześnie, w roku poprzednim w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 478 lokali. W rezultacie przychody segmentu w 2024 roku wyniosły blisko 231 mln zł. Z kolei kontraktacja w roku 2024 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 466 lokale w porównaniu do 472 lokali w roku 2023. Wartość lokali sprzedanych w 2024 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 241 mln zł. Grupa Kapitałowa Depol w zakresie działalności deweloperskiej pomimo trudnej sytuacji rynkowej osiągnęła zadowalający wynik. Na rozpoznane w 2024 roku przychody wpływ miały głównie wskazane poniżej inwestycje oddane do użytkowania.

W roku 2024 prowadzono w głównej mierze sprzedaż następujących inwestycji:

- Grano Marina Hotel - budynek o łącznej liczbie lokali usługowych 130, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej, wchodzący w skład inwestycji "Sol Marina etap I",
- Sol Marina etap II - zespół 15 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 127, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Sol Marina etap III - zespół 16 budynków apartamentowych o łącznej liczbie lokali usługowych 140, zlokalizowany w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- Baltic Line - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 60, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Baltic Porto - budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali usługowych 72, zlokalizowany na Wyspie Sobieszewskiej,
- Osiedle Pastelowe etap IIb - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 125, zlokalizowane w Gdańsku,
- Osiedle Pastelowe etap III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 234, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap I - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 104, zlokalizowane w Gdańsku,
- Neo Jasień etap II - 2 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 98, zlokalizowane w Gdańsku,
- Trimare etap I - 9 budynków mieszkalnych o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 189, zlokalizowanych w Sztutowie,
- Osiedle Kociewskie etap III - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 141, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa,
- Osiedle Kociewskie etap IV - 3 budynki mieszkalne o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 117, zlokalizowane w Rokitkach koło Tczewa,
- Granaria - 1 budynek apartamentowy z lokalami mieszkalnymi i usługowymi o łącznej liczbie lokali 126, zlokalizowany w Gdańsku,
- Pino Resort etap I - 2 budynki apartamentowe o łącznej liczbie lokali usługowych 61, zlokalizowane na Wyspie Sobieszewskiej,
- Oval Sky - 1 budynek apartamentowy o łącznej liczbie lokali apartamentowych 369, zlokalizowany w Warszawie.

W 2024 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

- 2 budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, składających się z 125 lokali wchodzących w skład inwestycji „Osiedle Pastelowe etap IIB” w Gdańsku,
- 7 budynków apartamentowych, składających się łącznie z 53 apartamentów, wchodzących w skład inwestycji „Sol Marina etap III” zlokalizowanej w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej,
- 1 budynku apartamentowego, składającego się łącznie z 126 lokali mieszkalnych oraz usługowych, wchodzącego w skład inwestycji „Granaria” w Gdańsku,
- 2 budynków apartamentowych, składających się łącznie z 61 lokali usługowych, wchodzących w skład inwestycji „Pino Resort etap I” na Wyspie Sobieszewskiej,
- 2 budynków mieszkalnych składających się z 94 mieszkań, które wchodzi w skład „Osiedla Kociewskiego etap III”, zlokalizowanych w Rokitkach koło Tczewa,
- 9 budynków apartamentowych składających się z 87 apartamentów wchodzących w skład inwestycji „Sol Marina etap III” zlokalizowanych w Wiślince k. Wyspy Sobieszewskiej.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku w ofercie sprzedaży pozostawało 914 lokali. Po dniu bilansowym Grupa Dekpol dokonała przeglądu umów przedwstępnych, deweloperskich i rezerwacyjnych zawartych w latach ubiegłych, wskutek czego 55 lokali zostało przywróconych do oferty sprzedażowej.



Na koniec 2024 roku w ofercie sprzedaży pozostawało 914 lokali.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Rok 2024 był dla Segmentu produkcji łyżek oraz konstrukcji stalowych okresem intensywnych wyzwań, związanych głównie z dynamicznie zmieniającą się sytuacją gospodarczą zarówno na rynku krajowym, jak i zagranicznym. Szczególnie odczuwalny był znaczący spadek zamówień ze strony partnerów handlowych, co było bezpośrednim skutkiem spowolnienia gospodarczego w Europie Zachodniej, a w szczególności na rynkach skandynawskich oraz w Niemczech – regionach, które od lat stanowią główne kierunki eksportowe dla wyrobów tego segmentu.

W obliczu ograniczonego popytu, Segment skoncentrował swoje działania na racjonalizacji procesów produkcyjnych oraz zwiększeniu efektywności operacyjnej. Priorytetem była optymalizacja zużycia materiałów, prowadzone działania obejmowały również redukcję poziomu zapasów magazynowych, co nie tylko pozwoliło uwolnić środki finansowe, ale też poprawiło płynność operacyjną jednostki. Znaczącą rolę odegrały 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 wyraźną poprawę marży brutto i EBITDA, co stanowiło pozytywny sygnał zwrotny w porównaniu do roku 2023.

W 2024 roku Segment nie ograniczał się jedynie do działań oszczędnościowych. Równolegle prowadzono aktywne działania sprzedażowe, których celem było dywersyfikowanie bazy klientów i zmniejszenie uzależnienia od wahań w jednym regionie czy branży. Efektem tych starań było rozszerzenie portfolio odbiorców.

Zespół Segmentu 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 również wewnętrzne procesy zarządzania jakością i wdrożono nowe rozwiązania w zakresie digitalizacji wybranych etapów produkcji oraz logistyki.

Pomimo trudnego otoczenia rynkowego, rok 2024 można uznać za okres świadomej transformacji wewnętrznej Segmentu, która nie tylko pozwoliła przetrwać momenty dekonjunktury, ale również stworzyła solidne fundamenty pod dalszy rozwój i ekspansję. Poprawa efektywności operacyjnej, wzrost dyscypliny kosztowej oraz pozyskanie nowych klientów przełożyły się na znaczącą poprawę wyników finansowych w porównaniu do roku 2023, co pozwala z optymizmem patrzeć na kolejne okresy działalności, nawet w warunkach niepewności gospodarczej.



W roku 2024 Segment skupiał się na poprawie procesów produkcyjnych, optymalizacji materiałowej, redukcji zapasów oraz pozostałych kosztów operacyjnych, co przyczyniło się do poprawy marży w stosunku do roku 2023.

Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia

Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol w okresie 01.01.2024-31.12.2024 oraz porównawczo w okresie 01.01.2023-31.12.2023 (tys. zł)

Opis	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Polska	1 320 093	1 483 275
Unia Europejska	63 268	56 942
Pozostałe kraje	20 641	28 612
Przychody ze sprzedaży	1 404 001	1 568 829

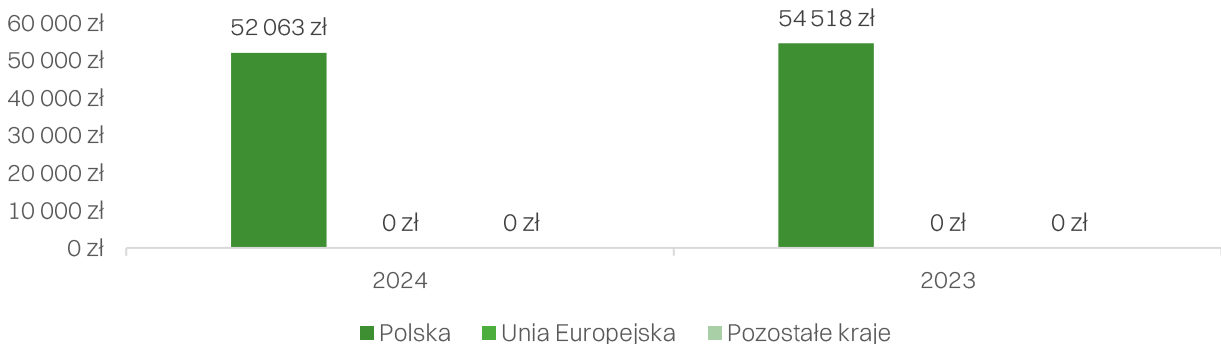
STRUKTURA GEOGRAFICZNA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY GRUPY KAPITAŁOWEJ DEKPOL (TYS. PLN)



Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Dekpol S.A. w okresie 01.01.2024-31.12.2024 oraz porównawczo w okresie 01.01.2023-31.12.2023 (tys. zł)

Opis	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Polska	52 063	54 518
Unia Europejska	0	0
Pozostałe kraje	0	0
Przychody ze sprzedaży	52 063	54 518

STRUKTURA GEOGRAFICZNA PRZYCHODÓW ZE SPRZEDAŻY DEKPOL S.A. (TYS. PLN)



Spółki z Grupy Kapitałowej Depol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2024 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych odbiorców lub dostawców.

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

W strukturze sprzedaży w Grupie Kapitałowej Depol przychody ze sprzedaży zagranicznej wyniosły 83,91 mln zł, co przekłada się na blisko 6% udziału w przychodach Grupy ogółem za rok 2024. Udział sprzedaży zagranicznej delikatnie wzrósł w porównaniu do roku poprzedniego, kiedy wynosił 5,5% w przychodach ogółem.

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

Dekpol S.A. realizował sprzedaż w roku 2024 tylko w Polsce tak samo jak w roku 2023. Depol SA pełni funkcję holdingu w Grupie Kapitałowej Depol, dlatego jej sprzedaż opiera się przede wszystkim na sprzedaży wewnątrz Grupy Kapitałowej Depol. W związku z tym, obroty z określonymi odbiorcami w 2024 roku przekroczyły 10% wartości przychodów ze sprzedaży Depol S.A. Taka sprzedaż nastąpiła do spółek z Grupy Kapitałowej Depol takich jak: Depol Budownictwo Sp. z o.o. (48% przychodów ze sprzedaży Depol S.A.), Depol Deweloper Sp. z o.o. (15 % przychodów ze sprzedaży Depol S.A) oraz Betpref Sp. z o.o. (12% przychodów ze sprzedaży Natomiast w zakresie współpracy z dostawcami, Depol S.A. współpracuje z wieloma dostawcami a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2024 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Depol S.A. i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych dostawców.

Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe

Grupa Kapitałowa Depol

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Grunty	20 488	20 441
Budynki i budowle	56 950	56 887
Maszyny i urządzenia	46 156	41 692
Środki transport	17 719	15 863
Pozostałe środki trwałe	4 041	4 690
Środki trwałe w budowie	10 215	7 802
Zaliczki na środki trwałe	737	1 045
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	156 306	148 418

Dekpol S.A.

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Grunty	4 604	4 676
Budynki i budowle	204	164
Maszyny i urządzenia	10 678	6 763
Środki transportu	862	731
Pozostałe środki trwałe	618	723
Środki trwałe w budowie	0	3 173
Zaliczki na środki trwałe	668	966
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	17 633	17 196

Wartość majątku trwałego w Grupie Kapitałowej Depol na koniec roku 2024 wyniosła 156,36 mln zł zwiększyła się w porównaniu do roku 2023 o około 7,89 mln zł. Grupa Kapitałowa stawiając na ciągły rozwój, inwestuje między innymi w swoje aktywa trwałe. W roku 2024 Grupa Kapitałowa uzupełniała swój bank gruntów, a także rozwijała i odnawiała swój park maszynowy w spółkach produkcyjnych. Inwestycje w majątek trwały w Grupie jest finansowany poprzez swoje środki finansowe, jak i środkami pozyskanymi z zewnątrz takimi jak obligacje (szczególnie w obszarze gruntów), kredyty oraz leasingi.

Wartość majątku trwałego w spółce Depol S.A. wyniosła na koniec roku 2024 17,63 mln zł i był porównywalny do wartości majątku na koniec roku 2023 17,2 mln zł. Największą część majątku stanowiły maszyny i urządzenia, a także grunty. Depol S.A. jest właścicielem zakładu produkcyjnego w Toruniu, gdzie spółka zależna Betpref Sp. z o.o. prowadzi swoją działalność operacyjną.

Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku 2024 oraz po jego zakończeniu

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

W dniu 11 marca 2024 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie robót budowlanych dotyczących realizacji inwestycji obejmującej wykonanie obiektu przemysłowego w województwie opolskim. W ramach umowy Wykonawca wykona prace budowlane oraz projekty wykonawcze obejmujące budowę zakładu produkcyjno-magazynowego wraz z zapleczem socjalnobiurowym, zagospodarowaniem terenu oraz infrastrukturą techniczną. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2024. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych. Inwestycja zostanie zrealizowana do końca I półrocza 2025 roku.

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

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

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

Zawarcie umowy oraz aneksów do umowy o roboty budowlane dotyczące wykonania budynku magazynowego w województwie kujawsko-pomorskim

W dniu 28 marca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o wykonanie w charakterze generalnego wykonawcy robót budowlanych obejmujących budowę budynku magazynowego z zapleczem socjalno-biurowym, wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, w woj. kujawsko-pomorskim. Przedmiot umowy obejmował kompleksowe wykonanie inwestycji, w tym wykonanie robót budowlano-montażowych, projektów wykonawczych i wszelkiej niezbędnej dokumentacji oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wynagrodzenie ryczałtowe netto dla Wykonawcy za wykonanie inwestycji zostało pierwotnie w umowie określone na równowartość ok. 10% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023. Zgodnie z umową Zamawiający miał prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

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

W dniu 25 czerwca 2024 roku strony zawarły aneks do umowy, na mocy którego Zamawiający zlecił Wykonawcy przeprowadzenie prac zamiennych i dodatkowych przy inwestycji, wskutek czego wartość wynagrodzenia, przy uwzględnieniu wszystkich prac dodatkowych zleczanych stopniowo przez Zamawiającego do dnia zawarcia aneksu, wzrosła o 23% i stanowiła równowartość ok. 13% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024.

Następnie w dniu 12 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do umowy, na mocy którego Zamawiający zmienił zakres zleconych robót, a w szczególności zlecił przeprowadzenie robót dodatkowych, przypadających po odbiorze końcowym Inwestycji (prace poodbiorowe). W związku z powyższym wartość wynagrodzenia, przy uwzględnieniu wszystkich dodatkowych prac zleconych przez Zamawiającego w okresie od poprzedniego aneksu, o którym mowa powyżej, wzrosła o ok. 21% i stanowi równowartość ok. 16% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024, z czego wartość aneksu z dnia 12 lutego 2025 roku odpowiada za ok. 3% wartości umowy. Ostateczna wartość wynagrodzenia, w tym wynikająca z aneksu, może ulec zwiększeniu w przypadku realizacji kolejnych prac dodatkowych lub zmniejszeniu w przypadku nie uzyskania przez Inwestora pozwoleń na realizację części robót objętych aneksem.

Główny zakres robót wynikający z umowy został ukończony i odebrany protokołem końcowym z grudnia 2024 roku. Termin zakończenia prac poodbiorowych przypadał dla części prac na I kwartał 2025 roku i prace te zostały ukończone w terminie, a termin wykonania pozostałych prac uzależniony jest od terminu uzyskania przez Zamawiającego stosownych pozwoleń.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 12/2024 z dnia 22 marca 2024 roku oraz nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku, a o zawarciu aneksów do umowy w raportach bieżących nr 31/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku oraz nr 7/2025 z dnia 12 lutego 2025 roku.

Zawarcie przyrzeczonej umowy przeniesienia praw do nieruchomości we Wrocławiu

W dniu 12 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp.k (Sprzedający) zawarła z inwestorem instytucjonalnym (Kupujący) przyrzeczoną umowę sprzedaży, zgodnie z którą Sprzedający sprzedał a Kupujący kupił nieruchomość położoną we Wrocławiu przy ul. Braniborskiej wraz z zakończoną inwestycją, co do której strony podpisały protokół odbioru końcowego, stanowiącą wielopoziomowy budynek mieszkalny o łącznej powierzchni ok. 18 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą za łączną cenę netto stanowiącą równowartość ok. 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Zgodnie z umową przedwstępną ponad 90% ceny zostało zapłacone przez Kupującego w formie zaliczek przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna na realizację i sprzedaż projektu mieszkaniowego we Wrocławiu została zawarta w 2021 roku. Realizacja powyższego projektu została zakończona zgodnie z założeniami stron.

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

Rozpoczęcie realizacji inwestycji deweloperskiej w Warszawie przy ul. Prądzyńskiego

W dniu 19 kwietnia 2024 roku spółka Dekpol Inwestycje sp. z o.o. WBH s. k., rozpoczęła realizację inwestycji deweloperskiej na nieruchomości położonej przy ul. Prądzyńskiego w Warszawie. Inwestycja obejmuje budowę budynku zamieszkania zbiorowego z usługami w parterze, wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą. W ramach inwestycji planowana jest budowa 369 lokali apartamentowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11,5 tys. m² oraz 6 lokali usługowych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 730 m². Szacowana wartość przychodów oczekiwanych z realizacji inwestycji stanowi równowartość ok. 17% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Oddanie pierwszych lokali jak i zakończenie realizacji inwestycji nastąpi w IV kwartale 2025 roku. Generalnym wykonawcą inwestycji jest spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., która na podstawie podpisanego w dniu 19 kwietnia 2024 roku protokołu przekazania placu budowy, rozpoczęła realizację inwestycji.

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

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

Otrzymanie pozwolenia na budowę V etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Kociewskie”

W dniu 30 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę V etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach V etapu inwestycji planowana jest budowa 3 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji V etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na przełomie 2025 i 2026 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na przełomie 2026 i 2027 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 19/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę VI etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu „Osiedle Kociewskie”

W dniu 30 kwietnia 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę VI etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach VI etapu inwestycji planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji VI etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na przełomie 2026 i 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na I półrocze 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 20/2024 z dnia 30 kwietnia 2024 roku.

Zawarcie umowy o roboty budowlane hali magazynowo-produkcyjnej w województwie pomorskim

W dniu 17 maja 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z grupy kapitałowej 7R S.A. (Zamawiający) umowę o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" hali magazynowo-produkcyjnej z zapleczem socjalno-biurowym wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Barniewice w woj. pomorskim. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Inwestycja jest realizowana w dwóch etapach, przy czym realizacja drugiego etapu była opcjonalna, a Zamawiający uprawniony był do dokonania wywołania do realizacji tego etapu w terminie do końca czerwca 2024 roku. W dniu 24 czerwca 2024 roku Wykonawca otrzymał od Zamawiającego potwierdzenie wywołania do realizacji drugiego etapu inwestycji. Zakończenie realizacji pierwszego etapu inwestycji miało pierwotnie nastąpić do końca III kwartału 2024 roku, po czym strony przedłużyły termin do IV kwartału 2024 roku i w tym terminie zakończono realizację etapu I. Termin zakończenia etapu II ustalono pierwotnie na I kwartał 2025 roku, jednak strony uzgodniły, że prace zakończą się w II kwartale 2025 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie

odpowiadającym ok. 6% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2024 roku, z czego drugi etap inwestycji odpowiada za ok. 56% wartości umowy (przeliczone wg kursu euro z dnia 17 maja 2024 roku). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego w całości lub w części, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 12% wartości wynagrodzenia za zakres, którego dotyczy odstąpienie. Zamawiający uprawniony jest do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Umowa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 12 marca 2024 roku kluczowych warunków kontraktu i podpisania w tym dniu protokołu przekazania terenu budowy, na podstawie którego Wykonawca przystąpił do realizacji inwestycji.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 10/2024 z dnia 12 marca 2024 roku oraz nr 22/2024 z dnia 17 maja 2024 roku, a o decyzji Zamawiającego o realizacji drugiego etapu raportem bieżącym nr 30/2024 z dnia 24 czerwca 2024 roku.

Zawarcie oraz odstąpienie od przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowych w Katowicach

W dniu 2 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem niepowiązanym z Grupą Kapitałową Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 0,79 ha położonych w Katowicach, wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz praw do dokumentacji projektowych stanowiących podstawy decyzji. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości, pod warunkiem m.in. nieskorzystania przez Gminę Miasta Katowice z przysługującego prawa odkupu części nieruchomości (warunek zastrzeżony na korzyść Kupującego). Dodatkowo w stosunku do części nieruchomości objętych umową przedwstępną zastosowanie miał warunek zawieszający dotyczący niewykonania przez Gminę Miasta Katowice przysługującego prawa pierwokupu. Cena netto zakupu nieruchomości stanowiła równowartość ok. 6% kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec 2024 roku, a przeniesienie własności nieruchomości w przypadku spełnienia się warunków, o których mowa powyżej i wskutek zawarcia stosownych umów planowane było na II kwartał 2025 roku. Nabywane nieruchomości miały zostać przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej. Umowa przedwstępna przewidywała możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności niespełnienia się warunków transakcji.

W dniu 30 grudnia 2024 roku Kupujący skierował do Sprzedającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Odstąpienie nastąpiło po analizie technicznej, na podstawie i zgodnie z zapisami umowy.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała raportem bieżącym nr 36/2024 z dnia 2 lipca 2024 roku, a o odstąpieniu od niej raportem bieżącym nr 64/2024 z dnia 30 grudnia 2024 roku.

Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości gruntowych w woj. śląskim i umów przeniesienia własności części nieruchomości

W dniu 4 lipca 2024 roku Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z osobami fizycznymi niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol (łącznie jako Sprzedający) warunkowe przedwstępne umowy nabycia dotyczące nabycia przez Kupującego docelowo praw własności oraz udziałów w prawie własności niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 7,76 ha, położonych w Gminie Milówka, w woj. śląskim (łącznie przedmiotowe nieruchomości oraz udziały w prawie własności nieruchomości jako Nieruchomości), wraz z przeniesieniem na Kupującego decyzji o pozwoleniu na budowę oraz dokumentacji projektowej stanowiącej podstawę decyzji, na zasadach i pod warunkami określonymi w umowach przedwstępnych. Umowy przedwstępne przewidują, że Kupujący może nabyć wszystkie bądź część z objętych umowami przedwstępnymi Nieruchomości, a nabywanie poszczególnych Nieruchomości nastąpić ma w dwóch etapach. Łączna cena netto zakupu wszystkich Nieruchomości wyniesie nie więcej niż równowartość ok. 8% kapitałów własnych Emitenta na koniec 2024 roku. Umowy przedwstępne przewidują możliwość odstąpienia przez strony od zawartych umów w całości lub części w przypadkach w nich określonych, w szczególności w przypadku niespełnienia się któregośkolwiek z warunków zawieszających. Nabywane Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji

deweloperskiej obejmującej zabudowę usługowo-apartamentową o szacowanej powierzchni użytkowej ok. 20 tys. m². Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na I półrocze 2025 roku. Inwestycja będzie realizowana w kilku etapach.

W październiku 2024 roku zgodnie z założeniami został zrealizowany I etap nabywania Nieruchomości, o których mowa powyżej. Kupujący zawarł ze Sprzedającymi umowy przeniesienia własności dotyczące nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 4,4 ha, nabytych za cenę netto wynoszącą równowartość ok. 5% kapitałów własnych Emitenta na koniec 2024 roku.

O zawarciu umów przedwstępnych Spółka informowała raportem bieżącym nr 38/2024 z dnia 4 lipca 2024 roku, a o realizacji I etapu nabywania nieruchomości raportem bieżącym nr 50/2024 z dnia 11 października 2024 roku.

Otrzymanie pozwolenia na budowę VII etapu osiedla budynków wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Kociewskie"

W dniu 10 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. otrzymała, wydane przez Starostę Tczewskiego, ostateczne pozwolenie na budowę VII etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych "Osiedle Kociewskie" wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Rokitki. W ramach VII etapu inwestycji planowana jest budowa trzech budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 117 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 5,6 tys. mkw. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. etapu wyniesie ok. 39 mln zł. Rozpoczęcie realizacji VII etapu inwestycji "Osiedle Kociewskie" planowane jest na drugi kwartał 2027 roku, natomiast zakończenie i oddanie do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na trzeci kwartał 2028 roku.

O otrzymaniu pozwolenia na budowę Spółka informowała raportem bieżącym nr 40/2024 z dnia 10 lipca 2024 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa inwestycji w woj. pomorskim

W dniu 25 lipca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę generalnego wykonawstwa obiektu produkcyjno-magazynowego z pomieszczeniami biurowo-socjalnymi i infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Tuchom, woj. pomorskie. Inwestycja obejmuje prace przygotowawcze, sporządzenie projektów wykonawczych i dokumentacji powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych dotyczących obiektu i towarzyszącej inwestycji drogowej zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Za wykonanie prac objętych umową ustalono wynagrodzenie ryczałtowe netto o równowartości około 6 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024 (przeliczone wg kursu euro z dnia 25 lipca 2024 roku). Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został uzgodniony na III kwartał 2025 roku.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji bądź odstąpienia od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączny limit kar umownych niezależnie od przyczyny naliczenia ograniczony jest do 10% wartości wynagrodzenia netto. Zamawiający ma prawo dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 8 stycznia 2024 roku listu intencyjnego potwierdzającego zainteresowanie stron zawarciem umowy o generalne wykonawstwo na uzgodnionych podstawowych warunkach realizacji inwestycji. Warunkiem zawarcia umowy było nabycie przez Zamawiającego lub podmiot przez niego wskazany gruntu pod budowę inwestycji oraz uzyskanie pozwolenia na budowę.

O podpisaniu listu intencyjnego, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 2/2024 z dnia 8 stycznia 2024 roku oraz nr 43/2024 z dnia 25 lipca 2024 roku.

Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 29 lipca 2024 roku Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 2 ha położonej w Sopocie, wraz z dokumentacją projektową (Nieruchomość). Umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego została zawarta w wyniku niewykonania prawa pierwokupu przez Gminę Miasta Sopot, co stanowiło warunek przeprowadzenia transakcji przewidziany w zawartej w dniu 13 czerwca 2024 roku warunkowej umowie nabycia Nieruchomości. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 16 % kapitałów własnych Dekpol S.A. na koniec

2024 roku. Nieruchomość została zakupiona celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Emitenta banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej.

O zawarciu umowy przedwstępnej nabycia Nieruchomości Spółka informowała raportem bieżącym nr 49/2023 z dnia 19 grudnia 2023 roku, a o zawarciu umowy warunkowej raportem bieżącym nr 29/2024 z dnia 13 czerwca 2024 roku.

Zawarcie umowy na wykonanie hali magazynowo-produkcyjnej w Lublinie

W dniu 14 sierpnia 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała ze spółką z grupy kapitałowej 7R S.A. (Zamawiający) umowę na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa w formule "zaprojektuj i wybuduj" hali produkcyjno-magazynowej z zapleciami socjalno-biurowymi i towarzyszącą infrastrukturą drogową oraz techniczną w Lublinie. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-konstrukcyjnych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić do końca I półrocza 2025 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie Inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 12% wartości wynagrodzenia. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego w całości lub w części, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 12% wartości wynagrodzenia za zakres, którego dotyczy odstąpienie. Zamawiający uprawniony jest do żądania na zasadach ogólnych odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Umowa została zawarta w wyniku uzgodnienia przez strony w dniu 9 sierpnia 2024 roku kluczowych warunków kontraktu i podpisania w tym dniu protokołu przekazania terenu budowy, na podstawie którego Wykonawca przystąpił do realizacji inwestycji.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 45/2024 z dnia 9 sierpnia 2024 roku oraz nr 46/2024 z dnia 14 sierpnia 2024 roku.

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

W dniu 15 listopada 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z lipca 2023 roku o generalne wykonawstwo zakładu produkcyjnego 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. 10% względem wartości pierwotnej i stanowiła równowartość około 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na II kwartał 2025 roku (poprzednio: I kwartał 2025 roku).

Następnie, w dniu 28 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do umowy, 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. 15% względem wartości ustalonej aneksem z listopada 2024 roku i stanowi obecnie równowartość około 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na III kwartał 2025 roku.

O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 56/2024 z dnia 15 listopada 2024 roku oraz nr 13/2025 z dnia 28 marca 2025 roku. O zawarciu umowy i wywołaniu do realizacji drugiego etapu inwestycji Spółka informowała w raportach bieżących nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku oraz nr 45/2023 z dnia 30 października 2023 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 20 grudnia 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) podpisała z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju, wraz z

zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą. Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji (z wyłączeniem projektu i dokumentów niezbędnych do uzyskania pozwolenia na budowę), kompleksowych robót budowlano-montażowych i instalacyjnych oraz uzyskanie wszelkich wymaganych zgód i pozwoleń, w tym ostatecznego pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w I kwartale 2026 roku. Wartość szacunkowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została pierwotnie ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 34 % przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok. W kwietniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły aneks do umowy zwiększający wartość szacunkowego wynagrodzenia o 6% wskutek przeszacowania i powierzenia prac dodatkowych i zamiennych. Zamawiający w dalszym ciągu ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych i dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji Inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. W przypadku rozwiązania lub odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego, z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy, Wykonawca jest zobowiązany zapłacić na rzecz Zamawiającego karę umowną w wysokości 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowań przekraczających wysokość kar umownych. Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia w całości lub części od Umowy bez obowiązku wypłaty odszkodowania dla Wykonawcy w przypadkach określonych w Umowie.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 22 listopada 2024 roku listu intencyjnego potwierdzającego wolę zawarcia umowy oraz zawierającego podstawowe warunki realizacji inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 62/2024 z dnia 20 grudnia 2024 roku, a o zawarciu listu intencyjnego raportem bieżącym nr 58/2024 z dnia 22 listopada 2024 roku.

Zawarcie umowy na budowę Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku

W dniu 27 grudnia 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. („Wykonawca”) zawarła z Gminą Miejską Świdnik (Zamawiający) umowę na realizację zamówienia o charakterze "buduj" pn. "Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku". Zakresem inwestycji będzie budowa budynku hali sportowej wraz z zagospodarowaniem wokół budynku, małą architekturą oraz niezbędną infrastrukturą. Przedmiot umowy obejmuje wykonanie pełnego zakresu robót budowlanych w oparciu o dokumentację projektową, dokonanie wyposażenia oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji ma nastąpić w III kwartale 2026 r. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok i może podlegać waloryzacji na zasadach opisanych w umowie. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych.

Umowa zawiera standardowe zapisy w zakresie możliwości odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w umowie, Kodeksie cywilnym oraz Prawie zamówień publicznych, a także zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek. Łączna maksymalna wysokość kar umownych wynosi nie więcej niż 20% wartości wynagrodzenia netto. W przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy, jest on zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia netto. Postanowienia dotyczące kar umownych nie wyłączają ani nie ograniczają uprawnień Zamawiającego w zakresie możliwości dochodzenia naprawienia szkody na zasadach ogólnych, wynikających z właściwych przepisów.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 63/2024 z dnia 27 grudnia 2024 roku.

Aktualizacja informacji na temat przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

W dniu 28 stycznia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka poinformowała, iż na mocy postanowienia sądu o udzieleniu zabezpieczenia roszczeń, Dekpol S.A. oraz Dekpol Inwestycje - Sol Marina II Sp. z o.o. (Kupujący, spółka celowa pośrednio zależna od Dekpol S.A.) zostały zobowiązane do wstrzymania wszelkich działań związanych z zawartą przez Kupującego w dniu 13 stycznia 2023 roku z podmiotem spoza Grupy Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 9 ha położonej w miejscowości Wiślinka, gm. Pruszcz Gdański.

Postanowienie związane jest ze sporem między aktualnym a byłym współnikiem Sprzedającego (Uprawniony). W postanowieniu wyznaczony został Uprawnionemu termin na wytoczenie powództwa o stwierdzenie obowiązku przywrócenia poprzedniego stanu prawnego ww. nieruchomości. W ramach postępowania Uprawniony ma domagać się m.in.

unieważnienia ww. umowy przedwstępnej. W przypadku wytoczenia powództwa, Spółka i Kupujący będą uczestniczyli w postępowaniu dochodząc swoich praw. Spółka i Kupujący nie uznają roszczeń, a Kupujący w dalszym ciągu podtrzymuje chęć nabycia nieruchomości.

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.

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 27 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol 2 Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Dekpol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia prawa użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości gruntowej o łącznej powierzchni 0,54 ha położonej w Sopocie, wraz z własnością posadowionych na niej budynków niemieszkalnych (Nieruchomość).

Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia w terminie do końca 2025 roku umowy przyrzeczonej nabycia Nieruchomości, pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że Nieruchomość będzie wolna od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową. Cena netto zakupu Nieruchomości wyniesie równowartość ok. 6% kapitałów własnych Emitenta na koniec 2024 roku.

Umowa przedwstępna przewiduje możliwość odstąpienia od umowy w całości lub części w przypadkach w niej określonych, w szczególności wobec niespełnienia się warunku zawieszającego. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie Nieruchomością na cele budowlane.

Nabywana Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji wyniesie ok. 7% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w III kwartale 2026 roku.

O zawarciu umowy przedwstępnej Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 11/2025 z dnia 27 marca 2025 roku.

Wybór oferty na budowę nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu

W dniu 28 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) oferta spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu prowadzonym przez Teatr Muzyczny w Poznaniu (Zamawiający) w trybie przetargu nieograniczonego o udzielenie zamówienia, którego przedmiotem jest zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych oraz wykonanie innych usług i prac w celu realizacji zadania pn.: "Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu".

Wartość oferty brutto Wykonawcy za realizację całości przedmiotu zamówienia wyniosła ok. 491 mln zł, przy czym zamówienie podzielone jest na część zasadniczą wycenioną przez Wykonawcę na ok. 375 mln zł brutto oraz zakresy uzupełniające wycenione na ok. 116 mln zł brutto, które zgodnie z warunkami zamówienia Zamawiający będzie miał możliwość uruchomić poprzez skorzystanie z prawa opcji. Termin zakończenia realizacji robót i uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, określony w warunkach zamówienia, wynosi 1300 dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy. Zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych wykonawcom, którzy ubiegali się o udzielenie zamówienia przysługuje procedura odwoławcza. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania umowa na realizację inwestycji nie została zawarta.

O wyborze oferty Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2025 z dnia 28 marca 2025 roku

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum logistycznego w centralnej Polsce k. Łodzi

W dniu 18 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką zależną od Żabka Group S.A. – Żabka BS Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę o roboty budowlane dotyczącą wykonania

w systemie generalnego wykonawstwa w formule „zaprojektuj i wybuduj” obiektu magazynowo - produkcyjnego (centrum logistycznego) z przestrzeniami mroźni, chłodni, strefy suchej oraz przestrzeniami socjalno-biurowymi, o powierzchni około 42 tys. m² wraz z powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną (w tym sieci, przyłącza, drogi i zjazdy do dróg publicznych) w centralnej Polsce k. Łodzi.

Przedmiotem umowy jest wykonanie dokumentacji projektowej, kompleksowych robót budowlano-montażowych, a także uzyskanie zgód i pozwoleń, w szczególności decyzji administracyjnych, niezbędnych dla realizacji inwestycji oraz pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Zakończenie realizacji inwestycji w zakresie zleconym Wykonawcy ma nastąpić w drugiej połowie 2026 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy wynosi około 35 milionów EUR netto. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych, zamiennych lub opcjonalnych.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych zastrzeżonych na korzyść Zamawiającego, obejmujące standardowy katalog kar umownych dla umów tego rodzaju, należnych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek, a także kary umownej w wysokości 10% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych w związku z opóźnieniem w realizacji inwestycji nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Zamawiającemu przysługuje prawo dochodzenia, na zasadach ogólnych, odszkodowania przekraczającego wysokość kary umownej, do pełnej wysokości poniesionej szkody.

Zamawiającemu przysługuje prawo do odstąpienia, w całości lub części, od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym m.in. podjęcia przez Zamawiającego decyzji w sprawie rezygnacji z dalszego wykonywania robót lub niewykonania przez Wykonawcę stosownych obowiązków w terminach określonych w umowie. Wykonawcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy w przypadku nieuregulowania przez Zamawiającego należności na warunkach określonych w umowie.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 15/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku.

Uzgodnienie kluczowych warunków kontraktu na budowę parku logistycznego w woj. śląskim

W dniu 18 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) uzgodniła ze spółką z grupy kapitałowej EQT Real Estate (Inwestor) kluczowe warunki kontraktu na budowę parku logistycznego w woj. śląskim składającego się z czterech hal wraz z infrastrukturą towarzyszącą, drogi dojazdowej zgodnie z zezwoleniem na realizację inwestycji drogowej oraz przyłączy mediów zgodnie z posiadaną przez Inwestora dokumentacją. Formuła kontraktu – ryczałtowa, zaprojektuj i wybuduj.

Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w czterech etapach. Zakończenie realizacji pierwszego etapu (pierwszej hali) ma nastąpić w ciągu 7 miesięcy od przekazania terenu budowy, a w przypadku wywołania przez Inwestora jej aranżacji w mroźnię i chłodnię – 8 miesięcy od przekazania terenu budowy. Realizacja trzech kolejnych etapów jest opcjonalna i na uzgodnionych warunkach może zostać wywołana w ciągu 6 miesięcy od podpisania umowy. Terminy ich realizacji zawierają się w przedziale od 6 do 8 miesięcy.

Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie I etapu inwestycji została ustalona na poziomie ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok, a w przypadku wywołania aranżacji – na ok. 7,5% tych przychodów. Wartość kolejnych trzech etapów odpowiada łącznie ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2024 rok.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania umowa na realizację inwestycji nie została zawarta.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku.

Informacja o sprzedaży lokali w I kwartale 2025 roku

Wstępne informacje dotyczące działalności Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim w I kwartale 2025 roku (okres po dniu bilansowym):

- 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 116 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 53 umowy, Warszawa 4 umowy;
- liczba lokali, które zostaną rozpoznane w wyniku finansowym Grupy: 124 lokale. Na wynik rozpoznanych lokali składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 80 umów, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 44 umowy.

Na dzień 31 marca 2025 r. łączna liczba lokali oferowanych przez Grupę do sprzedaży wynosiła 801 lokali. Na ofertę sprzedażową Grupy składają się inwestycje deweloperskie w następujących lokalizacjach: Gdańsk i okolice 247 lokali, Wyspa Sobieszewska i Mierzeja Wiślana 232 lokale, Warszawa 322 lokale.

O wynikach sprzedaży lokali w I kwartale 2025 roku Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 14/2025 z dnia 15 kwietnia 2025 roku.

Pozostałe zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej

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

W lutym 2024 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Pastelowego etap II, zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Pastelowej.

Zmiana pozwolenia na budowę dla nieruchomości w Gdańsku przy ul. Pastelowej

W lutym 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp. k. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o zatwierdzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę budynku usługowo-handlowego zlokalizowanego w Gdańsku przy ulicy Pastelowej. Wniosek został złożony w związku z planowaną inwestycją podmiotu spoza grupy kapitałowej Emitenta, obejmującą budowę na terenie Osiedla Pastelowego jednokondygnacyjnego obiektu usługowo-handlowego. Tereny objęte wskazanym pozwoleniem nie były przeznaczone do realizacji żadnego z etapów inwestycji pod nazwą „Osiedle Pastelowe”.

Otrzymanie pozwolenia na basenu i infrastruktury towarzyszącej w Gdańsku przy ul. Turystycznej

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o udzieleniu pozwolenia na budowę basenu oraz niezbędnej infrastruktury technicznej przy zespole budynków wypoczynkowych zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Turystycznej.

Zmiana pozwolenia na budowę dla inwestycji PINO RESORT

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje – Turystyczna Sp. z o.o. otrzymała wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańska decyzję o zatwierdzeniu zamiennego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego dla inwestycji deweloperskiej PINO RESORT w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej przy ulicy Turystycznej. Uzyskane pozwolenie zamienne związane jest z budową infrastruktury towarzyszącej tj. m.in. basenu krytego oraz zagospodarowania fragmentu terenu.

Otrzymanie pozwolenia na użytkowanie II etapu inwestycji pod nazwą ”Neo Jasień”

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Neo Jasień Sp. k. otrzymała wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu Gdańsk pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków realizowanych w ramach Osiedla Neo Jasień etap II, zlokalizowanych w Gdańsku przy ulicy Potęgowskiej.

Pożyczki i kredyty

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol zawarły nowe umowy, w ramach których zaciągnięto następujące kredyty:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2024 (w tys.)	Waluta	Umowna data spłaty
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt obrotowy, umowa numer 10/034/24/Z/VX ²	50 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	0	PLN	2026-06-26
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	mBank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym, umowa numer 10/034/24/Z/VX ²	10 000	PLN	WIBOR 1M/EURIBOR 1M+marża	0	PLN	2026-06-26
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Bank Gospodarstwa Krajowego.	Kredyt obrotowy, umowa numer 462401040 ¹	5 000	PLN	WIBOR 3M+marża	0	PLN	2025-04-30
Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. Z o.o.	mBank S.A.	Kredyt obrotowy, umowa numer 10/052/24/Z/OB	25 000	PLN	WIBOR 1M+marża	0	PLN	2026-02-27
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	Konsorcjum banków spółdzielczych	Kredyt obrotowy, umowa numer 6/11/GD/O/24	25 916	PLN	WIBOR 1M+marża	5 524	PLN	2025-05-30

¹Wg 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.

² Umowa możliwa do wykorzystania w walucie PLN lub EUR.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol zakończyły przed terminem obowiązywania na wniosek kredytobiorcy, poniższe umowy kredytowe:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredyto- dawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Umowna data spłaty	Faktyczna data zakończenia umowy
Dekpol Inwestycje Sp. Z o.o. Pastelowa Sp. K	mBank S.A.	Kredyt obrotowy	30 400	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30	2024-04-24

Zestawienie kredytów i pożyczek Depol SA wg stanu na 31 grudnia 2024 roku zostało zaprezentowane w nocie 12.4 Jednostkowego sprawozdania finansowego Depol S.A.

Zestawienie kredytów i pożyczek Grupy Kapitałowej Depol wg stanu na 31 grudnia 2024 roku zostało zaprezentowane w nocie 12.2 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol udzielały oraz zaciągały następujące pożyczki wewnątrzgrupowe:

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Limit pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie w war- tości nominalnej na dzień 31.12.2024 r. (w tys.)	Umowna data spłaty	Faktyczna data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	173 072	WIBOR 6M+marża	PLN	173 072	2028-06-06	-
Dekpol Capital sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	2 265	WIBOR 3M+marża	EUR	0	2025-09-22	2024-12-17
Dekpol Capital sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	1 000	WIBOR 3M+marża	PLN	1 000	2025-02-13	-
Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	1 900	WIBOR 3M+marża	PLN	1 900	2025-02-13	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Rokitki sp.k.	Dekpol S.A.	Pożyczka	2 000	WIBOR 3M+marża	PLN	2 000	2025-02-13	-
Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	15 000	WIBOR 6M+marża	PLN	15 000	2028-06-06	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	48 507	WIBOR 3M+marża	PLN	48 507	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Ja- sień sp.k.	Dekpol S.A.	Pożyczka	3 400	WIBOR 3M+marża	PLN	3 400	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje- Trimare sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	20 000	WIBOR 3M+marża	PLN	20 00	2028-12-02	-

Dekpol Capital sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	14 678	WIBOR 3M+marża	PLN	14 678	2028-12-02	-
Dekpol Steel sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	906	WIBOR 3M+marża	PLN	906	2028-12-02	-
Intek sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	2 000	WIBOR 3M+marża	PLN	2 000	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Rokitki sp.k.	Dekpol S.A.	Pożyczka	10 000	WIBOR 3M+marża	PLN	10 000	2028-12-02	-
Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	16 500	WIBOR 3M+marża	PLN	0	2026-06-27	2024-12-27
Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	1 930	WIBOR 3M+marża	PLN	0	2025-09-22	2024-12-22
Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	8 270	WIBOR 6M+marża	PLN	0	2024-08-24	2024-08-24
Dekpol Inwestycje- Warszawa 1 sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 298	WIBOR 3M+marża	PLN	0	2026-06-27	2024-12-27
Dekpol Kamesznica sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	500	WIBOR 6M+marża	PLN	175	2025-12-31	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Puck sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	2 000	WIBOR 6M+marża	PLN	510	2025-12-31	-
Dekpol Inwestycje- Sopot sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 500	WIBOR 6M+marża	PLN	1 500	2026-06-27	2024-12-27
Dekpol Inwestycje- Sopot sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	73 000	WIBOR 6M+marża	PLN	73 000	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Puck sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	300	WIBOR 6M+marża	PLN	55	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sol Marina sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	13 700	WIBOR 3M+marża	PLN	5 700	2025-02-13	-
Dekpol Inwestycje - Warszawa 1 sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	300	WIBOR 6M+marża	PLN	138	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje- Sol Marina II sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	9 955	WIBOR 6M+marża	PLN	9 515	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje- Sopocka sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	21 400	WIBOR 6M+marża	PLN	21 400	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje- Katowice sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	2 420	WIBOR 6M+marża	PLN	2 420	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje sp. Z o.o. Rokitki sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 700	WIBOR 6M+marża	PLN	1 700	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje- Starogard sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	18 500	WIBOR 6M+marża	PLN	17 500	2028-06-06	-

Dekpol Kamesznica sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	22 200	WIBOR 6M+marża	PLN	20 200	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje- Warszawa sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	13 700	WIBOR 3M+marża	PLN	8 000	2025-02-13	-
Dekpol Inwestycje- Gdańsk sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	50	WIBOR 6M+marża	PLN	5	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sol Marina sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 577	WIBOR 3M+marża	PLN	1 577	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje- Sopot sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 500	WIBOR 3M+marża	PLN	1 500	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje- Warszawa 1 sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 298	WIBOR 3M+marża	PLN	1 298	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje- Starogard sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	12 667	WIBOR 3M+marża	PLN	12 667	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje- Warszawa sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	8 000	WIBOR 3M+marża	PLN	8 000	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje- Starogard sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	7 500	WIBOR 3M+marża	PLN	7 500	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje- Turystyczna sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	14 100	WIBOR 3M+marża	PLN	14 100	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Grano Resort sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	350	WIBOR 3M+marża	PLN	350	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje- Starogard Korytybska sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	695	WIBOR 3M+marża	PLN	695	2028-12-02	-

Na dzień 31 grudnia 2024 roku łączne nominalne saldo udzielonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Depol pożyczek wewnątrzgrupowych wynosiło 623 632 tys. zł, w tym pożyczki udzielone przez Dekpol S.A. w łącznej wysokości 310 795 tys. zł i Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w łącznej wysokości 250 362 tys. zł oraz pozostałe spółki w łącznej wysokości 62 476 tys. zł. W 2024 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol nie udzielały ani nie zaciągały pożyczek z podmiotami spoza Grupy.

W 2024 roku spółkom z Grupy Kapitałowej Depol nie zostały wypowiedziane żadne umowy dotyczące kredytów lub pożyczek.

Istotne umowy kredytowe i ich zmiany

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

W dniu 8 lutego 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła w z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na mocy którego wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 50 mln zł (poprzednio 40 mln zł), a okres udostępnienia linii kredytowej został przedłużony do stycznia 2025 roku (poprzednio styczeń 2024 roku).

Następnie, w dniu 16 stycznia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do umowy, na mocy którego okres udostępnienia linii kredytowej został przedłużony do stycznia 2026 roku, a okres kredytowania do stycznia 2036 roku (poprzednio wrzesień 2031 roku).

W ramach wielocelowej linii kredytowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym w walucie PLN lub EUR, linii gwarancji w PLN oraz linii akredytyw w PLN. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach linii wielocelowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: przetargowa, wykonania umowy, usunięcia wad i usterek, płatności, wykonania umowy najmu oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z umowy stanowią m.in. poręczenie Emitenta, hipoteka ustanowiona na nieruchomościach grunтовых Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach. Aneks zawiera warunki formalno-prawne, których spełnienie było niezbędne do podwyższenia limitu w ramach umowy.

O zawarciu aneksów do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raportach bieżących nr 6/2024 z dnia 8 lutego 2024 roku oraz nr 2/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku.

Aneksy do umowy o multiliniję spółki zależnej z Santander Bank Polska S.A.

W dniu 14 lutego 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z lutego 2023 roku o multiliniję z Santander Bank Polska S.A., na mocy którego wysokość limitu multiliniowej została podwyższona do kwoty 85 mln zł (poprzednio 55 mln zł), a okres jej dostępności został przedłużony do lutego 2025 roku (poprzednio luty 2024 roku). Zgodnie z zawartym aneksem w ramach multiliniowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w walucie PLN lub EUR. Oprocentowanie kredytu udzielanego w ramach multiliniowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, rękojmi, wadialne, zapłaty i zwrotu zaliczki. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań wynikających z umowy stanowi poręczenie Dekpol S.A. oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Dekpol na określonych poziomach.

Następnie, w dniu 14 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła kolejny aneks do umowy, na mocy którego okres dostępności limitu został przedłużony do lutego 2026 roku, a pozostałe parametry umowy nie uległy zmianie.

O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 7/2024 z dnia 14 lutego 2024 roku oraz nr 8/2025 z dnia 14 lutego 2025 roku.

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

W dniu 22 lipca 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę ramową dla linii wieloproduktowej obejmującej finansowanie obrotowe do kwoty 60 mln zł. W ramach umowy zostało udzielone finansowanie w postaci kredytu w rachunku bieżącym do kwoty 10 mln zł oraz kredytu obrotowego na finansowanie kontraktów handlowych do kwoty 50 mln zł, do wykorzystania w walutach PLN i EUR, w okresie do czerwca 2026 roku. Oprocentowanie kredytów udzielanych w ramach linii wieloproduktowej jest ustalane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce odpowiednio WIBOR/ESTR ON lub WIBOR/EURIBOR 1M powiększonych o marżę banku. Zabezpieczenie wszelkich zobowiązań Dekpol Budownictwo wynikających z Umowy stanowią m.in. hipoteka ustanowiona na nieruchomości gruntowej w Gdańsku,

poręczenie Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa zawiera standardowe zobowiązania w okresie obowiązywania Umowy m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

Ponadto w dniu 22 lipca 2024 roku pomiędzy Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. i mBank S.A. została zawarta również umowa linii gwarancyjnej, w ramach której udzielane mogą być gwarancje w walucie PLN i EUR do łącznej kwoty 35 mln zł, z okresem wykorzystania linii do 30 czerwca 2026 roku.

Zawarcie umów, o których mowa powyżej, wynikało z zakończenia okresu udostępnienia dotychczasowego finansowania w łącznej wysokości 95 mln zł, w tym finansowania w ramach umowy ramowej, o której mowa w raporcie bieżącym nr 39/2023 z dnia 7 sierpnia 2023 roku.

O zawarciu umowy ramowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 42/2024 z dnia 22 lipca 2024 roku.

Pozostałe wybrane umowy kredytowe i ich zmiany

Umowa i aneks do umowy o linię wielocelową spółki zależnej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego

W kwietniu 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o linię wielocelową w wysokości 30 mln zł. W ramach linii spółka może wystawiać gwarancje bankowe do kwoty 25 mln zł oraz korzystać z kredytu obrotowego do wysokości 5 mln zł. Termin spłaty kredytu został ustalony na dzień 30 czerwca 2025 roku.

Następnie w styczniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły aneks do umowy, na mocy którego wartość limitu pozostała bez zmian, przy czym obecnie w ramach linii wielocelowej spółka może wystawiać gwarancje bankowe do kwoty 22 mln zł oraz korzystać z kredytu obrotowego do wysokości 8 mln zł.

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

W kwietniu 2024 roku spółka Intek zawarła kolejny aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do kwietnia 2025 roku (poprzednio kwiecień 2024 roku). Na podstawie umowy Intek Sp. z o.o. uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 7 mln zł oraz do udzielania gwarancji bankowych.

Następnie w kwietniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Spółka Intek zawarła kolejny aneks do umowy na podstawie którego może korzystać z limitu do października 2026 roku. Pozostałe warunki nie uległy zmianie.

Umowa o kredyt obrotowy spółki zależnej z konsorcjum banków

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

Zawarcie przez spółkę zależną aneksu do umowy dla limitu wielocelowego z BOŚ Bank S.A.

We wrześniu 2024 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z BOŚ Bank S.A. aneks do umowy limitu wielocelowego z listopada 2022 roku. Aneks do umowy przedłużył możliwość korzystania z limitu do dnia 30 września 2025 roku (dotychczas: wrzesień 2024 roku), a wysokość limitu i jego struktura została bez zmian (spółka może wykorzystać limit do 50 mln zł z przeznaczeniem na gwarancję oraz do 20 mln zł z przeznaczeniem na kredyt obrotowy).

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

W listopadzie 2024 roku Depol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o. zawarła z mBank S.A. umowę o kredyt obrotowy na finansowanie i refinansowanie wydatków poniesionych w związku z realizacją projektu deweloperskiego pod nazwą „Pino Resort- etap 1” przy ul. Turystycznej w Gdańsku. Kredyt został udzielony w wysokości 25 mln zł. Termin spłaty kredytu został ustalony na luty 2026 roku.

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

W marcu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Depol Deweloper Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. umowę o kredyt rewolwingowy na finansowanie bieżących potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą. Kredyt został udzielony w wysokości 35 mln zł, a termin jego spłaty to marzec 2026 roku.

Aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W marcu 2025 roku (zdarzenie po bilansowym) Depol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym z lipca 2022 roku. Na podstawie aneksu zwiększono dostępny limit do 20 mln zł (wcześniej 15 mln zł) oraz przedłużono termin ważności limitu do grudnia 2027 roku.

Aneks do umowy o kredyt rewolwingowy spółki zależnej z SGB Bank S.A.

W dniu marcu 2025 roku (zdarzenie po bilansowym) spółka Depol Budownictwo sp. z o.o. zawarła z SGB Bank S.A. aneks do umowy o kredyt rewolwingowy z lipca 2022 roku. Na podstawie aneksu przedłużono termin ważności limitu do grudnia 2027 roku, a wysokość dostępnego limitu pozostała bez zmian (20 mln zł).

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

W kwietniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Betpref zawarła aneks do umowy z kwietnia 2021 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opleki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do października 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Na podstawie umowy Betpref Sp. z o.o. uprawniony jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 5 mln zł.

Poręczenia i gwarancje

W 2024 Spółka i jednostki od niej zależne otrzymywały i udzielały poręczenia w ramach Grupy Kapitałowej Depol. Wartość otrzymanych i udzielonych poręczeń w roku 2024 w ramach Grupy Kapitałowej Depol wyniosła 488 mln zł, z czego Depol S.A. udzieliła poręczeń na kwotę około 428 mln zł oraz nie otrzymywała poręczeń. Poręczenia udzielane w ramach Grupy Kapitałowej Depol dotyczyły przede wszystkich poręczeń za zobowiązania finansowe.

Spółki z Grupy nie otrzymywały w 2024 roku istotnych poręczeń od podmiotów niepowiązanych ani nie udzielały istotnych poręczeń za podmioty niepowiązane.

Otrzymane i udzielone gwarancje w 2024 w Grupie Kapitałowej Depol

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa – ubezpieczeniowa	149 417	13 907
Gwarancja kontraktowa – bankowa	50 209	10 439
Gwarancja PLG-FGP BGK	0	15 000
Razem	199 626	39 346

Otrzymane i udzielone gwarancje w 2024 w Depol S.A.

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa – ubezpieczeniowa	25 096	0
Gwarancja kontraktowa – bankowa	0	0
Gwarancja PLG-FGP BGK	0	0
Razem	25 096	0

Istotne umowy dotyczące poręczeń lub gwarancji i ich zmiany

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

Poniżej zostały opisane pozostałe istotne umowy dotyczące poręczeń lub gwarancji.

Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance plc

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

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

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

W dniu 7 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Depol S.A., Depol Budownictwo Sp. z o.o. oraz Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. zawarły aneks do umowy z 2008 roku o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego. Zgodnie z zawartym aneksem łączna suma gwarancyjna z tytułu wszystkich gwarancji wystawianych na podstawie umowy nie może przekroczyć kwoty 110 mln zł (poprzednio 86 mln zł). Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Limit ma charakter odnawialny. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Zabezpieczeniem roszczeń wynikających z umowy są weksle in blanco wystawione przez zobowiązanych wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu aneksu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 6/2025 z dnia 7 lutego 2025 roku.

Pozostałe wybrane umowy dotyczące poręczeń lub gwarancji i ich zmiany

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

W lutym 2024 roku Depol S.A. zawarła umowę z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. o okresowe udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych kontraktowych. Zgodnie z zawartą umową udostępniony limit wynosi 40 mln zł. W ramach udostępnionego limitu Depol S.A. oraz Depol Budownictwo Sp. z o.o. może wystawiać gwarancje ubezpieczeniowe zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki. Umowa jest ważna do lutego 2025 roku.

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

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

Instrumenty finansowe

W 2024 roku Depol S.A. i Grupa Kapitałowa Depol posiadały zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek.

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

- **Ryzyko stopy procentowej** - w ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko stopy procentowej. Spółki posiadają zobowiązania finansowe, których koszt finansowy liczony jest przede wszystkim w oparciu o zmienną bazową stopę procentową WIBOR i stałą marżę lub stopę procentową EURIBOR i stałą marżę. Oprócz tego spółki z Grupy Kapitałowej posiadają również zobowiązania finansowe, których koszt finansowy jest liczony w oparciu o stałą stopę procentową. Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej poprzez przeprowadzanie analiz swoich zobowiązań finansowych z niezabezpieczoną stopą procentową. Ponadto Grupa na bieżąco analizuje parametry dostępnych na rynku transakcji zabezpieczających ryzyko stopy procentowej, a następnie podejmuje decyzję o zabezpieczaniu bądź niezabezpieczaniu stopy procentowej. Obecnie w Grupie Kapitałowej Depol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu IRS.
- **Ryzyko kursowe** - Spółki z Grupy Kapitałowej Depol narażone są na ryzyko walutowe. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez spółki sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż waluta krajowa. W Grupie w dużej mierze jako podstawowe zabezpieczenie ryzyka kursowego wykorzystuje się naturalny hedging, skutkujący zrównoważeniem przepływów walutowych. Grupa na bieżąco analizuje aktualne i oczekiwane wolumeny transakcji walutowych, a także aktualne parametry możliwości rynkowego zabezpieczenia kursu walutowego. Poza naturalnym hedgingiem w Grupie Kapitałowej Depol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu Forward (FX), przede wszystkim w zakresie umów generalnego wykonawstwa.
- **Ryzyko kredytowe** - spółki z Grupy Kapitałowej Depol są narażone na ryzyko kredytowe jako ryzyko, że dłużnicy nie wywiążą się ze swoich zobowiązań i tym samym spowodują poniesienie strat przez Grupę. Wysokość ekspozycji Grupy wskazuje przede wszystkim bilansowa wartość należności z tytułu dostaw i usług długo i krótkoterminowych oraz pozostałe należności.

Grupa podejmuje działania mające na celu ograniczanie ryzyka kredytowego między innymi poprzez: analizowanie sytuacji finansowej kontrahentów, monitorowanie stanu należności oraz podejmowanie działań windykacyjnych, dzięki czemu Grupa ogranicza narażenie na ryzyko nieściągalnych należności. Ponadto spółki z Grupy otrzymują częściowo zaliczki na poczet wykonywanych usług, a w przypadku segmentu generalnego wykonawstwa ponadto inwestycje rozliczane są etapami zgodnie z harmonogramem robót budowlanych.

- **Ryzyko płynności** - Grupa jest narażona na ryzyko utraty płynności rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Ryzyko wynika przede wszystkim z potencjalnego ograniczenia dostępu do rynków finansowych, co może skutkować brakiem możliwości pozyskania nowego finansowania lub refinansowania zadłużenia. Ponadto ryzyko uwzględnia również potencjalnego naruszenia kowenantów umów kredytowych lub zawartych w warunkach emisji obligacji, które mogą skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez monitorowanie terminów płatności oraz zapotrzebowania na środki pieniężne w zakresie obsługi krótkoterminowych płatności (transakcje bieżące) oraz długoterminowego

zapotrzebowania na gotówkę na podstawie prognoz przepływów pieniężnych aktualizowanych w okresach kwartalnych. Zapotrzebowanie na gotówkę porównywane jest z dostępnymi źródłami pozyskania środków (w tym zwłaszcza poprzez ocenę zdolności pozyskania finansowania w postaci kredytów i obligacji, możliwością zwolnienia środków z rachunków powierniczych). Terminy wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań zaprezentowano w dodatkowych notach objaśniających do rocznego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Zamieszczono tam też szczegółową specyfikację wartości istotnych składników zobowiązań finansowych. Posiadane zasoby umożliwiają w pełni wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań finansowych, bez zagrożenia utraty płynności finansowej. Zarówno Emitent jak również jego spółki zależne zachowują płynność finansową i regulują na bieżąco swoje zobowiązania. Zarząd Dekpol S.A. pozytywnie ocenia płynność Emitenta i całej Grupy Kapitałowej oraz nie widzi dla niej zagrożeń.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka jak również jednostki od niej zależne nie zawierały w 2024 roku transakcji z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe.

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

W 2024 roku nie wystąpiły, poza sytuacją rynkową spowodowaną wojną w Ukrainie i wysokim poziomem stóp procentowych, inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, mające istotny wpływ na działalność i osiągnięte wyniki finansowe Spółki i Grupy Dekpol.

4. Wyniki ekonomiczno-finansowe spółki Depol S.A.



Wyniki ekonomiczno-finansowe spółki Dekpol S.A.

Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. za 2024 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, wyniki osiągnięte z działalności Spółki oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024 zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 poz. 757).

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol S.A.

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży	52 063	54 518
Koszt własny sprzedaży	39 499	42 213
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	12 564	12 306
Koszty sprzedaży	628	252
Koszty ogólnego zarządu	8 829	10 192
Pozostałe przychody operacyjne	4 543	6 524
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 783	2 429
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	5 866	5 956
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	74 090	35 721
Koszty finansowe	34 953	29 590
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 003	12 087
Podatek dochodowy	1 285	-291
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	43 718	12 378
Zysk (strata) netto	43 718	12 378
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0

Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	470	-563
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	470	-563
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Podatek dochodowy od innych całkowitych dochodów, które mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody netto	470	-563
Całkowite dochody	44 188	11 815

Przychody ze sprzedaży Spółki w 2024 roku wyniosły 52,06 mln zł i były niższe niż w roku 2023 o 4,5% tj. 2,46 mln zł. Na działalności operacyjnej Spółka uzyskała zysk w wysokości 5,87 mln zł, względem 5,96 mln zł w roku ubiegłym. Taki poziom zysku na działalności operacyjnej, jest przede wszystkim pochodną pełnienia przez Depol S.A. funkcji holdingowej w Grupie Kapitałowej Depol. W 2024 roku Spółka wygenerowała 43,7 mln zł zysku netto, względem 12,38 mln zł w roku 2023. Wysoki poziom zysku netto względem osiągniętego zysku z działalności operacyjnej wynika w dużej części z otrzymanych przez Depol S.A. dywidend od spółek zależnych w trakcie roku 2024. Wynik EBITDA (tj. wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w roku 2024 roku osiągnął wartość 9,84 mln zł, względem 8,61 mln zł w roku 2023.



Zysk netto Depol S.A. za rok 2024 wyniósł 43,7 mln zł.

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	578 056	399 255
Rzeczowe aktywa trwałe	17 633	17 196
Nieruchomości inwestycyjne	32 853	31 766
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	6 705	7 291
Akcje i udziały	232 849	232 704
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	148	5 582
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	285 392	101 444
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 476	3 272
Aktywa obrotowe	140 546	131 393
Zapasy	9 286	9 619
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	18 675	21 324
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	792
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	29 118	43 678
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	83 468	55 979
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	2 370	542
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	140 546	131 393
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0

Aktywa razem	718 602	530 647
---------------------	----------------	----------------

Wartość aktywów Spółki na koniec 2024 roku wyniosła 718,6 mln zł i była wyższa niż na koniec 2023 roku o 187,96 mln zł, tj. o około 35,4%. Wartość aktywów trwałych Spółki na koniec 2024 roku wyniosła 578,06 mln zł i zwiększyła się w porównaniu do końca roku 2023 o 44,8%. Udział aktywów trwałych w sumie bilansowej wyniósł aż 80 % wobec 75% na koniec 2023 roku.

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny	324 614	300 412
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	-63	-534
Zyski zatrzymane:	290 005	266 274
Wynik roku bieżącego	43 718	12 378
Inne udziały kapitałowe	0	0
Zobowiązania	393 988	230 235
Zobowiązania długoterminowe	353 971	164 318
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 435	14 981
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	62	51
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	331 972	146 177
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	5 833	2 552
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	670	555
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	546	555
Zobowiązania krótkoterminowe	40 017	65 918
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	1	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	2 148	1 972
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	27 133	52 110
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	78	1 112
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	2 164	1 059
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	8 493	9 665
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1	0
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	40 017	65 918
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	718 602	530 647

Aktywa obrotowe na koniec 2024 roku wyniosły 140,55 mln zł wobec 131,39 mln zł na koniec 2023 roku. Największą część w strukturze aktywów obrotowych stanowią środki pieniężne (59% aktywów obrotowych), które na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosły blisko 83,47 mln zł i zwiększyły się względem roku 2023 o 27,49 mln zł. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe wyniosły 29,12 mln zł i spadły względem roku poprzedniego o około 33,3%. Należności krótkoterminowe wyniosły 18,68 mln zł i spadły względem roku ubiegłego o 12,4%, stanowiąc w aktywach obrotowych 13% (na koniec roku 2023 16% aktywów obrotowych).

Kapitał własny w Spółce na koniec rok 2024 wynosił 324,6 mln zł i wzrósł względem roku 2023 o 24,19 mln zł. Co istotne, w 2024 roku Spółka wypłaciła dywidendę na rzecz akcjonariuszy w wysokości 19,99 mln zł, co stanowiło 2,39 zł na każdą akcję. Zobowiązania ogółem wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 163,77 mln zł i na koniec grudnia 2024 roku wyniosły 394 mln zł. Zwiększona wartość zobowiązań ogółem w Spółce jest związana ze zwiększonym długiem, przede

wszystkim spowodowanym emisjami obligacji w 2024 roku. Zobowiązania długoterminowe wzrosły o 189,65 mln zł w stosunku do roku 2023, natomiast zobowiązania krótkoterminowe wyniosły na koniec 2024 roku 40,03 mln zł, względem 65,92 mln zł na koniec roku 2023.

W dniu 28 grudnia 2023 roku Spółka wykonując obowiązek określony w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spółka na dzień publikacji prognozy zakładała, że zobowiązania finansowe Depol S.A. na koniec roku 2024 będą kształtowały się na poziomie 314,73 mln zł, co będzie stanowiło 46,6% pasywów Spółki. Zgodnie z przedstawionym przez Emitenta sprawozdaniem finansowym za 2024 rok wartość zobowiązań finansowych Depol S.A. na dzień 31 grudnia 2024 wyniosła 367,18 mln zł, co stanowi 51,1% pasywów Spółki. Różnica w wysokości 52,45 mln zł wynika z dokonanych w 2024 roku emisji obligacji na wyższym poziomie niż pierwotnie Spółka zakładała.

W 2024 roku Depol S.A. wykorzystując dobrą sytuację rynkową dokonała dwóch emisji obligacji niezabezpieczonych. Jako pierwsze, w czerwcu 2024 roku wyemitowane zostały obligacje serii M, których łączna wartość nominalna to 225 mln zł. Środki pozyskane w ten sposób przez jednostkę dominującą pozwoliły na realizację „zielonych” inwestycji przez spółki z Grupy Kapitałowej Depol, dokonanie wykupów zapadających obligacji wyemitowanych w poprzednich latach, a także zakup atrakcyjnych gruntów (m.in. w Sopocie), które to grunty zasilily bank ziemi segmentu deweloperskiego. Następnie, w grudniu 2024 roku Depol S.A. wyemitowała obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej 102,57 mln zł, z przeznaczeniem na wykup bądź wcześniejszy wykup obligacji serii P2021A, P2021B, P2023A, P2023B, co było korzystne ekonomicznie dla Spółki.

Różnica pomiędzy prognozowaną, a faktycznie wykazaną wysokością zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku wynika również z faktu, że środki z obligacji serii N na dzień 31 grudnia 2024 roku nie zostały w całości wykorzystane. Zgodnie z obowiązującymi terminarzami, w grudniu 2024 roku Emitent dokonał wcześniejszych wykupów emisji obligacji serii P2021B, P2023A oraz P2023B, natomiast termin wykupu obligacji serii P2021A o łącznej wartości nominalnej 23,36 mln zł przypadał na luty 2025 roku. W związku z powyższym na koniec 2024 roku Depol S.A. posiadał zadłużenie w tej części zarówno z obligacji serii N, jak i obligacji serii P2021A, które zostały z tych środków wykupione po dniu bilansowym. Spółka jednocześnie stale analizuje swoją sytuację finansową i utrzymuje zadłużenie na bezpiecznych dla niej poziomach.

Analiza przepływów pieniężnych

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	45 003	12 087
Korekty:	-24 357	- 8 015
Amortyzacja	3 969	2 649
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	653	-562
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 565	335
Koszty z tytułu odsetek	33 602	26 416
Przychody z odsetek	-30 496	-22 976
Przychody z dywidend	-40 000	-10 000
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Zmiana stanu zapasów	333	779
Zmiana stanu należności	8 876	100 918
Zmiana stanu zobowiązań	84	-105 714
Zmiana stanu rezerw	186	140
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	20 646	4 071
Zapłacony podatek dochodowy	649	-513

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	21 294	3 559
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-237	-887
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-1 472	-2 803
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3 258	773
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-2 175	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-155	-10
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	5	0
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	-322 899	-61 092
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	139 383	70 446
Otrzymane odsetki	26 990	25 580
Otrzymane dywidendy	40 000	10 000
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-115 254	42 743
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	302 460	69 942
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-124 636	-52 228
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	0	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 925	-1 676
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 828	-1 264
Odsetki zapłacone	-30 637	-24 645
Dywidendy wypłacone	-19 986	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	121 448	-9 871
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	27 489	36 431
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	55 979	19 548
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	83 468	55 979
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	2 370	542

Przepływy z działalności operacyjnej w 2024 r. wyniosły 21,29 mln zł. Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły (-) 115,25 mln zł, zaś przepływy z działalności finansowej w 2024 roku wyniosły 121,45 mln zł. W efekcie saldo środków pieniężnych uległo zwiększeniu z 55,98 mln zł na koniec 2023 roku do 83,47 mln zł na koniec roku 2024.

Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Zalecane	2024	2023	zmiana
Rentowność sprzedaży				
Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	Max	5,97%	3,42%	+2,55p.p.
Rentowność brutto sprzedaży				
Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	Max	86,44%	22,17%	+64,27p.p.
Rentowność netto sprzedaży	Max	83,97%	22,70%	+61,27 p.p.

Zysk netto / przychody ze sprzedaży				
Rentowność netto aktywów				
Zysk netto/aktywa	Max	6,08%	2,33%	+3,75p.p.
Rentowność netto kapitału własnego				
Zysk netto/kapitał własny	Max	13,47%	4,12%	+9,35p.p.
Płynność bieżąca				
Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	3,51	1,99	+1,52
Płynność szybka				
Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	3,28	1,85	+1,43
Zadłużenie do kapitałów własnych				
Dług netto**/ kapitał własny	Max 1,1	0,87	0,49	0,38

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

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

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Spółki została zobrazowana przy zastosowaniu tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze sprawozdania finansowego. Alternatywne pomiary wyników nie są jednak danymi finansowymi sporządzanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w związku z czym pełnią jedynie funkcję poglądową i dostarczają jedynie dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Spółki. Spółka prezentuje mierniki APM w zakresie zamieszczonym w tabeli powyżej, ponieważ są to standardowe wskaźniki stosowane w analizie finansowej, przez co stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Spółki. W roku 2024 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2023.

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że działalność Spółki prowadzona jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności. W obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć jednakże na względzie prawdopodobieństwo ich wahań w przyszłych okresach. Wskaźniki rentowności w Spółce w porównaniu z rokiem 2023 istotnie wzrosły, co jest przede wszystkim wynikiem otrzymanych dywidend ze spółek zależnych. Wskaźniki płynności również wzrosły na koniec 2024 w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego, co jest spowodowane zwiększoną wartością aktywów obrotowych (w tym środków pieniężnych), przy jednoczesnym obniżeniu się zobowiązań krótkoterminowych, co jest pochodną spłaty długu obligacyjnego zapadającego w 2024 roku. Zadłużenie finansowe Spółki na koniec 2024 roku wzrosło w porównaniu do grudnia 2023 roku o 164,17 mln zł w związku z dokonanymi emisjami obligacji w roku 2024, co przełożyło się na wyższy wskaźnik zadłużenia, który jednak nadal kształtuje się na bezpiecznym poziomie.

Prognozy wyników finansowych

Dekpol S.A. nie publikowała prognoz wyników finansowych Spółki na 2024 rok.

Polityka dywidendowa

W 2024 roku została przyjęta „Polityka dywidendowa Dekpol S.A. w zakresie podziału zysku”. Przyjęta Polityka dywidendowa jest przedłużeniem planu działania Spółki, w obszarze zarządzania wypracowanym zyskiem. Kluczowym zadaniem Dekpol S.A. jest wspieranie dalszego rozwoju działalności Spółki oraz podmiotów należących do Grupy Kapitałowej Depol, na rynkach, na których operują, przy ciągłej poprawie rentowności. Efektywna realizacja tych założeń wymaga optymalnego wykorzystania możliwości jakie generują kapitały własne przy finansowaniu nowych przedsięwzięć.

Zgodnie z przyjętą Polityką dywidendową, Zarząd Spółki po dokonaniu oceny jej wyników, uwzględniając perspektywy na lata kolejne i warunki rynkowe, będzie corocznie przedstawiał rekomendację w zakresie podziału zysku netto osiągniętego za ubiegły rok obrotowy. Proponowana przez Zarząd Spółki kwota dywidendy wynosić będzie nie więcej niż 30% skonsolidowanego zysku netto za dany rok i zależeć będzie od oceny bieżącej kondycji finansowej Spółki i Grupy Kapitałowej, w tym ograniczeń wynikających z zaciągniętych zobowiązań. W zakresie nieprzeznaczonym do podziału zysk powiększy

kapitał zapasowy lub rezerwowy, umożliwiając wykorzystanie dostępnego kapitału w realizacji celów Spółki i Grupy Kapitałowej.

Zależnie od oceny sytuacji finansowej i ograniczeń wynikających z zaciągniętych zobowiązań, Zarząd Spółki uprawniony jest także do rekomendowania podziału większej części zysku aniżeli wskazana powyżej. Zarząd Spółki każdego roku po zakończeniu prac nad sprawozdaniem finansowym za ubiegły rok obrotowy dokonuje racjonalnej oceny możliwości wypłaty dywidendy uwzględniając następujące czynniki:

- portfel realizowanych jak i potencjalnych do zrealizowania projektów inwestycyjnych i związane z tym potrzeby finansowe,
- poziom zobowiązań wynikających z zawartych umów na wykorzystanie finansowania zewnętrznego,
- poziom zobowiązań działalności operacyjnej,
- aktualne potrzeby płynnościowe związane z realizacją długookresowych planów inwestycyjnych,
- poziom dostępnych środków pieniężnych wymaganych w zawartych umowach z instytucjami finansującymi.

Zgodnie z Polityką dywidendową Spółka zmierza do optymalnego wykorzystania możliwości wypracowanego zysku w perspektywie zysków wypracowanych za poszczególne lata, zapewnienia najwyższej możliwej do osiągnięcia stopy zwrotu z realizowanych inwestycji oraz zrównoważonego rozwoju w długim horyzoncie czasowym, a także zagwarantowania stabilnej sytuacji finansowej umożliwiającej wykonywanie zobowiązań Spółki, jak i organiczny rozwój spółek z Grupy Kapitałowej.

W określonych w Polityce dywidendowej sytuacjach, zgodnych z Dobrymi Praktykami Spółek Notowanych na GPW 2021, Zarząd Spółki uprawniony jest do odstąpienia od rekomendacji wypłaty dywidendy. W przypadku wystąpienia nadzwyczajnej sytuacji powodującej istotne zdarzenia mające wpływ na działalność Spółki, Polityka dywidendowa może zostać zawieszona w realizacji przez Zarząd Spółki.

Pełne brzmienie „Polityki dywidendowej Depol S.A. w zakresie podziału zysku” znajduje się na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://depol.pl/lad-korporacyjny/>;

Jednocześnie, zgodnie z art. 395 § 2 pkt 2 Kodeksu Spółek Handlowych ostateczny sposób podziału zysku netto Spółki za dany rok obrotowy, w tym decyzja o wypłacie dywidendy i jej wysokości, leży każdorazowo w wyłącznej kompetencji Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Depol S.A.

Wypłata dywidendy w 2024 roku

W dniu 28 maja 2024 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie zarekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki wypłatę dywidendy w kwocie 19.986.492,11 zł, tj. po 2,39 zł na akcję. Na rekomendowaną kwotę dywidendy składały się:

- zysk netto Spółki za rok 2023 w kwocie 12.377.585,63 zł, który Zarząd Spółki rekomendował przeznaczyć w całości na wypłatę dywidendy oraz
- kwota 7.608.906,48 zł przeniesiona z kapitału zapasowego, który został utworzony z zysków z lat poprzednich.

Rekomendacja Zarządu została w tym samym dniu pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą Spółki.

W dniu 28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę, zgodnie z którą postanowiło przeznaczyć do podziału między akcjonariuszy kwotę 19.986.492,11 zł, tj. po 2,39 zł na każdą akcję. Na kwotę dywidendy składały się:

- zysk netto za rok obrotowy 2023 w kwocie 12.377.585,63 zł,
- kwota 7.608.906,48 zł przeniesiona z kapitału zapasowego utworzonego z zysków lat ubiegłych.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie ustaliło dzień dywidendy na dzień 1 sierpnia 2024 roku, a dzień wypłaty dywidendy na dzień 31 października 2024 roku. Dywidendą objęte zostały wszystkie 8.362.549 akcji Spółki. Dywidenda została wypłacona w ww. terminie.

O ww. zdarzeniach Spółka informowała w raportach bieżących nr 26/2024 z dnia 28 maja 2024 roku oraz nr 32/2024 z dnia 28 czerwca 2024 roku.

Emisje i wykupy papierów wartościowych

Uruchomienie programu emisji obligacji

W dniu 20 marca 2024 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 mln zł. Wartość nominalna jednej obligacji może wynosić 1.000 zł. Obligacje mogą być emitowane w jednej lub wielu seriach. Ostatnia emisja obligacji w ramach programu może zostać przeprowadzona najpóźniej w terminie do 31 grudnia 2026 roku. Obligacje mogą być emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie będzie wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie uruchomienia programu emisji obligacji przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane jako obligacje niezabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, a świadczenia z obligacji mogą mieć charakter wyłącznie pieniężny. Obligacje mają być wprowadzane do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. (GPW) w ramach rynku Catalyst.

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

W ramach ww. programu emisji obligacji Spółka przeprowadziła emisję obligacji serii M oraz serii N, o czym szerzej mowa w dalszej części niniejszego punktu.

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

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii 2022BC

W kwietniu 2024 roku Depol S.A. skorzystała z prawa wcześniejszego wykupu na wniosek emitenta i dokonała całościowego wykupu obligacji serii 2022BC przed terminem wymagalności. Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii 2022BC, tj. 3.800 sztuk o wartości nominalnej 1.000 EUR za każdą obligację. Pierwotny termin wykupu obligacji to marzec 2027 roku.

Emisja obligacji serii M

W dniu 9 maja 2024 roku Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 150.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 150 mln zł. Uchwała Zarządu Spółki przewidywała możliwość zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 225.000 w drodze odrębnej uchwały. W związku z powyższym w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Spółki podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji proponowaną do nabycia do 225.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 225 mln zł.

Następnie w dniu 27 maja 2024 r. Zarząd Depol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 225.000 obligacji na okaziciela serii M o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 225 mln zł. Obligacje serii M zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW). KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji w dniu 6 czerwca 2024 roku.

Obligacje zostały wyemitowane w ramach uchwalonego przez Zarząd Spółki w dniu 20 marca 2024 roku programu emisji obligacji, o którym mowa w niniejszym punkcie powyżej. Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, przy czym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie było wymagane sporządzenie prospektu ani memorandum informacyjnego. Obligacje zostały wyemitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. po cenie 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 34%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne, oparte na stopie bazowej WIBOR 6M powiększonej o marżę. Odsetki od obligacji są płatne w okresach 6 miesięcznych. Obligacje nie są zabezpieczone. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4

lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji na zasadach opisanych w warunkach emisji.

W dniu 3 czerwca 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia obligacji serii M Spółki do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Następnie w dniu 12 czerwca 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia dnia 14 czerwca 2024 r. jako pierwszego dnia notowania obligacji serii M Spółki w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DEK0628”. Dzień ostatniego notowania obligacji serii M planowany jest na 30 maja 2028 roku.

Środki z emisji Obligacji zostaną przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Emitenta, w tym na refinansowanie istniejących innych serii obligacji Emitenta. Ponadto środki z emisji w kwocie 50 mln zł mogą zostać wydatkowane wyłącznie na określone w Warunkach Emisji Obligacji cele, w tym finansowanie i/lub refinansowanie określonych projektów i inwestycji z zakresu zrównoważonego rozwoju, finansowanie i/lub refinansowanie nakładów inwestycyjnych na zwiększenie mocy produkcyjnych w zakresie prefabrykatów, rozbudowę segmentu offshore oraz rozwój lub budowę projektów budowlanych o charakterze magazynowym posiadających, lub zaprojektowanych aby uzyskać certyfikat BREEAM. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka wydatkowała środki na bieżącą działalność, zakupy gruntów oraz wykup obligacji. Z puli przeznaczonych na „zielone inwestycje” na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka wydatkowała kwotę 15 mln zł na realizację projektów generalnego wykonawstwa ubiegających się o pozyskanie certyfikacji BREEAM.

O zamiarze emisji obligacji serii M Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 21/2024 z dnia 9 maja 2024 roku, o zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii M proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji w raporcie bieżącym nr 25/2024 z dnia 27 maja 2024 roku, a o ostatecznym przydziale obligacji w raporcie bieżącym nr 28/2024 z dnia 6 czerwca 2024 roku.

Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji

W dniu 17 maja 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia III Programu Emisji Obligacji (PEO III), w ramach którego Spółka może emitować obligacje, w trybie określonym w art. 33 pkt 1 Ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 250 mln zł. Ustanowienie III Programu Emisji Obligacji związane było z upływem terminu obowiązywania II Programu Emisji Obligacji.

W ramach PEO III Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii Obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki. Wartość nominalna jednej Obligacji wynosić może 1.000 zł. Podstawowe warunki emisji Obligacji zawarte są w prospekcie podstawowym Spółki, który został zatwierdzony przez Komisję Nadzoru Finansowego w dniu 24 stycznia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia PEO III przewiduje, iż obligacje mogą być emitowane zarówno jako obligacje niezabezpieczone jak i zabezpieczone, oprocentowanie obligacji może być zmienne lub stałe, natomiast świadczenia z Obligacji będą miały charakter wyłącznie pieniężny. Emisje kolejnych serii Obligacji będą dokonywane każdorazowo na mocy uchwały Zarządu Spółki, w której określone zostaną ostateczne warunki emisji danej serii, w tym w szczególności waluta, cena emisyjna, łączna wartość nominalna Obligacji danej serii, termin wykupu, oprocentowanie, okresy odsetkowe oraz zasady ubiegania się o wprowadzenie Obligacji danej serii do obrotu na wybranym dla tej serii rynku regulowanym lub alternatywnym systemie obrotu Catalyst.

O ustanowieniu PEO III Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2024 z dnia 17 maja 2024 roku.

Wykup obligacji serii J

W czerwcu 2024 roku Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 9.482 sztuki obligacji serii J o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

Wcześniejszy dobrowolny wykup obligacji serii 2022AC

W czerwcu 2024 roku Dekpol S.A. skorzystała z prawa wcześniejszego wykupu na wniosek emitenta i dokonała całościowego wykupu obligacji serii 2022AC przed terminem wymagalności. Spółka dokonała wykupu wszystkich obligacji serii 2022AC, tj. 2.400 sztuk o wartości nominalnej 1.000 EUR za każdą obligację. Pierwotny termin wykupu obligacji to marzec 2027 roku.

Wykup obligacji serii K/L

W sierpniu 2024 roku Dekpol S.A. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 33.279 sztuki obligacji serii K/L o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Spółka tym samym dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

Emisja obligacji serii N

W dniu 30 października 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 100.000 obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 100 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 140.000 obligacji, w drodze odrębnej uchwały.

W dniu 25 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji serii N proponowaną do nabycia do 102.569 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 102.569.000 zł. Następnie, tego samego dnia Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 102.569 obligacji na okaziciela serii N o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 102.569.000 zł. Obligacje serii N zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji serii N w ramach emisji w systemie KDPW. KDPW dokonał ostatecznego rozrachunku obligacji w dniu 2 grudnia 2024 roku.

Obligacje serii N były emitowane w trybie określonym w art. 33 pkt 1 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 3,04%. Oprocentowanie obligacji serii N jest zmienne i wynosi stawkę WIBOR 3M powiększoną o marżę, a odsetki są płatne w okresach 3 miesięcznych. Obligacje serii N nie są zabezpieczone. Wykup obligacji serii N nastąpi w terminie nie dłuższym niż 4 lata od dnia emisji, z zastrzeżeniem prawa Spółki i obligatariuszy do wcześniejszego wykupu oraz obowiązkowej amortyzacji części obligacji serii N na zasadach opisanych w warunkach emisji.

W dniu 28 listopada 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wprowadzenia obligacji serii N Spółki do alternatywnego systemu obrotu na Catalyst, z dniem rejestracji tych obligacji przez KDPW. Następnie w dniu 5 grudnia 2024 roku Zarząd GPW podjął uchwałę w sprawie wyznaczenia dnia 9 grudnia 2024 roku jako pierwszego dnia notowania obligacji serii N Spółki w systemie notowań ciągłych pod nazwą skróconą „DEK1228”. Dzień ostatniego notowania obligacji serii N planowany jest na 27 listopada 2028 roku.

Środki pozyskane z emisji Obligacji serii N pomniejszone o koszty emisji w pierwszej kolejności do kwoty 100 mln zł, zostaną przeznaczone na nabycie, wykup lub przedterminowy wykup obligacji serii P2021B, P2023A i P2023B oraz P2021A Dekpol S.A., a nadwyżka ponad powyższe 100 mln zł zostanie przeznaczona na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol, przy czym dopuszczalne jest wydatkowanie środków z nadwyżki, o której mowa powyżej przed lub w tym samym czasie co wydatkowanie środków przeznaczonych na refinansowanie obligacji. Sposób przeznaczenia środków z emisji Obligacji serii N został doprecyzowany w powyższy sposób decyzją Zarządu Spółki z dnia 4 listopada 2024 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka z pozyskanych środków dokonała wykupu obligacji serii P2021B, P2023A, P2023B i P2021A Dekpol S.A.

Obligacje serii N były emitowane w ramach programu emisji obligacji (PEO) o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 400 mln zł, ustanowionego w marcu 2024 roku, o którym mowa w niniejszym punkcie powyżej. Z uwagi na wymogi prawne przeprowadzenia emisji, Zarząd Dekpol S.A. w dniu 30 października 2024 roku podjął uchwałę w sprawie zmiany warunków programu emisji obligacji w zakresie trybu emisji obligacji, w ten sposób, iż dopuszczalnym w ramach PEO będą również emisje, dla których wymagane będzie sporządzenie prospektu lub memorandum informacyjnego. W przypadku emisji obligacji serii N Spółka zgodnie z przepisami prawa sporządziła stosowne memorandum informacyjne.

O zamiarze emisji Obligacji serii N i zmianie warunków programu emisji obligacji Spółka informowała w raportach bieżących nr 53/2024 z dnia 30 października 2024 roku oraz nr 54/2024 z dnia 4 listopada 2024 roku, o zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii N proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji w raporcie bieżącym nr 59/2024 z dnia 25 listopada 2024 roku, a o ostatecznym przydziale obligacji serii N w raporcie bieżącym nr 61/2024 z dnia 2 grudnia 2024 roku.

Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii P2021B

W dniu 21 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2021B, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00131. Zgodnie z podstawowymi oraz ostatecznymi warunkami emisji obligacji (WEO) termin wykupu obligacji serii P2021B miał przypadać na dzień 22 września 2025 roku. Zgodnie z ww. uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy wykup obligacji serii P2021B na żądanie Emitenta został dokonany w dniu 22 grudnia 2024 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 16 grudnia 2024 roku. W związku z powyższym od dnia 12 grudnia 2024 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii P2021B

na rynku regulowanym Catalyst. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą obligację serii P2021B kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000 zł oraz narosłe odsetki, tj. 26,05 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii P2021B na żądanie Emitenta stanowił pkt 12 podstawowych warunków emisji obligacji. Przedterminowy wykup obligacji serii P2021B został zrealizowany za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Obligacje serii P2021B zostały wyemitowane w liczbie 12.102 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda. W dniu 3 grudnia 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 2.049 obligacji serii P2021B. Pozostałe obligacje serii P2021B w liczbie 10.053 sztuk zostały wykupione w dniu 22 grudnia 2024 r., zgodnie z uchwałą o której mowa powyżej. W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021B.

O ostatecznym przydziale obligacji serii P2021B Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2022 z dnia 29 marca 2022 roku, a o przedterminowym całościowym wykupie obligacji raportem bieżącym nr 57/2024 z dnia 21 listopada 2024 roku.

Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii P2023A i P2023B

W dniu 26 listopada 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii P2023A, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00149 oraz obligacji serii P2023B, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00156.

Zgodnie z podstawowymi oraz ostatecznymi warunkami emisji obligacji (WEO) terminy wykupu obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B miały przypadać na dzień 27 czerwca 2026 roku. Zgodnie z ww. uchwałą Zarządu Spółki przedterminowy wykup obligacji serii P2023A i serii P2023B na żądanie Emitenta został dokonany w dniu 27 grudnia 2024 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 20 grudnia 2024 roku. W związku z powyższym od dnia 18 grudnia 2024 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii P2023A i obligacjami serii P2023B na rynku regulowanym Catalyst organizowanym przez GPW. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą obligację serii P2023A oraz każdą obligację serii P2023B kwotę w wysokości wartości nominalnej jednej obligacji, tj. 1.000 zł powiększonej o narosłe odsetki w wysokości 28,30 zł oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości 5,00 zł na każdą obligację. Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B na żądanie Emitenta stanowił pkt 12 podstawowych warunków emisji poszczególnych obligacji. Przedterminowy wykup obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B został zrealizowany za pośrednictwem KDPW, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. Przedterminowy wykup obligacji serii P2023A oraz obligacji serii P2023B został zrealizowany ze środków pozyskanych z emisji obligacji serii N.

Obligacje serii P2023A zostały wyemitowane w liczbie 40.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, a obligacje serii P2023B w liczbie 30.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda. W dniu 3 grudnia 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 5.953 obligacji serii P2023A oraz 2.453 obligacji serii P2023B. Pozostałe obligacje serii P2023A w liczbie 34.047 sztuk oraz pozostałe obligacje serii P2023 B w liczbie 27.547 zostały wykupione w dniu 27 grudnia 2024 r., zgodnie z uchwałą o której mowa powyżej. W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2024 roku Spółka nie posiadała zobowiązań z tytułu obligacji serii P2023A oraz serii P2023B.

O ostatecznych przydziałach obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B Spółka informowała odpowiednio w raportach bieżących nr 23/2023 z dnia 27 czerwca 2023 roku oraz nr 35/2023 z dnia 24 lipca 2023 roku, a o przedterminowym całościowym wykupie obligacji serii P2023A i obligacji serii P2023B w raporcie bieżącym nr 60/2024 z dnia 26 listopada 2024 roku.

Wykup obligacji serii P2021A

W grudniu 2024 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie umorzenia obligacji własnych w liczbie 1.233 obligacji serii P2021A. Pozostałe obligacje serii P2021A w liczbie 23.767 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda, zostały wykupione zgodnie z terminem wykupu określonym w warunkach emisji obligacji, tj. w dniu 13 lutego 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). W związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021A.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi Spółki

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

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

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



Sytuacja finansowa jest stabilna.

Wyniki ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol



Wyniki ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol

Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol za 2024 rok zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej (zwanymi dalej MSSF).

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Sprawozdanie przedstawia sytuację finansową Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku, wyniki osiągnięte z działalności Grupy oraz przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku.

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



Grupa Dekpol bardzo dobrze radzi sobie w wymagających warunkach rynkowych. Mimo osiągnięcia już znacznych rozmiarów, jako organizacja pozostaliśmy firmą zdolną do szybkiego reagowania na zmieniające się okoliczności, stale gotową do podejmowania nowych wyzwań biznesowych i dobrze przygotowaną do realizacji stawianych celów w różnych realiach.

Katarzyna Szymczak-Dampc
Wiceprezes Zarządu

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Przychody ze sprzedaży		1 404 001	1 568 829
Koszt własny sprzedaży		1 154 471	1 343 012
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		249 530	225 817
Koszty sprzedaży		57 700	51 096
Koszty ogólnego zarządu		58 164	46 941
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	34 756	20 044
Zysk z okazijnego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	47 619	31 947
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		120 802	115 877
Przychody finansowe	1.6.6	34 995	35 285
Koszty finansowe	1.6.7	32 735	34 264
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		-667	0
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		122 395	116 897
Podatek dochodowy	1.6.8	25 892	26 531
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		96 503	90 366
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		96 503	90 366
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		297	1 034
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		96 207	89 332

Przychody ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie blisko 1 404 mln zł, co oznacza spadek w porównaniu do roku 2023 o około 164,83 mln zł (spadek o blisko 11%). Koszty ogólnego zarządu i sprzedaży wyniosły 115,86 mln zł wobec 98,04 mln zł w roku 2023.

Na poziomie wyniku z działalności operacyjnej Grupa wygenerowała około 120,8 mln zł zysku wobec 115,88 mln zł w roku ubiegłym. Wyniki Grupy Dekpol pomimo wymagającego i zmiennego otoczenia rynkowego są zadawalające. Trudna sytuacja rynkowa wpłynęła na korektę obrotów Grupy w porównaniu do analogicznego okresu roku 2023. Pomimo spadku przychodów Grupa wygenerowała większy niż w roku poprzednim zysk operacyjny co świadczy o sprawności i efektywności operacyjnej.

Zysk netto na koniec 2024 roku wyniósł 96,5 mln zł, co oznacza osiągnięcie rekordowego zysku netto Grupy Kapitałowej Dekpol oraz wzrost w porównaniu do roku 2023 o 6,14 mln zł (wzrost blisko 7%). EBITDA Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2024 wyniosła 137,2 mln zł i w porównaniu do roku 2023 wzrosła o blisko 4%, co jest bardzo satysfakcjonującym wynikiem zważając na okoliczności rynkowe.



EBITDA Grupy 137,2 mln zł , a zysk netto Grupy wyniósł rekordowo 96,5 mln zł.

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Aktywa trwałe	322 431	294 106
Rzeczowe aktywa trwałe	156 306	148 418
Wartości niematerialne	6 550	7 122
Wartość firmy	0	0
Nieruchomości inwestycyjne	100 968	86 019
Akcje i udziały	13 099	5 746
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 026	6 836
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	3 028	4 782
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	36 454	35 183
Aktywa obrotowe	1 355 683	1 248 691
Zapasy	667 144	393 695
Należności z tytułu umów z klientami	36 406	17 918
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	297 523	519 882
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	17 206	1 251
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9 076	23 128
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	328 329	292 817
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	45 706	46 092
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 355 683	1 248 691
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	1 678 114	1 542 797

Opis	31.12.2024	31.12.2023
Kapitał własny	639 267	577 863
Kapitał podstawowy	8 363	8 363
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	26 309	26 309
Akcje własne (-)	0	0
Pozostałe kapitały rezerwowe z wyceny	7 283	17 390
Zyski zatrzymane:	580 758	505 843
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	622 713	557 905
Udziały niedające kontroli	16 554	19 958
Zobowiązania	1 038 847	964 934
Zobowiązania długoterminowe	472 287	292 859
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	34 150	31 851

Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	509	422
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	337 794	203 235
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	54 135	23 843
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	45 699	33 509
Zobowiązania krótkoterminowe	566 560	672 075
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	49	1 070
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	111 328	100 439
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	110 623	113 976
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	78	1 112
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	9 479	7 228
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	18 630	41 690
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	314 357	382 786
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 016	23 774
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	566 560	672 075
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	1 678 114	1 542 797

Wartość aktywów Grupy na koniec 2024 roku wyniosła 1 678,11 mln zł i była wyższa w stosunku do 2023 roku o ponad 135,32 mln zł, głównie w efekcie zwiększenia aktywów obrotowych o 106,99 mln zł.

Struktura majątku w dalszym ciągu wskazuje na znaczącą elastyczność – aktywa trwałe stanowią około 19% aktywów ogółem Grupy (tak samo jak w roku 2023). Wartość aktywów trwałych Grupy na koniec 2024 roku wyniosła 322,43 mln zł i była większa niż w roku 2023 o 28,33 mln zł.

Aktywa obrotowe na koniec 2024 roku wyniosły 1 355,68 mln zł, co oznacza, że wzrosły o około 106,99 mln zł w porównaniu do końca 2023 roku. Zapasy stanowią 49% aktywów obrotowych wobec 32% rok wcześniej, nominalnie wartość zapasów wyniosła 667,14 mln zł w 2024 roku, a na 31 grudnia 2023 roku 393,69 mln zł. Natomiast należności wyniosły 22% w wartości aktywów obrotowych i spadły w porównaniu do 2023 roku o 222,36 mln. Na koniec 2024 roku Grupa zanotowała wzrost środków pieniężnych, a ich saldo na koniec 2024 roku wzrosło o 35,51 mln zł w stosunku do stanu z 2023 roku osiągając poziom 328,33 mln zł. Środki pieniężne stanowiły 24% aktywów obrotowych wobec 23% rok wcześniej.

Kapitały własne w Grupie Kapitałowej Depol na koniec 2024 roku wyniosły 639,27 mln zł i wzrosły w porównaniu do końca roku 2023 o około 61,40 mln zł, co oznacza wzrost o około 11%. Zobowiązania ogółem stanowiły 62 % pasywów ogółem w Grupie, z czego 34% w sumie pasywów stanowiły zobowiązania krótkoterminowe, których nominalna wartość na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniosła 566,56 mln zł i spadły w porównaniu do roku poprzedniego o 105,52 mln zł. Zobowiązania długoterminowe stanowiły na koniec 2024 roku około 28 % wartości pasywów i nominalnie ich wartość wyniosła 472,29 mln zł i w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 179,43 mln zł.

W dniu 28 grudnia 2023 roku Spółka Depol S.A. wykonując obowiązek określony w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach, w ramach obowiązku Grupy Kapitałowej, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2024 roku. Spółka na dzień publikacji prognozy zakładała, że zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Depol na koniec roku 2024 będą kształtowały się na poziomie 544,78 mln zł, co będzie stanowiło 32,1% pasywów Grupy.

Ostatecznie zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Depol za 2024 rok wartość zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2024 wyniosła 512,11 mln zł, co stanowi 30,5% pasywów i Grupa Kapitałowa Depol zanotowała o 32,67 mln zł zobowiązań finansowych na koniec 2024 roku mniej niż zakłada w prognozie z 2023 roku. W swoich założeniach Spółka zakładała, że na poziomie skonsolidowanym kredyty w rachunku bieżącym oraz kredyty obrotowe będą uruchamiane we większym stopniu, jednak w związku z dobrą sytuacją gotówkową, w części spółek z Grupy nie było potrzeby uruchamiania dodatkowo finansowania zewnętrznego.

Spółka Depol S.A. wykorzystując dobrą sytuację rynkową dokonała dwóch emisji obligacji niezabezpieczonych. Jako pierwsze, w czerwcu 2024 roku wyemitowane zostały obligacje serii M, których łączna wartość nominalna to 225 mln zł. Środki pozyskane w ten sposób przez jednostkę dominującą pozwoliły na realizację „zielonych” inwestycji przez spółki z Grupy Kapitałowej Depol. Następnie, w grudniu 2024 roku Depol S.A. wyemitowała obligacje serii N o łącznej wartości nominalnej 102,57 mln zł, z przeznaczeniem na wykup bądź wcześniejszy wykup obligacji serii P2021A, P2021B, P2023A, P2023B, co było korzystne ekonomicznie dla Spółki.

Podsumowując, publikując prognozę zobowiązań finansowych Grupa zakładała większe wykorzystanie instrumentów kredytowych oraz mniejsze poziomy emisji obligacji, jednak w związku z powyżej opisanymi przyczynami plany uległy korekcie i zobowiązania finansowe w Grupie Kapitałowej Depol były ostatecznie mniejsze od pierwotnie zakładanych w prognozie opublikowanej w grudniu 2023 roku. Grupa Kapitałowa Depol stale analizuje swoją sytuację finansową i utrzymuje zadłużenie na bezpiecznych dla niej poziomach.



Wartość kapitału własnego na koniec 2024 roku wyniosła 639,27 mln PLN, co oznacza wzrost w porównaniu do końca 2023 roku o około 61,4 mln PLN.

Analiza przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	122 395	116 897
Korekty:	-90 768	13 382
Amortyzacja	16 397	16 202
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-285	-569
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	0	-294
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	130	-622
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-1 921	-2 483
Koszty z tytułu odsetek	19 834	35 256
Przychody z odsetek	-294	-679
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	514	0
Zmiana stanu zapasów	-248 283	-15 230
Zmiana stanu należności	204 683	-79 588
Zmiana stanu zobowiązań	-91 497	8 207
Zmiana stanu rezerw	9 954	53 182
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	31 627	130 279
Zapłacony podatek dochodowy	-54 603	-33 200
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-22 976	97 079
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-331	-887
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-9 643	-6 814
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	3 309	1 360

Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	-8 020	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	3
Pożyczki udzielone	0	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	3 957
Otrzymane odsetki	287	1 243
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	0	-5 730
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	2 046	736
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-12 351	-6 133
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	-4 010	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	302 460	69 942
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-134 636	-52 228
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	23 002	118 756
Spłaty kredytów i pożyczek	-44 995	-122 732
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-11 354	-6 932
Odsetki zapłacone	-38 833	-34 563
Dywidendy wypłacone	-20 794	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	0	23
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	70 840	-27 733
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	35 513	63 213
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	0	146
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	35 513	63 359
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	292 817	229 458
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	328 329	292 817
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	45 706	46 092

Przepływy z działalności operacyjnej w 2024 roku wyniosły -22,98 mln zł, wobec 97,08 mln zł w 2023 roku.

Przepływy netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2024 roku -12,35 mln zł wobec -6,13 mln zł w 2023 roku.

Przepływy netto z działalności finansowej wyniosły 70,84 mln zł w 2024 roku, wobec -27,73 mln zł w roku 2023.

Wygenerowane przepływy spowodowały wzrost salda środków pieniężnych na koniec 2024 roku w porównaniu do 2023 roku o 35,51 mln zł.



Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec 2024 roku przyjęły wartość 328,33 mln zł.

Istotne pozycje pozabilansowe

Rodzaj gwarancji - Saldo na 31.12.2024 r.	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa - ubezpieczeniowa	219 728	23 668
Gwarancja kontraktowa - bankowa	82 570	19 638
Gwarancja PLG-FGP BGK	-	85 000
Razem:	302 298	128 306

Pozostałe	Limit (w tys. zł)	Saldo na 31.12.2024r. (tys. zł)
Faktoring pełny BFF Polska SA (Depol Budownictwo sp. z o.o.)	14 000	0
Faktoring pełny BFF Polska SA(Depol Budownictwo sp. z o.o.)	4 000	0
Faktoring pełny PKO Bank Polski S.A. (Depol Budownictwo sp. z o.o.)	30 000	0
Faktoring pełny Santander Bank S.A. (Depol Budownictwo sp. z o.o.)	7 000	0
Faktoring pełny Santander Bank S.A. (Depol Steel sp. z o.o.)	2 200	535
Razem:	18 000	0

Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Zalecane	2024	2023	zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	Max	9,52%	8,14%	+ 1,38p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	Max	8,72%	7,45%	+ 1,27p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	Max	6,87%	5,76%	+ 1,11p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	Max	5,75%	5,86%	-0,11p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	Max	15,10%	15,64%	-0,54p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	2,39	1,86	+0,53
Płynność szybka Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	1,22	1,27	-0,06
Zadłużenie do EBITDA Dług netto**/EBITDA***	Max 4,5	1,34	0,43	+0,91
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto** / kapitał własny	Max 1,1	0,29	0,10	+0,19
Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego (Aktywa ogółem- 1,3*zabezpieczone Zadłużenie Finansowe)/niezabezpieczone Zadłużenie Finansowe****	Nie mniej niż 2	4,21	-	-

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

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

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

****Wskaźnik opisany zgodnie z wymogami obligacji serii M wyemitowanej w czerwcu 2024 roku oraz serii N wyemitowanej w grudniu 2024 roku. Zgodnie z warunkami emisji wskaźnik musi być większy bądź równy 2. Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 31.12.2024 roku wynosi: 163 933 tys. zł; Niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 31.12.2024 roku wynosi: 348 116 tys. zł.

W niniejszym punkcie sytuacja finansowa Grupy została zobrazowana przy zastosowaniu tzw. alternatywnych pomiarów wyników w rozumieniu Wytycznych ESMA („Alternatywne pomiary wyników (APM)” – 05/10/2015 ESMA/2015/1415pl). Wskaźniki przedstawione w tabeli powyżej zostały obliczone przez Spółkę na podstawie danych pochodzących ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Alternatywne pomiary wyników nie są jednak danymi finansowymi sporządzanymi zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, nie podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i mogą nie być porównywalne do wskaźników prezentowanych przez inne spółki, w związku z czym pełnią jedynie funkcję poglądową i dostarczają jedynie dodatkowych informacji na temat sytuacji finansowej Grupy. Grupa prezentuje mierniki APM w

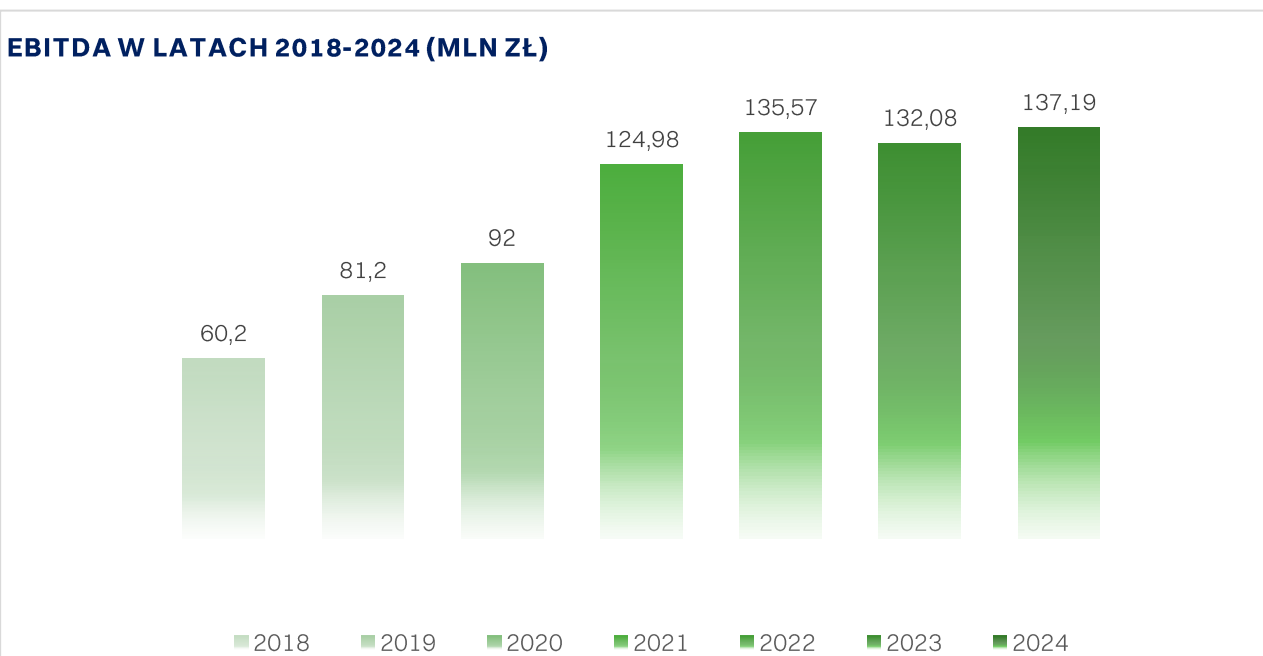
zakresie zamieszczonym w tabeli powyżej, ponieważ są to standardowe wskaźniki stosowane w analizie finansowej, przez co stanowią one użyteczną informację dla potencjalnych nabywców papierów wartościowych emitowanych przez Spółkę, która to informacja wraz z danymi ze sprawozdania finansowego pozwoli na kompleksową ocenę sytuacji finansowej Grupy. W roku 2024 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2023.

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, że dynamiczny rozwój Grupy prowadzony jest przy zachowaniu dobrej rentowności, płynności i wypłacalności, jednakże w obliczu występujących ryzyk gospodarczych i politycznych należy mieć na względzie prawdopodobieństwo ich wahań w przyszłych okresach. Rentowność w Grupie Kapitałowej Dekpol na koniec 2024 roku ukształtowała się na relatywnie podobnym poziomie jak w roku 2023. W zakresie płynności również Grupa utrzymuje wciąż bezpieczne poziomy pomimo drobnych wahań w stosunku do roku poprzedniego.

Historycznie Grupa Dekpol charakteryzowała się podwyższonym poziomem zadłużenia, co związane było z szybkim rozwojem biznesu, realizowanym w zasadzie w każdym segmencie działalności. Wiązało się to z wysokimi nakładami inwestycyjnymi i zwiększonym zapotrzebowaniem na kapitał obrotowy. W ostatnich dwóch latach można zaobserwować pozytywne efekty tych inwestycji. Warto zauważyć, że w omawianym okresie poziom zadłużenia wzrósł w porównaniu do lat poprzednich, co jest efektem przede wszystkim emisji obligacji serii M oraz serii N w 2024 roku. Spółka każdorazowo analizuje możliwość zmiany poziomu zadłużenia pod kątem bezpieczeństwa finansowego Grupy.

W 2024 roku w związku z poprawą związaną ze spływem należności, w Grupie można było w bardziej efektywny sposób zarządzać kapitałem dłużnym, który na koniec okresu był na niskim i bezpiecznym poziomie. Wskaźniki zadłużenia w Grupie Kapitałowej Dekpol:

- Wskaźnik Dług netto / Kapitał własny spadł z poziomu 1,17 na 31 grudnia 2018 roku do 0,75 na 31 grudnia 2019 roku oraz do 0,36 na 31 grudnia 2020 roku i na 31 grudnia 2021 roku do 0,22 na 31 grudnia 2022 roku, a na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniósł 0,1, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł 0,29;
- Wskaźnik Dług netto / EBITDA LTM spadł z poziomu 3,73 na 31 grudnia 2018 roku do 2,24 na 31 grudnia 2019 roku 1,15 na 31 grudnia 2020 roku do 1,13 na 31 grudnia 2021 roku (1,35 bez efektu zysku z okazijnego nabycia Intek) oraz do 0,78 na 31 grudnia 2022 roku, a na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniósł 0,43, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł 1,34;
- W wyniku systematycznego rozwoju, Grupa osiąga coraz lepsze oraz stabilne wyniki operacyjne: w 2018 roku wynik EBITDA wyniósł 60,2 mln zł, w 2019 roku 81,2 mln zł, w 2020 roku 92 mln PLN, w 2021 roku 124,98 mln zł (104,75 mln zł bez efektu zysku z okazijnego nabycia Intek) a w 2022 roku 135,57 mln zł., z kolei w 2023 roku ukształtował się na podobnym poziomie względem roku 2022 wynosząc 132,08 mln zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł 137,2 mln zł.



Prognozy wyników finansowych

Dekpol S.A. nie publikowała prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol na rok 2024.

Emisje i wykupy papierów wartościowych

Informacje dotyczące emisji papierów wartościowych przeprowadzonych przez Dekpol S.A. znajdują się niniejszym sprawozdaniu w punkcie Emisje i wykupy papierów wartościowych w rozdziale Wyniki ekonomiczno-finansowe spółki Dekpol S.A. Pozostałe spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie dokonywały emisji papierów wartościowych w 2024 roku.

Wykup obligacji serii B przez spółkę zależną

W sierpniu 2024 roku Dekpol Deweloper Sp. z o.o. wykupiła zgodnie z terminem wymagalności 10.000 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Tym samym Dekpol Deweloper Sp. z o.o. dokonała całościowego wykupu obligacji tej serii.

Wcześniejszy wykup serii A i B przez spółkę zależną

W dniu 23 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dokonała wcześniejszego wykupu obligacji na żądanie Emitenta (Dekpol Budownictwo sp. z o.o.) serii A 15.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę oraz serii B 20.000 sztuk obligacji o wartości nominalnej 1.000 PLN za sztukę. Tym samym Dekpol Budownictwo sp. z o.o. dokonało całościowego wykupu obligacji serii A i B.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Dekpol

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Dekpol zakłada oparcie struktury finansowania o długoterminowe źródła finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność w oparciu o kapitał obcy poprzez: kredyty, obligacje, pożyczki, zaliczki, factoring, leasing. W Grupie przykładą się wagę do tego, aby finansowanie kapitałem obcym było zdywersyfikowane, zarówno jeżeli chodzi o wykorzystywane produkty finansowe, jak i instytucję finansującą. Głównymi celami zarządzania zasobami finansowymi i płynnością w Grupie są: ciągłe monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy, zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności, efektywne zarządzanie kapitałem obrotowym. Jest to realizowane w reakcji na zmieniające się uwarunkowania ekonomiczne i gospodarcze poprzez efektywne zarządzanie ryzykiem kredytowym, walutowym, jak i stopy procentowej.

Strategia przewiduje w kolejnych latach, dalszą stopniową zamianę długu krótkoterminowego finansującego pojedyncze kontrakty budowlane na finansowanie długoterminowe ze szczególnym uwzględnieniem zaliczek od Inwestorów oraz w długoterminowej perspektywie kontynuację bezpiecznego poziomu zadłużenia.

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

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

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

5. Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol



Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol

Strategia i kierunki rozwoju

Kluczowe założenia strategii na poziomie Grupy oraz segmentów

Grupa Kapitałowa Dekpol

Grupa Kapitałowa w 2024 roku kontynuowała realizację strategii ukierunkowanej na wzmacnianie pozycji rynkowej, dywersyfikację działalności operacyjnej oraz budowanie trwałej wartości dla akcjonariuszy i interesariuszy. W obliczu dynamicznych zmian makroekonomicznych i niestabilnego otoczenia rynkowego, kluczowym założeniem pozostaje elastyczne i odpowiedzialne zarządzanie wszystkimi obszarami działalności Grupy, przy jednoczesnym zachowaniu wysokiej efektywności operacyjnej i odporności finansowej.

Strategia Grupy opiera się na kilku fundamentalnych filarach. Pierwszym z nich jest integracja operacyjna i zarządcza pomiędzy segmentami, umożliwiającą lepsze wykorzystanie zasobów, redukcję kosztów, a także zwiększenie tempa wymiany wiedzy i doświadczeń pomiędzy spółkami wchodzącymi w skład Grupy. Dzięki temu możliwe jest nie tylko ograniczenie ryzyk związanych z prowadzeniem działalności w poszczególnych segmentach, ale również uzyskiwanie efektów skali i synergii – zarówno na poziomie operacyjnym, jak i inwestycyjnym.

Drugim kluczowym elementem strategii Grupy jest dywersyfikacja przychodów, nie tylko poprzez rozwój różnych linii biznesowych, ale również poprzez ekspansję geograficzną i rozwój działalności eksportowej. Tego rodzaju zróżnicowanie umożliwia Grupie niezależnienie się od wahań koniunktury w poszczególnych sektorach i regionach, a tym samym budowanie większej odporności na czynniki zewnętrzne, takie jak zmienność cen surowców, koszty finansowania czy zmiany regulacyjne.

W ramach realizacji strategii dużą wagę przywiązuje się także do rozwoju kompetencji wewnętrznych – zarówno w zakresie kadry menedżerskiej, jak i operacyjnej. Grupa inwestuje w rozwój zasobów ludzkich, wdraża nowoczesne modele zarządzania oraz dąży do tworzenia stabilnego i zaangażowanego środowiska pracy. Zespoły eksperckie, dzięki swojej wiedzy branżowej i doświadczeniu, wspierają procesy decyzyjne oraz wdrażają rozwiązania zwiększające efektywność i jakość realizowanych projektów.

Niezmienne wysoki priorytet posiada również transformacja cyfrowa i automatyzacja procesów. Grupa intensyfikuje działania w zakresie digitalizacji – zarówno w obszarze produkcyjnym i budowlanym, jak i w zakresie zarządzania projektami, relacjami z klientami oraz raportowania wewnętrznego. Celem tych działań jest zwiększenie przejrzystości procesów, usprawnienie komunikacji i skrócenie czasu realizacji zadań, co bezpośrednio wpływa na poprawę efektywności operacyjnej i konkurencyjności na rynku.

Jednym z działań, które będzie kontynuowała spółka Dekpol S.A., jak również spółki należące do Grupy Kapitałowej Dekpol, to kontynuacja działań uwzględniających aspekt ESG (Environmental, Social, Governance) w działalności Grupy. Grupa upatruje w tym zakresie szansę na poprawę efektywności działania poszczególnych jednostek, obniżenie zużycia zasobów naturalnych/wywierania negatywnego wpływu na otoczenie i zwiększenie zaangażowania po stronie pracowników.

W perspektywie średnio- i długoterminowej Grupa będzie kontynuować działania ukierunkowane na umacnianie pozycji w kluczowych segmentach działalności: segmentu generalnego wykonawstwa, segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych oraz segmentu deweloperskiego, a także rozwój perspektywicznej działalności prefabrykacji prowadzonej przez zakłady Betpref oraz Kombet Działdowo.

Istotnym elementem w najbliższym czasie w całej Grupie Kapitałowej Dekpol pozostanie optymalizacja wszystkich procesów zachodzących w Grupie, aby możliwie najlepiej wykorzystać elementy synergii pomiędzy poszczególnymi spółkami i segmentami. Zachowując elastyczność organizacyjną oraz zdolność do adaptacji, Grupa przygotowuje się na dalsze

zmiany rynkowe, jednocześnie koncentrując się na utrzymaniu stabilności wyników oraz wzmacnianiu przewag konkurencyjnych w otoczeniu rosnącej presji kosztowej i regulacyjnej.



Rozwój Grupy Kapitałowej Dekpol poprzez synergie, dywersyfikację, efektywność, cyfryzację i zrównoważony rozwój.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Krótkoterminowa strategia segmentu zakłada organiczny rozwój przedsiębiorstwa, z założeniem jego odzwierciedlenia również we wzroście wyników finansowych. Priorytetem niezmiennie pozostaje rozwój podstawowej działalności w oparciu o (1) pozyskiwanie nowych rynków zbytu, (2) dobór odpowiedniego portfela zamówień (3) zachowanie wysokiego poziomu dyscypliny kosztowej (4) utrzymywanie bieżącej kontroli i (5) rozwój kompetencji kapitału ludzkiego.

Segment generalnego wykonawstwa w ramach krótko - i średnioterminowej strategii handlowej - będzie nadal koncentrowała swoje działania akwizycyjne wokół krótkoterminowych projektów dotyczących budownictwa przemysłowo-logistycznego oraz kubaturowych obiektów użyteczności publicznej. W ocenie Zarządu Spółki projekty te będą stanowiły około 80% spodziewanego obrotu za rok 2025. Celem segmentu jest pozyskiwanie projektów coraz bardziej zaawansowanych inżyniersko i technicznie. Portfel zamówień pozyskanych na rok 2025 ma historycznie najwyższą wartość na dzień bilansowy. Planując rok 2025, segment założył dużą aktywność w pozyskiwaniu nowych projektów do realizacji, chcąc rozwinąć nowe dla siebie obszary rynku - czy to w ujęciu terytorialnym, czy pozyskując do realizacji projekty wychodzące swoją specyfiką poza podstawowy zakres. Ponadto, spółka będzie wykonywać zlecenia od siostrzanej spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Podobnie jak w poprzednich latach, w roku 2025 wiele uwagi Zarządu Spółki będzie poświęcone procesom wewnętrznym przedsiębiorstwa celem jak najbliższego dopasowania ich do otoczenia gospodarczego. Sprawna kontrola własnych procesów, a także dążenie do zapewnienia doskonałości wewnątrzorganizacyjnej są priorytetem segmentu generalnego wykonawstwa. Przykładem jest planowane na 2025 rok wdrażanie nowoczesnych rozwiązań IT.



Sprawna kontrola procesów wewnętrznych, a także dążenie do zapewnienia doskonałości wewnątrzorganizacyjnej są priorytetem segmentu generalnego wykonawstwa.

Segment deweloperski

Strategia segmentu deweloperskiego zakłada kontynuowanie działalności deweloperskiej zarówno w segmencie budownictwa popularnego, jak i w segmencie premium, oraz inwestycyjnym tj.: budowie apartamentów na wynajem czy hoteli. Spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zamierza nadal koncentrować się na realizacji projektów w różnych segmentach i systematycznej poprawie osiąganych wyników finansowych. Spółka planuje pozyskiwanie atrakcyjnych gruntów pod budowę lokali mieszkalnych i usługowych na terenie całego kraju. Zaistnienie na innych rynkach umożliwi spółce dalszy, dynamiczny rozwój oraz zwiększy jej rozpoznawalność. Zarówno dostosowanie oferty do możliwości finansowych i oczekiwań Klientów, jak i zintensyfikowane działania marketingowe pozwolą na utrzymanie satysfakcjonującego poziomu sprzedaży. Bank ziemi, który jest w posiadaniu spółki, umożliwia wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji, aż do 2030 roku. W 2025 roku zamiarem spółki jest rozpoczęcie budowy 5 nowych projektów. Spółka planuje również kontynuować współpracę z instytucjami finansowymi na rynku PRS, zapewniając tym samym dostęp do kapitału umożliwiającego realizację zamierzeń deweloperskich w optymalny sposób. Większość inwestycji realizowana będzie na terenie województwa pomorskiego, gdzie Dekpol Deweloper Sp. z o.o. utrzymuje stabilną pozycję na rynku. Na posiadanym banku ziemi spółka może wprowadzić do oferty około 4,6 tys. lokali liczących około 234 tys. m² PUM.



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

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Przedmiotem działalności Dekpol Steel Sp. z o.o. jest produkcja i sprzedaż łyżek oraz osprzętu do maszyn budowlanych. W Spółce Intek z siedzibą w Lubawie prowadzona jest produkcja dla klientów z branży offshore, ciężkiego transportu drogowego przemysłu wydobywczego i branży kolejowej.

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

Strategia sprzedaży w Dekpol Steel sp. z o.o. opiera się na czterech głównych kierunkach. Rynek krajowy, gdzie segment zakłada osiągnięcie docelowego udziału na poziomie 15% całości obrotów. Tradycyjnie rynek skandynawski, gdzie poprzez dywersyfikację kierunków sprzedaży spółka chce osiągnąć sprzedaż na poziomie 35% całości obrotów. Produkcja dla klientów OEM, która pozostaje nadal kluczowym celem spółki, a udział tej sprzedaży segment zakłada na poziomie około 15% całości obrotów spółki. Czwartym kierunkiem realizowanym przez segment jest sprzedaż na rynek państw DACH (Niemcy, Austria, Szwajcaria), która jest kluczowa dla uzyskania stabilnej dywersyfikacji kanałów sprzedaży i uzyskania wpływu na własne zasoby handlowe. Spółka zakłada, że postawione cele powinny być możliwe do zrealizowania w ciągu najbliższych 36 miesięcy.

W dalszym ciągu dla segmentu istotnym elementem pozostaje poprawa konkurencyjności realizowana między innymi poprzez zwiększenie efektywności procesów wewnętrznych i zewnętrznych, poprawę terminowości dostaw, a także skrócenie LT (Lead Time).



Dekpol Steel i Intek nieustannie udoskonalają efektywność procesów.

Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w 2024 roku

W roku obrotowym 2024 w ramach realizacji przyjętej strategii rozwoju podjęto następujące działania:

Segment Generalnego Wykonawstwa

KAPITAŁ LUDZKI

Segment Generalnego Wykonawstwa nieustannie kształtuje i retencjonuje kompetentny zespół zdolny do proaktywnego działania. Spółka wyróżnia w swoich zasadach działania zorientowanie zespołu na potrzeby Klienta.

W roku 2024 Segment Generalnego Wykonawstwa wdrożył do życia wartości organizacyjne, zmodyfikował formułę działania Akademii Dekpol Budownictwo (program rozwoju kompetencji inżynierskich) oraz zakończył dedykowany ponad pięćdziesięciu managerom spółki program rozwoju kompetencji realizowany wraz z fundacją Training Projects Rafała Szczepanika. Segment pozyskał - w wyniku podjętego audytu zewnętrznego - prestiżowe na rynku pracy godło „Inwestor w kapitał ludzki”, jako pierwsza firma branży budowlanej. Powyższe długoterminie inwestycje w kapitał ludzki

przedsiębiorstwa stanowią podstawę do utrzymania wysokiej dynamiki pozyskiwania zleceń od zdywersyfikowanego grona klientów. Stanowią również artefakt jednoznacznej determinacji organizacji, aby w przedsiębiorstwie panowały najwyższe standardy zarządzania i rozwoju. Kontynuowany był program „Od inżyniera do kierownika” określający ścieżki karier dla młodych inżynierów. Ponadto, były realizowane programy „DBamy o rozwój”, „DBamy o środowisko”, „DBamy o dzieci” oraz „DBamy o zdrowie”. Spółka jako nadrzędny element spełnienia wizji organizacyjnej „Generalny Wykonawca pierwszego wyboru” przyjmuje realizację strategii personalnej, której celem jest utworzenie oraz retencja kompetentnego zespołu pełnego różnorodnych doświadczeń, zdolnego do proaktywnego i zaangażowanego działania (podejście oparte na dobrych relacjach z interesariuszami biznesu, odpowiedzialności, profesjonalizmie, rzetelności oraz wzajemnym zaufaniu). Segment Generalnego Wykonawstwa nieustannie przyjmuje na swój pokład doświadczonych inżynierów posiadających bogate doświadczenia zawodowe istotnie zwiększając potencjał techniczny i realizacyjny. W 2024 roku dołączył do struktur i zarządu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Pan Piotr Skoraczewski, który posiada dwudziestoletnie doświadczenie w budownictwie przemysłowo – logistycznym połączone z najwyższą renomą osoby, która realizowała największe projekty kubaturowe w Polsce.

DOSTĘPNA I ATRAKCYJNA OFERTA

Segment stale uatrakcyjnia i rozszerza swoją ofertę, która jest konkurencyjna, dostępna i przejrzysta, w oparciu o lokalne podejście: regionalne Centra Operacyjne, wyceny oraz lokalne zespoły wykonawcze. Aktualnie oferta rozszerzana jest o budownictwo użyteczności publicznej.

W planie rozwojowym Segmentu Generalnego Wykonawstwa priorytetowe miejsce zajmuje zdolność do zaoferowania każdorazowo dostępnej oraz atrakcyjnej oferty dla klientów. Przy osiągniętej skali przychodów, potencjale oraz rozpoznawalności segment opiera strategię handlową o:

- lokalną obecność na rynkach, które stanowią przedmiot zaangażowania komercyjnego przedsiębiorstwa – polegającą m.in. na budowie lokalnych zespołów zarządczych, technicznych i handlowych (w tym biura lokalnych kalkulacji ofert i sprzedaży usług) – w 2024 roku rozpoczęły się poszukiwania;
- rozszerzenie spektrum zainteresowania o nowe dla Spółki rynki oraz segmenty budownictwa;
- każdorazowo atrakcyjny poziom składanych ofert, stawiając na wysoką powtarzalność relacji handlowych;
- podnoszenie całościowej jakości oferty Spółki, w tym w szczególności projektów zaprojektuj i zbuduj.

Aby realizować powyższe punkty z najwyższą dynamiką spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. powołała Pana Karola Słupka na członka zarządu stricte realizującego strategię handlową i marketingową. W roku 2024 spółka rozpoczęła analizę rynkową, która zmierza do zatrudnienia kolejnych osób odpowiedzialnych za sprzedaż, koncentrując się przy tym na konkretnie wybranych rynkach.

EKSPERTYZA

Eksperckość zespołu segmentu generalnego wykonawstwa to nieustannie pogłębianą wiedzę, którą firma stosuje we wszystkich projektach. Bogate doświadczenie realizacyjne (ponad 100 obiektów w ostatnich 5 latach) predysponuje ją do realizacji dominującej większości projektów kubaturowych dla biznesowych partnerów. Nieustannie wzmacniana jest kompetencja zespołów inżynierskich i aktywnie poszukuje się najlepszych rozwiązań inżynierskich dla potrzeb rynku i klientów.

Na przestrzeni ostatnich kilku lat, Grupa Dekpol osiągnęła wiodącą pozycję wśród generalnych wykonawców realizujących projekty budownictwa kubaturowego, co już trzykrotnie zostało potwierdzone notowaniem w rankingu PwC dotyczącym 15 największych spółek budowlanych. Segment Generalnego Wykonawstwa jest ekspertem w budownictwie obiektów kubaturowych od fabryk, centrów logistycznych, centrów handlowych i retail parków, salonów samochodowych, poprzez hotele i projekty rezydualne ekonomiczne i premium, do projektów niestandardowych. Silną stroną firmy pozostaje umiejętność dostosowania oferty do aktualnej sytuacji rynkowej. Segment dąży w procesie budowlanym do zatrzymania kompetencji inżynierskich wewnątrz przedsiębiorstwa, nie rozpraszając ich na innych uczestników procesu. Pozwala to na wyjście do odbiorców usług z wykorzystaniem całego spektrum nabytych przez ponad 30 lat działalności doświadczeń oraz kompleksowości swoich usług. Spółka wraz z siostrzaną firmą Betpref Sp. z o.o. (producent prefabrykatów i konstrukcji stalowych) wdrożyła w latach 2023-2024 roku wiele projektów wewnętrznych obliczonych na redukcję kosztów realizacji projektów przy zachowaniu jakości ich wytworzenia.

Segment Deweloperski

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

Posiadany i stale rozbudowywany bank ziemi obejmujący grunty m.in w województwie pomorskim, we Wrocławiu, w Warszawie, a także w Kamesznicy (na południu Polski) pozwala na zwiększanie liczby oferowanych przez Grupę inwestycji deweloperskich w kolejnych okresach.



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

Biorąc pod uwagę harmonogram przekazania lokali w 2024 roku, posiadane pozwolenia na budowę kolejnych inwestycji oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, w styczniu 2024 roku przyjęto cele sprzedażowe Segmentu Deweloperskiego na 2024 rok (raport bieżący Dekpol S.A. nr 4/2024 z dnia 17 stycznia 2024 roku), które to cele z uwagi na realizowane kolejno w ciągu trzech kwartałów 2024 roku wyniki sprzedaży zostały następnie zaktualizowane w październiku 2024 roku (raport bieżący Dekpol S.A. nr 52/2024 z dnia 15 października 2024 roku, skorygowany w dniu 22 października 2024 roku). Zgodnie z przyjętymi celami, zamiarem Grupy Dekpol było osiągnięcie w 2024 roku sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych na poziomie 550 lokali (pierwotnie 650 lokali) oraz sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym Grupy na poziomie 340 lokali (pierwotnie 500 lokali). Celem było także osiągnięcie przychodów ze sprzedaży na poziomie 250 mln zł (pierwotnie 400 mln zł), na co składać się miała rozpoznana w wyniku finansowym sprzedaż ww. lokali oraz przychody z realizacji inwestycji we Wrocławiu.

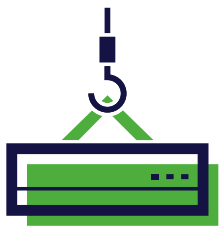
Wyniki osiągnięte w 2024 roku przez Grupę w Segmencie Działalności Deweloperskiej są na zadowalającym poziomie, zważając na aktualną sytuację na rynku deweloperskim. Ostatecznie Grupa w Segmencie Deweloperskim w 2024 roku zawarła now umowy dotyczące 466 lokali wobec 472 lokali sprzedanych w 2023 roku (na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych). Liczba lokali rozpoznanych w wyniku finansowym Grupy wyniosła 342 lokali wobec 478 lokali rozpoznanych w 2023 roku. Udział w sprzedaży lokali o wyższym standardzie i lokali premium wyniósł 52% (w stosunku do udziału w ilości sprzedanych lokali, który wyniósł 30%). Na dzień 31 grudnia 2024 roku Grupa oferowała do sprzedaży łącznie 914 lokali. Wartość lokali sprzedanych w 2024 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 241 mln zł, natomiast wartość sprzedaży, która została rozpoznana w wyniku finansowym Grupy w 2024 roku to 223 mln zł.

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Segment w 2024 roku mierzył się ze sporymi wyzwaniami wynikającymi ze spadku zamówień oraz sytuacji ekonomicznej na polskich oraz zagranicznych rynkach. Realizacja założeń na rok 2024 została więc zweryfikowana przez sytuację rynkową na rynku krajowym jak i na rynkach eksportowych. Założenia sprzedaży zostały zrealizowane na poziomie około 78% zakładanych pierwotnie celów. Czynnikiem silnie oddziałującym na poziom sprzedaży była przede wszystkim sytuacja gospodarcza, a szczególnie recesja na rynkach skandynawskich oraz na rynku niemieckim.

W roku 2024 segment skupiał się na poprawie procesów produkcyjnych, optymalizacji materiałowej, redukcji zapasów jak i pozostałych kosztów operacyjnych przyczyniając się do znacznej poprawy marży jak i wyników finansowych spółki w stosunku do roku 2023.

Podjęte projekty i działania spółki pomogły poprawić przepływ produkcji zapewniając wciąż wysoką jakość produktów – z czego Spółki Dekpol Steel oraz Intek są rozpoznawalne. Dokonana reorganizacja działu handlowego umożliwiła pozyskanie około 20 nowych klientów w ramach działalności segmentu, co jest niewątpliwym sukcesem działu handlowego.



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

W Grupie Kapitałowej Dekpol na znaczeniu zyskuje działalność obszaru prefabrykacji. Spółki Betpref oraz Kombet Działdowo od momentu przejęcia są stale rozwijane i wyposażane w nowe linie technologiczne. Zarządy spółek stale starają się umacniać pozycję spółek na rynku oraz w dalszym ciągu dążą do optymalizowania działań oraz rozwijania obszaru robotyzacji i automatyzacji produkcji, co przyczyni się do zwiększenia możliwości produkcyjnych w obszarze prefabrykacji.

Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym

Strategia Grupy Kapitałowej Dekpol zakłada ustabilizowany rozwój wszystkich trzech segmentów działalności oraz koncentrację na realizacji wysokomarżowych projektów. Prowadzić to będzie do systematycznej poprawy osiąganych wyników finansowych. Szersza informacja o strategii rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej opisana jest na stronie 88 niniejszego sprawozdania.

Segment Generalnego Wykonawstwa

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

W 2025 roku Segment Generalnego Wykonawstwa chce wzmacniać przewagę konkurencyjną w sferze kompetencji inżynierskich, technicznych oraz działań operacyjnych. Rozwijana będzie działalność zupełnie niezależnego od działań realizacyjnych, pion projektowania i B+R, który odpowiada za kreowanie nowych rozwiązań inżynierskich, wzmacnianie sfery innowacji.



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

Segment Deweloperski

Zgodnie z przyjętymi w styczniu 2025 roku celami sprzedażowymi na rok 2025, zamiarem Grupy Dekpol w Segmencie Deweloperskim jest osiągnięcie w 2025 roku przychodów na poziomie około 308 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 570 lokali rozpoznawana w wyniku finansowym. Natomiast cel na rok 2025 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 510 lokali.

Cele sprzedażowe na rok 2025 zostały przekazane przez Spółkę w raporcie bieżącym nr 4/2025 z dnia 21 stycznia 2025 roku, z zastrzeżeniem, iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiegokolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w roku 2025 będzie chciała w dalszym ciągu utrzymać dywersyfikowanie realizowanych projektów, wprowadzając do sprzedaży lokale zarówno w segmencie standardowym jak i premium. Ponadto poprzez ciągłe rozbudowywanie banku ziemi o kolejne grunty w lokalizacjach takich jak Warszawa, Wrocław, Katowice i Kraków, Spółka będzie chciała pozyskać nowe rynki i nowych klientów dla oferowanych przez spółkę produktów.



Cel na 2025 rok to sprzedaż 510 lokali.

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W roku 2025 segment zakłada sprzedaż na zbliżonym poziomie jak w roku 2024, z szczególnym zwróceniem uwagi na rynki DACH (Niemcy, Austria, Szwajcaria).

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych w najbliższym roku zamierza skupić się na budowaniu silnego oraz efektywnego zespołu, zwiększeniu portfolio klientów i mocy produkcyjnych, digitalizacji procesów, kontroli kosztów, szeroko pojętym rozwoju od kompetencji pracowniczych do technologii. Zarząd Spółki podjął decyzję o rozpoczęciu działań mających na celu stworzenie silnej integracji pomiędzy spółkami Dekpol Steel Sp. z o.o. oraz Intek Sp. z o.o., dzięki czemu będzie możliwość wykorzystywania powstającej synergii pomiędzy podmiotami. Zarząd Spółki szczególną uwagę zwraca na stabilność i rozwój zasobów operacyjnych dla efektywnego realizowania przyjętej strategii. Ponadto w spółce Intek Sp. z o.o. w 2025 roku planowany jest wzrost obrotów o kolejne 20% głównie dzięki zwiększaniu zdolności produkcyjnych oraz budowaniu zdywersyfikowanego i stabilnego portfela klientów.

Poza typowymi działaniami biznesowymi, segment prowadzi również szereg aktywności w trosce o efektywność procesów, zaangażowanie oraz motywację pracowników, a także bezpieczne środowisko pracy, nie zapominając przy tym o ekologii - zmniejszenie zużycia energii, CO₂, negatywnego wpływu produkcji na środowisko.

Spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. konsekwentnie dąży do utrzymania pozycji lidera w swojej branży, pomimo wielu rynkowych wyzwań.

Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej

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

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

- pozyskiwanie nowych kontraktów budowlanych i terminowa ich realizacja,

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

Do czynników wewnętrznych, które pojawiły się w 2024 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku 2024 oraz po jego zakończeniu.

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.

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

Jednym z istotnych czynników zewnętrznych, które mogą mieć wpływ na wyniki Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach, pozostaje trwający konflikt zbrojny w Ukrainie oraz jego szeroko rozumiane skutki geopolityczne i gospodarcze. Sytuacja ta wpływa nie tylko na stabilność polityczną w regionie Europy Środkowo-Wschodniej, ale również na funkcjonowanie rynków surowców, energii, logistyki oraz rynku pracy.

Eskalacja konfliktu lub przedłużający się stan niestabilności może prowadzić do dalszego wzrostu cen energii, ograniczenia dostępności wybranych materiałów budowlanych, stali oraz surowców wykorzystywanych w produkcji, co może skutkować wzrostem kosztów operacyjnych w segmentach budowlanym i produkcyjnym. Dodatkowo, zakłócenia w łańcuchach dostaw, zmienność kursów walut oraz zwiększone ryzyko inflacyjne mogą wpłynąć na marżowość projektów i ogólną rentowność działalności.

Potencjalny wpływ konfliktu na sytuację gospodarczą Niemiec oraz państw skandynawskich – które stanowią istotne rynki zbytu lub źródła zamówień dla Grupy – może również przełożyć się na zmniejszenie popytu w niektórych segmentach, szczególnie w zakresie eksportu komponentów produkcyjnych lub usług budowlanych.

Nie bez znaczenia pozostaje również wpływ tego konfliktu na sytuację społeczną i rynek pracy, w tym zwiększoną rotację kadry oraz presję płacową, zwłaszcza w regionach o dużym udziale pracowników zagranicznych. Grupa na bieżąco monitoruje sytuację geopolityczną i dostosowuje działania operacyjne oraz planowanie strategiczne do zmieniających się warunków zewnętrznych, dążąc do minimalizacji ryzyk oraz utrzymania ciągłości operacyjnej i stabilności finansowej.

Mimo to, Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje wpływ sytuacji polityczno-gospodarczej w Ukrainie i w Rosji na swoją działalność. Grupa na bieżąco uwzględnia ryzyko wzrostu cen, w szczególności cen materiałów i robocizny w przygotowywanych kalkulacjach. Ponadto dywersyfikacja działalności Grupy pod kątem segmentowym, dodatkowo sprzyja zmniejszaniu negatywnego wpływu w zmiennej sytuacji rynkowej i geopolitycznej.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

Wysoki poziom stóp procentowych, utrzymujący się przez cały 2024 rok, stanowił istotny czynnik zewnętrzny wpływający na działalność Spółki i całej Grupy Kapitałowej. W ramach prowadzonej działalności Grupa narażona jest na ryzyko stopy procentowej. Pozytywny dla rynku niski koszt kapitału (związany z niskim poziomem stóp procentowych) obserwowany w ostatnich latach ustąpił miejsca wyższym stopom procentowym, które obecnie są utrzymywane przez Radę Polityki Pieniężnej (RPP) na poziomie 5,75% (stan na 31 grudnia 2024 roku).

Polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski, a także analogiczne działania banków centralnych w Europie, skutkowały ograniczoną dostępnością finansowania oraz wzrostem kosztów obsługi zadłużenia. 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 wzrost gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

Dodatkowo, ograniczanie ilości pieniądza na rynku przekłada się na warunki kredytów dla przedsiębiorstw, a co za tym idzie konieczność wnikliwego analizowania płynności. Tym samym brak możliwości zaciągnięcia nowych zobowiązań 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 szansę na realizację swoich inwestycji.

W perspektywie kolejnego roku, pomimo pierwszych sygnałów możliwego łagodzenia polityki monetarnej, Grupa 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 poszczególnych podmiotów Grupy.

Koszty pracy oraz rynek pracy

W 2024 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 I kwartale 2025 roku wzrosło do poziomu 4 666 zł brutto. Efektem wzrostu minimalnego wynagrodzenia 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.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

W ocenie Zarządu, Grupa Kapitałowa posiada obecnie stabilne fundamenty finansowe pozwalające na realizację zaplanowanych zamierzeń inwestycyjnych zarówno w krótkim, jak i średnim horyzoncie czasowym. Inwestycje te obejmują przede wszystkim rozwój działalności podstawowej w poszczególnych segmentach operacyjnych, w tym projekty deweloperskie, modernizację infrastruktury produkcyjnej.

Zamierzenia inwestycyjne na rok 2025 i kolejne lata są dostosowane do aktualnych możliwości finansowych Grupy. Ich realizacja odbywa się w sposób zrównoważony, przy uwzględnieniu zarówno poziomu wygenerowanej gotówki operacyjnej, jak i dostępnych źródeł finansowania zewnętrznego. Struktura finansowania inwestycji jest elastyczna i oparta na kombinacji środków własnych, kredytów bankowych oraz – w wybranych przypadkach – finansowania projektowego lub leasingu. Działania inwestycyjne będą prowadzone w sposób etapowy, co umożliwi elastyczne reagowanie na zmieniające się warunki rynkowe oraz dostosowanie harmonogramu inwestycji do aktualnych możliwości finansowych Grupy.

Grupa prowadzi aktywną politykę zarządzania płynnością oraz zadłużeniem, a także utrzymuje relacje z kilkoma instytucjami finansowymi, co pozwala na zapewnienie dostępu do finansowania adekwatnego do skali realizowanych projektów. W 2024 roku nie odnotowano ograniczeń w zakresie pozyskiwania zewnętrznego kapitału, jednakże w związku z utrzymującym się relatywnie wysokim poziomem stóp procentowych oraz niepewnością rynków finansowych, Zarząd dąży do optymalnego wykorzystania dostępnych źródeł finansowania, z uwzględnieniem sytuacji rynkowej.

Emitent na dzień niniejszego sprawozdania nie widzi istotnych zagrożeń, jeśli chodzi o możliwości pozyskania finansowania na realizację zamierzonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Depol inwestycji, a tym samym nie dostrzega istotnych problemów z realizacją przez Grupę potencjalnych celów.

6. Czynniki ryzyka i zagrożeń



Czynniki ryzyka i zagrożenia

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

Ryzyka związane bezpośrednio z działalnością Grupy Kapitałowej Emitenta

Ryzyko związane z procesem budowlanym

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

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

Powyższe może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu, powodując wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji zwiększa prawdopodobieństwo obniżenia wyniku Grupy oraz zakłócenia równowagi finansowej. Zmiany projektowe są częstym zjawiskiem procesu budowlanego, niemniej jednak zmiany te często podlegają dodatkowym wycenom. Kadra przesuwając te ryzyka w stronę inwestora (zleceniodawcy) informując o zagrożeniach terminowych jak i finansowych. Zmiany te inicjowane są przede wszystkim przez stronę inwestorską. Natomiast zmiana kosztów w trakcie realizacji dotyczy głównie inwestycji długoterminowych. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania główny udział w portfelu zamówień zewnętrznych nadal stanowią inwestycje krótkoterminowe. W przypadku inwestycji długoterminowych, które są wykonywane przede wszystkim dla Dekpol Deweloper Sp. z o.o., wzrost kosztów odbija się też we wzroście sprzedaży za 1 m² powierzchni mieszkaniowej, co daje drogę do częściowego odzyskania kosztów. Ponadto, oferty, które Grupa sporządza są aktualizowane, gdy klient przedłuża czas decyzji co do wyboru oferenta i rozpoczęcia budowy. W przypadku drastycznych wzrostów w czasie trwania budowy, Grupa podejmuje rozmowy z wybranymi inwestorami w kwestii partycypowania we wzroście kosztów realizacji. Efekty rozmów powodują częściową partycypację zamawiających w kosztach budowy.

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

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z czynnikami atmosferycznymi

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

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie będzie miała znaczącego wpływu. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

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

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z niedoszacowaniem kontraktów

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

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z realizowanymi kontraktami, w tym wadami i usterkami

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

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako niską, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie będzie znacząca, między innymi z uwagi na dywersyfikację w portfolio kontraktów Emitenta. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności na rynku lokalnym

Większość inwestycji prowadzonych w ramach działalności deweloperskiej zlokalizowanych jest na obszarze województwa pomorskiego. W ramach segmentu generalnego wykonawstwa i produkcji osprzętu do maszyn budowlanych taka koncentracja co do zasady nie występuje. Koncentracja w ramach działalności deweloperskiej powoduje jednak uzależnienie się od koniunktury na rynku lokalnym, w konsekwencji czego Grupa Emitenta musi konkurować z dużą ilością podmiotów gospodarczych krajowych jak i zagranicznych obsługujących rynek deweloperski. Takie ograniczenia lokalne powodują, iż przychody Grupy Dekpol w dużej mierze zależą od stopnia aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym w regionie. Wielość konkurencyjnych inwestycji mieszkaniowych może mieć wpływ na obniżenie przychodów Grupy Emitenta w ramach segmentu deweloperskiego. Przełożyć się to może w sposób bezpośredni na wynik finansowy oraz perspektywy rozwoju Grupy Emitenta w ramach segmentu deweloperskiego w przyszłości, a także, w konsekwencji, na zdolność do wykonywania zobowiązań z obligacji.

Dla zniwelowania tego ryzyka Grupa Dekpol aktywnie poszukuje nowych inwestycji na obszarze całego kraju, co pozwoli na zwiększenie niezależności od sytuacji na rynku lokalnym oraz przyczyni się do rozwoju Grupy. Emitent ma w strukturze Grupy spółkę UAB DEK LT Statyba, która historycznie została powołana do wsparcia działalności Grupy Emitenta na Litwie w zakresie realizacji projektów generalnego wykonawstwa, a także w celu zarządzania przyszłymi kontraktami na Litwie. Ponadto, podmioty z Grupy posiadają grunty poza obszarem województwa pomorskiego (m.in. Warszawa, Wrocław, Katowice, Kamesznica), na których realizują bądź zamierzają zrealizować projekty hotelowe/mieszkaniowe.

Grupa Emitenta koncentruje się także na wzmacnianiu pozycji rynkowej i powiększaniu przewagi konkurencyjnej poprzez świadczenie usług o wysokiej jakości i terminowości oraz oferowanie kompleksowych rozwiązań dla inwestorów prywatnych, w tym inwestorów reprezentujących międzynarodowe koncerny rozwijające swoją działalność w Polsce.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

Od kilku lat w portfelu zamówień Grupy Depol w segmencie generalnego wykonawstwa istotny udział mają projekty magazynowe (jako projekty magazynowe Grupa kwalifikuje: hale magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe, hale produkcyjno-magazynowe z budynkiem biurowym, hale magazynowo-usługowe z budynkiem biurowym). Na koniec grudnia 2024 r. udział projektów magazynowych wyniósł ok. 87%. Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfelu zamówień. W przypadku załamania/zmniejszenia się tego segmentu rynku, Grupa może odnotować mniejszą ilość kontraktów, co może mieć istotny negatywny wpływ na poziom generowanych przychodów i zysków oraz dalszy rozwój Grupy Depol.

Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Grupa Emitenta od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce, jednak stale pracuje nad dywersyfikacją swojego portfela kontraktów. Duży udział projektów magazynowych w portfolio dobrze wpisuje się w realizowaną strategię Grupy Emitenta w segmencie generalnego wykonawstwa (koncentracja na kontraktach krótkoterminowych, których termin realizacji nie przekracza 8-12 miesięcy).

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane ze zmianami tendencji rynkowych

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko spadku cen mieszkań

Decyzje podejmowane przez Grupę Emitenta muszą uwzględniać stosunkowo długi horyzont czasowy dla każdej inwestycji, jak również znaczące wahania cen sprzedaży lokali w trakcie trwania projektów, na które Grupa Emitenta nie ma wyłącznego wpływu. Czynniki te mogą wywrzeć znaczący wpływ na rentowność Grupy i jej potrzeby finansowe. Poziom cen kształtowany jest pod wpływem relacji podaży i popytu, na który oddziałuje m.in. siła nabywcza potencjalnych klientów oraz dostępna wysokość kosztów finansowania zakupu lokali. Spadek cen mieszkań może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywę rozwoju Grupy Emitenta.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Grupa Emitenta obecnie nie przewiduje istotnego obniżenia cen w prowadzonych przez siebie inwestycjach, choć w przypadku potencjalnie utrzymującej się tendencji spadkowej cen na rynku mieszkaniowym, będzie zmuszona do korekty swoich cenników, aby jej oferta pozostała konkurencyjna na rynku.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zlecniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie wywiąże się (lub nieterminowo wywiąże się) z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Grupy, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych.

Grupa Depol stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane.

Ryzyko w przeszłości nie zmaterializowało się w sposób istotny dla działalności Grupy. W przeszłości zdarzały się przesunięcia w zapłacie należności, aczkolwiek były one ustalane przez zamawiających ze spółkami z Grupy i ostatecznie zapłata następowała.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

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

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko wypadków na terenie budowy

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z podwykonawcami

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z konkurencją

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko zmniejszenia dostępności kredytów mieszkaniowych

Kryzys finansowy i spowolnienie gospodarcze mogą negatywnie wpływać na płynność i sytuację finansową nabywców mieszkań, co z kolei może skutkować osłabieniem popytu na mieszkania oferowane przez Grupę. Popyt na rynku mieszkaniowym jest w znacznym stopniu uzależniony od dostępności kredytów mieszkaniowych i zdolności do ich obsługi.

Niekorzystne zmiany sytuacji na rynku bankowym, pogorszenie parametrów siły nabywczej potencjalnych klientów Grupy Emitenta czy też powolne nasycanie się efektywnego popytu na cele związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych, może negatywnie wpłynąć na sprzedaż mieszkań. Wzrost stóp procentowych skutkuje spadkiem zdolności kredytowej klientów, co może przełożyć się na spadek popytu na lokale Grupy Emitenta. Istotne znaczenie w tym zakresie, ograniczające dostęp klientów Grupy do finansowania kredytowego, ma również, bezpośrednio i pośrednio, wpływ Rekomendacji "S" oraz "T" wydanych przez KNF dla banków i instytucji finansowych, dedykowanych klientom rynku hipotecznego.

Na stronę popytową na rynku mieszkaniowym negatywnie wpłynął wzrost stóp procentowych. Wysokość stawek WIBOR 3M oraz WIBOR 6M, decydujących o wysokości oprocentowania kredytów hipotecznych, wynosi ok. 6% wobec 0,25%-0,30% w okresie 2H 2020 – 1H 2021. Dodatkowo, zgodnie z rekomendacją KNF (luty 2022 r.) banki, obliczając zdolność kredytobiorców, muszą brać pod uwagę możliwość wzrostu stawki WIBOR o 5 p.p. (zamiast wcześniejszych 2,5 p.p.). Od lutego 2023 r., dla kredytów o stałej bądź okresowo stałej stopie, bufor ten został zmniejszony do 2,5 p.p.

W latach 2022-2023 Emitent dostrzegł u swoich klientów zaostrzenie kryteriów przyznawania kredytów hipotecznych oraz spadek zdolności kredytowej. Na przestrzeni ostatnich lat (w szczególności okres 1Q 2022 – 2Q 2023) udział klientów kredytowych spadał w liczbie lokali sprzedawanych przez Emitenta. Emitent szacuje, że w latach 2022-2023 ok. 90% sprzedawanych przez Emitenta mieszkań (w ujęciu wartościowym) była finansowana przez nabywców bez wykorzystania

kredytów hipotecznych. Emitent pragnie zwrócić uwagę, że spora część projektów deweloperskich Grupy stanowią projekty segmentu premium (np. Sol Marina), które charakteryzują się większym udziałem klientów gotówkowych niż projekty segmentu popularnego, stąd Grupa miała historycznie większy udział klientów gotówkowych niż pozostałe podmioty z branży. Od początku 3Q 2023 r. Grupa zaobserwowała wzrost liczby mieszkań, których zakup finansowany jest kredytem, na co miało wpływ obniżenie stóp procentowych oraz wprowadzenie rządowego programu „Bezpieczny kredyt 2%”.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Emitenta. Zmiany w polityce regulacyjnej wywołującej wpływ na ocenę zdolności kredytowej przez banki oraz polityki banków w tym zakresie mogą spowodować spadek popytu na nowe mieszkania, a tym samym mogą mieć negatywny wpływ na działalność, perspektywy rozwoju, sytuację finansową lub wyniki Grupy. Nie jest też możliwe do przewidzenia czy rządowe programy dotyczące wsparcia w nabyciu mieszkań będą kontynuowane w przyszłości.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

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

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

Z perspektywy Grupy opisane na stronie 97 niniejszego sprawozdania, natomiast poniżej w ujęciu segmentowym.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Rynek budowlany w Polsce silnie odczuł skutki wywołane konfliktem zbrojnym w Ukrainie. Niedobór materiałów, zerwane łańcuchy dostaw czy odpływ ukraińskich pracowników, to tylko niektóre problemy występujące na początku trwania wojny. Obecnie jednak pomimo pewnego ustabilizowania się cen materiałów i nośników energii, cała branża budowlana obserwuje, że koszty realizacji inwestycji znacząco wzrosły. Wysokie koszty realizacji inwestycji znacząco wpłynęły z kolei na podejmowanie decyzji ze strony inwestorów.

Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację na wschodzie Polski oraz wpływ na potencjalne ryzyka dla Grupy, ponieważ konflikt zbrojny w Ukrainie będzie w dalszym ciągu potencjalnym ryzykiem dla budownictwa w 2025 roku. Wielkość tego ryzyka jest silnie skorelowana z dalszym przebiegiem wojny w Ukrainie.

Segment Deweloperski

Cała branża deweloperska z uwagą śledzi wydarzenia na arenie geopolitycznej. Ostateczne skutki konfliktu w Ukrainie są na chwilę obecną trudne do przewidzenia. Wpływ działań zbrojnych na branżę będzie zależał od dalszego rozwoju wydarzeń. Na dzień dzisiejszy Spółka zaobserwowała, że znaczny wzrost kosztów wytworzenia spowodował znaczny wzrost cen mieszkań. Ponadto podniesione stopy procentowe spowodowały znaczne pogorszenie się dostępności kredytów, co przekłada się na możliwości i chęć inwestowania w nieruchomości.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Ostateczny wpływ wojny toczącej się w Ukrainie na działalność produkcyjną Grupy Dekpol jest na obecnym etapie trudny do precyzyjnego oszacowania i wymaga podejścia do analizy sytuacji z perspektywy popytowej i kosztowej w ujęciu krótko- i średnioterminowym. Głównym elementem wpływającym na działalność produkcyjną tzn. Grupy Dekpol były turbulencje spowodowane zerwanymi łańcuchami dostaw i wzrostem cen surowców, przede wszystkim stali, a także komponentów stosowanych w produkcji (siłowniki, systemy zębowe) oraz wzrostem kosztów transportu. Wzrost cen oraz konieczność zmiany łańcuchów dostaw spowodował ogromne problemy w segmencie działalności produkcyjnej Grupy. Dekpol na bieżąco analizuje wszystkie powyższe aspekty w celu odpowiedniego dostosowania prowadzonej działalności do czynników rynkowych.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną

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

Po spowolnieniu gospodarki w ostatnich latach, rok 2024 był czasem znaczącego ożywienia w polskiej gospodarce. Produkt Krajowy Brutto (PKB) w roku 2024 wzrósł o 2,9%, co stanowi nieco wyższy wynik niż początkowo sugerowały prognozy ekonomistów. W samym IV kwartale 2024 roku PKB wzrósł o 3,2%, co stanowi znaczący wzrost o 1 p.p. w porównaniu z analogicznym okresem roku poprzedniego. Ekonomiści wskazują, że za odbicie gospodarki pod koniec roku 2024 odpowiada przede wszystkim istotny wzrost konsumpcji prywatnej. Tempo wzrostu konsumpcji prywatnej nadal jednak nie dogoniło wzrostu realnych dochodów, co jest spowodowane przede wszystkim trwającą odbudową oszczędności, czemu sprzyjają dodatnie realne stopy procentowe. Również inwestycje w Polsce wzrosły o około 1,3 % r/r, co było wspierane przez perspektywy unijne oraz rozbudowane nakłady na modernizację wojska, a z drugiej strony studzone poprzez niepewność geopolityczną oraz wysokie stopy procentowe, z uwagi na co inwestorzy prywatni nadal podchodzą ostrożnie do kwestii inwestowania środków. Ekonomiści wskazują, że ze względu na wyniki osiągnięte w 2024 roku można optymistycznie patrzeć na rok 2025.

Stopy procentowe w Polsce nadal utrzymywane są na wysokim poziomie, co jest skutkiem utrzymującej się na relatywnie wysokim poziomie inflacji. Obecnie stopa referencyjna jest na poziomie 5,75%, który został wprowadzony przez Radę Polityki Pieniężnej w październiku 2023 roku. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego Narodowego Banku Polskiego (NBP) (1,5%-3,5%). Analitycy spodziewają się, że pierwsze obniżki stóp procentowych mogą zostać dokonane w trakcie 2025 roku.

Inflacja w grudniu 2024 roku wyniosła 4,7% r/r, a w ujęciu miesięcznym się nie zmieniła. Inflacja nadal utrzymuje się powyżej celu inflacyjnego NBP. W całym 2024 roku średni wzrost cen wyniósł około 3,6% w porównaniu do roku ubiegłego. Analitycy wskazują, że tempo wzrostu cen wyhamowało w porównaniu do początku roku 2024. Nadal największy wpływ na wysoki poziom inflacji mają ceny nośników energii elektrycznej oraz podwyżki związane z użytkowaniem mieszkania. Ekonomiści zwracają uwagę, że spadek inflacji jest wciąż utrudniany z racji na dynamiczne wzrosty wynagrodzeń.

Zgodnie z dostępnymi danymi makroekonomicznymi, stopa bezrobocia w Polsce pozostaje na niskim poziomie na tle państw Unii Europejskiej.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako wysokie.

Ryzyko braku stabilności polskiego systemu podatkowego

W polskim systemie podatkowym następują częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa podatkowego. Te nieścisłości pociągają za sobą istotne ryzyko związane z otoczeniem podatkowym, w jakim Grupa prowadzi działalność. Kwestionowanie przez organy skarbowe dokonywanych przez Grupę rozliczeń podatkowych, w związku z rozbieżnościami lub zmianami interpretacji bądź niejednolitym stosowaniem przepisów prawa podatkowego przez różne organy administracji podatkowej, może skutkować nałożeniem na Grupę stosunkowo wysokich kar lub innych sankcji. Biorąc pod uwagę stosunkowo długi okres przedawnienia zobowiązań podatkowych oszacowanie ryzyka podatkowego jest szczególnie utrudnione, niemniej ziszczenie się rodzajów ryzyka opisanych powyżej może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i aparthoteli

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i aparthoteli. Przedmiotem oferty jest każdorazowo prawo własności lokalu niemieszkalnego, a nadto zawarcie umowy dzierżawy tego lokalu z podmiotem, który będzie prowadził działalność operatorską w danym obiekcie hotelowym (podmiotem nienależącym do Grupy Emitenta). Emitent wskazuje, iż brał udział w badaniach rynku prowadzonych przez Prezesa UOKiK, w ramach których m.in. informował o stosowanych zasadach współpracy oraz przedstawił stosowane wzorce umowne. Nie sposób wykluczyć, iż w przyszłości zostaną podjęte kampanie informacyjne lub inicjatywy legislacyjne, które skutkowały będą spadkiem zainteresowania lokalami w condohotelach i aparthotelach ze strony klientów lub wskutek wprowadzonych środków ochrony i ograniczeń, uczynią prowadzenie tego rodzaju inwestycji nieopłacalnymi.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko stopy procentowej

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

Obecna sytuacja makroekonomiczna w obszarze omawianego ryzyka wskazuje na wiele wyzwań. Stopy procentowe w Polsce nadal utrzymywane są na wysokim poziomie, co jest skutkiem utrzymującej się na relatywnie wysokim poziomie inflacji. Obecnie stopa referencyjna jest na poziomie 5,75%, który został wprowadzony przez Radę Polityki Pieniężnej w październiku 2023 roku. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego Narodowego Banku Polskiego (NBP) (1,5%-3,5%). Analitycy spodziewają się, że pierwsze obniżki stóp procentowych mogą zostać dokonane w trakcie 2025 roku.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko walutowe

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

W grudniu 2024 roku kurs złotego umocnił się względem euro, a notowania EUR/PLN zbliżyły się okresowo do poziomu 4,25, a na koniec grudnia wyniosły 4,27. Ekonomisci przewidują, że utrzymujące się wysokie stopy procentowe będą oddziaływały na korzyść złotego w pierwszej połowie 2025 roku.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko inflacyjne

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

Inflacja w grudniu 2024 roku wyniosła 4,7% r/r, a w ujęciu miesięcznym nie zmieniła się. Inflacja nadal utrzymuje się powyżej celu inflacyjnego NBP. W całym 2024 roku średni wzrost cen wyniósł około 3,6% w porównaniu do roku ubiegłego. Analitycy wskazują, że tempo wzrostu cen wyhamowało w porównaniu do początku roku 2024. Nadal największy wpływ na wysoki poziom inflacji mają ceny nośników energii elektrycznej oraz podwyżki związane z użytkowaniem mieszkania. Ekonomiści zwracają uwagę, że spadek inflacji jest wciąż utrudniany z racji na dynamiczne wzrosty wynagrodzeń.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyka związane z wyemitowanymi obligacjami

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

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności

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

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko naruszenia zobowiązań przewidzianych w umowach kredytowych oraz warunkach emisji obligacji

W zawartych przez podmioty z Grupy umowach kredytowych, jak również w warunkach emisji obligacji, przewidziane są obowiązki utrzymania określonych wskaźników finansowych. Skutkiem emisji obligacji może być naruszenie tych wskaźników, co w konsekwencji może prowadzić do wypowiedzenia umów kredytowych przez banki lub wcześniejszego wykupu wyemitowanych wcześniej obligacji przez obligatariuszy. Ponadto, niektóre umowy kredytowe podmiotów z Grupy zawierają postanowienia przewidujące tzw. naruszenia krzyżowe (ang. cross-default), co oznacza, że naruszenie jednej

umowy kredytu powoduje automatycznie naruszenie pozostałych umów kredytu zawartej z tym samym bankiem. W przypadku niedotrzymania zobowiązań z jednej umowy finansowania, istnienie postanowień w zakresie naruszeń krzyżowych może automatycznie spowodować niedotrzymanie zobowiązań w innych umowach. Jeśli takie postanowienia o niedotrzymaniu zobowiązań w innych umowach zostaną uruchomione, mogłoby to doprowadzić do znacznych strat dla Grupy i znacznego zmniejszenia jej dostępu do kapitału.

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

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się w działalności Grupy, niemniej jednak jego istotność Zarząd określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być dość znacząca. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję obligacji

W Grupie Depol spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 31 grudnia 2024 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 38% (639 267 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 62% (1 038 847 tys. zł). Na dzień 31 grudnia 2023 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 37% (577 863 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 63% (964 934 tys. zł).

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

Powyższe czynniki mogą mieć negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki działalności Grupy, co w efekcie może mieć niekorzystny wpływ na zdolność Grupy Kapitałowej Depol do wykonywania zobowiązań z tytułu obligacji.

Grupa ocenia zarówno prawdopodobieństwo zmaterializowania się powyższego ryzyka oraz jego istotność jako średnie.

Ryzyko związane ze zobowiązaniami przeterminowanymi

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

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako niskie.

Ryzyko cyberataku

W ostatnich kilku latach, a szczególnie po wybuchu konfliktu zbrojnego w Ukrainie, pojawiło się nowe ryzyko związane z obszarem IT. Obecnie spółki są narażone na ataki hakerów i działania przez nich podejmowane w postaci cyberataków. Zgodnie z dostępnymi informacjami, do głównych branż narażonych na cyberataki, należą energetyka i transport. Ataki dotyczą głównie kradzieży danych osobowych. W związku z powyższym Zarząd Spółki zdecydował o przeprowadzeniu due diligence w tym obszarze i wykupieniu polisy ubezpieczeniowej związanej z ochroną przed konsekwencjami cyberataków. Wszystkie spółki z Grupy Depol posiadają jednolitą politykę w zakresie IT.

Powyższy czynnik ryzyka dotychczas nie zmaterializował się dla działalności Grupy, niemniej jednak jego istotność Zarząd określa jako wysoką, ponieważ w przypadku jego wystąpienia skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy mogłaby być dość znacząca. Zarząd ocenia prawdopodobieństwo zaistnienia tego ryzyka jako średnie.

7. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego



Oświadczenie o stosowaniu Tade korporacyjnego

Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

W 2024 roku Spółka podlegała zasadom ładu korporacyjnego opisanym w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, uchwalonym przez Radę GPW uchwałą nr 13/1834/2021 z dnia 29 marca 2021 roku, który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2021 roku. Tekst zbioru „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” (DPSN2021) jest publicznie dostępny na stronie internetowej GPW: <https://www.gpw.pl/dobre-praktyki2021>.

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

Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono

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

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

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

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

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada sformalizowanego dokumentu, który opisywałby strategię Spółki w kontekście czynników ESG. Niezależnie od tego, Spółka wykazuje szczególną dbałość o sprawy społeczne i pracownicze w codziennej działalności. Dobrym przykładem może być przyjęty Kodeks Postępowania Biznesowego, który definiuje wzorce zachowań odnoszące się do:

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

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

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

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

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

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

Zasada 1.4.2. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.: przedstawiać wartość wskaźnika równości wynagrodzeń wypłacanych jej pracownikom, obliczanego jako procentowa różnica pomiędzy średnim miesięcznym wynagrodzeniem (z uwzględnieniem premii, nagród i innych dodatków) kobiet i mężczyzn za ostatni rok oraz przedstawiać

informacje o działaniach podjętych w celu likwidacji ewentualnych nierówności w tym zakresie, wraz z prezentacją ryzyk z tym związanych oraz horyzontem czasowym, w którym planowane jest doprowadzenie do równości.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zmiany w zakresie stosowania Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021

Na dzień 1 stycznia 2024 roku Spółka Dekpol S.A. stosowała wszystkie zasady ładu korporacyjnego zawarte w dokumencie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021”, za wyjątkiem zasad: 1.3.1., 1.3.2., 1.4., 1.4.1., 1.4.2., 2.1., 2.2., 4.1., 4.3. i 4.14, a także zasad 3.2., 3.7. i 3.10., które nie dotyczyły Spółki.

Dążąc do uzyskania wysokiej jakości standardów w zakresie ładu korporacyjnego, Spółka na przestrzeni 2024 roku i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania podejmowała działania mające na celu zwiększenie zakresu stosowanych zasad DPSN2021.

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

Zgodnie z zasadą 3.2. DPSN2021, mając na uwadze rozmiar Spółki i rodzaj prowadzonej działalności, Spółka uznała za uzasadnione wyodrębnienie w swojej strukturze organizacyjnej wraz z początkiem 2023 roku komórki audytu wewnętrznego. Jej celem jest zapewnienie, że system kontroli wewnętrznej działa prawidłowo, szczególnie w zakresie sprawozdawczości finansowej, zarządzania ryzykiem i ładu organizacyjnego. Na chwilę obecną Spółka nie widzi uzasadnienia do wyodrębniania jednostek odpowiedzialnych za zadania pozostałych systemów i funkcji, o którym mowa w zasadzie 3.1. Niezależnie od powyższego wszystkie te systemy i funkcje są utrzymywane w Spółce, a za ich działanie odpowiada Zarząd. W związku z powyższym Spółka uznaje zasadę 3.2. za stosowaną adekwatnie do istniejących potrzeb.

Zgodnie z zasadą 3.10. DPSN2021, dotychczas w Spółce nie dokonano przeglądu funkcji audytu wewnętrznego przez niezależnego audytora, ponieważ audyt wewnętrzny w Spółce funkcjonuje dopiero od 2023 roku. Jednakże taki przegląd w okresie raz na 5 lat jest przewidziany w Programie zapewnienia i poprawy jakości audytu wewnętrznego. W związku z powyższym Spółka uznaje zasadę 3.10. za stosowaną. Następnie w dniu 27 maja 2024 roku Spółka opublikowała informację o rozpoczęciu stosowania zasady 4.14. DPSN2021, zgodnie z którą Spółka powinna dążyć do podziału zysku poprzez wypłatę dywidendy, a pozostawienie całości zysku w spółce jest możliwe, jeżeli zachodzi którakolwiek z przyczyn wskazanych w treści zasady. Przyjęta w 2024 roku polityka dywidendowa Spółki uwzględnia kryteria wskazane w powyższej zasadzie, w związku z czym Spółka uznaje zasadę za stosowaną.

Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji

Akcjonariusze Dekpol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wedle najlepszej wiedzy Zarządu Dekpol S.A.:

Akcjonariusz	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 dniach 2 oraz 15 lipca 2024 roku Spółka otrzymała powiadomienia o dokonaniu przez Mariusza Tuchlina darowizny wszystkich posiadanych przez niego akcji Spółki na rzecz OMT Fundacja Rodzinna, której jest fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu. O zdarzeniu Spółka informowała w raportach bieżących nr 37/2024 z dnia 2 lipca 2024 roku oraz nr 41/2024 z dnia 15 lipca 2024 roku.

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

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

Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu

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

Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta

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

Organy Spółki

Zarząd

Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Zarządu

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

Kadencja Członków Zarządu Dekpol S.A. trwa 5 lat i nie jest wspólna.

Skład Zarządu Dekpol S.A. w roku obrotowym 2024 oraz na dzień 31 grudnia 2024 roku:

Imię i nazwisko	Pełniona funkcja
Mariusz Tuchlin	Prezes Zarządu

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu

W 2024 roku nie nastąpiły żadne zmiany w składzie Zarządu Depol S.A.

Skład Zarządu Depol S.A. na dzień publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Kadencje obecnych Członków Zarządu Depol S.A. wygasają z dniem 31 grudnia 2030 roku.

Zmiany w składzie Zarządu Depol S.A.

W dniu 13 marca 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Rada Nadzorcza Depol S.A. podjęła uchwały w sprawie powołania do Zarządu Spółki:

- Pana Mariusza Tuchlina na kolejną kadencję i powierzenia mu funkcji Prezesa Zarządu,
- Pani Katarzyny Szymczak-Dampc na kolejną kadencję i powierzenia jej funkcji Wiceprezesa Zarządu,
- Pana Michała Skowrona i powierzenia mu funkcji Wiceprezesa Zarządu.

Uchwały dotyczące powołania Pana Mariusza Tuchlina oraz Pani Katarzyny Szymczak-Dampc zostały podjęte w związku z upływem z dniem 31 grudnia 2024 roku dotychczasowej kadencji ww. osób i weszły w życie z dniem ich podjęcia. Uchwała dotycząca powołania Pana Michała Skowrona weszła w życie z dniem 1 kwietnia 2025 roku.

O zmianach w składzie Zarządu Depol S.A. Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 9/2025 z dnia 13 marca 2025 roku.

Opis działania i uprawnień organu

Zarząd prowadzi sprawy i reprezentuje Emitenta. Postanowienia Statutu Spółki wprowadzają w tym zakresie zasadę, iż wszelkie sprawy związane z działalnością Spółki niezastrzeżone przepisami prawa lub postanowieniami Statutu dla Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do kompetencji Zarządu. Nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu, nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia. Nabycie nieruchomości, użytkowania wieczystego względnie udziału w nieruchomości lub udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu za cenę wyższą niż 25 mln zł wymaga zgody Rady Nadzorczej wyrażonej w formie uchwały (§15 ust. 4 Statutu). Zarząd jest upoważniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy, stosownie do postanowień art. 349 Kodeksu spółek handlowych, przy czym wymaga to zgody Rady Nadzorczej (§10 i §21 ust. 2 pkt 15 Statutu). Wewnętrzną organizację i sposób wykonywania czynności przez Zarząd określa Regulamin Zarządu, uchwalany przez Radę Nadzorczą (dostępny na stronie <http://depol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>).

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

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

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

Rada Nadzorcza

Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej

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

Skład Rady Nadzorczej Depol S.A. w roku obrotowym 2024 oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania:

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

Kadencje Romana Suszka, Jacka Grzywacza i Jacka Kędzierskiego upłynęły z dniem 31 grudnia 2024 roku, przy czym mandaty ww. osób zgodnie z art. 369 § 4 w zw. z art. 386 §2 Kodeksu spółek handlowych wygasną z dniem zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024, czyli w 2025 roku. Kadencja Grzegorza Wąsacza upłynie z dniem 31 grudnia 2027 roku, natomiast kadencja Wojciecha Sobczaka upłynie z dniem 31 grudnia 2029 roku. Mandaty ww. osób wygasną z dniem odbycia walnego zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdanie finansowe odpowiednio za rok 2027 oraz 2029.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Depol S.A.

W dniu 28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie powołania na Członka Rady Nadzorczej Dekpol S.A. Wojciecha Sobczaka. Podjęcie uchwały wynikało z upływu dotychczasowej kadencji Wojciecha Sobczaka jako Członka Rady Nadzorczej Spółki. O zdarzeniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 34/2024 z dnia 28 czerwca 2024 roku.

Opis działania i uprawnień organu

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

1. ocena sprawozdania finansowego, sprawozdania Zarządu z działalności Emitenta za ubiegły rok obrotowy, w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym oraz ocena wniosków Zarządu dotyczących podziału zysku albo pokrycia straty i składanie Walnemu Zgromadzeniu corocznego pisemnego sprawozdania z wyników tej oceny,
2. zawieszanie, z ważnych powodów, w czynnościach poszczególnych lub wszystkich członków Zarządu oraz delegowanie członków Rady Nadzorczej, na okres nie dłuższy niż trzy miesiące, do czasowego wykonywania czynności członków Zarządu, którzy zostali odwołani, złożyli rezygnację albo z innych przyczyn nie mogą sprawować swoich czynności;
3. uchwalanie oraz zmiany Regulaminu Zarządu;
4. ustalanie wynagrodzeń członków Zarządu;
5. wyrażanie zgody na obejmowanie, nabywanie, zbywanie i obciążanie przez Emitenta udziałów albo akcji w innych spółkach, przystępowanie lub występowanie z innych spółek lub podmiotów, lub wspólnych przedsięwzięć oraz nabywanie przedsiębiorstw lub zorganizowanych części przedsiębiorstw innych podmiotów, za wyjątkiem obejmowania przez Spółkę lub jej spółki zależne udziałów albo akcji spółek, jak również przystępowania do spółek osobowych, zawiązywanych w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Spółkę lub jej spółki zależne, bez udziału osób trzecich;
6. wyrażanie zgody na zawieranie umów pożyczek i kredytów, gwarancji, emisję obligacji (z zastrzeżeniem emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisji warrantów subskrypcyjnych), udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 100 mln zł;
7. wyrażanie zgody na dokonywanie czynności nieodpłatnych, o jednorazowej wartości świadczenia powyżej 0,1 mln zł;
8. zatwierdzenie budżetów i planów finansowych Emitenta oraz wszelkich zmian do tych dokumentów;
9. opiniowanie okresowych sprawozdań Zarządu;
10. wyrażanie zgody na operacje na instrumentach pochodnych;
11. wybór biegłego rewidenta do zbadania sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych), jak również zatwierdzanie warunków umowy z biegłym rewidentem oraz zatwierdzanie rozwiązania przez Emitenta takiej umowy;
12. wyrażenie zgody na tworzenie i likwidację oddziałów Emitenta;
13. wyrażanie zgody na zajmowanie się przez członka Zarządu interesami konkurencyjnymi lub też na uczestnictwo w spółce konkurencyjnej jako wspólnik lub członek władz;
14. wyrażanie zgody w sprawach wykonywania przez Zarząd Spółki prawa głosu w jej spółkach zależnych w sprawach określonych w Statucie;
15. wyrażanie zgody na wypłatę zaliczki na poczet dywidendy;
16. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Rady Nadzorczej przepisami prawa lub Statutu.

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

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

Komitet Audytu

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

W roku obrotowym 2024 w Radzie Nadzorczej Depol S.A. funkcjonował jeden komitet – Komitet Audytu. Podstawę do powołania Komitetu Audytu przez Radę Nadzorczą, niezależnie od postanowień Regulaminu Rady Nadzorczej, stanowi ustawa z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

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

Kompetencje Komitetu Audytu i działania podejmowane w 2024 roku

Do ustawowych kompetencji Komitetu Audytu należy:

1. monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
2. monitorowanie procesu sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju lub sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, w tym w zakresie ich sporządzania i znakowania zgodnie z art. 63zc ustawy o rachunkowości, oraz procesu identyfikacji przez Spółkę informacji przedstawianych zgodnie ze standardami sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju w rozumieniu art. 63p pkt 2 ustawy o rachunkowości,
3. monitorowanie skuteczności systemów kontroli wewnętrznej i systemów zarządzania ryzykiem oraz audytu wewnętrznego, w szczególności w zakresie sprawozdawczości finansowej oraz sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju lub sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, w tym w zakresie jej sporządzania i znakowania zgodnie z przepisami,
4. monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania lub atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
5. kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki są świadczone przez firmę audytorską inne usługi niż badanie i atestacja sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
6. informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania lub atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz wyjaśnianie, w jaki sposób to badanie lub ta atestacja przyczyniły się do rzetelności sprawozdawczości finansowej, sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju lub sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej, a także jaka była rola Komitetu Audytu odpowiednio w procesie badania lub atestacji,
7. dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem,
8. opracowywanie polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdań finansowych oraz polityki wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
9. opracowywanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych lub atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci, do której należy firma audytorska dozwolonych usług niebędących badaniem lub atestacją sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju,
10. określanie procedury wyboru firmy audytorskiej,
11. przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, w sprawach dotyczących powołania biegłych rewidentów lub firm audytorskich, zgodnie z politykami, o których mowa w pkt 8 i 9,
12. przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej, sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju lub sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju grupy kapitałowej.

W 2024 roku Komitet Audytu sprawował regularny audyt wewnętrzny w Spółce. Komitet zajmował się na bieżąco analizą danych finansowych i innymi istotnymi aspektami w poszczególnych segmentach działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Komitet informował pozostałych członków Rady Nadzorczej o bieżących działaniach i udzielał rekomendacji dotyczących sprawozdań finansowych, akceptacji raportów rocznych Spółki oraz Grupy Kapitałowej. Komitet Audytu pozostawał w stałym kontakcie z kluczowymi biegłymi rewidentami firmy audytorskiej i osobą odpowiedzialną za audyt wewnętrzny w Spółce.

W 2024 roku odbyło się 14 posiedzeń Komitetu Audytu Rady Nadzorczej. Obrady odbywały się zarówno stacjonarnie, jak i zdalnie. Wszystkie posiedzenia Komitetu Audytu odbyły się w pełnym składzie.

Ponadto w 2024 roku Komitet Audytu m.in. sprawował nadzór nad pracami audytora wewnętrznego, powołanego przez Zarząd Dekpol S.A. pod koniec 2022 roku. W ramach tego nadzoru Komitet Audytu m.in. zatwierdził plan audytu na 2025 rok, oparty na ocenie ryzyka poszczególnych obszarów i procesów, a także aktualizację Procedury Audytu Wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol. Komitet Audytu nadzoruje pracę audytora wewnętrznego m.in. poprzez weryfikację składanych przez niego sprawozdań, w tym: raportów z przeprowadzonych zadań zapewniających oraz innych czynności; rocznego sprawozdania z funkcjonowania audytu wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol czy też sprawozdania z realizacji programu zapewnienia jakości audytu. Dodatkowo odbywają się cykliczne spotkania audytora wewnętrznego z Komitetem Audytu na których omawiane są bieżące prace audytora i dotychczasowe rezultaty. W 2024 roku odbyły się 2 takie spotkania.

Skład osobowy Komitetu Audytu

W skład Komitetu Audytu wchodzi przynajmniej trzech członków, powoływanych przez Radę Nadzorczą spośród swoich członków, na czas trwania ich kadencji jako członków Rady Nadzorczej, z zastrzeżeniem, iż przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych oraz większość członków Komitetu Audytu, w tym jego Przewodniczący, powinna być niezależna od Emitenta w rozumieniu ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach (...). Przynajmniej jeden członek Komitetu Audytu powinien posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Emitent lub poszczególni członkowie w określonych zakresach powinni posiadać wiedzę i umiejętności z zakresu tej branży. W 2024 roku do członków Komitetu Audytu zastosowanie miały również zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

W 2024 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Komitet Audytu działał w trzyosobowym składzie:

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

W 2024 roku nie miały miejsca zmiany w składzie Komitetu Audytu.

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

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

Jacek Kędzierski

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

Jacek Grzywacz

Jacek Grzywacz ukończył studia na Politechnice Śląskiej w Katowicach, na wydziale Organizacji i Zarządzania, specjalizacja: Ekonomia, Finanse i Marketing w Przedsiębiorstwie, z dyplomem magistra-inżyniera organizacji i zarządzania. Ukończył ponadto Studium dla Dyrektorów Finansowych „Zarządzanie Finansami Firmy” zorganizowane przez Fundację Centrum Prywatyzacji – Instytut Rozwoju Biznesu, w ramach którego zdobywał m. in. wiedzę z zakresu rachunkowości, ekonomii i finansów. W ramach swojej ponad dwudziestoletniej pięcioletniej kariery zawodowej wykonywał i nadal wykonuje czynności z zakresu doradztwa ekonomiczno-finansowego, związanego m. in. z restrukturyzacją, wyceną i badaniami due diligence przedsiębiorstw, zarządzaniem płynnością finansową, zarządzaniem polityką kredytową przedsiębiorstw, controllingiem finansowym, analizą finansową przedsięwzięć inwestycyjnych, doradztwem przy przygotowaniu i wprowadzeniu spółek na rynek publiczny (IPO). Podstawowym zakresem działania Jacka Grzywacza była i jest ocena sprawozdań finansowych różnych podmiotów oraz pozyskiwanie i analiza danych o charakterze finansowo-księgowym i na ich podstawie przedstawianie zarządom/radom nadzorczym/ właścicielom wniosków/rekomendacji. W ramach prowadzonej działalności Jacek Grzywacz pełni rolę dyrektora finansowego w grupie kapitałowej o rocznych przychodach ze sprzedaży ok. 1 mld zł (branża przetwórstwa mięsnego). W latach 1999-2010 Jacek Grzywacz działał jako członek personelu innych organizacji, a począwszy od grudnia 2009 roku działa w ramach JKG Finanse Sp. z o.o., której jest współnikiem oraz prezesem zarządu. Jest ponadto przewodniczącym Rady Nadzorczej S&A S.A. i Członkiem Rady Nadzorczej: MC COMP S.A. oraz PTWP S.A. Jacek Grzywacz pełnił również funkcję członka rad nadzorczych w następujących podmiotach: Sento S.A., Agito S.A., APN Promise Sp. z o.o. (w latach 2009 – 2010) oraz Esotiq&Henderson S.A. (w latach 2013 – 2020). W związku z pełnieniem funkcji członka rad nadzorczych Jacek Grzywacz zdobywał również dodatkowe doświadczenie i umiejętności w zakresie weryfikacji danych rachunkowych/finansowych spółek oraz grup kapitałowych oraz brał udział w pisaniu prospektów emisyjnych dla spółek notowanych na GPW w Warszawie. Jacek Grzywacz jest również Członkiem Komitetu Audytu w PTWP S.A.

Roman Suszek

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

Zasady współpracy z firmą audytorską

Komitet Audytu zgodnie z art. 130 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach (...) opracował Politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania oraz Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie dozwolonych usług niebędących badaniem.

W dniu 8 kwietnia 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Komitet Audytu, w związku z nowelizacją ustawy o rachunkowości oraz ustawy o biegłych rewidentach (...) w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i jej atestacji, przyjął do stosowania od dnia 1 stycznia 2025 roku, w nowym brzmieniu:

- Politykę i procedurę wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania sprawozdania finansowego i atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie, oraz

- Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych lub atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dozwolonych usług niebędących badaniem lub atestacją Dekpol Spółka Akcyjna z siedzibą w Pinczynie.

Główne założenia ww. polityk:

1. Wyboru firmy audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, z zastrzeżeniem, iż do momentu wprowadzenia do Statutu Dekpol S.A. upoważnienia dla Rady Nadzorczej do dokonywania wyboru firmy audytorskiej do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, wyboru w tym zakresie dokonuje Walne Zgromadzenie Spółki. W związku z tym w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju kwestie przypisane poniżej do Rady Nadzorczej, do momentu stosownej zmiany Statutu Dekpol S.A., należy odnosić do Walnego Zgromadzenia Spółki.
2. Wybór firmy audytorskiej dokonywany jest w oparciu o rekomendację Komitetu Audytu, w wyniku przeprowadzenia postępowania określonego Procedurą wyboru firmy audytorskiej.
3. Wybór powinien nastąpić w terminie umożliwiającym firmie audytorskiej udział w inwentaryzacji znaczących składników majątkowych.

4. Organy Spółki uczestniczące w wyborze oraz Komitet Audytu kierują się koniecznością zapewnienia bezstronności i wysokiej jakości badania, w tym w szczególności biorą pod uwagę:
 - a. wiedzę, kompetencje zawodowe oraz reputację firmy audytorskiej i biegłego rewidenta;
 - b. doświadczenie firmy audytorskiej i biegłego rewidenta, w tym w szczególności w przeprowadzaniu badania jednostek zainteresowania publicznego oraz atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju;
 - c. znajomość przez firmę audytorską i biegłego rewidenta branży, w której działa Spółka;
 - d. możliwość przeprowadzenia przez firmę audytorską zarówno badania sprawozdania finansowego jak i atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju;
 - e. możliwość zapewnienia przez firmę audytorską dogodnych dla Spółki terminów badania, przeglądu i atestacji;
 - f. cenę świadczenia usług, która nie powinna być wygórowana w porównaniu z cenami za tego typu usługi na rynku.
5. Kontrola i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej są dokonywane na każdym etapie procedury wyboru firmy audytorskiej.
6. Spółka sporządza zapytanie ofertowe obejmujące badanie sprawozdań rocznych, przegląd sprawozdań śródrocznych oraz atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za dany rok obrotowy w terminie do końca trzeciego miesiąca tego roku obrotowego. Zapytanie ofertowe podlega publikacji na stronie internetowej Spółki.
7. Spółka jest uprawniona do zaproszenia dowolnych firm audytorskich do składania ofert poprzez przesłanie im zapytania ofertowego bezpośrednio, jak również do prowadzenia negocjacji z zainteresowanymi oferentami.
8. Spółka dokonuje oceny złożonych ofert oraz przedkłada je Komitetowi Audytu wraz ze sprawozdaniem zawierającym wnioski z procedury wyboru.
9. Komitet Audytu rozpatruje oferty firm audytorskich, po czym przedstawia Radzie Nadzorczej rekomendację na potrzeby wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej odpowiednio badanie sprawozdania finansowego oraz atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju. Rekomendacja Komitetu Audytu zawiera przynajmniej dwie możliwości wyboru firmy audytorskiej wraz z uzasadnieniem oraz wskazanie uzasadnionej preferencji Komitetu Audytu.
10. Rada Nadzorcza dokonuje wyboru firmy audytorskiej po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu. Jeżeli decyzja Rady Nadzorczej w zakresie wyboru firmy audytorskiej odbiega od rekomendacji Komitetu Audytu, Rada Nadzorcza uzasadnia przyczyny niezastosowania się do rekomendacji Komitetu Audytu oraz przekazuje takie uzasadnienie do wiadomości Walnego Zgromadzenia Spółki.
11. Zarząd Spółki zawiera umowę o badanie sprawozdania finansowego i atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju z firmą audytorską wybraną przez Radę Nadzorczą.
12. Niedopuszczalne jest świadczenie bezpośrednio lub pośrednio przez biegłego rewidenta lub firmę audytorską przeprowadzającą ustawowe badanie sprawozdań finansowych Spółki, jak również przez członków sieci, do której należy biegły rewident lub firma audytorska, na rzecz Spółki, jej jednostki dominującej lub jednostek przez nią kontrolowanych żadnych usług zabronionych niebędących badaniem sprawozdań finansowych, o których mowa w ustawie o biegłych rewidentach (...).
13. Komitet Audytu może podjąć decyzję w sprawie wyrażenia zgody na świadczenie przez ww. podmioty na rzecz Spółki usług dozwolonych, o których mowa w ustawie o biegłych rewidentach (...), przy czym zgoda ta może być wyrażona wyłącznie po przeprowadzeniu przez Komitet Audytu oceny zagrożeń i zabezpieczeń niezależności, o której mowa w art. 69–73 ww. ustawy, a świadczenie usług dozwolonych możliwe jest jedynie w zakresie niezwiązanym z polityką podatkową Spółki. Do przeprowadzania atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju nie jest wymagane wyrażenie zgody przez Komitet Audytu.
14. Firma audytorska przeprowadzająca atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Spółki ani żaden z członków sieci, do której należy firma audytorska, nie mogą świadczyć bezpośrednio ani pośrednio na rzecz Spółki, jej jednostki dominującej ani jednostek przez nią kontrolowanych usług, o których mowa w ustawie o biegłych rewidentach (...). Podmioty te mogą świadczyć usługi niebędące badaniem inne niż zabronione usługi, o których mowa powyżej, na rzecz Spółki, jej jednostki dominującej lub jednostek przez nią kontrolowanych – pod warunkiem zatwierdzenia ich przez Komitet Audytu, po dokonaniu przez niego właściwej oceny zagrożeń dla niezależności oraz zabezpieczeń zastosowanych zgodnie z art. 74 ww. ustawy.
15. Firma audytorska przeprowadzająca jednocześnie atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i badanie ustawowe sprawozdań finansowych Spółki oraz członków sieci, do której należy ta firma audytorska, mogą świadczyć usługi niebędące badaniem inne niż zabronione usługi, o których mowa w ustawie o biegłych rewidentach (...) na rzecz Spółki, jej jednostki dominującej lub jednostek przez nią kontrolowanych – pod warunkiem zatwierdzenia ich przez Komitet Audytu, po dokonaniu przez niego właściwej oceny zagrożeń dla niezależności oraz zabezpieczeń zastosowanych zgodnie z art. 74 ww. ustawy.

Pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego i atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata.

W roku obrotowym 2024 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. i Grupy Kapitałowej Dekpol świadczyła na rzecz Spółki usług niebędących badaniem. Do takich usług zalicza się:

- ocena sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach;
- atestacja sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

Dokonano oceny niezależności firmy audytorskiej oraz została wyrażona zgoda na świadczenie wyżej wymienionych usług.

Walne Zgromadzenie i prawa akcjonariuszy

Sposób działania Walnego Zgromadzenia

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

Walne Zgromadzenie zwołuje się przez ogłoszenie dokonywane na stronie internetowej Spółki oraz w sposób określony dla przekazywania informacji bieżących zgodnie z przepisami Ustawy o ofercie publicznej, które powinno być dokonane co najmniej na 26 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. W ogłoszeniu należy m. in. oznaczyć datę, godzinę i miejsce Walnego Zgromadzenia oraz szczegółowy porządek obrad. W przypadku zamierzonej zmiany Statutu powołać należy do tychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień Statutu. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Akcjonariusze po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu powinni zgłosić podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze mogą brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika (art. 412 KSH). Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania na nim prawa głosu wymaga udzielenia w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie <http://dekpol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>) wskazuje sposoby weryfikacji zawiadomienia o udzieleniu pełnomocnictwa w postaci elektronicznej. Pełnomocnik jest uprawniony do udzielenia dalszego pełnomocnictwa, jeżeli wynika to z treści pełnomocnictwa. Pełnomocnik może reprezentować więcej niż jednego akcjonariusza. Akcjonariusze posiadający akcje zapisane na rachunku zbiorczym, są uprawnieni do ustanowienia oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na tym rachunku. Również w przypadku posiadania akcji zapisanych na więcej niż jednym rachunku papierów wartościowych jest możliwe ustanowienie oddzielnych pełnomocników do wykonywania praw z akcji zapisanych na każdym z rachunków.

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

Regulamin Walnego Zgromadzenia dopuszcza utrwalanie przebiegu obrad przy pomocy elektronicznych nośników informacji. Utrwalone nagrania z przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia są archiwizowane w siedzibie Spółki i dostęp do nich

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

Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

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

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

Walne Zgromadzenia Dekpol S.A. w 2024 roku

W 2024 roku odbyło się jedno Walne Zgromadzenie Dekpol S.A.

W dniu 28 czerwca 2024 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A., które podjęło uchwały w sprawie m.in.:

- zatwierdzenia sprawozdań finansowych i sprawozdania z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2023,
- udzielenia absolutorium członkom organów Spółki,
- przeznaczenia zysku netto Spółki za rok obrotowy 2023 oraz ustalenia dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy – szerzej na stronie 69 „Polityka dywidendowa”,
- przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej Spółki za rok 2023,
- pozytywnego zaopiniowania Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2023,
- zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Rady Nadzorczej do przyjęcia tekstu jednolitego - szerzej w pkt Zasady zmiany Statutu Spółki,
- utworzenia kapitału rezerwowego z przeznaczeniem na wypłatę dywidend i zaliczek na poczet dywidend,
- powołania członka Rady Nadzorczej Dekpol S.A.,
- przyjęcia Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

Treść wszystkich uchwał podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 35/2024 z dnia 28 czerwca 2024 roku.

Opis praw akcjonariuszy i sposobu ich wykonywania

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

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

Uprawnienia o charakterze majątkowym:

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

Uprawnienia o charakterze korporacyjnym:

1. Prawo uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim osobom będącym akcjonariuszami spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia.
2. Prawo głosu na Walnym Zgromadzeniu - przysługuje wszystkim akcjonariuszom, a każda akcja daje prawo do jednego głosu na Walnym Zgromadzeniu. Zgodnie z postanowieniami Regulaminu Walnego Zgromadzenia możliwe jest oddanie głosu na Walnym Zgromadzeniu drogą korespondencyjną, za pomocą formularzy udostępnionych na stronie internetowej Emitenta. Głos oddany w innej formie niż na formularzu udostępnionym przez Emitenta jest nieważny.
3. Prawa przysługujące akcjonariuszom w zależności od udziału w kapitale zakładowym bądź ogólnej liczbie głosów:
 - a. prawo zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - b. prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - c. prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,
 - d. prawo zgłaszania przed terminem Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad,
 - e. prawo żądania wyboru Rady Nadzorczej w drodze głosowania oddzielnymi grupami.
4. Prawo zgłaszania podczas Walnego Zgromadzenia projektów uchwał dotyczących spraw wprowadzonych do porządku obrad.
5. Prawo do zadawania pytań dotyczących spraw umieszczonych w porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
6. Prawo zapoznania się z listą akcjonariuszy uprawnionych do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.
7. Prawo żądania wydania odpisu wniosków w sprawach objętych porządkiem obrad Walnego Zgromadzenia.
8. Prawo żądania sprawdzenia listy obecności na Walnym Zgromadzeniu.
9. Prawo do informacji dotyczących Emitenta - w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia Zarząd ma obowiązek udzielać akcjonariuszom, na zgłoszone przez nich żądania, informacji dotyczących Emitenta, jeżeli jest to uzasadnione dla oceny sprawy objętej porządkiem obrad.
10. Prawo do żądania wydania odpisów sprawozdania Zarządu z działalności spółki i sprawozdania finansowego wraz z odpisem sprawozdania Rady Nadzorczej oraz opinii biegłego rewidenta.
11. Prawo przeglądania księgi protokołów Walnego Zgromadzenia oraz żądania wydania poświadczonych przez Zarząd odpisów uchwał.
12. Prawo do imiennego świadectwa depozytowego wystawionego przez podmiot prowadzący rachunek papierów wartościowych.
13. Prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały.
14. Prawo do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały.

Zasady zmiany Statutu Spółki

Zmiana Statutu Spółki, zgodnie z art. 430 Kodeksu spółek handlowych następuje w drodze uchwały Walnego Zgromadzenia oraz wpisu do rejestru. W myśl art. 415 Kodeksu spółek handlowych, uchwała Walnego Zgromadzenia dotycząca zmiany Statutu Spółki zapada większością trzech czwartych głosów. Obecnie obowiązujący Statut Dekpol S.A. nie zawiera

postanowień dodatkowych, odmiennych od wyżej wskazanych przepisów Kodeksu spółek handlowych, dotyczących zasad dokonywania zmian Statutu Spółki.

W 2024 roku dokonana została jedna zmiana Statutu Dekpol S.A.

W dniu 5 sierpnia 2024 roku Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany Statutu Spółki dokonanej uchwałą nr 17 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2024 roku polegającej na dodaniu § 9 ust. 3 i § 21 ust. 2 pkt 16 Statutu Spółki oraz uchyleniu dotychczasowych treści § 10 i § 21 ust. 2 pkt 15 Statutu Spółki i nadaniu im nowych brzmień. Zmiana Statutu Spółki miała na celu umożliwienie Spółce dokonywania wypłat na rzecz akcjonariuszy zaliczek na poczet dywidendy. Zgodnie z art. 349 § 1 Kodeksu spółek handlowych warunkami wypłaty zaliczki są m.in. zawarcie odpowiedniego upoważnienia dla Zarządu w Statucie oraz uzyskanie zgody Rady Nadzorczej. Zakres zarejestrowanych zmian Statutu Spółki oraz tekst jednolity Statutu Dekpol S.A. przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej w wykonaniu upoważnienia wskazanego w uchwale nr 18 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 28 czerwca 2024 roku, Spółka przekazała w raporcie bieżącym nr 44/2024 z dnia 6 sierpnia 2024 roku.

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

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

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

Aktualnie w Grupie Dekpol nie istnieją sformalizowane procedury dotyczące procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej. W czynności z zakresu sprawozdawczości finansowej zaangażowany jest Pion Finansowy, podległy Dyrektorowi Finansowemu. W ramach Pionu Finansowego wyodrębniono Dział Księgowości oraz Dział Konsolidacji i Wsparcia Procesów, odpowiedzialne za m.in. rachunkowość, księgowość i sprawozdawczość.

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

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

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

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

Dodatkowo pod koniec 2022 roku Zarząd Dekpol S.A. powołał funkcję audytora wewnętrznego. Audytor Wewnętrzny podlega pod Zarząd Spółki a jednocześnie, celem zachowania zasady niezależności, podlega funkcjonalnie pod Komitet Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. Rok 2024 był kolejnym okresem, w którym audytor wewnętrzny realizował swoje zadania zgodnie z planem audytu oraz w zgodzie z Międzynarodowymi Standardami Audytu Wewnętrznego oraz Kodeksem Etyki Audytora. Audytor Wewnętrzny wspiera Organy Najwyższego Nadzoru w Grupie w zapewnieniu, że system kontroli wewnętrznej działa prawidłowo co z kolei przekłada się na rzetelność danych zawartych w sprawozdawczości finansowej.

Polityka Różnorodności

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

8. Polityka wynagrodzeń



Polityka Wynagrodzeń

System wynagrodzeń

W dniu 28 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przyjęcia „Polityki wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Depol S.A.”.

Poprzednio obowiązująca polityka wynagrodzeń została przyjęta uchwałą nr 18 Walnego Zgromadzenia Depol S.A. z 31 sierpnia 2020 roku. Z uwagi na art. 90e ust. 4 ustawy o ofercie publicznej (...) wskazujący, iż uchwała w sprawie polityki wynagrodzeń jest podejmowana nie rzadziej niż co cztery lata, w 2024 roku zaszła konieczność powzięcia nowej uchwały w tym przedmiocie. Polityka wynagrodzeń przyjęta w 2024 roku nie uległa jednak istotnej zmianie względem poprzednio obowiązującej polityki.

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

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

Warunki i wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu

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

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych Członkom Zarządu za rok 2024 przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie brutto osób zarządzających Emitenta w tys. zł za rok 2024

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie Emitenta	Pozostałe przychody*	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych
Mariusz Tuchlin	Cały rok	183 600 zł	231 543 zł	7 626 zł	zł
Katarzyna Szymczak-Dampc	Cały rok	108 000 zł	83 688 zł	7 177 zł	120 000 zł
Razem		291 600 zł	315 231 zł	14 803 zł	120 000 zł

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

W 2024 roku osoby zarządzające nie otrzymywały innych nagród, korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2024 roku Członkom Zarządu Emitenta nie zostały przyznane dodatkowe świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane.

Jednocześnie w ramach świadczenia usług doradczych dla Spółek zależnych, Katarzyna Szymczak Dampc (Wiceprezes Zarządu Dekpol S.A.) otrzymał wynagrodzenie o wartości 824 100 zł za 2024r.

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

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

Warunki i wysokość wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

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

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Dekpol S.A. z dnia 26 czerwca 2023 roku wynagrodzenie miesięczne Przewodniczącego Rady Nadzorczej zostało ustalone w kwocie 2.800 zł netto a wynagrodzenie miesięczne każdego z pozostałych Członków Rady Nadzorczej w kwocie 2.500 zł netto. Niezależnie od powyższego wynagrodzenia, ustalone zostało wynagrodzenie przysługujące Członkom Komitetu Audytu w kwocie 500 zł netto za udział w posiedzeniu.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych Członkom Rady Nadzorczej za rok 2024 przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie brutto osób nadzorujących Emitenta w tys. zł za rok 2024

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Stale wynagrodzenie z tytułu powołania do RN	Pozostałe przychody*	Stale wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek podporządkowanych
Roman Suszek	cały rok	-	58 517 zł	878 zł	-
Wojciech Sobczak	cały rok	-	43 640 zł	655 zł	-
Jacek Grzywacz	cały rok	-	53 951 zł	809 zł	-
Jacek Kędzierski	cały rok	-	52 263 zł	0 zł	-
Grzegorz Wąsacz	cały rok	-	43 640 zł	655 zł	-
Razem			252 011 zł	2 996 zł	-

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

W 2024 roku osoby nadzorujące nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani dodatkowych świadczeń finansowych z tytułu pełnienia funkcji (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2024 roku Członkom Rady Nadzorczej Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane. Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie pełnią funkcji we władzach pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Dekpol i tym samym nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia. Z zastrzeżeniem, że Pan Jacek Grzywacz w ramach świadczenia usług doradczych dla emitenta otrzymał wynagrodzenie z tego tytułu na zasadach rynkowych, zgodnie z zapisami zawartej umowy, w łącznej kwocie brutto 21 525 zł.

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

W 2024 roku w Spółce nie występowały zobowiązania wynikające z emerytur lub innych świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących, jak również zobowiązania zaciągnięte w związku z ww. emeryturami.

9. Pozostałe informacje



Porostate informacje

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

W 2024 roku nie toczyły się inne niż wskazane poniżej istotne postępowania przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczące zobowiązań oraz wierzytelności Spółki lub jednostki od niej zależnej.

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

W czerwcu 2023 roku Dekpol S.A. otrzymała wynik kontroli, sporządzony na podstawie art. 54 ust. 1 pkt 1 oraz art. 82 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o Krajowej Administracji Skarbowej, z czynności kontrolnych dokonanych w toku kontroli celno-skarbowej prowadzonej w Spółce przez Pomorski Urząd Celno-Skarbowy w Gdyni (Organ podatkowy), 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 podatkowy 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 podatkowego 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 Organu Podatkowego wszczęte zostało postępowanie podatkowe z udziałem Spółki, będące następstwem kontroli, o której mowa powyżej. Przedmiotem postępowania była kontrola rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za 2019 roku, w kontekście transakcji wniesienia aportem ZCP Dekpol S.A. i objęcia nowoutworzonych udziałów w Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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

Spółka, w dalszym ciągu, całkowicie nie podziela stanowiska Organu podatkowego 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 podatkowego przedstawiała dodatkową argumentację oraz dowody potwierdzające zasadność jej stanowiska. Jednocześnie Spółka kwestionowała słuszność motywów, na które powołał się Organ podatkowy formułując finalne konkluzje w wyniku kontroli.

Po przeanalizowaniu uzasadnienia decyzji Organu podatkowego, Spółka skorzystała z przysługującego jej prawa i wniosła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Gdańsku. Skorzystanie przez Spółkę z prawa zaskarżenia powoduje, że decyzja Organu podatkowego jest nieostateczna i nie podlega wykonaniu. Tym samym na dzień przekazania niniejszego sprawozdania zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

Zarząd uznał, że w jego ocenie na koniec okresu sprawozdawczego, jest brak obecnego obowiązku skutkującego koniecznością wydatkowania środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne, jest bardziej prawdopodobny niż jego istnienie.

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.

Postępowanie UOKiK

W sierpniu 2024 roku zostało zakończone postępowanie antymonopolowe wszczęte zgodnie z postanowieniem Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (UOKiK) w sprawie nałożenia kary pieniężnej z tytułu dokonania koncentracji, polegającej na utworzeniu przez Depol Deweloper Sp. z o.o., Depol Inwestycje – Puck Sp. z o.o., wspólnego przedsiębiorcy, bez uzyskania zgody Prezesa UOKiK. W przedmiotowej sprawie istotne jest to, iż przedsiębiorcy sami na skutek przeprowadzenia czynności sprawdzających ustalili, że przeprowadzona koncentracja wymagała zgody Prezesa UOKiK i zgłosili to Prezesowi UOKiK (czynny żal). Na mocy decyzji Prezesa UOKiK na podmioty nałożono karę, jednak kwota nie stanowi istotnej wartości z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Depol i nie wpływa na sytuację finansową Grupy.

Postępowanie z Soletanche Polska Sp. z o.o.

W 2018 roku Soletanche Polska Sp. z o.o. wszczęła postępowanie sądowe przeciwko Depol S.A., w którym dochodziła zapłaty 0,32 mln zł z tytułu wynagrodzenia z umowy z lipca 2017 roku o wykonanie na rzecz osoby trzeciej – inwestora robót budowlanych dotyczących budynku w Warszawie. W grudniu 2020 roku Depol S.A. wytoczyła powództwo przeciwko Soletanche Polska Sp. z o.o. oraz Powszechnemu Zakładowi Ubezpieczeń S.A. (ubezpieczyciel Soletanche Polska Sp. z o.o.) o zapłatę kwoty ok. 6,86 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Na wskazaną kwotę składały się roszczenia odszkodowawcze z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez Soletanche Polska Sp. z o.o., pełniącego rolę podwykonawcy. Postępowanie zawisło przed Sądem Okręgowym w Gdańsku.

W grudniu 2024 roku strony podpisały ugodę pozasądową. Na mocy ugody Spółka zobowiązała się do zapłaty na rzecz Soletanche Polska Sp. z o.o. kwoty 0,45 mln zł w celu wygaszenia wszelkich sporów zawisłych już przed sądami powszechnymi oraz możliwych innych sporów. Ugody sądowe w obu sprawach zostały zawarte w styczniu 2025 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). Na wskazaną kwotę zawiązano rezerwę, która zaprezentowana została w nocy 11 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Depol.

Firma audytorska

Firmą audytorską wybraną do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Depol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Depol za rok obrotowy 2024 jest UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000487588 oraz wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3886.

Wyboru firmy audytorskiej dokonała Rada Nadzorcza, w wyniku postępowania określonego procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu. Rekomendacja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria. Umowa została zawarta w dniu 18 sierpnia 2023 roku na okres 2 lat i obejmuje:

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

Ponadto, w dniu 16 grudnia 2024 roku Spółka podpisała z UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000487588 oraz wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3886 umowę o świadczenie usług atestacji sprawozdania jednostki dominującej w zakresie zrównoważonego rozwoju za rok 2024.

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

Ponadto komponent Grupy Deweloper został zbadany w zakresie badania Spółek z Grupy Deweloper przez audytora – HLB M2 TAX & AUDIT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Wysokość wynagrodzenia wypłaconego lub należnego na rok obrotowy

Opis	2024	2023
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	603	503
Inne usługi atestacyjne	318	155
w tym przegląd sprawozdań finansowych	168	155
w tym atestacja sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju	150	0
Usługi doradztwa podatkowego	0	0
Pozostałe usługi	0	0
Razem wynagrodzenie	921	659

Wynagrodzenie audytora obejmuje wynagrodzenie audytora Grupy firmy UHY ECA Audyt Sp. z o.o. oraz audytora komponentu Grupy Deweloper – HLB M2 TAX & AUDIT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Zagadnienia pracownicze

Wielkość przeciętnego zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2023-2024, z podziałem na pracowników umysłowych i fizycznych zatrudnionych na umowie o pracę, przedstawia poniższa tabela.

Stan zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2023- 2024 (średnioroczne zatrudnienie w okresie, w osobach)

Dekpol S.A.

Wyszczególnienie	2024	2023
Pracownicy umysłowi	92	95
Pracownicy fizyczni	0	0
RAZEM	92	95

Grupa Kapitałowa Depol

Wyszczególnienie	2024	2023
Pracownicy umysłowi	525	478
Pracownicy fizyczni	345	401
RAZEM	870	879

Wielkość zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2023-2024, na koniec poszczególnych okresów uwzględniających osoby zatrudnione na umowę o pracę, przedstawia poniższa tabela.

Stan zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2023– 2024 (stan na koniec okresu, w osobach)

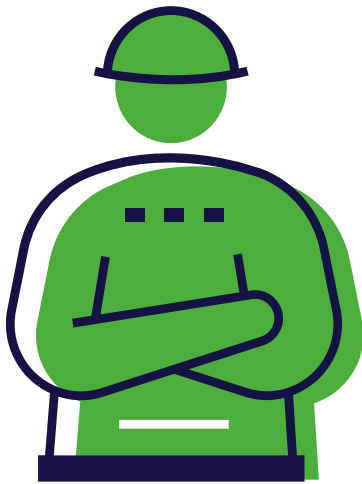
Dekpol S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
Stan zatrudnienia (osoby)	96	91

Grupa Kapitałowa Depol

Wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2023
Stan zatrudnienia (osoby)	843	904

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31 grudnia 2024 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol współpracowały z następującą liczbą osób:



- Dekpol S.A. – 116 osób;
- Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – 372 osób;
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 87 osób;
- Dekpol Steel Sp. z o.o. – 167 osób;
- Intek Sp. z o.o. – 138 osób;
- Betpref Sp. z o.o. – 97 osób;
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. – 95 osób.

Na koniec roku 2024 Zespół Grupy Kapitałowej Dekpol tworzyło blisko 1 100 osób.

Kluczowe zasoby niematerialne Spółki i Grupy

Znaczący wpływ na wartość przedsiębiorstwa mają niewątpliwie zasoby niematerialne, które posiada Spółka i Grupa. Do najważniejszych zasobów niematerialnych, które mają wpływ na funkcjonowanie i wyniki osiągane przez Spółkę i Grupę należą:

- Kapitał ludzki;
- Marka i reputacja;
- Relacje z klientami i dostawcami;
- Know-how;
- Własność intelektualna.

Kapitał ludzki

Zasoby ludzkie stanowią jeden z najważniejszych filarów rozwoju Spółki oraz całej Grupy Kapitałowej Dekpol. To właśnie kompetencje, wiedza i doświadczenie pracowników, a także ich zaangażowanie, są siłą napędową realizacji strategicznych celów organizacji. Dzięki dobrze przygotowanej kadrze możliwe jest skuteczne budowanie przewagi konkurencyjnej na wymagającym rynku.

Struktura Grupy obejmuje trzy zróżnicowane segmenty działalności, co wymaga współpracy z ekspertami z wielu dziedzin. Każdy z nich wnosi istotny wkład – bezpośredni bądź pośredni – w sukces całej organizacji. W dobie zaawansowanych technologii i dynamicznych zmian otoczenia, to właśnie ludzie stanowią kluczowy element przewagi i siły konkurencyjnej Grupy.

W Spółce i Grupie pracownicy są zaangażowani, elastyczni i gotowi do niestandardowych działań, dzięki czemu przedsiębiorstwo może łatwo dostosowywać się do zmieniających warunków poprzez optymalizację procesów oraz wprowadzanie nieszablonowych rozwiązań. Warto dodać, że współczesna organizacja wymaga również zapewnienia dobrego środowiska pracy. W Spółce i Grupie Kapitałowej Dekpol kadra ma możliwość rozwoju kompetencji, poszerzania wiedzy między innymi poprzez udział w szkoleniach, dofinansowaniu do studiów czy uczestnictwa w wydarzeniach takich jak Akademia Dekpol Budownictwo.

Marka i reputacja

Silna marka oraz dobra reputacja są nieodzownymi elementami budowania wartości firmy i osiągnięcia długofalowego sukcesu. Ich właściwe kształtowanie może zapewniać trwałą przewagę konkurencyjną.

Spółka i Grupa Kapitałowa Dekpol jest rozpoznawalną marką, która została zbudowana w oparciu o lojalność klientów. Marka jest znana głównie z trzech podstawowych segmentów: segmentu generalnego wykonawstwa, segmentu deweloperskiego oraz segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych. W ostatnim czasie coraz bardziej istotne znaczenie zaczyna odgrywać również część działalności Grupy związana z produkcją prefabrykatów betonowych. Marka Dekpol na rynku jest już od 1994 roku rozpoczynając swoje istnienie od jednoosobowej działalności gospodarczej. Przez lata Grupa stała się rozpoznawalna głównie przez wzgląd na jakość wytwarzanych usług i produktów oraz terminowość. Świadczy o tym przede wszystkim przywiązanie klientów, którzy chętnie współpracują ze spółkami z Grupy przy kolejnych swoich inwestycjach jak np. LPP, Panattoni, 7R, Leroy Merlin w segmencie generalnego wykonawstwa bądź VOLVO czy Comatsu w segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych. Również w segmencie deweloperskim Grupa posiada klientów inwestycyjnych, którzy także wracają by skorzystać z nowej oferty. Przez lata Grupa Kapitałowa Dekpol dała się poznać jako dobry partner do wspólnego działania, dlatego dzięki reputacji udaje się budować zaufanie, co pośrednio wpływa na długofalowy rozwój przedsiębiorstwa.

Dzięki wieloletniej obecności na rynku i wysokim standardom działania, reputacja Grupy pełni funkcję katalizatora dalszego rozwoju oraz ekspansji, wpływając pozytywnie na postrzeganie marki przez rynek i partnerów biznesowych.

Relacje z klientami i dostawcami

W relacjach z klientami i dostawcami Spółka i Grupa Kapitałowa Dekpol upatruje jednego z kluczowych elementów budowania swojej stabilności, konkurencyjności i wartości rynkowej. Relacje te mają bezpośredni wpływ na kondycję finansową oraz elastyczność operacyjną przedsiębiorstwa.

Klienci oraz dobre relacje wpływają na wizerunek Spółki, a także determinują jej reputację. W Spółce i Grupie Kapitałowej potrzeby każdego klienta są dostrzegane, co ostatecznie wpływa na zadowolenie i zaufanie klientów do marki Dekpol. Spółka i Grupa przykładają dużą wagę do budowania długoterminowych relacji, co ma znaczący wpływ na poziom sprzedaży oraz zmniejszanie kosztów w przedsiębiorstwie. Ponadto wieloletnie współprace z klientami pozwalają na lepszą komunikację między klientem, a spółkami z Grupy, co pozwala szybko reagować na zmiany potrzeb występujące na rynku.

Kolejnym bardzo istotnym aspektem są relacje z dostawcami i podwykonawcami. Dostawcy mają bezpośredni wpływ na jakość, koszty i ciągłość dostaw, co wpływa na stabilność i konkurencyjność spółek z Grupy. Z racji tego, że w Spółce i Grupie Kapitałowej Dekpol stabilne i pewne dostawy oraz wysoka jakość są bardzo ważne, wielu dostawców współpracuje ze Spółką oraz Grupą od lat. Dzięki temu spółki z Grupy są w stanie zapewniać wysoką jakość usług i produktów. Współpraca ze sprawdzonymi i stałymi dostawcami i podwykonawcami pozwala na minimalizowanie ryzyka opóźnień i braków w zaopatrzeniu oraz stwarza możliwość negocjacji cen, przy zachowaniu odpowiednich standardów jakości. Co istotne, baza rzetelnych dostawców i podwykonawców oraz długotrwałe budowanie z nimi relacji, zwiększa odporność Spółki i Grupy na kryzysy rynkowe.

Know-how

Specjalistyczna wiedza, doświadczenie i innowacyjne podejście – czyli know-how – stanowią jeden z filarów konkurencyjności Grupy Kapitałowej. To właśnie unikalne kompetencje oraz zdolność wdrażania nowoczesnych rozwiązań technologicznych decydują o efektywności i jakości realizowanych projektów.

W segmentach dotyczących budownictwa, Grupa stosuje zaawansowane technologie budowlane pozwalające na optymalizację procesów budowlanych. Ponadto dużą uwagę przykładają się do tworzenia i ciągłego poprawiania procesów zewnętrznych i wewnętrznych, które ostatecznie istotnie poprawiają jakość zarządzania projektami, redukują koszty oraz czas. Ciągłe szukanie innowacji pozwala na minimalizację kosztów, bez utraty jakości. Nie mniej ważny jest zrównoważony rozwój, biorący pod uwagę ekologiczne aspekty wykorzystywanych materiałów i rozwiązań.

W segmencie produkcji maszyn budowlanych istotny know-how dotyczy doboru materiałów oraz zaawansowanych technologii obróbki. Spółka dokładnie sprawdza wykorzystywanie odpowiedniej stali, a innowacyjne metody obróbki pozwalają na automatyzację części prac. Bardzo ważnym elementem jest projektowanie i inżynieria, która optymalizuje konstrukcje w różnych aspektach takich jak wytrzymałość, pojemność czy efektywność. Własna baza inżynierów pozwala na dostosowywanie produktów do indywidualnych potrzeb klientów, co wpływa na ich zadowolenie i zaufanie. Niemniej ważne są złożone i skuteczne procesy kontroli jakości, które pozwalają na ograniczanie usterek oraz wad produktów.

W segmencie deweloperskim know-how pozwala skutecznie budować przewagę konkurencyjną. Szczególnie istotnymi elementami pozwalającymi na budowanie wartości przedsiębiorstwa jest umiejętność analizy i wybór lokalizacji, czy planowanie i projektowanie inwestycji. Niemniej ważne jest efektywne zarządzanie całym procesem budowlanym oraz

zapewnienie kapitału na sfinansowanie inwestycji przy jednoczesnej optymalizacji budżetu. Cały proces deweloperski opiera się przede wszystkim na skutecznej sprzedaży, a więc strategię marketingowe i sprzedażowe są kluczowe w budowaniu silnej marki. Odpowiedni know-how oraz jego skorelowanie z kapitałem ludzkim na wysokim poziomie pozwala na ciągły rozwój segmentu deweloperskiego w Grupie.

Dzięki strategii opartej na know-how Grupa może budować silną markę, przyciągając nowych klientów, co wpływa na możliwości sprzedaży, wzrost rentowności oraz optymalizację kosztów.

Własność intelektualna

Własność intelektualna jest istotnym elementem niematerialnych zasobów Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol, wpływających bezpośrednio na jej wartość rynkową, przewagę konkurencyjną oraz zdolność do innowacji i adaptacji w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu biznesowym. Obejmuje ona szeroki zakres aktywów, takich jak prawa autorskie, prawa do technologii, znaki towarowe, wzory przemysłowe, know-how, dokumentację techniczną oraz licencje i certyfikaty potwierdzające zgodność z odpowiednimi standardami branżowymi.

W Grupie Kapitałowej Dekpol szczególny nacisk kładzie się również na zgodność z obowiązującymi normami i regulacjami – każda ze spółek wchodzących w skład Grupy posiada odpowiednie licencje, certyfikaty i uprawnienia, które potwierdzają jakość i bezpieczeństwo świadczonych usług oraz oferowanych produktów. Te dokumenty są regularnie aktualizowane i odnawiane, co świadczy o odpowiedzialnym podejściu do standardów branżowych i regulacji prawnych.

Z perspektywy inwestorów i partnerów biznesowych, własność intelektualna stanowi istotny wskaźnik dojrzałości i profesjonalizmu organizacji. Umiejętne zarządzanie tymi zasobami zwiększa atrakcyjność Spółki i Grupy na rynku kapitałowym, ułatwia współpracę z podmiotami zewnętrznymi oraz pozwala na skuteczniejsze negocjowanie warunków kontraktów, licencji czy partnerstw strategicznych.

Podsumowując, własność intelektualna w Grupie Kapitałowej Dekpol nie jest jedynie formalnym zasobem – stanowi realne narzędzie wzmacniania pozycji rynkowej, budowania długofalowej wartości przedsiębiorstwa i rozwijania działalności w sposób zrównoważony i innowacyjny.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W ramach pracy Działu Badań i Rozwoju w Segmencie Generalnego Wykonawstwa zakończono opracowanie oraz wdrożono „Katalog typowych rozwiązań konstrukcji w Dekpol Budownictwo. Konstrukcje stalowe i żelbetowe hal standardowych”. Opracowany na bazie wieloletnich doświadczeń (m.in. w zakresie poprawności, bezawaryjności oraz optymalnego kosztu rozwiązań i tempa budowy) katalog, stanowi podstawowy zasób wiedzy dla kadry budów o typowych rozwiązaniach elementów hal oraz wskazuje ich dopuszczalne w Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. warianty. Jednocześnie rozwiązania wskazane w ww. katalogu stanowią wytyczne do projektowania konstrukcji, w szczególności dla zewnętrznych biur projektowych. Z założenia katalog ten jest na bieżąco uzupełniany i rozwijany, dzięki czemu zawiera w sobie rozwiązania aktualne i optymalne. Jako uzupełnienie ww. katalogu przygotowano i wdrożono wytyczne minimalnych wymagań dla projektów konstrukcyjnych. Jednocześnie rozpoczęto prace nad utworzeniem analogicznego pod względem celów „Katalogu typowych rozwiązań obiektów z funkcją mieszkalną w Dekpol Budownictwo”.

W związku z powyższym w ramach Działu Badań i Rozwoju utworzono nowy zespół zajmujący się projektowaniem i tworzeniem standardów Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. w obszarze budownictwa mieszkaniowego. Wdrożenie prefabrykacji i unifikacji systemowych rozwiązań w budownictwie mieszkaniowym pozwoli na przyspieszenie tempa realizacji obiektów z jednoczesnym podniesieniem ich jakości oraz obniżeniem kosztów produkcji elementów prefabrykowanych.

Zespół Badań i Rozwoju prowadzi również ciągłą pracę nad wdrożeniem innowacyjnych rozwiązań połączeń konstrukcyjnych, zarówno w budownictwie przemysłowo – magazynowym jak i budownictwie mieszkaniowym z wykorzystaniem m.in. wdrożonego w 2024 oprogramowania do analizy konstrukcji Strusoft FEM-Design. Poza realizacją kompleksowych projektów konstrukcyjnych obiektów wnoszonych przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz optymalizacją rozwiązań konstrukcyjnych w dokumentacjach projektowych przekazanych przez inwestorów, Zespół Badań i Rozwoju rozpoczął także przygotowywanie modeli 3D, na potrzeby fazy pozyskiwania kontraktów budowlanych. Modele 3D znacząco ułatwiają omawianie przyjmowanych rozwiązań konstrukcyjnych i są łatwo dostępne dla potencjalnych klientów Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. poprzez np. platformę Trimble Connect.

W roku 2024 kontynuowane były zainicjowane w roku poprzednim działania, mające na celu określenie kryteriów racjonalności stosowania hybrydowych żelbetowo-drewnianych konstrukcji obiektów budowlanych i dalej opracowania standardów detali konstrukcyjnych w tego typu konstrukcjach. Nawiązano także współpracę z Politechniką Krakowską w zakresie badania podatności połączeń blachy nośnej dachów płaskich z konstrukcją stalową. W roku 2024 zakończono prace nad określeniem celów i planu wdrożenia metodologii BIM wraz z testami dwóch rozwiązań platform CDE.

Spółka Betpref Sp. z o.o. stale prowadzi działania mające na celu rozwój produktów bieżących, jak i tworzenie nowych rozwiązań. W związku zapotrzebowaniem na rynku innowacyjnych produktów, spółka Betpref Sp. z o.o. prowadzi dalsze prace nad poszerzeniem swojej oferty w zarówno w produkcji prefabrykatów betonowych jak i konstrukcji stalowych.

Z kolei w spółce Intek Sp. z o.o. w chwili obecnej głównym obszarem działania jest zmniejszenie emisyjności CO₂ zarówno w procesie produkcyjnym jak również eksploatacji produkowanych osprzętów.

Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego zostały opisane w części dotyczącej sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju.

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

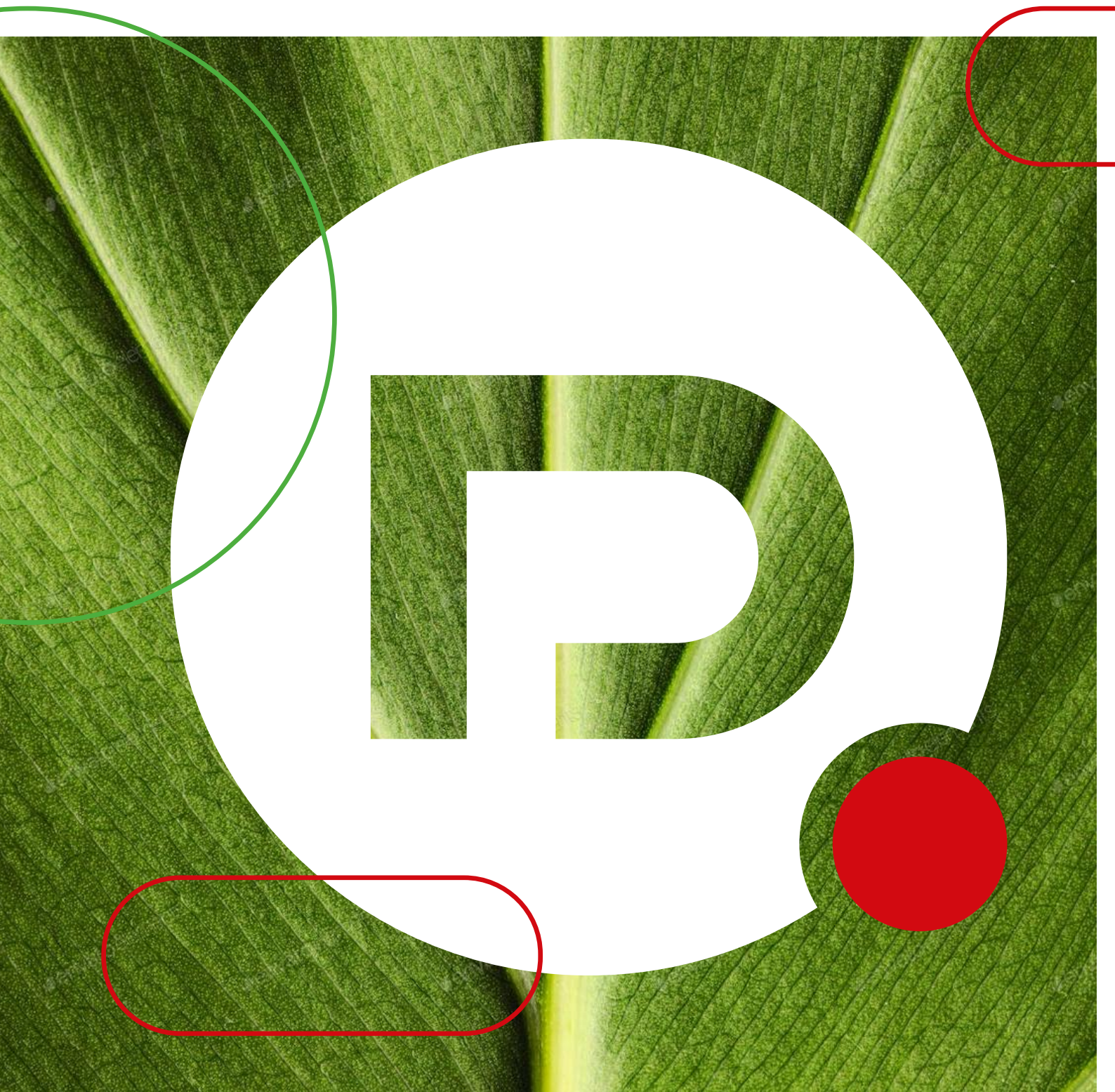
Grupa Kapitałowa Dekpol w swojej działalności kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju, mając na uwadze potrzeby lokalnych społeczności i środowiska naturalnego, dlatego też angażuje się w społeczne inicjatywy, wspierając wydarzenia sportowe, kulturalne oraz akcje edukacyjne. Poniżej zostało zaprezentowane zestawienie wydatków poniesionych przez Grupę Kapitałową Dekpol na te cele w 2024 roku.

Zestawienie wydatków Grupy Kapitałowej Dekpol poniesionych w 2024 roku związanych z wspieraniem kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów i organizacji społecznych

Podmiot	Kategoria	Kwota (w tys. zł)
Fundacja Dekpol	Działalność charytatywna na rzecz osób prywatnych	26,00
Fundacja Dekpol	Organizacje społeczne	76,6
Fundacja Dekpol	Kultura	13,62
Fundacja Dekpol	Sport	4,0
Dekpol S.A.	działalność charytatywna na rzecz osób prywatnych	2,0
Dekpol S.A.	organizacje społeczne	109,00
Dekpol S.A.	kultura	26,00
Dekpol Steel Sp. z o.o.	sport	2,5
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	działalność charytatywna na rzecz osób prywatnych	50,00
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	organizacje społeczne	20,35
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	sport	60,8
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	edukacja	24,0
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	sport	50,0
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	organizacje społeczne	32,31
Razem		497,18

Sprawozdanie zrównoważo- nego rozwoju

Grupy Kapitałowej Dekpol



Sprawozdanie zrównoważonego rozwoju

Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r.

sporządzony zgodnie z europejskimi standardami
European Sustainability Reporting Standards (ESRS)

Spis treści

(BP-1) Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń dotyczących zrównoważonego rozwoju	145
(BP-2) Ujawnienia dotyczące specyficznych okoliczności	145
(GOV-1) Rola organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych	147
(GOV-2) Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	150
(GOV-3) Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt	150
(GOV-4) Należyta staranność	151
(GOV-5) Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju	151
(SBM-1) Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	152
(SBM-2) Oczekiwania i poglądy interesariuszy	162
(SBM-3) Strategia i model biznesowy	166
(IRO-1) Opis procesu służącego identyfikacji i ocenie istotnych wpływów, ryzyk i szans	178
(IRO-2) Wymogi ESRS dotyczące ujawniania informacji w deklaracji zrównoważonego rozwoju	187
(E1-1) Plan transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu	213
(E1 SBM-3)	213
(E1-2) Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	213
(E1-3) Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej	214
(E1-4) Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	217
(E1-5) Zużycie energii i koszty energetyczny	218
(E1-6) Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	221
(E1-7) Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla	228
(E1-8) Wewnętrzne ustalenie opłat za emisję gazów cieplarnianych	228
(E1-9) Antycypowane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem	228
(E2-1) Polityki związane z zanieczyszczeniem	230
(E2-2) Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem	230
(E2-3) Cele związane z zanieczyszczeniem	230
(E2-4) Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby	231
(E2-6) Antycypowane skutki finansowe wynikające z istotnego ryzyka i istotnych możliwości związanych z zanieczyszczeniem	232
(E4.SBM-3) Istotny wpływ, ryzyko i szanse oraz ich interakcja ze strategią i modelem biznesowym	234
(E4-2) Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami	236
(E4-3) Działania i zasoby związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	236
(E4-4) Cele związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	237
(E4-5) Mierniki oddziaływania związane ze zmianą w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów	237
(E4-6) Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	238
(E5-1) Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym.	240
(E5-2) Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	240
(E5-4) Zasoby wprowadzane	242
(E5-5) Zasoby odprowadzane	243
(E5-6) Antycypowane skutki finansowe wynikające z oddziaływań, ryzyka i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	249
S1.SBM-3 Istotny wpływ, ryzyko i szanse oraz ich interakcja ze strategią i modelem biznesowym	251

(S1-1) Polityki związane z własną siłą roboczą	252
(S1-2) Procedury współpracy z pracownikami jednostki i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów	258
(S1-3) Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez własnych pracowników	259
(S1-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na własnych pracowników oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych możliwości związanych z własnymi pracownikami oraz skuteczność tych działań	259
(S1-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi oddziaływaniami, zwiększania pozytywnych oddziaływań i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi możliwościami	261
(S1-6) Charakterystyka pracowników jednostki	261
(S1-7) Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własnych pracowników jednostki	262
(S1-10) Odpowiednie płac	263
(S1-11) Ochrona socjalna	264
(S1-13) Wskaźniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności	264
(S1-14) Wskaźniki bezpieczeństwa i higieny pracy	265
(S1-16) Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)	267
(S1-17) Incydenty, skargi i poważne oddziaływania na przestrzeganie praw człowieka	267
(S2.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym	270
(S2-1) Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości	271
(S2-2) Procesy współpracy z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów	273
(S2-3) Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników w łańcuchu wartości	274
(S2-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi rodzajami ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań	275
(S2-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych oddziaływań i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi szansami	277
(S3.SBM-3) Istotny wpływ, ryzyko i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym	280
(S3-1) Polityki związane z dotkniętymi społecznościami	281
(S3-2) Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami	282
(S3-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności	283
(S3-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań	284
(S3-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	287
S4.SBM-3 – Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym,	289
(S4-1) Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	291
(S4-2) Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi	293
(S4-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych	294
(S4-4) Podejmowanie działań wobec istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych, podejścia do minimalizowania istotnych ryzyk i wykorzystywania istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań	297
(S4-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	301
(G1-1) Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna	304
(G1-2) Zarządzanie stosunkami z dostawcami	308
G1.MDR-A Minimalny Wymóg Ujawniania Informacji - działania związane z postępowaniem w biznesie	309
G1.MDR-T.1 Minimalny Wymóg Ujawniania Informacji - cele związane z postępowaniem w biznesie	310
(G1-6) Praktyki płatnicze	311

(ESRS 2) Ogólne ujawnienia



(BP-1) Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń dotyczących zrównoważonego rozwoju

W Grupie Kapitałowej Dekpol S.A.1 przyjęto następujące założenia w celu przygotowania Sprawozdania zrównoważonego rozwoju zgodnie z Rozdziałem 6 c Ustawy o rachunkowości oraz wymogami standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (ESRS).

Ujawnienie zakresu, w jakim Sprawozdanie zrównoważonego rozwoju obejmuje łańcuch wartości wyższego i niższego szczebla

Grupa sporządziła sprawozdanie na temat zrównoważonego rozwoju w formie skonsolidowanej. Konsolidacja obejmuje wszystkie spółki w organizacji i jest zgodna z zasadami stosowanymi w sprawozdaniach finansowych.

Zgodnie z sekcją 5.1 ESRS 1 zostało przyjęte kompleksowe podejście do raportowania łańcucha wartości przedsiębiorstwa, które obejmuje zarówno działania na wyższym, jak i niższym szczeblu. Sprawozdanie obejmuje istotne aspekty łańcucha wartości, w tym wydobycie surowców, procesy produkcyjne, kanały dystrybucji i zarządzanie produktem po zakończeniu jego eksploatacji. Niektóre elementy zostały wyłączone z oświadczeń przedsiębiorstwa, w szczególności te, które nie spełniają progu istotności lub nie mają kluczowego znaczenia dla działalności, takie jak mniej znaczące segmenty łańcucha dostaw czy marginalne relacje biznesowe.

Organizacja nie skorzystała z opcji pominięcia określonych informacji dotyczących własności intelektualnej, know-how lub wyników innowacji oraz dozwolonych przez państwo członkowskie pominiąć ujawnienia zbliżających się wydarzeń lub kwestii w trakcie negocjacji.

Wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku na konsumentów i użytkowników końcowych.

Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie nacisk odpowiednią jakość i bezpieczeństwo swoich produktów.

(BP-2) Ujawnienia z odwołaniem do szczególnych okoliczności

Zastosowane perspektywy czasowe przez Grupę Kapitałową Dekpol są zgodne ze standardem ESRS 1.

Szacowanie łańcucha wartości

Grupa wykorzystała wskaźniki ESRS dotyczące emisji gazów cieplarnianych (GHG) do przygotowania sprawozdania zrównoważonego rozwoju, szczególnie w kontekście oszacowania emisji łańcucha wartości wyższego i niższego szczebla. W roku obrotowym 2024 szacunki emisji opierały się głównie na metodzie wydatkowej. Ilość emisji wskazana w raporcie wyniosła 9 048 467,060 tCO₂eq.1 500 899, 825 tCO₂eq

¹ Dalej zwaną GK Dekpol, Grupą, Grupą Kapitałową Dekpol.

W 2024 roku Grupa podjęła próbę uzyskania danych od dostawców (np. deklaracji EPD, ankiet GHG wypełnionych przez dostawców z podaniem czynników emisyjności). W kilku spółkach zastosowano pozyskane deklaracje EPD przekazane przez dostawców. W pozostałych przypadkach zastosowano źródła pośrednie, takie jak dane sektorowe, dane uśrednione branżowe, oraz inne wskaźniki zastępcze dostępne na platformie Enviroly. Platforma wykorzystuje bazy danych AIB (Association of Issuing Bodies), DEFRA, stronę internetową Deepki (służy do obliczania śladu węglowego produktów wykorzystując średni wskaźnik zużycia energii pierwotnej dla budynków handlowych), dostępne dane z narzędzi OneClick (narzędzie do przeprowadzenia analizy cyklu życia budynku lub porównania materiałów budowlanych) oraz wyniki wcześniej prowadzonych analiz LCA dla certyfikatów typu BREEAM. Częściowo udało się pozyskać czynniki emisyjności z ogólnie dostępnych w internecie danych np. czynniki emisyjności podmiotów dostarczających energię czy też dla niektórych kategorii odpadów. W kolejnych latach Grupa planuje zwiększenie wysiłków na rzecz pozyskania odpowiednich danych z łańcucha wartości. Zwraca się uwagę na to, że dane pochodzące ze źródeł pośrednich mogą wprowadzać pewne ograniczenia i niepewności w raportowanych wynikach.

W celu poprawy dokładności użytych wskaźników, które obejmują dane z łańcucha wartości wyższego i niższego szczebla, podjęte zostaną następujące działania:

- Zwiększenie współpracy w ramach łańcucha dostaw – poprzez aktywne pozyskiwanie danych od dostawców za pomocą ankiet lub w postaci deklaracji EPD, aby zmniejszyć zależność od średnich danych sektorowych i wskaźników zastępczych, które mogą nie w pełni oddać rzeczywistą sytuację.
- Usprawnianie systemów informatycznych, aby gromadzić i analizować dane bezpośrednio z łańcucha wartości, co pozwoli na bardziej precyzyjne pomiary.
- Wprowadzenie programów szkoleniowych dla zespołu ds. zrównoważonego rozwoju i całej organizacji, aby zapewnić niezbędną wiedzę i umiejętności w zakresie gromadzenia i analizowania danych związanych ze zrównoważonym rozwojem. Szkolenia te obejmują metodologię gromadzenia danych, kontrolę jakości oraz techniki analizy danych.

W sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju za rok obrotowy 2024 zostały ujawnione wskaźniki ilościowe i kwoty pieniężne, które podlegają wysokiemu poziomowi niepewności pomiaru. W szczególności szacunki dotyczące emisji gazów cieplarnianych z zakresu III, które stanowią około 99% całkowitych emisji, są obarczone znaczną niepewnością ze względu na złożoność gromadzenia danych w łańcuchu dostaw. W trakcie analizy podwójnej istotności dokonano oceny zarówno w perspektywie średnio-, jak i długoterminowej, co wiąże się z pewnym poziomem niepewności. Ocena finansowa ryzyk i szans opierała się głównie na danych jakościowych, bez dokładnych wyliczeń ilościowych. Ponadto w analizie uwzględniono jedynie częściowe szacunki dotyczące łańcucha wartości, zwłaszcza łańcucha dostaw, co wynika z braku szczegółowych informacji od dostawców na temat pierwotnego pochodzenia surowców i materiałów. Dokonując założeń i przybliżeń zwłaszcza w analizie podwójnej istotności oraz wyliczeniach emisji GHG, tam, gdzie nie udało się uzyskać rzetelnych danych np. z łańcucha wartości, przyjmowano możliwy najgorszy scenariusz.

Źródła niepewności szacunków i wyników

Następujące wskaźniki i kwoty pieniężne, które podlegają wysokiemu poziomowi niepewności pomiaru, zostały ujawnione:

- emisje gazów cieplarnianych z zakresu III, w tym emisje z łańcucha dostaw, oszacowane przy użyciu domyślnej metody Protokołu GHG, co może prowadzić do niepewności w zgłaszanych przez Grupę kwotach. Wynika to z braku wiarygodnych danych od większości dostawców o czynnikach emisyjności ich produktów, jak również gromadzenia w niektórych podmiotach Grupy danych dotyczących transportu upstream i downstream i założenia średnich wskaźników emisji. Na ten moment natomiast Grupa nie jest w stanie oszacować wielkości niepewności związanej z tymi szacunkami.
- emisje gazów cieplarnianych z zakresu II również częściowo zostały oparte na szacowanych ilościach, ze względu na brak danych od inwestorów odnośnie zużycia na budowach energii.

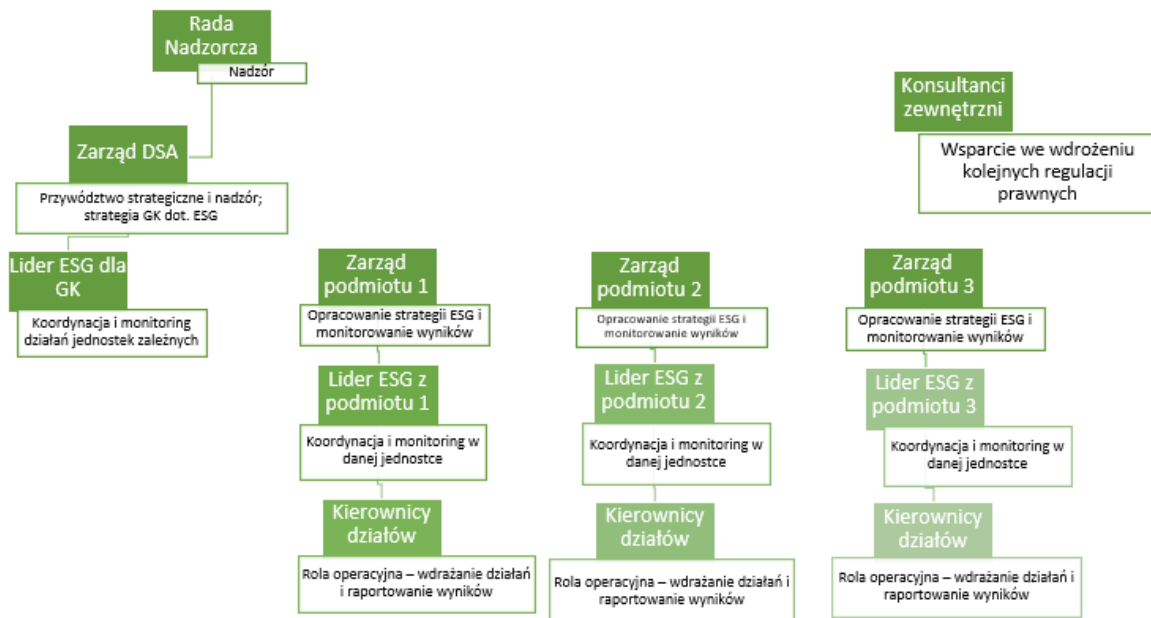
Zmiany w przygotowaniu i prezentacji informacji dotyczących zrównoważonego rozwoju w porównaniu do poprzedniego okresu sprawozdawczego

Jest to pierwszy rok sprawozdawczy zgodnie ze standardami sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (ESRS) dlatego nie było dokonywanych korekt informacji porównawczych względem lat poprzednich. Nie zostały też zidentyfikowane istotne błędy.

(GOV-1) Rola organów administracyjnych, zarządzających i nadzorczych

W skład tych organów wchodzi: Rada Nadzorcza Dekpol S.A. odpowiedzialna za monitorowanie i nadzór nad ogólnymi ramami oraz ocenę sprawozdania zrównoważonego rozwoju. Następnie Zarząd Dekpol S.A. odpowiedzialny za przywództwo strategiczne i monitoring raportowania wyników zrównoważonego rozwoju. W strukturze Dekpol S.A. jest jeszcze lider zrównoważonego rozwoju, który koordynuje i monitoruje działania w ramach zrównoważonego rozwoju w tym zgodność celów i wyników podmiotów zależnych z ogólnymi celami Grupy, wdrażanie określonych polityk, procedur, a także przygotowanie sprawozdania zrównoważonego rozwoju.

Niżej dołączono graficzne odzwierciedlenie ról i podziału obowiązków z zakresu ESG w GK Dekpol.



Informacje o składzie i różnorodności członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Dekpol S.A., jako podmiot nadrzędny w Grupie Kapitałowej Dekpol, składa się, na dzień 31-12-2024, w 50% z mężczyzn i 50% z kobiet. Rada Nadzorcza natomiast składa się, na dzień 31-12-2024, w 100% z mężczyzn.

Poniższa tabela zawiera zestawienie członków Zarządu i Rady Nadzorczej dla Grupy Kapitałowej Dekpol

	Dekpol SA
Liczba członków wykonawczych	2
Liczba członków niewykonawczych	5

Informacje na temat reprezentacji pracowników i innych pracowników

W Zarządzie i Radzie Nadzorczej nie zasiadają reprezentanci pracowników.

Informacje o doświadczeniu członków w odniesieniu do sektorów, produktów i lokalizacji geograficznych przedsiębiorstwa

Spółką akcyjną Dekpol zarządza wykwalifikowany zespół specjalistów. W skład Zarządu wchodzi dwóch członków, natomiast Radę Nadzorczą tworzy pięć osób. Oboje członków Zarządu posiada doświadczenie w branży budowlanej.

Wszyscy członkowie Komitetu Audytu oraz Rady Nadzorczej posiadają wykształcenie wyższe, z czego dwóch prawnicze, kompetencje i doświadczenie zwłaszcza w doradztwie ekonomiczno-finansowym. W ramach wieloletniej współpracy z Grupą poprzez sprawowanie nadzoru nad sprawozdawczością finansową, zdobyli dodatkowo doświadczenie w branży, w której działa Grupa Kapitałowa Dekpol.

Odsetek niezależnych członków zarządu na 31.12.2024

80% / 0,8

Celem zapewnienia wiedzy specjalistycznej do nadzorowania kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem w Grupie Kapitałowej Dekpol powołano lidera ds. kwestii zrównoważonego rozwoju, a dodatkowo takich liderów powołał każdy z podmiotów zależnych w Grupie. Liderzy Ci koordynują wdrażanie odpowiednich działań w zakresie zrównoważonego rozwoju jak również proces raportowania tych kwestii. Grupę w poszerzaniu wiedzy specjalistycznej i rozwijaniu umiejętności w obszarze zrównoważonego rozwoju wspiera zewnętrzny podmiot.

W 2024 roku, w ramach pogłębiania wiedzy związanej ze zrównoważonym rozwojem, odbyły się m.in.:

- Warsztaty na temat wyników analizy podwójnej istotności wraz z zaprezentowaniem wstępnej propozycji celów strategii zrównoważonego rozwoju, zorganizowane dla zarządów podmiotów z Grupy.
- Spotkanie audytora wewnętrznego GK Dekpol z Komitetem Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. dla poszerzenia świadomości na temat zrównoważonego rozwoju.

Grupa ujawnia wyłącznie odsetek członków Zarządu i Rady Nadzorczej według płci. Nie przyjęto żadnych innych kryteriów różnorodności.

Zarząd Dekpol S.A. jak również Zarządy poszczególnych podmiotów zależnych, są odpowiedzialne za wyznaczanie ogólnego kierunku strategicznego i podejmowanie kluczowych decyzji, które mają wpływ na działalność i zrównoważony rozwój całej Grupy. W okresie sprawozdawczym zarząd nie powierzył kwestii monitorowania wpływów, ryzyk i szans, zarządzania nimi oraz nadzorowania żadnej osobie. Nie określono także struktury raportowania ani systemu kontroli czy procedur zarządzania nimi.

Rada Nadzorcza Dekpol S.A. sprawuje natomiast stały nadzór nad działalnością Spółki w tym dokonuje oceny sprawozdań finansowych, sprawozdania zarządu z działalności Spółki a także sprawozdania zrównoważonego rozwoju.

Zarząd Dekpol S.A. jak również Zarządy podmiotów zależnych są odpowiedzialni za zarządzanie wpływami, ryzykami i szansami, przy wsparciu najwyższego kierownictwa oraz wyznaczonych w strukturach organizacyjnych osób. Zgodnie ze statutem Dekpol S.A., Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich kwestiach. W przypadku spółki nie ma więc ustalonego podziału odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu. Nie ma także podziału ról w procesach rządzenia, kontrolach i procedurach stosowanych do wpływów, ryzyk i szans oddziaływań, ryzyka i możliwości, zarządzania nimi oraz nadzorowania. Roli tej nie powierzono także innej osobie na konkretnym stanowisku szczebla kierowniczego lub komitetowi.

W Grupie Kapitałowej Dekpol S.A. Zarząd i Rada Nadzorcza odgrywają kluczową rolę w zarządzaniu procesami, kontrolami i procedurami służącymi do monitorowania, zarządzania i nadzorowania wpływów, ryzyk i szans. Zespół zarządzający jest odpowiedzialny za wdrożenie i utrzymanie ram zarządzania. Ramy te obejmują głównie opracowywanie i wdrażanie polityk oraz procedur kontroli w celu ograniczenia zagrożeń, a w części podmiotów, takich jak Dekpol Budownictwo, Dekpol Steel, Intek, Betpref WKS, w ramach Zintegrowanego Systemu Zarządzania, także regularne oceny ryzyka w celu identyfikacji potencjalnych zagrożeń i szans.

W Grupie Kapitałowej Dekpol S.A. podmioty w swoich strukturach wyznaczają osoby odpowiedzialne za monitorowanie, zarządzanie i nadzorowanie wpływów, ryzyk i szans w ramach poszczególnych obszarów np. ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny pracy, spraw pracowniczych. Dodatkowo w podmiotach wyznaczeni zostali liderzy ds. zrównoważonego rozwoju, którzy współpracują z wyznaczonymi w obszarach osobami, a także odpowiadają za raportowanie kwestii zrównoważonego rozwoju do Zarządów. Natomiast decyzje odnośnie strategii, wyznaczenia celów i mierników ich realizacji podejmują zarządy poszczególnych podmiotów. Wdrażane działania muszą być jednak spójne z ogólnymi ramami i strategią wyznaczoną przez Zarząd Dekpol S.A.

W trakcie wypracowywania jest także szczegółowy system zarządzania kwestiami zrównoważonego rozwoju w tym ustalenie zakresu i częstotliwości raportowania wykonania celów, jakie zostaną założone w ramach strategii ESG.

Na ten moment w Grupie Kapitałowej Dekpol nie zostało wdrożone raportowanie Formę, zakres i częstotliwość raportowania każdy z podmiotów Grupy określi we własnym zakresie po wypracowaniu i wdrożeniu strategii zrównoważonego rozwoju. W Dekpol Budownictwo przyjęto już schemat dotyczący modelu zarządzania ESG w tym sposób ustalania celów, odpowiedzialności za ich realizację i delegowanie w formie zadań podległym zespołom. Model zarządzania ESG jak również kwestie raportowania będą spójne z założeniami strategii ESG dlatego też proces jego określania we wszystkich podmiotach z Grupy będzie kontynuowany w 2025 roku.

Jednocześnie na początku 2024 roku został opracowany harmonogram prac nad wdrożeniem systemu raportowania i zarządzania zrównoważonym rozwojem. Zarządy wszystkich podmiotów z Grupy otrzymują okresowo raport ze stopnia zaawansowania tych prac.

W Grupie Kapitałowej Dekpol dedykowane kontrole i procedury zarządzania wpływem, ryzykiem i szansami są realizowane w ramach Zintegrowanych Systemów Zarządzania oraz Zakładowych Kontroli Produkcji.

Role i obowiązki Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd

Obowiązki zarządu w zakresie wpływu, ryzyka i szans wynikają z roli i odpowiedzialności tego organu wynikających z mocy prawa, a także Statutu spółki. Rada Nadzorcza

Obowiązki Rady Nadzorczej w zakresie wpływu, ryzyka i szans wynikają z kompetencji sprawowania stałego nadzoru nad działalnością Spółki co precyzuje jej Statut.

(GOV-2) Informacje przekazywane organom administracyjnym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem

Grupa Kapitałowa Dekpol, we współpracy z zewnętrznym doradcą, na początku 2024 roku opracowała harmonogram prac nad wdrożeniem systemu raportowania i zarządzania zrównoważonym rozwojem. W ramach tego harmonogramu, w 2025 roku zostanie opracowana m.in. strategia komunikacji w kwestiach zrównoważonego rozwoju. Na ten moment zarządy wszystkich podmiotów z Grupy otrzymują okresowo raport ze stopnia zaawansowania prac założonych w harmonogramie. Dodatkowo w 2024 roku miało miejsce kilka spotkań z Zarządami zorganizowanych we współpracy z zewnętrznym doradcą. Celem tych spotkań było zarówno pogłębianie świadomości w tematyce zrównoważonego rozwoju jak też przedstawienie wyników analizy podwójnej istotności oraz propozycji założeń pod strategię zrównoważonego rozwoju. Dodatkowo audytor wewnętrzny, podczas cyklicznego spotkania z Komitetem Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A., przedstawił jego członkom status dotychczas zrealizowanych prac oraz kolejne kroki i działania w zakresie zrównoważonego rozwoju w tym m.in. proponowany system zarządzania, oraz propozycję celów strategii zrównoważonego rozwoju. Oprócz wyżej wspomnianej komunikacji grupowej poszczególne spółki same organizują wewnętrzne sposoby informowania m.in. Dekpol Budownictwo w 2024 roku zorganizowało dodatkowe szkolenie z ogólnej wiedzy na temat zrównoważonego rozwoju, a także warsztaty celem wypracowania celów ESG.

Wpływy, ryzyka i szanse związane ze zrównoważonym rozwojem są w Grupie Kapitałowej częścią wpływów, ryzyk i szans biznesowych, analizowanych regularnie przez Zarząd i Radę Nadzorczą. Są one uwzględniane w strategii Grupy i w decyzjach biznesowych w zależności od specyfiki i potrzeb poszczególnych obszarów działalności. Dla przykładu w segmencie generalnego wykonawstwa czynniki atmosferyczne w tym anomalie pogodowe stanowią bardzo istotne ryzyko, które uwzględniane jest przy planowaniu harmonogramów prac oraz w zapisach umów z inwestorami. Produkcja prefabrykatów betonowych i konstrukcji stalowych obarczona jest znacznym ryzykiem związanym z jakością i wytrzymałością produktów. Błędy i zaniedbania mogłyby skutkować nawet katastrofą budowlaną. Dlatego duży nacisk kładzie się na stałe kontrole jakości w toku całego procesu produkcji prowadzone w ramach Zakładowych Kontroli Produkcji. Bezpieczeństwo pracowników jak też podwykonawców jest bardzo istotne stąd regularne kontrole, kwadranse BHP na budowach, raporty ze wskazaniem nieprawidłowości, działaniami naprawczymi do wdrożenia, terminem na wdrożenie itd. Zarząd oraz Rada Nadzorcza nie rozważyły kompromisów związanych z wpływem, ryzykami i szansami.

W 2024 roku zostały przeanalizowane jedynie wpływy, ryzyka i szanse w ramach procesu analizy podwójnej istotności. Wyniki tej analizy zostały przedstawione zarządom wszystkich podmiotów z GK Dekpol.

(GOV-3) Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt

Na ten moment nie został jeszcze wdrożony system zarządzania zrównoważonym rozwojem, a włączenie wyników z nim związanym do systemów motywacyjnych będzie leżeć w gestii poszczególnych podmiotów z Grupy. W momencie tworzenia raportu, Grupa nie wiązała wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem z polityką wynagrodzeń. Poszczególne spółki same będą decydowały czy wskaźniki zrównoważonego rozwoju będą uznawane za kryteria oceny wyników.

Obecnie nie występują programy motywacyjne dla członków Zarządu i Rady Nadzorczej związanych ze zrównoważonym rozwojem, w tym dotyczące kwestii związanych z klimatem, we wszystkich spółkach grupy Dekpol S.A.

Natomiast poszczególne spółki pracują już nad celami we własnym zakresie np. Dekpol Budownictwo.

(GOV-4) Należyta staranność

W 2024 r. Grupa Kapitałowa Dekpol nie wdrożyła kompleksowo procesu należytej staranności w zakresie zrównoważonego rozwoju zgodnie z Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka oraz Wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych. Poniżej przedstawiono częściowo zrealizowane przez Grupę Kapitałową Dekpol etapy należytej staranności, ograniczone do ujawnień wymaganych przez poszczególne ESRS.

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Punkty w sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju
Uwzględnienie należytej staranności w ładzie korporacyjnym, strategii i modelu biznesowym	GOV-2; SBM-3
Współpraca z zainteresowanymi stronami, na które jednostka wywiera wpływ, na wszystkich kluczowych etapach procesu należytej staranności	SBM-2; S1-2; S1-3; S2-2; S2-3; S3-2; S3-3; S4-3
Identyfikacja i ocena niekorzystnych wpływów	IRO-1; SBM-3
Podejmowanie działań w celu ograniczenia zidentyfikowanych niekorzystnych wpływów	E1-3; E2-2; E4-3; E5-2; S1-4; S2-4; S3-4; S4-4
Monitorowanie skuteczności tych starań i przekazywanie stosownych informacji w tym zakresie	E1-5; E-6; E2-4; E4-5; E5-4; E5-5; S1-14; S1-16; S1-17

(GOV-5) Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju

W ramach tworzonego w Grupie systemu zarządzania zrównoważonym rozwojem zostały określone role, obowiązki i odpowiedzialność poszczególnych organów. Dodatkowo został wyznaczony zespół liderów ds. raportowania zrównoważonego rozwoju. To oni sprawują nadzór nad dostarczaniem informacjami do sprawozdania zrównoważonego rozwoju, które są dokładne, wiarygodne i zgodne z odpowiednimi standardami oraz przepisami. Liderzy przeprowadzają okresowe kontrole wprowadzanych informacji, koordynują i monitorują działania na rzecz zrównoważonego rozwoju oraz nadzorują raportowanie wyników dla Grupy. W tym celu identyfikują oni obszary i osoby merytoryczne odpowiedzialne za dostarczanie danych do raportu zrównoważonego rozwoju oraz nadzorują ich kompletność, rzetelność i terminowość dostarczenia. Zarządy poszczególnych podmiotów ponoszą odpowiedzialność nad kompletnością i zgodnością z prawdą dostarczonych informacji w ramach ujawnienia dotyczącego Sprawozdania Zrównoważonego Rozwoju. Lider ds. zrównoważonego rozwoju z poziomu całej Grupy jest odpowiedzialny za konsolidację danych dostarczanych z poszczególnych podmiotów i raportowanie wyników do Zarządu Dekpol S.A. W weryfikacji zgodności informacji prezentowanych w sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju z przepisami i standardami, Grupę wspiera podmiot zewnętrzny.

Ocena ryzyka odbywa się poprzez szczegółową analizę wymagań raportowania, w tym również istotnych tematów oraz analizę obszarów, w których dane informacje występują pod kątem ich dostępności oraz świadomości danego obszaru w kwestiach zrównoważonego rozwoju.

Podczas przeprowadzania analizy podwójnej istotności i wdrażania systemu raportowania zrównoważonego rozwoju zostały zidentyfikowane następujące ryzyka występujące w procesie raportowania zrównoważonego rozwoju:

- Ryzyko niedostarczenia danych na czas lub dostarczenia danych niepełnych, nierzetelnych itp., co może skutkować dostarczeniem raportu zrównoważonego rozwoju z opóźnieniem, bądź raportu niekompletnego lub niespełniającego wymagań jakościowych. Ryzyko ograniczone poprzez nadzór nad procesem dostarczania danych sprawowany przez liderów ds. zrównoważonego rozwoju w połączeniu z nadzorem przez podmiot zewnętrzny;
- Ryzyko braku dostępności części danych z łańcucha wartości, co może skutkować niepełnym raportowaniem bądź koniecznością szacowania określonego zakresu danych, przez co w kolejnych latach będzie możliwość pracowania nad pozyskaniem tych danych poprzez m.in. kontakty z dostawcami, klientami itp. oraz budowanie ich świadomości w kwestiach zrównoważonego rozwoju poprzez odpowiednie zapisy w umowach, ankiety, oświadczenia, które pomogą pozyskać odpowiedniej jakości informacje.
- Ryzyko niedostosowania istniejących systemów ERP na potrzeby raportowania zrównoważonego rozwoju, co może skutkować koniecznością szacowania pewnego zakresu danych. W związku z tym ryzykiem, w 2024 roku zostały rozpoczęte prace dostosowujące systemy ERP pod gromadzenie danych ilościowych na potrzeby raportowania zrównoważonego rozwoju. Prace te będą kontynuowane w 2025 roku.
- System zarządzania ESG w trakcie określania i wdrażania może skutkować ryzykiem braku określonych danych bądź danymi niekompletnymi. Konieczne jest wdrożenie odpowiednich systemów w 2025 roku oraz rozbudowanie tych funkcjonujących o matrycę odpowiedzialności za gromadzenie i dostarczanie danych z poszczególnych obszarów;
- Brak wdrożonego procesu należytej staranności oraz części polityk i procedur stwarza ryzyko w kontekście kompletności i jakości danych, w tym danych związanych z wdrożeniem procesu należytej staranności. W związku z tym planowana jest dalsza praca nad tą kwestią w kolejnych okresach, jak też nad wdrożeniem oceny projektów pod kątem zgodności z taksonomią (a konkretniej, przeprowadzenia wymaganego procesu należytej staranności do uznania prowadzenia działalności zgodnie z minimalnymi gwarancjami). Grupa będzie sukcesywnie wdrażać stosowne polityki i procedury, które pomogą usprawnić proces raportowania zrównoważonego rozwoju, w tym także w ramach łańcucha wartości. W 2024 roku rozpoczęto już prace nad Kodeksem Etyki dla Dostawców (Dekpol Budownictwo sp. z o.o.) oraz procedurą kontraktacji (podmioty produkcyjne), a także nad polityką zgłaszania skarg dla kluczowych grup interesariuszy (pracowników, pracowników w łańcuchu wartości, konsumentów i użytkowników końcowych oraz lokalnych społeczności);
- Niedostateczna świadomość tematyki zrównoważonego rozwoju w Grupie czego skutkiem mogą być dane niedostatecznej jakości. To ryzyko zostanie ograniczone poprzez nadzór liderów ds. zrównoważonego rozwoju nad danymi do raportu, ale także poprzez wsparcie zewnętrznego podmiotu. W kolejnych okresach planowana jest kontynuacja pracy nad zwiększaniem świadomości na temat zrównoważonego rozwoju, zarówno w Grupie jak i w łańcuchu wartości.

Jednocześnie, nadzorują oni kwestie usprawnienia procesów, wdrażania działań, polityk i procedur, w celu przeciwdziałania zidentyfikowanym ryzykom tak, aby sukcesywnie poprawiać jakość i dokładność danych prezentowanych przez Grupę w raporcie zrównoważonego rozwoju.

W 2024 roku Zarządy poszczególnych podmiotów w GK Dekpol były cyklicznie informowane o statusie realizacji założonych prac, w tym również o zidentyfikowanych ryzykach i zagrożeniach, zgodnie z harmonogramem ustalonym ze wspierającym Grupę podmiotem zewnętrznym. Na spotkaniu, które odbyło się pod koniec listopada 2024 roku, podmiot zewnętrzny wspierający proces raportowania, przedstawił Zarządowi wyniki analizy podwójnej istotności oraz wstępne założenia strategii zrównoważonego rozwoju. Na początku grudnia 2024 miało miejsce spotkanie z Komitetem Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. na którym lider ds. zrównoważonego rozwoju z poziomu GK Dekpol zaprezentował członkom tego komitetu podstawowe etapy wdrażania zrównoważonego rozwoju, status realizacji poszczególnych etapów, propozycję systemu zarządzania zrównoważonym rozwojem oraz propozycję strategii zrównoważonego rozwoju. Okresowe raportowanie postępów prac będzie kontynuowane w 2025 roku.

(SBM-1) Strategia, model biznesowy i Łańcuch wartości

Chociaż strategia zrównoważonego rozwoju do tej pory nie została wdrożona w Grupie Dekpol, analiza podwójnej istotności przeprowadzona w 2024 roku odegrała kluczową rolę w opracowaniu jej wstępnego zarysu. W 2025 roku, opierając się na tych wynikach, planowane jest stworzenie kompleksowej strategii zrównoważonego rozwoju, której cele będą spójne zarówno z analizą, jak i przyjętym modelem biznesowym. Strategia biznesowa Grupy, zakłada stabilny rozwój oparty na działaniach w obszarze trzech głównych segmentów: segmentu generalnego wykonawstwa, segmentu produkcji

osprzętu do maszyn budowlanych oraz segmentu deweloperskiego, a także rozwój perspektywicznej działalności prefabrykacji prowadzonej przez zakłady Betpref sp. z o.o.² i Kombet-Działdowo sp. z o.o.³.

Istotne grupy oferowanych produktów i usług, w tym zmiany w okresie sprawozdawczym

- **Dekpol Budownictwo:** Dekpol Budownictwo specjalizuje się w budownictwie obiektów kubaturowych od fabryk, centrów logistycznych, centrów handlowych i retail parków, salonów samochodowych, poprzez hotele i projekty rezydualne ekonomiczne i premium, do projektów niestandardowych. Kluczowym obszarem działalności pozostanie budownictwo przemysłowo-logistyczne oraz mieszkaniowe. W ramach krótko- i średnioterminowej strategii handlowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. nadal będzie koncentrować działania akwizycyjne na krótkoterminowych projektach związanych z budownictwem przemysłowo-logistycznym oraz obiektami użyteczności publicznej.
- **Dekpol Deweloper:** Firma specjalizuje się w realizacji inwestycji mieszkaniowych wielorodzinnych oraz obiektów zamieszkania zbiorowego, pełniąc rolę inwestora. Oferuje nieruchomości w trzech standardach: popularnym, podwyższonym oraz premium, dostosowując ofertę do różnorodnych oczekiwań klientów. Szczególnie rozbudowany segment działalności firmy stanowią apartotele i condohotele.
- **Dekpol Steel⁴ i Intek⁵:** Dekpol Steel jest producentem osprzętu do maszyn budowlanych. Produkuje łyżki podsiębierne, ażurowe, trapezowe, ładowarkowe oraz skarpowe, zarówno sztywne, jak i uchylne hydraulicznie z przeznaczeniem do koparek, ładowarek oraz podnośników teleskopowych. Łyżki Dekpol Steel mają zastosowanie w wielu dziedzinach gospodarki – stosuje się je m.in. w kamieniołomach, żwirowniach czy przy pracach ziemnych. Intek produkuje specjalistyczne konstrukcje stalowe wykorzystywane m.in. w branży offshore, hutniczej, mechanicznej, maszynowej, petrochemicznej, oil&gas, górniczej, transportowej, kolejowej.
- **Betpref-ZPP i Kombet:** Oba zakłady produkują prefabrykaty betonowe w szczególności słupy, belki, doki, podwaliny, mury oporowe, biegi prefabrykowane, balkony prefabrykowane, płyty stropowe typu filigran, płyty drogowe oraz dostawy bezpośrednio od wytwórcy do zamawiającego i montaż ww. prefabrykatów.
- **Betpref-WKS:** Firma produkuje konstrukcje stalowe wykorzystywane w budownictwie kubaturowym; są to przede wszystkim projekty stalowych hal, magazynów oraz obiektów przemysłowych, produkcyjnych i sportowych.
- **Dekpol S.A.:** Jako podmiot dominujący w GK Dekpol wspiera wszystkie podmioty zależne poprzez świadczenie szerokiego zakresu usług, w tym: informatyczne, prawne, księgowe, kadrowo-płacowe, administracyjne, finansowe, controllingu. W 2024 roku Dekpol S.A. uzyskiwał także marginalne przychody ze sprzedaży paliw i żwiru.

Opis obsługiwanych znaczących rynków i grup klientów, w tym zmiany w okresie sprawozdawczym

- **Dekpol Budownictwo:** W 2024 roku działalność prowadzona była na terenie Polski oraz Litwy, przy czym na Litwie przedmiotem działalności była wyłącznie działalność handlowa. Klientami Spółki są przede wszystkim inwestorzy prywatni, klienci z sektora publicznego oraz publiczno-prywatnego, a także spółka Dekpol Deweloper.

² Betpref sp. z o.o., dalej zwany Betpref, jako podmiot składający się z dwóch oddziałów: oddziału produkcji prefabrykatów z betonu, dalej zwany Betpref-ZPP oraz oddziału produkcji konstrukcji stalowych, dalej zwany Betpref-WKS.

³ Kombet-Działdowo sp. z o.o. dalej zwany Kombet-Działdowo lub Kombet.

⁴ Dekpol Steel sp. z o.o. dalej zwany Dekpol Steel lub DST

⁵ Intek sp. z o.o. dalej zwany Intek

- **Dekpol Deweloper:** Spółka działa na terenie przede wszystkim trójmiejskim, a w mniejszym stopniu na terenie Warszawy i okolic (Milanówek), Wrocławia i przygotowuje inwestycję w Kamesznicy (powiat żywiecki). Klientami firmy są osoby fizyczne i firmy - inwestorzy prywatni jak i fundusz inwestycyjny. Realizację budów w tym modelu biznesowym firma powierza spółce Dekpol Budownictwo.
- **Dekpol Steel:** Produkty spółki są sprzedawane globalnie. Znaczące rynki to Skandynawia, Czechy, Niemcy. Główne grupy klientów to original equipment manufacturers (OEM, producenci oryginalnego wyposażenia) i dilerzy maszyn budowlanych, a także klienci indywidualni.
- **Intek:** Intek sprzedaje konstrukcje stalowe globalnie, w szczególności na rynku niemieckim.
- **Betpref-WKS:** Spółka sprzedaje konstrukcje stalowe na terenie Polski. Głównym klientem Betpref-WKS jest jednakże podmiot powiązany - Dekpol Budownictwo.
- **Betpref-ZPP i Kombet:** Produkty spółek sprzedawane są na cały kraj. Największą sprzedaż odnotowujemy w promieniu do 300 km od siedzib zakładów z uwagi na koszty transportu, jak również nawiązanie wieloletniej współpracy z kontrahentami z woj.warmińsko-mazurskiego, kujawsko-pomorskiego. Głównymi grupami odbiorcami są firmy budowlane, generalni wykonawcy, deweloperzy i klienci indywidualni. Istotnym klientem obu spółek jest Dekpol Budownictwo.
- **Dekpol S.A:** Działalność Dekpol S.A. koncentruje się na podmiotach zależnych GK Dekpol.

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie oferują produktów ani usług, które byłyby zakazane na niektórych rynkach.

Łączna liczba pracowników, w tym współpracowników GK Dekpol na koniec okresu

1 167 osób

w podziale na:

- **Dekpol S.A.:** działalność zlokalizowana na terenie woj. pomorskiego, łącznie 124 osoby,
- **Dekpol Budownictwo:** działalność zlokalizowana na terenie całej Polski, łącznie 387 osób
- **Dekpol Deweloper:** działalność zlokalizowana głównie na terenie woj. pomorskiego, łącznie 109 osób
- **Betpref WKS i Betpref ZPP:** działalność zlokalizowana na terenie woj. pomorskiego, łącznie 114 osób
- **Intek:** działalność zlokalizowana na terenie woj. warmińsko-mazurskiego, łącznie 150 osób,
- **Dekpol Steel** działalność zlokalizowana na terenie woj. pomorskiego, łącznie 188 osób,
- **Kombet** działalność zlokalizowana na terenie woj. warmińsko-mazurskiego, łącznie 95 osób.

Całkowity przychód

1 404 001,3 tys. PLN

Struktura przychodów wg głównych segmentów Grupy przedstawia się następująco:

- **segment generalnego wykonawstwa:** 1 000 408 tys. PLN
- **segment deweloperski:** 230 983 tys. PLN
- **sektor produkcji:** 123 136 tys. PLN
- **pozostałe:** 49 475 tys. PLN

W okresie sprawozdawczym potencjalne oddziaływania, ryzyko i szanse uwzględniono w przeprowadzonej analizie podwójnej istotności, uwzględniając w niej znaczące sektory Grupy. Szczegółowy opis zawarty został w ujawnieniu SBM-3.

Cele związane ze zrównoważonym rozwojem w odniesieniu do istotnych grup produktów i usług, kategorii klientów, obszarów geograficznych i relacji z interesariuszami

- **GK Dekpol:** Cele ogólne zgodne z ESRS są w trakcie opracowywania dla całej grupy. Natomiast poza strategią zrównoważonego rozwoju Grupa stawia sobie za cel w 2025 roku pozyskanie informacji od kluczowych dostawców na temat czynników emisyjności dostarczanych przez nich surowców i materiałów a także informacji o źródłach ich pochodzenia. Kolejnym celem na 2025 rok jest wdrożenie Polityki Skargowej dla głównych kategorii naszych interesariuszy m.in. pracowników własnych, podwykonawców i pracowników w łańcuchu wartości, klientów i użytkowników końcowych czy lokalnych społeczności.

- **Dekpol Steel i Intek:** Celem spółek na 2025 rok jest zwiększenie ekspansji na rynek niemiecki i francuski. W związku z tym podjęto decyzję o poszukiwaniu agentów, którzy będą zatrudnieni do pośredniczenia w sprzedaży. W 2024 roku zwiększyła się liczba zamówień na łyżki niemalowane, co pozwoliło na redukcję emisji CO₂ i LZO związanej z tym procesem, a także ograniczenie zużycia farby. W 2025 roku spółka planuje kontynuację tej strategii sprzedaży.

Dekpol Steel i Intek w 2024 roku skupiały się na optymalizacji procesów produkcyjnych oraz podnoszeniu kompetencji pracowników. Obie spółki za cele na 2025 rok przyjęły dalszą aktualizację procesów, włączenie do oferty projektów „eko” oraz rozwój kadry pracowniczej. Oprócz tego Pion Zakupów i Logistyki we współpracy z liderem ds. ESG od 2024 roku aktualizuje system pod kątem potrzeb związanych ze sprawozdawczością zrównoważonego rozwoju.

- **Dekpol Budownictwo:** Celem Spółki jest pozyskanie projektów zaawansowanych inżyniersko i technicznie. Priorytetem jest pozyskiwanie nowych rynków zbytu, dobór odpowiedniego portfela zamówień oraz zachowanie wysokiego poziomu dyscypliny kosztowej i bieżącej kontroli. Spółka przykładą dużą rolę do budowania relacji ze swoimi interesariuszami i w kolejnym roku będzie pogłębiać swoje zaangażowanie na rzecz angażowania interesariuszy w dalszym łańcuchu wartości.

Kontynuowane są działania rozwojowe obejmujące wszystkich członków zespołu, przy czym priorytetem pozostaje inicjatywa Akademii Dekpol Budownictwo jako platformy wymiany wiedzy między doświadczonymi ekspertami, a osobami aspirującymi do tego miana, a także program „Od inżyniera do kierownika”, określający ścieżki kariery dla młodych inżynierów.

W kolejnym roku kontynuowane będą również programy „DBamy o rozwój”, „DBamy o środowisko”, „DBamy o dzieci” oraz „DBamy o zdrowie”. Dynamicznie rozwijana jest działalność tzw. „miękkiego” HR, co skutkuje kontynuacją procesów kształtujących kompetencje, motywację zespołów oraz ocenę pracowniczą. Przykładem tego podejścia jest również dalszy rozwój programu umiejętności menedżerskich dla kilkudziesięciu kluczowych menedżerów średniego szczebla.

W ramach strategii rozwoju Dekpol Budownictwo priorytetem pozostaje zdolność do oferowania atrakcyjnych rozwiązań dostosowanych do potrzeb klientów. Przy osiągniętej skali przychodów, potencjale oraz rozpoznawalności strategia handlowa opiera się na lokalnej obecności na rynkach docelowych, co obejmuje budowę lokalnych zespołów zarządczych, technicznych i handlowych, a także biur kalkulacji ofert i sprzedaży usług. Rozszerzane będzie również spektrum działalności o nowe rynki i segmenty budownictwa. Szczególny nacisk kładziony jest na rozwój projektów „Zaprojektuj i Zbuduj”.

Wraz z siostrzaną firmą Betpref realizowane są wewnętrzne projekty mające na celu optymalizację kosztów przy jednoczesnym zachowaniu jakości. Powołany został niezależny pion projektowania i B+R, którego zadaniem jest opracowywanie nowych rozwiązań inżynierskich oraz wzmacnianie innowacyjności organizacji.

W krótkoterminowej i średnioterminowej strategii handlowej Dekpol Budownictwo nadal koncentrować się będzie na akwizycji projektów w sektorze budownictwa przemysłowo-logistycznego oraz kubaturowych obiektów użyteczności publicznej.

Opis modelu biznesowego i łańcucha wartości

- **Dekpol Budownictwo:** Model biznesowy opiera się na trzech filarach: odpowiednich kadrach, dostępnej i atrakcyjnej ofercie oraz szerokiej ekspertyzie. Firma specjalizuje się w realizacji projektów w segmencie budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego, logistycznego, użyteczności publicznej oraz hotelowego. Klienci to przede wszystkim inwestorzy prywatni, z którymi firma współpracuje głównie na krótkoterminowych kontraktach. Firma rozwija przy tym działalność na nowych rynkach podejmując się projektów dla klientów z sektora publicznego oraz publiczno-prywatnego.

- **Dekpol Deweloper:** model biznesowy dewelopera opiera się na identyfikacji atrakcyjnych lokalizacji, pozyskiwaniu finansowania, realizacji projektów budowlanych i sprzedaży obiektów. Kluczowym celem jest maksymalizacja wartości inwestycji przy jednoczesnej optymalizacji kosztów i minimalizacji ryzyka. Kluczowymi klientami spółki są klienci indywidualni, z których większość stanowi konsumentów i użytkowników końcowych. Spółka pozyskuje klientów poprzez szereg kanałów dystrybucji w tym: stronę internetową, portale nieruchomości, biura sprzedaży, agencje nieruchomości, współpracę z bankami czy też poprzez inne wydarzenia branżowe. Relacje z klientami budowane są w oparciu o obsługę sprzedażową, systemy lojalnościowe, obsługę posprzedażową.
- **Dekpol S.A:** Model biznesowy koncentruje się na dostarczaniu wielu usług świadczonych centralnie na rzecz podmiotów powiązanych. Dekpol Steel i Intek: Obie spółki dostarczają wysokiej jakości specjalistyczne produkty wykonane ze stali.
- **Betpref-WKS:** Wytwórnia Konstrukcji Stalowych Betpref produkuje konstrukcje stalowe przeznaczone do budynków realizowanych przez generalnych wykonawców, w tym Dekpol Budownictwo. Podobnie jak Dekpol Steel i Intek, również i ta spółka swoich dostawców dzieli na dostawców stali, dostawców pozostałych materiałów i surowców, dostawców chemii przemysłowej (farb), dostawców mediów oraz kooperantów i podwykonawców. Głównym odbiorcą produktów Betpref-WKS jest Dekpol Budownictwo oraz inni klienci B2B realizujący projekty hal magazynowych, produkcyjnych itp.
- **Betpref-ZPP i Kombet:** Obie spółki specjalizują się w produkcji prefabrykatów betonowych.

Opis danych wejściowych i podejście do gromadzenia, opracowywania i zabezpieczania danych wejściowych

W Grupie Kapitałowej Dekpol zidentyfikowano następujące dane wejściowe w całym modelu biznesowym:

- **dane rynkowe** - poszczególne podmioty z Grupy regularnie analizują zmieniające się trendy rynkowe, aktualne preferencje klientów czy też analizują działania konkurencji
- **dane finansowe** - świadczone przez Dekpol S.A. usługi controllingu na rzecz podmiotów zależnych pozwalają na bieżącą analizę okresowych danych finansowych, w tym kosztów operacyjnych, przychodów i uzyskiwanych marż. Przygotowywane są także prognozy finansowe na przyszłe okresy.
- **zasoby ludzkie** - Grupa dba o kompetencje i umiejętności swoich pracowników, umożliwiając im rozwój zawodowy oraz odpowiednie warunki pracy i wynagradzania. Dodatkowo poszczególne podmioty w Grupie na bieżąco analizują swoje struktury i aktualizują je w zależności od potrzeb.
- **technologia i infrastruktura** - zespół informatyków, dba o sprzęt komputerowy, jego zabezpieczenia, systemy zarządzania danymi, odpowiednie licencje. Równocześnie każdy z podmiotów zależnych na bieżąco analizuje i usprawnia, w tym automatyzuje, swoje procesy produkcyjne.
- **dane prawne i regulacyjne** - funkcjonujący w Grupie dział prawny dba o regularną analizę pojawiających się regulacji prawnych oraz ich właściwą implementację. Również i z poziomu podmiotów analizowane są zmiany regulacyjne wraz z dostosowaniem do nich działań operacyjnych.
- **opinie i dane od klientów** - Grupa Kapitałowa Dekpol regularnie stara się te opinie pozyskać, analizować oraz odpowiadać na pojawiające się pytania, wątpliwości czy też zgłaszane zapotrzebowanie. Dzieje się to przez oceny satysfakcji klienta czy też obserwację mediów społecznościowych.
- **dane wewnętrzne** - każdy z podmiotów Grupy ma opracowane własne wewnętrzne wskaźniki czy KPI które regularnie monitoruje. Są to przykładowo wyniki ze sprzedaży, efektywność procesów produkcyjnych czy też marżowość projektów.

Opis wyników i rezultatów pod względem bieżących i oczekiwanych korzyści dla klientów, inwestorów i innych interesariuszy

- **Dekpol Budownictwo:** Model biznesowy spółki ma na celu tworzenie długoterminowej wartości dla wszystkich interesariuszy, w tym klientów, pracowników, partnerów biznesowych, dostawców i szerszej społeczności, poprzez promowanie kultury innowacji, integracji i odpowiedzialności społecznej.
- **Dekpol S.A.:** Zarządy w ramach GK Depol uzgadniają zapotrzebowanie na poszczególne typy usług. Celem takiej centralizacji jest uzyskanie efektu synergii poprzez gromadzenie i wykorzystanie zasobów wysoko wyspecjalizowanych pracowników w jednym podmiocie celem zaspokojenia potrzeb wszystkich podmiotów zależnych.
- **Dekpol Steel i Intek:** Depol Steel i Intek podejmują szereg działań, które zapewniają jakość dostarczanych produktów, w tym odpowiednio dostosowany proces kontroli jakości (zgodnie z normą ISO) oraz weryfikacji kupowanych produktów. Spółki inwestują w zasoby ludzkie oraz wyposażenie, które pozwala im na realizację projektów, zaprojektowanych na miarę potrzeb klientów. Budują długotrwałe relacje oparte na zaufaniu, otwartości i zrozumieniu.
- **Betpref-WKS, Betpref-ZPP oraz Kombet:** Prefabrykaty betonowe i konstrukcje stalowe zapewniają w budownictwie wyższą jakość i precyzję wykonania bowiem wykonane są w kontrolowanych warunkach fabrycznych co minimalizuje ryzyko błędów wykonawczych. Dodatkową korzyścią ze stosowania w budownictwie tego typu produktów jest zwiększenie bezpieczeństwa pracy na budowach bowiem ograniczone zostają prace wysokościowe oraz ograniczony czas przebywania pracowników na placach budów.

Opis głównych cech łańcucha wartości wyższego i niższego szczebla oraz pozycji przedsiębiorstwa w łańcuchu wartości

W 2024 roku został zdefiniowany łańcuch wartości pod kątem zrównoważonego rozwoju. W 2025 roku Grupa będzie kontynuowała zarządzanie łańcuchem wartości w celu zminimalizowania negatywnego wpływu na środowisko i kwestie społeczne.

Łańcuch wartości na poziomie **Dekpol S.A.** obejmuje, poza operacjami własnymi, zakup wybranych materiałów, usług oraz środków trwałych, takich jak komputery, sprzęt informatyczny, telefony, maszyny do wynajmowanych zakładów produkcyjnych w grupie, materiały biurowe, a także usługi doradcze, audytorskie i inne.

W ramach łańcucha wartości nabywane jest również paliwo (ON) ze stacji benzynowych, które następnie dostarczane jest na budowy Depol Budownictwo, częściowo zaopatrując także podwykonawców.

Spółka **Dekpol Budownictwo** działa w branży usług budowlanych. W łańcuchu wartości Spółki można wyróżnić kluczowe elementy, takie jak dostawcy usług podwykonawczych, którzy pomagają podmiotowi realizować inwestycje, a także dostawcy materiałów, sprzętu budowlanego oraz mediów. Realizując swoje inwestycje Depol Budownictwo, tam gdzie to możliwe, korzysta z usług partnerów z lokalnego rynku. Równocześnie część zakupów realizowana jest przez centralny dział zakupów. W dole łańcucha wartości Spółki są jej klienci, którymi są inwestorzy prywatni, klienci z sektora publicznego oraz publiczno-prawnego, a także spółka Depol Deweloper, dla której podmiot realizuje inwestycje deweloperskie oraz hotelowe.

Łańcuch wartości wyższego szczebla obejmuje zarówno dostawców usług podwykonawczych, przy udziale których realizowane są poszczególne zakresy prac, a także dostawców materiałów i surowców, do których można zaliczyć przede wszystkim dostawców prefabrykatów betonowych, dostawców stali, cementu, membran, blach i płyt warstwowych, spoiw, wełny, kostki brukowej, chemii budowlanej, których kraj pochodzenia surowców obejmuje cały świat. Surowcami dla naszych kluczowych materiałów są m.in. cement, kruszywo, złom stalowy, stop żelaza, stopy nieżelazne, piasek, żużel, gips, woda, popiół, spoiwo żywiczne, skały wulkaniczne, polimer, siatka poliestrowa, pir, wapno, tlenek oraz dwutlenek magnezu, granit, glina, ropa naftowa, paliwa kopalne do wyprodukowania energii elektrycznej.

Kluczową grupą są również firmy oferujące usługi projektowe oraz dostawcy mediów, w szczególności energii elektrycznej i oleju napędowego. W dalszym łańcuchu wartości kluczową grupą są klienci, zarówno inwestorzy prywatni, klienci z sektora publicznego, jak również klient wewnętrzny - spółka Depol Deweloper, dla której Spółka Depol Budownictwo jest generalnym wykonawcą i realizuje inwestycje mieszkaniowe i hotelowe. Depol Budownictwo znajduje się w kluczowej pozycji w łańcuchu wartości, ponieważ łączy w sobie kompetencje zarówno w zakresie projektowania, jak i realizacji inwestycji budowlanych.

Dekpol Deweloper: kluczowym interesariuszem łańcucha wartości wyższego szczebla jest generalny wykonawca. W niewielkim stopniu są to także dostawcy materiałów czy usług w ramach realizowanych dla klientów usług wykończenia pod klucz czy aranżacji wnętrz. Bardzo istotnym ogniwem łańcucha wartości wyższego szczebla są dostawcy

specjalistycznych usług: projektanci czy też nadzór budowlany oraz dostawcy mediów. W ramach własnych procesów najistotniejszymi elementami łańcucha wartości są: analiza rynku i wybór lokalizacji projektu oraz zakup gruntów, etap planowania i projektowania zgodnie z popytem i obowiązującymi regulacjami prawnymi, pozyskanie finansowania i budżetowanie, proces budowy zlecani wykonawcy oraz marketing i sprzedaż, jak również i obsługa sprzedażowa i zarządzanie nieruchomością do czasu jej całkowitej sprzedaży. W łańcuchu wartości niższego szczebla dominują natomiast klienci indywidualni.

Spółki Depol Steel i Intek w swoim łańcuchu wartości wyróżniają przede wszystkim dostawców stali, dostawców pozostałych materiałów i surowców, dostawców chemii przemysłowej (w tym przede wszystkim farb), dostawców mediów oraz kooperantów i podwykonawców prac zleconych na zewnątrz. Po drugiej stronie swojego łańcucha identyfikują klientów B2B z segmentów: original equipment manufacturers, dilerów maszyn budowlanych oraz klientów indywidualnych w Depol Steel oraz z branż takich jak: offshore, hutniczej, mechanicznej, maszynowej, petrochemicznej, oil&gas, górniczej, transportowej, kolejowej w Intek.

Spółki produkują osprzęt do maszyn budowlanych oraz specjalistyczne konstrukcje stalowe i jako takie swoją działalność opierają głównie na dostawcach stali, w tym blach, elementów konstrukcyjnych, śrutu i drutu spawalniczego, które wykonywane są ze stali pochodzącej najczęściej z Polski, Niemiec, Włoch i Czech. Zgodnie z ogólnodostępnymi źródłami, 80% stali wykorzystanej w Polsce pochodzi z recyklingu, w Europie jest to około 40%.

Oprócz tego oba podmioty zakupują farbę, rozpuszczalnik, utwardzacz, narzędzia i części wymienne na produkcję, środki ochrony osobistej, środki czystości i inne. Większość produktów zakupiono od polskich dostawców, jednak surowiec mógł pochodzić z całego świata. Spółki współpracują też z kooperantami, którym zlecają część prac związanych z produkcją - wszyscy znajdują się na terenie Polski.

Istotne media, które kupują spółki, to prąd i gaz. Energia elektryczna pochodzi z zielonych źródeł. Energia wiatrowa, słoneczna i wodna w 100% pochodzi z polskich farm wiatrowych, fotowoltaicznych oraz elektrowni wodnych. Pozostała energia powstała z węgla brunatnego pochodzącego z polskich kopalni (zgodnie z ogólnodostępnymi źródłami). Gaz LPG wykorzystywany jest do ogrzewania oraz do zasilania maszyn produkcyjnych. Jest on pochodną ropy naftowej, która w niewielkich ilościach wydobywana jest w Polsce, ale głównie w Arabii Saudyjskiej i Stanach Zjednoczonych. Drugi piec grzewczy zasilany jest węglem.

Betpref-WKS jako kolejny zakład wykorzystujący stal w swojej produkcji, podobnie jak Depol Steel i Intek polega głównie na dostawcach stali, która i w tym przypadku pochodzi przede wszystkim z Polski, Niemiec, Włoch i Czech i trafia do polskich dostawców. Równie istotnym produktem jest farba oraz narzędzia i części wymienne na produkcję, które zakupione zostały u polskich dostawców, ale mogły zostać wykonane z surowca pochodzącego z całego świata. Spółka współpracuje z kilkoma kooperantami - wszyscy pracują na terenie Polski.

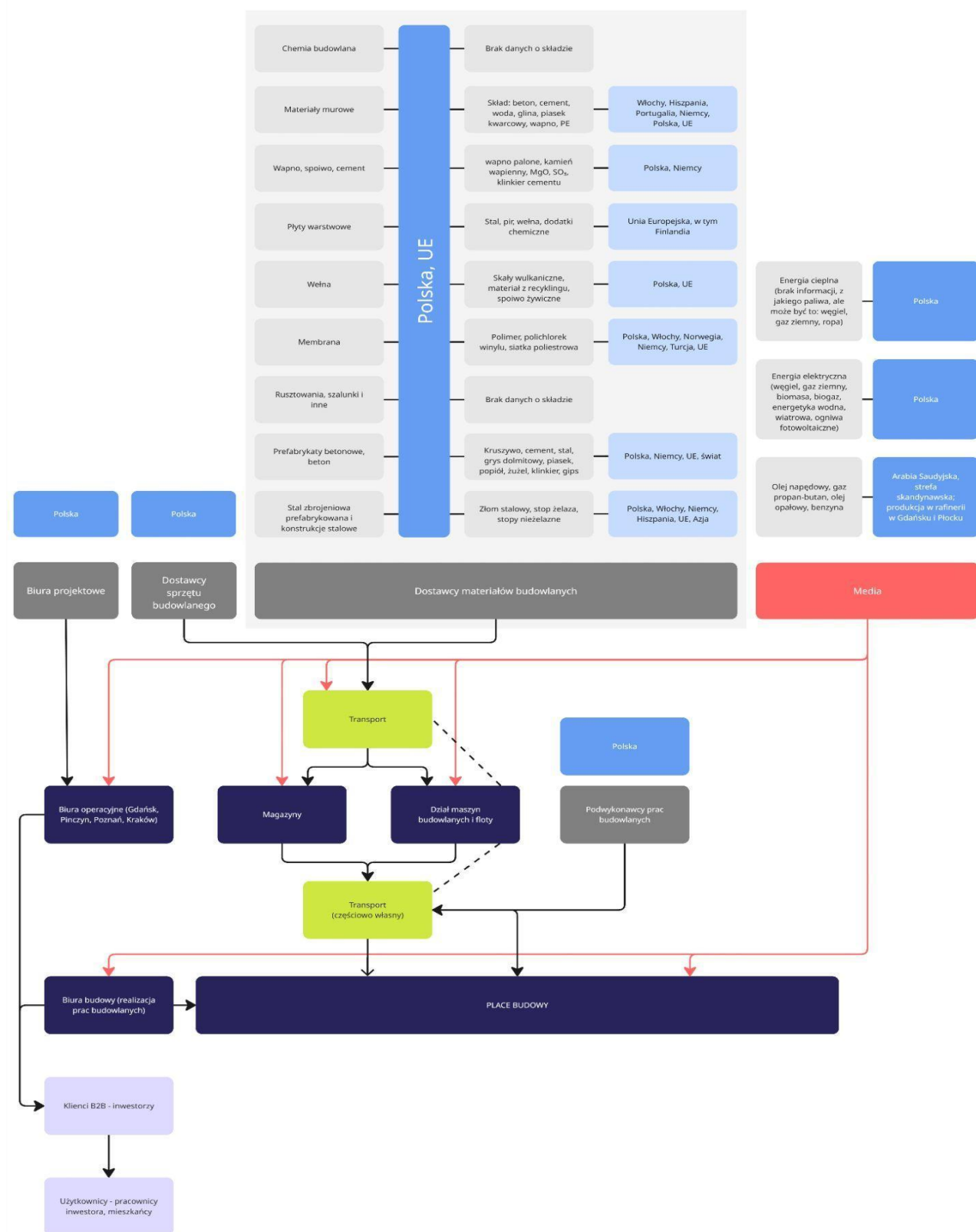
Zakład znajduje się pod tym samym adresem co Depol Steel i korzysta z tych samych źródeł energii elektrycznej. Oprócz tego zakład ogrzewa kocioł zasilanym propanem. Gaz płynny propan stosowany do ogrzewania jest jednym z bardziej zrównoważonych środowiskowo paliw opałowych dostępnych obecnie na rynku. Propan także jest pochodną ropy naftowej, która pochodzi głównie z Arabii Saudyjskiej i Stanów Zjednoczonych.

Betpref-ZPP i Kombet: W łańcuchu wartości wyższego szczebla najistotniejszymi partnerami obu spółek są dostawcy stali zbrojeniowej, cementu, kruszyw oraz pozostałych surowców i materiałów jak też i dostawcy chemii przemysłowej. Spółki współpracują ponadto z kooperantami wykonującymi na rzecz podmiotów określone zlecenia. W ramach własnych operacji oba podmioty produkują elementy prefabrykowane na rzecz budownictwa, tak więc jednym z istotniejszych ich klientów jest Depol Budownictwo. Równie istotnymi działami w ramach własnych operacji są działy wspomagające działalność podstawową: dział logistyki zajmujący się organizacją transportów produktów na budowy oraz dział utrzymania ruchu dbający o utrzymanie parku maszynowego na wysokim poziomie tak, aby zapewnić zdolność realizacji zamówień. Produkty obu spółek wykorzystywane są w budownictwie zarówno mieszkaniowym jak też przemysłowym czy handlowym. Oprócz klientów spółek, w łańcuchu wartości niższego szczebla, istotne są także firmy transportowe, z których usług korzystają spółki celem dostarczenia swoich produktów do odbiorców. Łańcuch wartości w produkcji prefabrykatów obejmuje etapy od pozyskania surowców, przez projektowanie i produkcję, aż po montaż i eksploatację. Każdy z tych etapów wpływa na efektywność, jakość oraz koszt końcowy produktu. Do produkcji wykorzystywane są wysokiej jakości surowce jak: cement, kruszywa, domieszki chemii budowlanej oraz wody i zbrojeń. W łańcuchu wartości spółek istotny jest również etap projektowania i inżynierii bowiem produkty dostosowywane są do specyficznych wymagań klienta. Optymalizacja geometrii i parametrów konstrukcyjnych sprzyja redukcji kosztów i większej trwałości produktów. Prefabrykaty betonowe produkowane są w zakładach produkcyjnych, a więc warunkach kontrolowanych, co zapewnia ich wysoką jakość poprzez m.in. zautomatyzowane dozowanie betonu czy domieszek chemii. Zakładowa kontrola produkcji natomiast zapewnia ich wysoką jakość pod kątem wytrzymałości, odporności na warunki atmosferyczne i spełnienie norm budowlanych. Taka

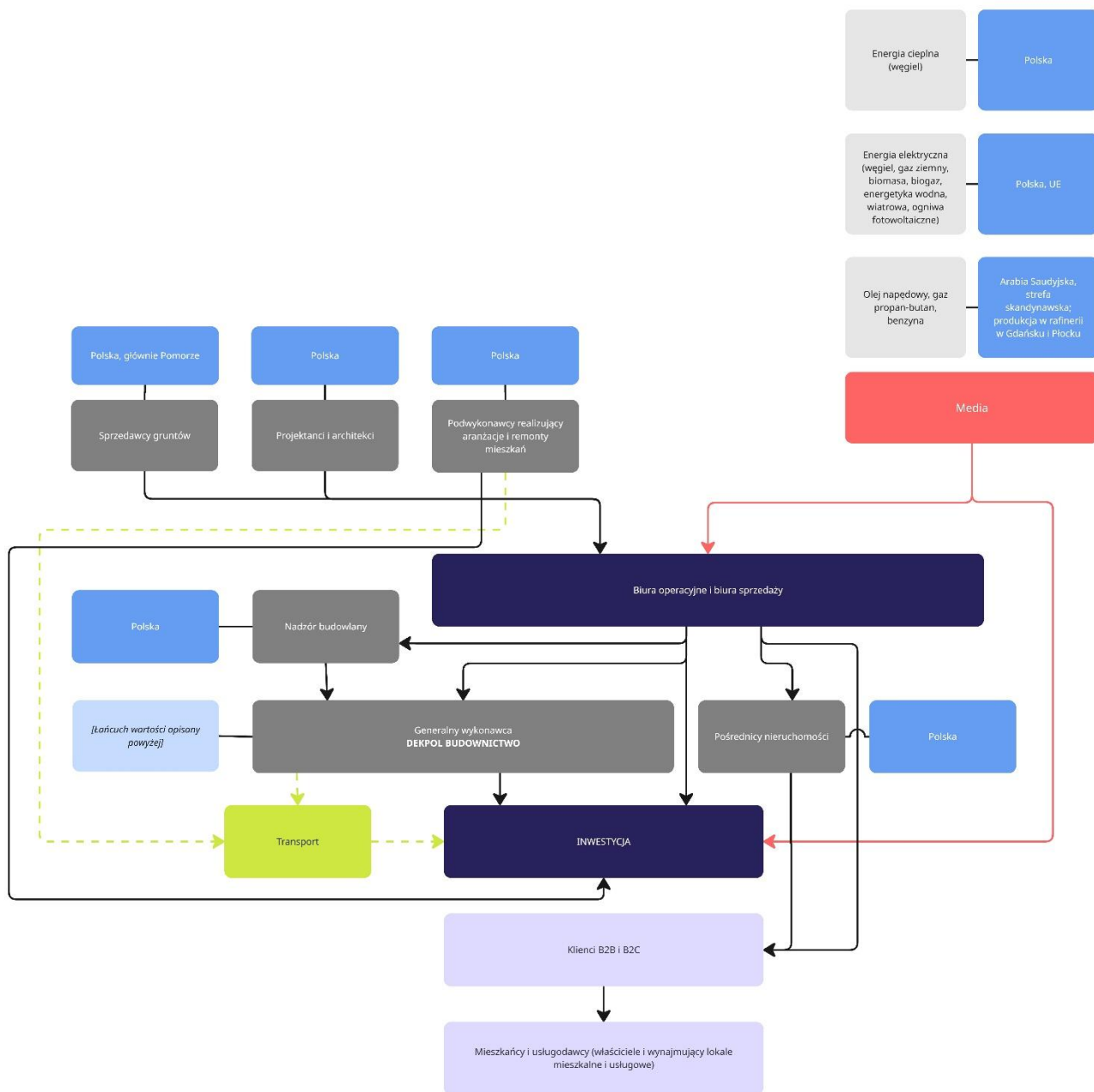
konstrukcja procesu produkcyjnego pozwala na optymalizację zużycia materiałów i redukcję odpadów produkcyjnych. Istotnymi elementami łańcucha wartości są także: logistyka i dostawa na plac budowy.

Szczegółowy łańcuch wartości GK Dekpol przedstawiony został na poniższych schematach

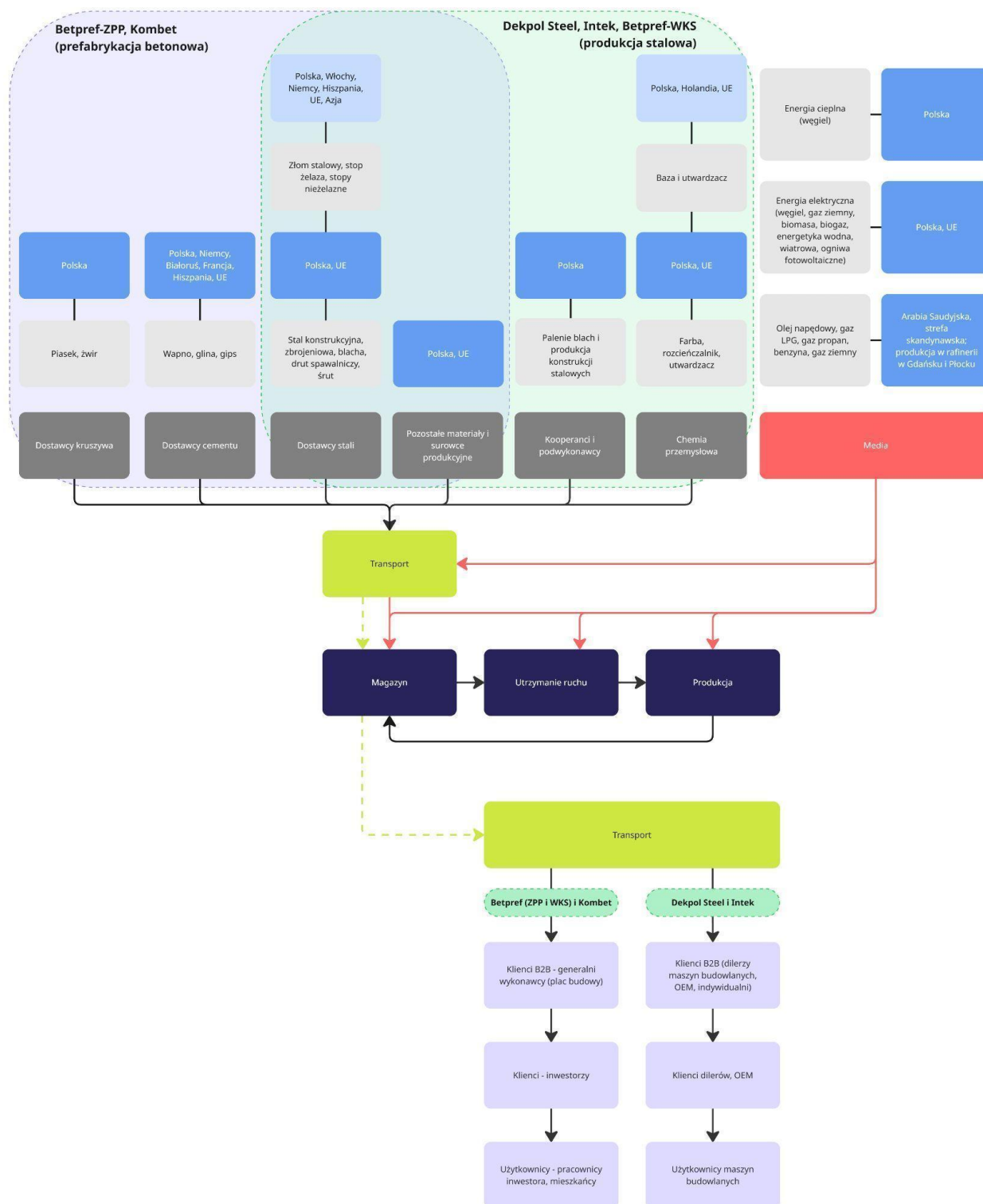
DEKPOL BUDOWNICTWO



DEKPOL DEWELOPER



SPÓŁKI PRODUKCYJNE (DEKPOL STEEL, INTEK, BETPREF-ZPP, BETPREF-WKS)



Dekpol S.A.: Pozycja Dekpol S.A. w łańcuchu wartości Grupy Kapitałowej Dekpol nie jest znacząca pod względem udziału w przychodach, lecz kluczowa ze względu na wyznaczanie głównych celów i kierunków działań, zapewnienie zgodności z regulacjami prawnymi oraz zabezpieczenie finansowania.

Łańcuch wartości na niższym szczeblu obejmuje wszystkie podmioty zależne w ramach Grupy, natomiast dostawy na wyższym szczeblu nie odgrywają istotnej roli w skali całej organizacji.

(SBM-2) Interesy i opinie zainteresowanych stron

Interesy i opinie zainteresowanych stron

Jako najważniejszego interesariusza Grupy zidentyfikowano pracowników własnych. Ich interesy i poglądy zostały uwzględnione poprzez mechanizmy informacji zwrotnej, takie jak anonimowe ankiety, warsztaty i spotkania oparte na polityce otwartych drzwi.

Do grupy kluczowych interesariuszy włączono również pracowników w łańcuchu wartości (dostawców, podwykonawców oraz projektantów i architektów), dotknięte społeczności, konsumentów i użytkowników końcowych, inwestorów, instytucje finansowe, a także organy zarządzające i nadzorujące, w tym właścicieli. W okresie raportowym Grupa nie dokonała zmian strategii ani modelu biznesowego w oparciu o opinie interesariuszy, ani nie jest gotowa ujawnić, w jaki sposób informacje zwrotne zostały wykorzystane lub jakie były to opinie.

(S1.SBM-2) Własne zasoby pracownicze

W części podmiotów z Grupy (Dekpol SA 100%, Dekpol Budownictwo około 60% pracowników, począwszy od szczebla administracyjno-technicznego aż po szczeble kierownicze) wdrożono już system ocen pracowniczych, aby nie tylko przedstawiać pracownikom ocenę ich dotychczasowej pracy, ale również wyznaczać im cele na kolejne okresy. Dodatkowo system ten pozwala uzyskać informację od pracowników odnośnie ich perspektywy oceny pracy własnej, jak i zapewnionych warunków pracy, komunikacji, możliwości rozwoju i innych. Wszystkie najistotniejsze kwestie są komunikowane głównie poprzez korespondencję mailową, a w przypadku podmiotów produkcyjnych, w których znaczna część pracowników nie ma komputerów służbowych, poprzez ogólnodostępne tablice.

W 2024 roku przesłano wszystkim pracownikom ankietę dotyczącą kwestii zrównoważonego rozwoju, a pracownikom nieposiadającym służbowych komputerów udostępniono odpowiedni sprzęt, by i oni mogli wyrazić swoją opinię. W ankiecie zostali zapytani o swoją ocenę wpływu Grupy na poszczególne kwestie, mieli też możliwość zamieszczenia własnych komentarzy. Grupa zamierza kontynuować tę formę angażowania.

Dodatkowo Dekpol Budownictwo w 2024 roku przeprowadziło badanie zaangażowania i satysfakcji pracowników i współpracowników. Wyniki tego badania mają posłużyć wypracowaniu najlepszych praktyk i poprawy istniejących procesów oraz wesprzeć analizę podwójnej istotności.

Spółka powołała także tzw. Ambasadorów Wartości, których zadaniem jest promocja kluczowych wartości firmowych, którymi są: Odpowiedzialność, Wiedza i ekspertyza, Ambicja oraz Partnerstwo i współpraca wśród jej pracowników i współpracowników. Odbývają się cykliczne spotkania z Ambasadorami, w trakcie których omawiane są kolejne plany. W ramach działań angażujących pracownicy pytani są w anonimowej ankiecie o to, w jaki sposób rozumieją daną wartość i jaką rolę odgrywa w ich życiu. W 2024 zorganizowane zostały tematyczne miesiące promujące każdą z wartości, mające wymiar edukacyjny, podnoszący świadomość i angażujące zarówno pracowników, jak i ich rodziny.

W Dekpol Budownictwo funkcjonuje również inicjatywa rozwojowa zwana Akademią Dekpol Budownictwo, która powołana została jako miejsce wymiany doświadczeń oraz wiedzy pomiędzy pracownikami, na którą zapraszani są również partnerzy biznesowi. Akademia organizowana jest cyklicznie, raz na kwartał w formule mieszanej: udział osobisty oraz online. Po każdym spotkaniu Akademii wysyłana jest do uczestników anonimowa ankietka, w której uczestnicy oceniają przydatność poruszanych tematów, a także mają możliwość proponowania tematów na kolejne spotkania Akademii.

Zarząd Dekpol Deweloper prowadzi politykę otwartych drzwi. Oznacza to, że każdy pracownik ma możliwość porozmawiać z członkiem Zarządu i sprawach, które są dla niego ważne. Każdy dział organizuje również spotkania działowe, na których omawiane są zarówno bieżące sprawy, jak i związane z rozwojem działu.

W Dekpol S.A. w 2024 roku, jako odpowiedź na zgłaszane problemy w komunikacji zostały podjęte następujące działania:

- cykliczne spotkania Liderów BSC (Business Service Center) celem wymiany istotnych informacji
- miejsca w intranet gdzie pracownicy dzielą się wzajemną wiedzą i istotnymi informacjami: "Good2know" i "Skills4you"
- cykl szkoleń tzw. miękkich, celem rozwoju kwalifikacji, w tym w zakresie komunikacji, zarządzania zmianą, wystąpień publicznych, organizacji czasu pracy czy zarządzania zespołem.

Także w Dekpol Steel i Intek pracownicy spółek są cyklicznie angażowani w wyrażanie swoich opinii podczas warsztatów strategicznych, które w 2024 roku odbywały się raz na kwartał, a od 2025 roku mają miejsce raz w miesiącu. Codziennie też odbywają się spotkania operacyjne z kierownictwem produkcji. Zarząd bierze udział w tych inicjatywach. Spółki prowadzą politykę otwartych drzwi, a dedykowany HR Manager gotowy jest do podjęcia rozmów z każdym członkiem zespołu.

W celu zapewnienia skutecznej komunikacji na temat wpływu na zrównoważony rozwój, organy zarządcze w Grupie Dekpol są regularnie informowane o poglądach i interesach kluczowych interesariuszy. Proces ten obejmuje m.in. rozmowy i spotkania z Zarządami (oraz Radą Dyrektorów w Dekpol Budownictwo), podczas których omawiane są oczekiwania w zakresie ustalania celów ESG.

Celem zaangażowania pracowników i współpracowników jest wspieranie środowiska współpracy poprzez odpowiadanie na potrzeby tej grupy interesariuszy. Dodatkowo dąży się do stałego podnoszenia świadomości pracowników i współpracowników w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Angażowanie pracowników w działalność firmy ma wiele celów, zarówno krótko-, jak i długoterminowych, i jest kluczowe dla sukcesu organizacji. Przekłada się to na zwiększenie motywacji i zaangażowania pracowników, poprawę efektywności i wydajności, doskonalenia modelu biznesowego, a także rozwój innowacyjności i kreatywności.

(S2.SBM-2) Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

Dostawcy, podwykonawcy oraz ich pracownicy również stanowią kluczową grupę interesariuszy. Jako „dotknięta strona, a jednocześnie użytkownicy sprawozdania”, dostawcy zostali w 2024 roku zaproszeni do udziału w ankiecie, w której oceniali wpływ działalności Grupy – zarówno pozytywny, jak i negatywny – na kluczowe aspekty zrównoważonego rozwoju.

Celem zaangażowania interesariuszy jest wspieranie środowiska współpracy w kwestiach zarówno środowiskowych, ładu korporacyjnego jak i społecznych, w tym poszanowania praw człowieka i zapewnienia mu bezpiecznych warunków pracy. Takie zaangażowanie pozwala również ocenić dotkliwość i prawdopodobieństwo wpływu.

W segmencie budowlanym kluczowym typem dostawców są podwykonawcy, ponieważ Grupa nie dysponuje dużą liczbą własnych brygad, a proces budowlany obejmuje wiele specjalizacji, takich jak roboty ziemne, budowlane, wykończeniowe, instalacje itp. Jako generalny wykonawca organizacja posiada istotny wpływ na podwykonawców i ich pracowników, zwłaszcza w kwestii poszanowania praw człowieka i zapewnienia bezpiecznych warunków pracy na placach budowy. Dlatego też, aby zapewnić respektowanie przepisów prawa pracy oraz bezpieczeństwa na budowach, już na etapie podpisywania umowy Grupa dba o zapisy zobowiązujące do respektowania tych praw, jak również dbałości o ochronę środowiska. Przed rozpoczęciem prac na budowie pracownicy podwykonawców są szkoleni z BHP. Sprawdzane są także ich badania lekarskie potwierdzające zdolność do wykonywania danych prac. Odbywają się regularne audyty bezpieczeństwa i kwadransy BHP, podczas których omawiane są wypadki, zaobserwowane zagrożenia, prowadzona jest edukacja w kwestiach BHP i środki zapobiegawcze. Dodatkowo pracownicy podwykonawców są przeszkoleni w kwestiach BHP przed rozpoczęciem prac na budowie. Weryfikowana jest także ich dokumentacja np. zaświadczenia lekarskie. Tak więc komunikacja z podwykonawcami i ich pracownikami odbywa się na bieżąco, w tym także podczas cyklicznych spotkań z inwestorem, na których omawiane są m.in. kwestie bezpieczeństwa podwykonawców i ich pracowników. Organizacja na bieżąco dostosowuje swoje działania pod pojawiające się sygnały wynikające z tych cyklicznych narad z inwestorem.

Zrozumienie interesów i poglądów podwykonawców i ich pracowników w odniesieniu do przyjętego przez Grupę modelu biznesowego jest niezbędnym elementem minimalizacji negatywnego wpływu.

Kolejną, bardzo istotną grupą w tej kategorii są dostawcy i ich pracownicy. Grupa pozostaje z nimi w bieżącym kontakcie w ramach prowadzonej współpracy. W 2024 roku do kluczowych dostawców skierowano ankietę, w której mogli ocenić

wpływ organizacji na najistotniejsze kwestie zrównoważonego rozwoju. W ankiecie tej dostawcy mieli możliwość wyrażenia dodatkowej opinii czy zgłoszenia uwag w komentarzach.

W segmencie deweloperskim kluczowymi dostawcami są projektanci, architekci itp. Dlatego także tej grupie dostawców zostały wysłane ankiety w celu uzyskania ich opinii odnośnie wpływu Grupy na kwestie zrównoważonego rozwoju. Ich wyniki zostały przedstawione Zarządowi spółek w trakcie prezentacji wyników analizy podwójnej istotności.

(S3.SBM-2) Dotknięte społeczności

Lokalne społeczności, zarówno w okolicach realizowanych inwestycji budowlano-deweloperskich, jak i też w sąsiedztwie zakładów produkcyjnych, to głównie dotknięta strona, na którą działania organizacji mogą mieć zarówno pozytywny jak i negatywny wpływ.

Projekty budowlano-deweloperskie mogą powodować szereg uciążliwości dla lokalnych społeczności. Dlatego już na wstępnym etapie inwestycji, w ramach przeprowadzanej oceny ryzyk i szans, uwzględnia się potencjalne negatywne wpływy na lokalną społeczność oraz wskazuje na działania mające na celu ich wyeliminowanie bądź znaczące zmniejszenie. Dodatkowo, wszelkie pojawiające się sygnały o uciążliwościach dla lokalnych społeczności, omawiane są podczas narad z inwestorem. Niekiedy w trakcie realizacji inwestycji wykonywane są dodatkowe prace na rzecz lokalnej infrastruktury typu chodniki czy drogi, które służą następnie całej społeczności. Zgodnie z obowiązującymi przepisami tablica informacyjna znajduje się w miejscu widocznym od strony wejścia na budowę. Zawiera takie dane jak: imię i nazwisko kierownika budowy, numer telefonu, adres inwestycji, jej wielkość itp. Osoby, które są zainteresowane złożeniem skargi, podzieleniem się swoimi spostrzeżeniami mają możliwość telefonicznego poinformowania Kierownika Budowy o swoich uwagach, mają również możliwość zgłoszenia tego faktu poprzez formularz zgłoszeniowy znajdujący się na naszej stronie internetowej.

W zakładach produkcyjnych uwzględnione są potencjalne uciążliwości wynikające z działalności poprzez np. organizację transportów w wyznaczonych godzinach, co ma na celu minimalizowanie zakłóceń wypoczynku sąsiadów. Prowadzona jest polityka otwartych drzwi, która umożliwia każdemu członkowi lokalnej społeczności porozmawiania o istotnych dla niego kwestiach.

W 2024 roku powołano Fundację Dekpol, której działania skoncentrowane są na wsparciu w zakresie zdrowia, sportu, edukacji czy kultury, w okolicach realizowanych przez organizację działalności. Każdy członek lokalnej społeczności może wysłać do Fundacji wniosek o wsparcie wybranej inicjatywy lub osoby. Wnioski składane są zwykle mailowo lub telefonicznie. Fundacja zobowiązuje się do rozpatrzenia każdego nadesłanego wniosku.

Grupa na bieżąco stara się reagować na zgłaszane przez lokalne społeczności uciążliwości np. związane z realizacją budów, które często wyrażane są poprzez social media. Media społecznościowe są monitorowane i Grupa reaguje na zamieszczone tam uwagi.

W 2024 roku Intek odbył spotkanie z przedstawicielami Urzędu Miasta Lubawa, podczas którego omawiano możliwości zaangażowania Intek w życie społeczne. Takie spotkania planowane są raz do roku.

Grupa konsekwentnie będzie dążyć do coraz szerszego angażowania lokalnych społeczności, także poprzez komunikację i współpracę z samorządami jak np. Urząd Miasta Lubawa (Intek) czy Urząd Gminy Zblewo (Dekpol Steel).

Zarząd Dekpol Deweloper jest na bieżąco informowany o grupach kluczowych interesariuszy, charakterze i zakresie ich zaangażowania w procesy projektowe i budowlane w trakcie spotkań prezentujących Zarządowi postępy prac na danej inwestycji. Częstotliwość spotkań z Zarządem każdorazowo dopasowana jest do sytuacji w danym projekcie.

(S4.SBM-2) Konsumenci i użytkownicy końcowi

Klienci indywidualni, jako konsumenci i użytkownicy końcowi, występują wyłącznie w segmencie deweloperskim. Występują też potencjalni klienci, czyli osoby fizyczne, które mogłyby być klientami, ale albo nie podjęły jeszcze decyzji o zakupie, albo wybrali oferty konkurencyjne. Dekpol Deweloper z przeprowadza ankietowe oceny satysfakcji klientów

(użytkowników końcowych) na każdym etapie sprzedaży oraz prowadzi stały dialog dotyczący warunków umowy, oferty, a także procesu rozpatrywania i eliminacji zgłoszonych usterek.

Dodatkowo w segmencie deweloperskim na bieżąco monitorowane są media społecznościowe, gdzie analizowane i adresowane są uwagi konsumentów i użytkowników końcowych.

Zarząd spółki, podobnie jak w przypadku dotkniętych społeczności, jest regularnie informowany o opiniach i oczekiwaniach użytkowników końcowych i konsumentów. Informacje te przekazywane są m.in. poprzez prezentację wyników badań satysfakcji (NPS) oraz raportów dotyczących realizacji działań w zakresie rękojmi. Częstotliwość sporządzania raportów dostosowywana jest do specyfiki i potrzeb danej sytuacji.

Organy zarządzające i nadzorujące, w tym Właściciele

Interesariusze z tej grupy w 2024 roku zostali zaproszeni do udziału w już wspomnianej ankiecie dotyczącej wpływu na zrównoważony rozwój.

Inwestorzy

Jako inwestorów Organizacja uznaje akcjonariuszy i obligatariuszy.

Kontakt z tą grupą interesariuszy odbywa się głównie przez stronę internetową, gdzie w relacjach inwestorskich publikowane są raporty bieżące i okresowe, w tym sprawozdanie zrównoważonego rozwoju. Organizowane są także kwartalne spotkania z inwestorami.

Inwestorzy nie tylko kształtują decyzje i rozwój Grupy, ale także mają konkretne oczekiwania. Dlatego kluczowe jest dostarczanie im rzetelnych, przejrzystych i terminowych informacji, zapewniając jednocześnie równy dostęp do danych, które mogą wpływać na ich decyzje inwestycyjne. Interesy i poglądy inwestorów widoczne są poprzez podejmowane przez nich decyzje, a te z kolei mają swoje odzwierciedlenie w strategii i działaniach Grupy.

Instytucje finansowe

Przez tę kategorię Grupa dostrzega potrzeby banków, brokerów ubezpieczeniowych, domów maklerskie, firm leasingowych i faktoringowych. Są to bardzo istotne grupy interesariuszy, szczególnie w segmencie budowlano-deweloperskim. Realizowane projekty wymagają pozyskania finansowania zewnętrznego. Jest to też grupa wysoko zainteresowana kwestiami zrównoważonego rozwoju.

Opinie tej grupy interesariuszy są brane pod uwagę przy podejmowaniu strategicznych decyzji, nierzadko są one wskazywane także w kowenantach, do których spełnienia Grupa jest zobligowana w ramach zawieranych umów o współpracy.

(SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki z strategią i z modelem biznesowym

Istotny wpływ, ryzyko i szanse oraz ich interakcja ze strategią i modelem biznesowym (ESRS 2)

Istotne wpływy, ryzyka i szanse zostały zidentyfikowane, zgodnie z wymogami ujawnienia ESRS. Przedstawia je poniższa tabela.

Wśród wpływów, ryzyk i szans zidentyfikowano jedno ujawnienie specyficzne dla organizacji tj. działalność Fundacji Depol w ramach standardu S3-Dotknięte społeczności.

IRO*	Sposób, w jaki istotny wpływ oddziałuje lub może oddziaływać na ludzi lub środowisko	Czy i w jaki sposób wpływy wynikają ze strategii i modelu biznesowego lub są z nimi powiązane	Perspektywa czasowa**	Opis IRO	Obszary działalności oraz umiejscowienie w łańcuchu wartości***
* I-wpływ; R-ryzyko; O-szansa ** KT- krótkoterminowa; ŚT - średnioterminowa; DT - długoterminowa *** OW - Operacje własne; VC-U - łańcuch wartości wyższego szczebla; VC-D - łańcuch wartości niższego szczebla					
ESRS E1					
Przystosowanie się do zmiany klimatu					
Szansa wynikająca z zwiększenia finansowania zrównoważonych projektów, co prowadzi do zwiększenia konkurencyjności i innowacyjności firmy.			KT, ŚT, DT	Zwiększenie finansowania zrównoważonych projektów - dzięki przystosowaniu produktów i procesów do zrównoważonego rozwoju przez organizację objętą dyrektywą CSRD, Dekpol może uzyskać łatwiejszy dostęp do "zielonego" finansowania, np. w formie "zielonych" obligacji lub preferencyjnych kredytów, co pomoże w zwiększeniu konkurencyjności i innowacyjności firmy.	OW
Łagodzenie zmiany klimatu					
Ryzyko przejścia związane z wyższymi kosztami inwestycji budownictwa zrównoważonego			KT, ŚT	Budownictwo zrównoważone może wiązać się z wyższymi kosztami inwestycyjnymi związanymi z jakością materiałów, ekspertyzą, certyfikacją itp.	OW + VC-U + VC-D
Negatywny wpływ wynikający z wysokiego poziomu emisji	Wpływ ten może oddziaływać na lokalne społeczności, zagrażając ich zdrowiu.	Jest on ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie duży nacisk na reputację w swoich relacjach biznesowych, w tym dbałość o minimalizację negatywnych skutków swoich inwestycji na lokalne społeczności.	KT, ŚT	Branża budowlana cechuje się znacznym śladem węglowym związanym z wykorzystaniem materiałów	OW + VC-U + VC-D
Energia					
Ryzyko zwiększających się cen zużycia energii			KT, ŚT, DT	Działalność Dekpolu jest zlokalizowana w Polsce, która również zmaga się z ryzykiem związanym ze zmiennością cen energii. Wzrost cen energii, będący wynikiem zmian w polityce energetycznej, fluktuacji rynkowych lub sytuacji geopolitycznych, może wpłynąć na koszty operacyjne. Wysokie koszty energii mogą prowadzić do wzrostu kosztów produkcji. Wzrost i zmienność cen energii, mają bezpośredni wpływ na koszty wytworzenia produktów, będących komponentami do produkcji.	OW + VC-U + VC-D

Ryzyko przejścia			KT, ŚT, DT	Inwestycje w odnawialne i bardziej zrównoważone źródła energii wiąże się z wysokimi nakładami finansowymi związanymi z jakością materiałów, ekspertyzą, a także wdrożeniem nowych technik.	OW + VC-U + VC-D
Negatywny wpływ wynikający z wysokiego zużycia energii	Wysokie zużycie energii, szczególnie ze źródeł kopalnych, oddziałuje negatywnie zarówno na środowisko jak i społeczeństwo poprzez emisje gazów cieplarnianych.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy który zakłada obniżanie zużycia energii poprzez optymalizację procesów a także przechodzenie na jej odnawialne źródła.	KT, ŚT, DT	Działalność Dekpolu jest związana z wysokim zużyciem energii, od produkcji materiałów budowlanych, przez proces budowy aż do eksploatacji budynków.	OW + VC-U + VC-D
Potencjalny negatywny wpływ inwestycji w Kombet	Wysokie zużycie energii, szczególnie ze źródeł kopalnych, oddziałuje negatywnie zarówno na środowisko jak i społeczeństwo poprzez emisje gazów cieplarnianych.	Choć strategia i model biznesowy Grupy zakładają obniżanie zużycia energii, jednakże modernizacja zakładów i automatyzacja procesów choć z jednej strony wiązać się będzie ze zwiększonym zapotrzebowaniem na energię, z drugiej strony spowoduje wydajniejsze jej wykorzystanie.	KT, ŚT, DT	W Spółce Kombet w 2026 r. planowana jest budowa hal produkcyjnych, gdzie zostanie wprowadzona automatyzacja procesów i zostaną wdrożone nowe technologie. Wiąże się to jednak z dużym zapotrzebowaniem na energię.	OW + VC-D
Szansa wynikająca ze zwiększenia efektywności energetycznej			KT, ŚT, DT	Optymalizacja procesów produkcyjnych oraz inwestycje w energooszczędne maszyny w celu zwiększenia efektywności energetycznej może prowadzić do oszczędności i zmniejszenia śladu węglowego.	OW + VC-D
ESRS E2					
Zanieczyszczenie powietrza					
Ryzyko regulacyjne			KT, ŚT, DT	W przypadku wprowadzenia nowych norm emisji zanieczyszczeń powietrza konieczne będą dodatkowe koszty związane z opłatami za emisje, a także z dostosowaniem istniejącej technologii do nowych norm (koszty modernizacji i dostosowania procesów produkcyjnych). Ponadto, w przypadku niespełniania norm związanych z emitowanymi zanieczyszczeniami na spółkę mogą zostać nałożone kary finansowe.	OW + VC-U + VC-D
Negatywny wpływ na zanieczyszczenie powietrza	Negatywny wpływ, oddziałuje zarówno na środowisko jak i społeczeństwo poprzez ryzyko utraty zdrowia lokalnych społeczności.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy bowiem Grupa dążąc do optymalizacji procesów jednocześnie bierze pod uwagę także aspekt środowiskowy w tym ograniczanie zanieczyszczeń odprowadzanych do powietrza.	KT, ŚT, DT	Produkcja materiałów budowlanych oraz proces budowlany wiąże się ze znaczącymi zanieczyszczeniami powietrza. W szczególności do zanieczyszczenia powietrza przyczyniają się procesy lakiernicze w lakierniach DK Steel, DK Intek, Betpref.	OW + VC-U + VC-D

ESRS E4					
Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności - Bezpośrednia eksploatacja					
Ryzyko operacyjne			KT, ŚT, DT	Spółka Dekpol Deweloper może być zobowiązana do podjęcia kosztownych działań kompensacyjnych swój negatywny wpływ, takich jak tworzenie obszarów zastępczych lub inwestowanie w programy ochrony bioróżnorodności, co zwiększa obciążenia finansowe firmy.	OW
Negatywny wpływ na krajobraz przyrodniczy	Negatywny wpływ oddziałuje głównie na środowisko (ryzyko nieodwracalnych strat w bioróżnorodności).	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która kładzie nacisk na swoją reputację. Wszelkie projekty inwestycyjne realizowane są w ścisłej zgodności z wymaganiami prawa w tym dotyczącymi ochrony bioróżnorodności.	KT, ŚT, DT	Realizacja inwestycji przez spółkę Dekpol Deweloper przekształca krajobraz przyrodniczy.	OW
ESRS E5					
Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów					
Ryzyko regulacyjne (w tym operacyjne)			KT, ŚT	W związku z globalnym naciskiem na zrównoważony rozwój i gospodarkę o obiegu zamkniętym, mogą pojawić się bardziej rygorystyczne przepisy dotyczące ograniczania zużycia surowców naturalnych oraz poprawy efektywności materiałowej. Dekpol może napotkać konieczność dostosowania się do norm, które nakładają ograniczenia na wykorzystywanie zasobów nieodnawialnych lub surowców mających duży ślad węglowy.	OW+VC-U + VC-D
Ryzyko ekonomiczne			KT, ŚT	Duże wykorzystanie surowców naturalnych w sektorze budowlanym może być zagrożone przez globalne niedobory tych surowców. Ryzyka związane z niestabilnością dostaw, zmianami cen lub ograniczoną dostępnością mogą znacząco wpłynąć na koszty produkcji oraz terminowość dostaw. Ponadto, fluktuacje cen surowców, mogą prowadzić do wzrostu kosztów produkcji. Zwiększenie kosztów zasobów, może wpłynąć na marże zysku firmy i jej konkurencyjność na rynku.	OW+VC-U + VC-D
Negatywny wpływ w zakresie wykorzystania surowców	Negatywny wpływ oddziałuje na środowisko poprzez wykorzystanie surowców co może doprowadzić do ich niedoboru.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która kładzie nacisk na racjonalną gospodarkę materiałami w tym na dobór odpowiednich, często certyfikowanych materiałów.	KT, ŚT	Sektor budowlany jest sektorem zasobochłonnym. Dekpol ma negatywny wpływ na wykorzystanie surowców z powodu wykorzystywania znacznej ilości surowców niepochodzących z recyklingu.	OW+VC-U + VC-D

Szansa wynikająca z ponownego wykorzystania surowców i materiałów			KT, ŚT	Oszczędności wynikające z ponownego wykorzystania surowców i materiałów.	OW+VC-U + VC-D
Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami					
Pozytywny wpływ konstrukcji żelbetonowych	Wpływ ten oddziałuje głównie na środowisko ale także częściowo na społeczeństwo bowiem konstrukcje żelbetonowe charakteryzują się dużą trwałością przez co mieszkańcy budynku dłużej mogą go bezpiecznie użytkować	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która stale poszukuje nowych rozwiązań celem zwiększenia satysfakcji swoich klientów ale także dbałości o środowisko.	KT, ŚT, DT	Konstrukcje żelbetonowe są bardziej trwałe niż konstrukcje wykonane z cegły, co przy rozbiórkach pozwala na ponowne wykorzystanie materiału i umożliwia łatwą rearanżację przestrzeni.	OW
Szansa wynikająca z projektowania inwestycji w oparciu o zasady gospodarki obiegu zamkniętego			KT, ŚT, DT	Projektowanie inwestycji w oparciu o zasady gospodarki obiegu zamkniętego	OW
Odpady					
Negatywny wpływ związany z odpadami	Wpływ ten oddziałuje głównie na środowisko poprzez generowanie dużej ilości odpadów, tak na etapie produkcji jak też po zakończeniu użytkowania produktów, w tym odpadów których nie można poddać recyklingowi..	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która kładzie nacisk na racjonalną gospodarkę materiałami w tym na minimalizację odpadów, ich odpowiedzialne segregowanie i zagospodarowanie.	KT, ŚT	Dekpol generuje duże ilości odpadów, w tym trudno recyklingowalnych i niebezpiecznych.	OW+VC-U + VC-D
Gospodarowanie odpadami przez podwykonawców	Pozytywny wpływ oddziałuje głównie na środowisko poprzez dbałość o właściwą gospodarkę odpadami w łańcuchu dostaw przez co większa ich część może zostać ponownie przetworzona i użyta	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która kładzie nacisk na dbałość o środowisko również i w swoich relacjach z podwykonawcami.	KT, ŚT	Zapisy umów z podwykonawcami często nakładają na nich obowiązek odpowiedzialnego zagospodarowania odpadów, Używane kruszywo w całości pochodzi z procesów recyklingu, co wynika z właściwości tego surowca, a w Betpref - ZPP, kruszywo pochodzące z odpadów poprodukcyjnych.	OW+VC-U + VC-D
Rekultywacja terenów z wykorzystaniem wydobywanej warstwy gleby i segregacja odpadów	Pozytywny wpływ oddziałuje głównie na środowisko bowiem część wydobytej w toku prac budowlanych gleby zostaje ponownie wykorzystana przez co ogranicza się ilość odpadów.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która kładzie nacisk na dbałość o środowisko.	KT, ŚT	Wydobywana warstwa gleby w czasie inwestycji wykorzystywana jest do rekultywacji terenów zmienionych podczas prac oraz do kształtowania obszarów zieleni. W każdej spółce obecna jest dedykowana osoba odpowiedzialna za precyzyjne segregowanie odpadów według ich kategorii.	OW+VC-U + VC-D

Szansa wynikająca z efektywności gospodarki o obiegu zamkniętym			KT, ŚT	Inwestycje w technologie zwiększające efektywność wykorzystania surowców, mogą pomóc w obniżeniu kosztów materiałowych oraz zmniejszeniu ilości odpadów. Wprowadzenie systemów zarządzania, które ograniczają straty materiałowe, może poprawić wyniki operacyjne i finansowe firmy.	OW+VC-U + VC-D
ESRS S1					
Warunki pracy - Bezpieczeństwo zatrudnienia					
Ryzyko dużej rotacji na rynku pracy			KT, ŚT, DT	Gorsze warunki pracy, takie jak brak odpowiedniego wynagrodzenia, niewystarczające szkolenia lub niska jakość środowiska pracy, mogą prowadzić do rotacji pracowników. Wysoka rotacja generuje dodatkowe koszty związane z rekrutacją, szkoleniem oraz wdrażaniem nowych pracowników, co może wpływać na efektywność operacyjną. Dodatkowo, zmieniające się wymagania rynku pracy mogą prowadzić do presji na podnoszenie płac.	OW
Warunki pracy - Czas pracy					
Rzeczywisty pozytywny wpływ związany z modelem czasu pracy	Pozytywny wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku własne zasoby pracownicze.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która zdaje sobie sprawę jak ważne są zasoby ludzkie dla funkcjonowania firmy.	KT, ŚT, DT	Elastyczne godziny pracy (rozpoczęcia pracy od 7 do xx) Uregulowane w Regulaminie Pracy (zacząć od 7-10) + model pracy hybrydowej (24 dni pracy zdalnej + 1 dzień w tygodniu pracy zdalnej + 1 dzień w tygodniu z harmonogramu) + praca zmianowa Steel i Intek oraz Betpref Toruń	OW
Szansa związana z efektywnym zarządzaniem zasobami ludzkimi			KT, ŚT, DT	Wprowadzenie elastycznych godzin pracy, pracy zdalnej dla części pracowników administracyjnych oraz programów wsparcia równowagi między pracą a życiem prywatnym może przyciągnąć młode talenty, które coraz częściej oczekują większej elastyczności od pracodawcy. Może to zwiększyć atrakcyjność Dekpolu na rynku pracy. Ponadto, inwestowanie w automatyzację i robotyzację procesów produkcyjnych może zmniejszyć zapotrzebowanie na pracę fizyczną w trudnych warunkach, co przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa i zmniejszenia ryzyka wypadków. Automatyzacja może również zwiększyć wydajność produkcji oraz umożliwić przekwalifikowanie pracowników na bardziej zaawansowane role.	OW
Warunki pracy - Adekwatna płaca					
Rzeczywisty pozytywny wpływ związany z adekwatnym wynagrodzeniem	Pozytywny wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku własne zasoby pracownicze.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która zdaje sobie sprawę jak ważne są zasoby ludzkie dla funkcjonowania firmy.	KT, ŚT, DT	Atrakcyjne, konkurencyjne wynagrodzenia i regularne przeglądy wynagrodzeń: Dekpol Budownictwo, Dekpol Deweloper , System premii: Dekpol Budownictwo, Dekpol SA, Kombet, Dekpol Deweloper; Programy wellbeingowe: Dekpol Budownictwo, Ubezpieczenie na życie, Prywatna opieka medyczna Luxmed-wszystkie spółki	OW

Ryzyko niedoboru wykwalifikowanych pracowników			KT, ŚT, DT	Branża budowlana i w przemyśle ciężki wymagają zarówno pracowników fizycznych, jak również wysoko wykwalifikowanej siły roboczej, a brak dostępu do takich pracowników może znacząco wpłynąć na jakość produkcji i terminowość realizacji projektów. Problem ten może się nasilać w obliczu starzejącej się populacji oraz ograniczonej liczby młodych osób wchodzących na rynek pracy w sektorze technicznym. Ponadto, aby zatrzymać i przyciągnąć wykwalifikowanych pracowników, firma może być zmuszona do oferowania konkurencyjnych wynagrodzeń i benefitów, co zwiększa koszty operacyjne.	OW
Warunki pracy - Bezpieczeństwo i higiena pracy					
Rzeczywisty pozytywny wpływ dzięki wysokim standardom BHP	Pozytywny wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku własne zasoby pracownicze.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy, która zdaje sobie sprawę, jak ważne są zasoby ludzkie dla funkcjonowania firmy.	KT, ŚT, DT	Grupa podejmuje wiele inicjatyw na rzecz BHP na budowach: szkolenia pozaustawowe, konkursy Buduj Bezpiecznie (PIP), kampania Miejsiąc Bezpieczeństwa, Kwadrans BHP, regularne raporty BHP powiązane z premiami, w ramach ocen okresowych sekcja BHP- zaangażowanie pracownika w przestrzeganie BHP, spada liczba wypadków (głównie lekkie), Konkursy PIP- 4 z 5 budowli nagrodzone; szkolenia uwzględniające BHP, Platforma szkoleniowa w przygotowaniu.	OW
Rzeczywisty negatywny wpływ związany z obszarem BHP	Wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku własne zasoby pracownicze.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy. Jest to incydentalne zdarzenie.	KT, ŚT, DT	1 wypadek śmiertelny: Dekpol Steel;	OW
Warunki pracy - Wolność zrzeszania się, istnienie rad zakładowych oraz prawa pracowników do informacji, konsultacji					
Rzeczywisty negatywny wpływ związany z brakiem przedstawicieli załogi	Wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku własne zasoby pracownicze.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy. Jest to czasowa sytuacja.	KT	Brak przedstawiciela załogi w większości spółek (2025: D.Deweloper, DEKPOL SA)	OW
Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich - Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości					
Rzeczywisty negatywny wpływ związany z równouprawnieniem	Wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku własne zasoby pracownicze.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy. Model biznesowy Grupy zakłada równe szanse przy zatrudnianiu, dostępie do szkoleń i rozwoju zawodowego swoich pracowników.	KT, ŚT	Brak polityki różnorodności, czy DEI w Grupie, (średnioterminowo plan wdrożenia); Brak programów rozwojowych dedykowanych dla kobiet; Brak kobiet w Radach Nadzorczych; Brak kobiet w Zarządach większości spółek	OW
Ryzyko ograniczenia dostępu do zewnętrznego finansowania i kontraktów oraz spełnienia wymogów scoringowych			KT, ŚT	Coraz więcej inwestorów, klientów i banków wymaga, aby firmy, z którymi współpracują, przestrzegały standardów równości i różnorodności. Nieprzestrzeganie tych standardów oraz brak raportowania	OW

				podstawowych wskaźników z tego obszaru może ograniczyć dostęp do nowych rynków i źródeł finansowania.	
Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich - Szkolenia i rozwój umiejętności					
Rzeczywisty pozytywny wpływ związany z dostępem do szkoleń	Wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku własne zasoby pracowników.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która zdaje sobie sprawę jak ważne są wykwalifikowane zasoby ludzkie dla funkcjonowania firmy i jak istotna jest lojalność pracowników i identyfikacja z celami organizacji.	KT, ŚT, DT	Dostęp do szkoleń równy dla wszystkich, rozwój kompetencji pracowników - wszystkie spółki; Szkolenia onboardingowe: Dekpol Budownictwo	OW
Szansa związana z inwestowaniem w szkolenia i rozwój pracowników			KT, ŚT, DT	Inwestowanie w rozwój pracowników poprzez szkolenia, kursy specjalistyczne i programy podnoszenia kwalifikacji może zwiększyć ich zaangażowanie, efektywność i lojalność wobec firmy. Wykwalifikowani pracownicy mogą lepiej odpowiadać na wyzwania związane z technologiami w sektorze budowlanym i przemyśle ciężkim oraz podnosić jakość produkcji.	OW
ESRS S2					
Warunki pracy - Czas pracy					
Potencjalny negatywny wpływ na czas pracy osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości	Wpływ może oddziaływać na ludzi, w tym wypadku pracowników w łańcuchu wartości.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która jasno wskazuje w swoich zasadach brak tolerancji dla tego typu działań w swoich relacjach biznesowych.	KT, ŚT	Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony Dekpol może być źródłem negatywnego wpływu na czas pracy i wynagrodzenie pracowników w łańcuchu wartości.	VC-U
Warunki pracy - Adekwatna płaca					
Potencjalny negatywny wpływ na wynagrodzenie osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości	Wpływ może oddziaływać na ludzi, w tym wypadku pracowników w łańcuchu wartości.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która jasno wskazuje w swoich zasadach brak tolerancji dla tego typu działań w swoich relacjach biznesowych.	KT, ŚT	Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony Dekpol może być źródłem negatywnego wpływu na czas pracy i wynagrodzenie pracowników w łańcuchu wartości.	VC-U
Warunki pracy - Bezpieczeństwo i higiena pracy					
Rzeczywisty pozytywny wpływ związany z szerokim zakresem działań w obszarze bezpieczeństwa i higieny pracy wobec osób	Wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku pracowników podwykonawców.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która zdaje sobie sprawę	KT, ŚT, DT	Szeroki zakres działań w zakresie pracowników w VC - podwykonawców na własnych budowach; firm transportowych, ocena dostawców pod kątem BHP i inne.	VC-U

wykonujących pracę w łańcuchu wartości		jak ważne są zasoby ludzkie, także w łańcuchu wartości.			
Ryzyko niewłaściwych warunków pracy i naruszeń przepisów BHP w łańcuchu dostaw			KT, ŚT, DT	Niedostosowanie się do przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy może prowadzić do wypadków, które nie tylko przerwą proces produkcyjny w całym łańcuchu dostaw, ale również wpłyną na reputację zarówno dostawcy, jak i jego partnerów biznesowych i klientów.	VC-U
Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich - Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości					
Potencjalny pozytywny wpływ w obszarze wzmocnienia standardów pracy	Wpływ może oddziaływać na ludzi, w tym wypadku pracowników w łańcuchu wartości.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która zdaje sobie sprawę jak ważne są zasoby ludzkie, także w łańcuchu wartości.	ŚT, DT	Poprzez wprowadzanie audytów socjalnych w łańcuchu wartości i przystąpienie do organizacji branżowej działającej na rzecz wzmocnienia standardów pracy u dostawców z Chin.	VC-U
Szansa reputacyjna oraz szansa pozyskania zewnętrznego finansowania			ŚT, DT	Grupa Depol będzie weryfikowała owe warunki, co stwarza możliwość uwzględniania procesu w deklaracjach w celu pozyskania zewnętrznego finansowania.	VC-U
Inne prawa związane z pracą - Praca dzieci oraz Praca Przymusowa					
Potencjalny negatywny wpływ na prawa człowieka w krajach dostawców	Wpływ może oddziaływać na ludzi, w tym wypadku pracowników w łańcuchu wartości.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy która jasno wskazuje w swoich zasadach brak tolerancji dla tego typu działań w swoich relacjach biznesowych.	ŚT, DT	Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony Depol może być źródłem negatywnego wpływu na prawa człowieka w krajach dostawców, w tym w zakresie pracy dzieci i pracy przymusowej.[7] [8]	VC-U
Szansa reputacyjna oraz szansa pozyskania zewnętrznego finansowania			ŚT, DT	Szansa reputacyjna w związku z tym, że Depol będzie weryfikował owe warunki i będzie mógł uwzględnić taki proces w deklaracjach w celu pozyskania zewnętrznego finansowania.	VC-U
ESRS S3					
Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności - Odpowiednie warunki mieszkaniowe					
Rzeczywisty negatywny wpływ na lokalne społeczności związany z uciążliwością budów	Wpływ oddziałuje na lokalne społeczności prowadzonych działalności.	Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie duży nacisk na reputację w swoich relacjach biznesowych, w tym dbałość o minimalizację negatywnych skutków swoich inwestycji na lokalne społeczności.	KT, ŚT, DT	Uciążliwości związane z budową i produkcją ; Zdarzają się sprzeczności lokalnej społeczności wobec realizowanych inwestycji budowlanych (projekt Solmarina) ; Bełtref: emisje do środowiska (pyły, gazy, LZO); hałas z transportu blach w nocy (wyeliminowany-przeniesiony na ranną zmianę)	OW

Ryzyko zagrożenia dla bezpieczeństwa lokalnych społeczności	Wpływ oddziałuje na lokalne społeczności prowadzonych działalności.	Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie duży nacisk na reputację w swoich relacjach biznesowych, w tym dbałość o minimalizację negatywnych skutków swoich inwestycji na lokalne społeczności.	KT, ŚT, DT	Zakłady produkcyjne i placы budów mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa lokalnych mieszkańców, zwłaszcza w przypadku awarii technicznych, pożarów czy wycieków substancji chemicznych. Niewystarczające środki bezpieczeństwa mogą prowadzić do wypadków o dużym zasięgu, co generuje poniesienie kosztów w celu działań naprawczych, a także poniesionych kar.	OW
Entity specific - Działalność Fundacji					
Pozytywny rzeczywisty wpływ dzięki działalności Fundacji	Wpływ oddziałuje na własne zasoby pracownicze oraz na lokalne społeczności prowadzonych działalności.	Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która dąży do odpowiedzialnego prowadzenia biznesu	KT, ŚT, DT	Działalność Fundacji Dekpol (od 2024 r) na rzecz pracowników i społeczności lokalnych; Integracja pracowników, akcje społeczne, charytatywne;	VC-D
Szansa reputacyjna związana z działalnością Fundacji			KT, ŚT, DT	Szansa reputacyjna związana z działalnością fundacji Dekpol	VC-D
ESRS S4					
Wpływy na konsumentów lub użytkowników końcowych związane z informacjami - Prywatność					
Potencjalny negatywny wpływ w zakresie ochrony danych osobowych konsumentów	Wpływ oddziałuje na własne zasoby pracownicze oraz na konsumentów i użytkowników końcowych.	Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie nacisk na budowanie pozytywnych relacji z interesariuszami, w tym poprzez dbałość o ochronę ich danych osobowych.	ŚT, DT	Potencjalny negatywny wpływ w zakresie ochrony danych osobowych konsumentów	OW
Ryzyko regulacyjne oraz reputacyjne			ŚT, DT	Firma może przetwarzać dane osobowe swoich klientów lub użytkowników końcowych i konsumentów (kupujących mieszkania). Brak odpowiednich zabezpieczeń lub nieprzestrzeganie przepisów o ochronie danych (np. RODO) może prowadzić do naruszeń prywatności, co skutkuje ryzykiem wycieku danych, sankcji prawnych i szkód reputacyjnych.	OW
Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych - Bezpieczeństwo i zdrowie					
Pozytywny rzeczywisty wpływ w obszarze bezpieczeństwa i zdrowia konsumentów	Wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku na konsumentów i użytkowników końcowych.	Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie nacisk odpowiednią jakość i bezpieczeństwo swoich produktów.	KT, ŚT, DT	Planowane ustandaryzowanie projektów by ulepszać produkty na podstawie doświadczeń; standardy te będą uwzględniać kwestie ESG - preferencja rozwiązań prośrodowiskowych i prospołecznych; cały czas pojawiają się nowe technologie Grupa Dekpol planuje wdrażać	OW

Ryzyko wypadkowości			KT, ŚT, DT	W branży deweloperskiej i budowlanej istnieje podwyższone ryzyko związane z wypadkami na placu budowy lub niewłaściwym użytkowaniem obiektów przez końcowych użytkowników. Wadliwa konstrukcja, złe wykonanie lub niskiej jakości materiały mogą prowadzić do wypadków (np. upadki, zawalenia się konstrukcji), co z kolei może prowadzić do poważnych roszczeń odszkodowawczych.	OW
Szansa budowania przewagi konkurencyjnej poprzez jakość i bezpieczeństwo	Wpływ oddziałuje na ludzi, w tym wypadku na konsumentów i użytkowników końcowych.	Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie nacisk na jakość i bezpieczeństwo swoich produktów (w tym poprzez wdrożenie standardów ISO).	KT, ŚT, DT	Grupa Dekpol może zyskać przewagę rynkową dzięki wysokiej jakości produktów i dbałości o bezpieczeństwo użytkowników końcowych. Oferowanie bezpiecznych, solidnych i trwałych produktów, zarówno w sektorze budowlanym, jak i produkcyjnym, może przyciągnąć bardziej wymagających klientów. Możliwość zwiększenia sprzedaży i lojalności klientów, wyższe marże dzięki produktom o lepszej renomie, a także łatwiejszy dostęp do większych, bardziej prestiżowych kontraktów.	OW + VC-D
ESRS G1					
Kultura korporacyjna					
Rzeczywisty negatywny wpływ związany z kulturą korporacyjną	Wpływ oddziałuje na ludzi – interesariuszy Grupy.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie duży nacisk na etyczne prowadzenie biznesu. Jest to sytuacja tymczasowa.	KT, ŚT	Brak szkoleń, brak procedur, brak działu compliance, brak wiedzy managerów o kulturze korporacyjnej, brak wartości na poziomie grupy (plan na 2025	OW
Ryzyko regulacyjne			KT, ŚT	Niedostosowanie raportów zgodnie z CSRD/ESRS może skutkować brakiem transparentności w oczach banków i inwestorów.	OW
Ochrona sygnalistów					
Rzeczywisty negatywny wpływ związany z brakiem procedury ochrony sygnalistów	Wpływ oddziałuje na ludzi – własne zasoby pracownicze a także innych, mających związek z organizacją.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie duży nacisk na etyczne prowadzenie biznesu. Jest to sytuacja tymczasowa.	KT, ŚT	Brak, pomimo braku procedury w I półroczu 2024 r. zgłoszenia nie były ignorowane	OW
Ryzyko regulacyjne i finansowe			KT, ŚT	Niezgodność z regulacjami dotyczącymi ochrony sygnalistów może prowadzić do kar finansowych, a także do procesów sądowych ze strony poszkodowanych pracowników. Ponadto, jeśli firma nie wdroży skutecznych mechanizmów ochrony sygnalistów, pracownicy mogą obawiać się zgłaszania nieprawidłowości. To może prowadzić do ukrywania działań niezgodnych z prawem lub etyką, takich jak oszustwa finansowe, niewłaściwe praktyki ekologiczne lub nadużycia w stosunku do pracowników.	OW
Zarządzanie relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze					

Rzeczywisty negatywny wpływ związany z opóźnieniami w płatnościach	Wpływ oddziałuje na ludzi – w tym wypadku dostawców i podwykonawców organizacji.	Wpływ ten jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy która kładzie duży nacisk na etyczne prowadzenie biznesu i zgodność z przepisami prawa w tym ustawą o przeciwdziałaniu opóźnieniom w płatnościach. Jest to sytuacja przejściowa.	KT, ŚT	Zdarzają się opóźnienia w płatnościach, zatrzymywanie kaucji jako gwarancja wobec podwykonawców (zabezpieczenie)- Depol Budownictwo; opóźnienia wynikające z opóźnień u inwestora (współzależność płatności); niekiedy dłuższe procesy akceptacji.	OW
Ryzyko związane z opóźnieniami w płatnościach			KT, ŚT	Praktyki takie jak opóźnianie płatności wobec dostawców mogą negatywnie wpłynąć na relacje z partnerami biznesowymi, co może prowadzić do ograniczenia dostępności surowców lub zwiększenia ich cen. Ponadto, może to skutkować utratą zaufania ze strony dostawców i skłonić ich do poszukiwania bardziej stabilnych partnerów biznesowych.	OW

(IRO-1) Opis procesu służącego identyfikacji i ocenie istotnych wpływów, ryzyk i szans

(ESRS 2) Proces identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

Proces identyfikacji i oceny istotnego wpływu, ryzyka i szans Grupy Kapitałowej opiera się na dogłębnej analizie jej działań, relacji biznesowych, obszarów geograficznych oraz innych czynników, które mogą powodować negatywny wpływ. Obejmuje to kompleksowy przegląd działalności, łańcucha dostaw i obecności na rynku w celu wskazania obszarów najbardziej narażonych na potencjalne zagrożenia, takie jak zmiany klimatyczne, niepokoje społeczne (w tym nieprzestrzeganie podstawowych praw człowieka) czy niestabilność gospodarcza. Spółka koncentruje się na zrozumieniu potencjalnych zagrożeń środowiskowych, społecznych i związanych z ładem korporacyjnym (ESG) w kontekście swojej działalności, w tym łańcucha dostaw, relacji z klientami oraz obecności na rynkach w różnych regionach geograficznych.

Proces ten został przeprowadzony zgodnie z wymogami CSRD oraz ESRS 1 i 2, a także w oparciu o odpowiedzi opublikowane w ramach sekcji Q&A na stronie internetowej EFRAG oraz wytyczne EFRAG.

Proces analizy podwójnej istotności składał się z 8 etapów:

1. Przeprowadzenie dokładnego przeglądu działalności biznesowej, obszarów geograficznych i sektorów, aby zrozumieć kontekst funkcjonowania Grupy Kapitałowej oraz zidentyfikować Cele Zrównoważonego Rozwoju (SDG), na które ma lub może mieć istotny wpływ – zarówno pozytywny, jak i negatywny. W pierwszej kolejności dokonano mapowania łańcucha wartości, aby zrozumieć, w jaki sposób działalność Spółki może wpływać na środowisko, społeczeństwo i ład korporacyjny (ESG) oraz jakie zagrożenia mogą wynikać z tej działalności.
2. Wstępna ocena kwestii zrównoważonego rozwoju pod kątem istotności wpływu, przeprowadzona z aktywnym zaangażowaniem wewnętrznych zasobów merytorycznych posiadających wiedzę na temat działalności Spółki i jej wpływów w aspektach środowiskowych, społecznych oraz ładu organizacyjnego. Każda kwestia była oceniana pod kątem wpływu rzeczywistego lub potencjalnego, pozytywnego lub negatywnego, a także prawdopodobieństwa i charakteru oddziaływania (w tym jego ewentualnej nieodwracalności). Analiza uwzględniała perspektywę krótko-, średnio- i długoterminową zgodnie z definicjami ESRS 1.
3. Wstępna ocena kwestii zrównoważonego rozwoju pod względem istotności finansowej, obejmująca identyfikację ryzyk i szans według skali i prawdopodobieństwa oddziaływania skutków finansowych oraz perspektyw czasowych. W ocenie tej także uczestniczyły osoby posiadające odpowiednie kompetencje merytoryczne. Przeprowadzono ocenę potencjalnych zagrożeń związanych z naruszeniem praw człowieka, np. w kontekście warunków pracy w łańcuchu dostaw, przyjmując najbardziej niekorzystny scenariusz w przypadku braku pełnej pewności co do przestrzegania standardów etycznych przez dostawców.

Oceny wpływu oraz istotności finansowej

Analiza podwójnej istotności (dalej: DMA)

Przygotowania do analizy wymagały rozmów z osobami merytorycznymi oraz polegały na wiedzy koordynatorów. W procesie wykorzystano dedykowaną platformę analityczną, która pełniła funkcję wsparcia przy identyfikowaniu oraz porządkowaniu wpływów, ryzyk i szans. Każdy temat został przeanalizowany w odniesieniu do czterech kluczowych wymiarów:

- **Zakres oddziaływania** – ocenia, jak szeroko dany temat wpływa na otoczenie: liczbę zaangażowanych interesariuszy i obszar geograficzny. Im większy zasięg, tym wyższa ocena (0–5).

- **Skala wpływu** – uwzględniała siłę danego oddziaływania. W przypadku negatywnego wpływu oceniano rozmiar potencjalnych szkód, natomiast dla pozytywnego – poziom generowanej wartości. Oceniano w skali od 0 do 5.
- **Nieodwracalność skutków** – kryterium to dotyczyło wyłącznie wpływów negatywnych i odnosiło się do możliwości przywrócenia sytuacji sprzed zdarzenia, zarówno w kontekście środowiskowym, jak i społecznym i ładu korporacyjnego (np. naruszeń praw człowieka).
- **Prawdopodobieństwo wystąpienia** – stosowane przy ocenie potencjalnych wpływów, które jeszcze się nie zmaterializowały. Określa, czy dane zjawisko ma charakter hipotetyczny, czy istnieje wysokie ryzyko jego wystąpienia. Również punktowane w skali od 0 do 5.

Ocena istotności finansowej

Ocena tematów z perspektywy ich potencjalnego wpływu finansowego była prowadzona na kolejnym etapie DMA. Za istotne uznano te kwestie, które mogą w zauważalny sposób oddziaływać na kondycję finansową organizacji – w tym m.in. na wynik operacyjny, płynność finansową, dostępność kapitału czy koszty finansowania.

Do analizy wykorzystano zarówno mierniki jakościowe i ilościowe, a ustalenie oceny po skali od 0 do 5 było prowadzone na podstawie doświadczenia poszczególnych koordynatorów oraz ich rozmów z osobami merytorycznymi w spółkach.

- **Ocena ilościowa (Skala skutków finansowych)** – uwzględniała wpływ danego ryzyka lub szansy na wynik działalności operacyjnej i była klasyfikowana w pięciostopniowej skali: 0–5
- **Ocena prawdopodobieństwa** – w przypadku szans analizowano, na ile dana możliwość może przyczynić się do wzmocnienia zdolności organizacji w realizacji jej celów strategicznych. Z kolei przy ocenie ryzyk brano pod uwagę, czy potencjalne zdarzenia na pewno prowadziłyby do zakłóceń w funkcjonowaniu firmy.

Cały proces został przeprowadzony z wykorzystaniem zewnętrznej platformy, w wyniku czego opracowano matrycę istotności oraz zidentyfikowano kluczowe podtematy wraz z przypisanymi ryzykami i szansami. W celu zapewnienia jak najwyższej dokładności, spotkania zostały zorganizowane na poziomie koordynatorów, a w razie potrzeby zapraszano również osoby posiadające wiedzę merytoryczną w danych obszarach.

Do tej pory nie została ustalona hierarchia poszczególnych wpływów, ryzyk i szans.

W zakresie procesu decyzyjnego oraz powiązanych procedur kontroli wewnętrznej, trwają prace nad stworzeniem narzędzi umożliwiających stosowanie oceny ryzyka w tym obszarze. Jest to pierwszy rok oceny ryzyka na podstawie analizy podwójnej istotności i włączenie wyników wykonanej pracy do istniejącego procesu decyzyjnego i powiązanych procedur kontroli wewnętrznej wymaga czasu.

4. W ramach procesu identyfikacji i oceny wpływu przeprowadzono także konsultacje z szerokim gronem interesariuszy, w tym pracownikami, dostawcami, klientami i instytucjami finansowymi. Wybrane grupy otrzymały ankiety (np. pracownicy, członkowie zarządu i rady nadzorczej, instytucje finansowe, kluczowi dostawcy i klienci), a z najważniejszymi partnerami biznesowymi przeprowadzono pogłębione wywiady. Celem tych konsultacji było zrozumienie ich oczekiwań, obaw oraz opinii na temat działalności Spółki i jej potencjalnego wpływu na ich sytuację. Te rozmowy pomogły w identyfikacji istotnych kwestii wymagających dalszej uwagi i działań.
5. / 6. Weryfikacja wstępnych ocen wpływów oraz istotności finansowej na podstawie uzyskanych opinii interesariuszy. Spółka opracowała system oceny wpływów, ryzyk i szans, który uwzględnia zarówno dotkliwość i zakres potencjalnych wpływów oraz prawdopodobieństwo ich wystąpienia, jak również skalę skutków finansowych i prawdopodobieństwo wystąpienia. Pozwoliło to określić zagrożenia wymagające działań zaradczych.
7. Opracowanie macierzy podwójnej istotności na podstawie dokonanych i zweryfikowanych ocen, co pozwoliło na identyfikację istotnych tematów i podtematów.
8. Przeprowadzenie samooceny jakości i staranności procesu w zakresie poziomu zaangażowania zarządu, podmiotów wewnętrznych organizacji oraz interesariuszy, a także strategicznego wykorzystania analizy.

Prace Grupy Kapitałowej obejmowały ocenę procesów, praktyk zaopatrzenia i relacji z dostawcami oraz klientami w celu zidentyfikowania potencjalnych zagrożeń i szans związanych ze zmianami klimatycznymi, prawami człowieka i innymi kwestiami ESG. Aby zapewnić dokładność oceny, Spółka opierała się na danych wewnętrznych wynikających z wiedzy i doświadczenia własnych zasobów pracowniczych. Ponadto, podczas dokonywania oceny uwzględniono ograniczoną wiedzę na temat łańcucha dostaw i stosowanych w nim praktyk ESG.

Grupa Kapitałowa nie wdrożyła dotąd w pełni procesu należytej staranności. Proces identyfikacji i oceny rzeczywistych i potencjalnych wpływów na ludzi i środowisko odbywał się zgodnie z regulacjami CSRD i ESRS.

Spółka brała pod uwagę wpływ wynikający z jej własnej działalności oraz wpływ związany z relacjami biznesowymi.

Na podstawie przeprowadzonej analizy zidentyfikowano kluczowe obszary istotnego wpływu. Uwzględniono zarówno czynniki wewnętrzne, jak i zewnętrzne, takie jak oczekiwania interesariuszy, wymogi regulacyjne oraz zmiany rynkowe, w tym zmiany klimatyczne.

Wszystkie zidentyfikowane wpływy zostały uszeregowane na podstawie ich względnej dotkliwości oraz prawdopodobieństwa wystąpienia. Dla ryzyk i szans uwzględniono analizę możliwych skutków finansowych oraz prawdopodobieństwo ich wystąpienia.

Proces ten obejmował także analizę zależności i wzajemnych powiązań między różnymi obszarami działalności Grupy Kapitałowej. Zidentyfikowano szczególne obszary ryzyka, takie jak zmiany klimatyczne, naruszenia praw człowieka w łańcuchu dostaw, które mogą mieć znaczący wpływ na działalność i wyniki finansowe Spółki. Przyjęto podejście, które uwzględnia zarówno czynniki zewnętrzne, jak i wewnętrzne w celu zapewnienia jak najdokładniejszej oceny i skutecznego zarządzania tymi kwestiami.

Grupa Kapitałowa planuje reagować na wyzwania i zmieniać analizę wpływów, ryzyk i szans w przypadku wystąpienia istotnych zmian w prowadzonej działalności. Proces ten będzie podlegał ciągłemu monitorowaniu przez kierownictwo wyższego szczebla, które na bieżąco będzie omawiać identyfikowane wpływy, ryzyka oraz szanse. Zmiany regulacyjne, zmiany w łańcuchu dostaw czy w wewnętrznych procesach Spółki mogą wpłynąć na konieczność szybszej weryfikacji istotnych kwestii i dostosowania działań.

(E1.IRO.1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zmianą klimatu

Grupa Kapitałowa przeprowadziła kompleksowy przegląd własnych lokalizacji i działalności operacyjnej w celu identyfikacji potencjalnych oraz rzeczywistych wpływów, ryzyk i szans związanych z zmianą klimatu. Analiza uwzględniała geograficzne lokalizacje działalności Grupy, w tym realizowanych inwestycji, a dla łańcucha wartości wyższego szczebla ograniczała się do głównych dostawców z Polski. Analiza uwzględniała regionalne cechy klimatyczne oraz ekspozycję na ryzyko klimatyczne. Kluczowymi czynnikami były lokalne trendy temperaturowe (m.in. średnia temperatura maksymalna, zmienność opadów, dynamika wiatru oraz wrażliwość geotechniczna, które mogą wpłynąć na integralność infrastruktury i efektywność operacyjną).

W celu wykonania tego procesu konieczne było konsultowanie się z innymi osobami w spółkach, jak również z zarządami. Uwzględniono specyfikę prowadzonej działalności, jej bezpośredni wpływ środowiskowy oraz wynikające z niej obciążenia regulacyjne.

Dla wybranych lokalizacji przeprowadzono ocenę ryzyka związanego z oddziaływaniem klimatu na aktywa trwałe Grupy. W analizie uwzględniono scenariusze RCP 4.5 i RCP 8.5, a więc oceniono ryzyko zarówno w warunkach umiarkowanych jak i ekstremalnych. Takie podejście pozwoliło organizacji na przygotowanie strategii na różne możliwe przyszłe scenariusze rozwoju sytuacji. Scenariusz RCP 4.5 jest bowiem scenariuszem stabilizacyjnym, zakładającym umiarkowaną politykę klimatyczną oraz postęp technologiczny prowadzący do wzrostu średniej temperatury globalnej o około 2,5°C do 2100 roku. Z kolei scenariusz RCP 8.5 jest scenariuszem wysokiej emisji, zakładającym minimalne działania na rzecz klimatu, skutkujący wzrostem średniej temperatury globalnej o około 4,5°C do 2100 roku. Wyniki wskazują, że w horyzoncie do 2030 roku przewidywane zmiany klimatyczne (w tym wzrost temperatur, intensywność opadów, ryzyko osuwisk) nie stanowią istotnego zagrożenia dla działalności Grupy. Realizowane projekty budowlane są ulokowane w obszarach o niskim poziomie ryzyka środowiskowego, a procesy planistyczne uwzględniają działania prewencyjne związane m.in. z aktywnością geologiczną.

Grupa przeprowadziła pierwszą analizę scenariuszy klimatycznych w 2024 roku. Analiza koncentruje się na obszarach charakteryzujących się wysoką wrażliwością klimatyczną oraz potencjalnymi zagrożeniami, co pozwoli na opracowanie ukierunkowanych strategii zarządzania ryzykiem w kolejnych okresach. Do tej pory więc tego typu analiza nie była częścią planowania strategicznego. Grupa jednakże widzi wartość dodaną w zastosowaniu długoterminowej perspektywy czasowej analizy w kontekście jej rozwoju, zwłaszcza skutecznego zarządzania ryzykiem klimatycznym. Analiza ta bowiem

pozwala na planowanie strategiczne w dłuższej perspektywie, w tym alokację kapitału w kolejne planowane inwestycje tak, aby wybrane lokalizacje nie były obciążone nadmiernym ryzykiem związanym ze zmianami klimatu co może wpłynąć na ich rentowność.

Analiza scenariuszy klimatycznych jest odpowiedzią na zidentyfikowane w sprawozdaniu finansowym ryzyka klimatyczne, w szczególności na konieczność analizy nagłych i gwałtownych zmian klimatycznych na etapie projektowania realizowanych inwestycji. Identyfikacja tego typu zagrożeń jest istotna pod kątem chociażby materiałów jakie można w danej lokalizacji zastosować oraz dodatkowych elementów zabezpieczających.

W ramach przeprowadzonej analizy wykorzystano m.in. dane pochodzące z:

- platformy Klimada, dostarczającej szczegółowych informacji o historycznych i prognozowanych zmianach klimatycznych w Polsce,
- E-mapy Polska, umożliwiającej lokalne mapowanie zagrożeń środowiskowych i zasobów,
- raportów IPCC
- narzędzi Climate Central, pozwalających na identyfikację trendów klimatycznych i ich potencjalnych skutków,

Identyfikacja istotnych wpływów wykazała, że kluczowym obszarem oddziaływania środowiskowego Grupy są emisje, powstające w toku produkcji materiałów budowlanych, realizacji procesów budowy oraz eksploatacji obiektów. Wyliczenie całkowitych emisji gazów cieplarnianych Grupy w zakresach I, II i III wykazane jest w ujawnieniu E1-6. Emisje te, typowe dla sektora budowlanego, mają negatywny charakter i występują na wszystkich etapach łańcucha wartości GK Dekpol. W celu uzyskania dokładniejszych danych dotyczących emisyjności operacji własnych Grupy pozyskano dane od dostawców energii, w tym certyfikaty pochodzenia oraz deklaracji dotyczących miksu energetycznego.

Na podstawie przeprowadzonej oceny zidentyfikowano również szanse środowiskowe i biznesowe, w tym:

- Możliwość optymalizacji procesów produkcyjnych,
- Wdrażanie energooszczędnych technologii,
- Redukcję śladu węglowego poprzez inwestycje w bardziej efektywny sprzęt,

Jednocześnie zidentyfikowano ryzyko inwestycyjne związane z kosztami transformacji energetycznej i dostosowania do rosnących wymagań regulacyjnych, jak również ryzyko operacyjne wynikające z możliwego wzrostu kosztów energii czy opłat środowiskowych.

Proces oceny istotności wpływu oparto na kryteriach zaznaczonych wyżej.

(E2.IRO.1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem

Grupa Kapitałowa Dekpol przeprowadziła analizę wpływów środowiskowych związanych zarówno z własną działalnością operacyjną, jak i w ramach łańcucha wartości, w celu identyfikacji kluczowych zagadnień w obszarze zanieczyszczeń (ESRS E2). Zidentyfikowano jeden wpływ rzeczywisty negatywny na podstawie przeglądów lokalizacji, analizy dokumentacji, danych z KOBIZE oraz przede wszystkim konsultacji z osobami merytorycznymi, zwłaszcza osobami zajmującymi się kwestiami ochrony środowiska, w tym również oceną rodzaju emisji uwalnianych do powietrza wraz z ich ilością. W wyniku tej analizy uznano, że działalność Grupy może generować znaczący wpływ na środowisko w zakresie emisji do atmosfery.

Powietrze jako obszar istotnego wpływu

Zanieczyszczenie powietrza zostało sklasyfikowane jako temat istotny, co wynikało z kilku czynników:

- Charakterystyka prowadzonej działalności, zwłaszcza procesów produkcji materiałów budowlanych, realizacji projektów budowlanych oraz procesów produkcyjnych, zwłaszcza lakierniczych, które mogą generować emisje pyłów oraz innych substancji szkodliwych dla jakości powietrza.
- Istniejące obowiązki regulacyjne, w tym raportowanie danych do KOBIZE oraz uiszczanie opłat środowiskowych związanych z emisjami

Na podstawie przeprowadzonej oceny zidentyfikowano ryzyko regulacyjne przekładające się z jednej strony na zwiększenie kosztów operacyjnych w wyniku wyższych opłat środowiskowych, a z drugiej strony na wysokie kary finansowe w przypadku niespełnienia norm prawnych.

Nie zidentyfikowano natomiast żadnych szans w tym obszarze.

W analizowanym okresie sprawozdawczym nie prowadzono formalnych konsultacji z lokalnymi społecznościami w zakresie wpływów związanych z jakością powietrza.

Identyfikacja pozostałych aspektów zanieczyszczeń

W ramach szerszej oceny zanieczyszczeń, Grupa przeanalizowała również inne potencjalne źródła oddziaływań, zgodnie z wymaganiami standardu ESRS E2. Prace objęły m.in.:

- Przeglądy działalności poszczególnych jednostek operacyjnych.
- Analizę zgodności z przepisami dotyczącymi emisji substancji niebezpiecznych.

Szczególne uwagę poświęcono obecności substancji potencjalnie niebezpiecznych (SoC) oraz tych budzących szczególne obawy (SVHC). Stwierdzono, że ich użycie jest ograniczone, występuje wyłącznie w ramach zamkniętych procesów technologicznych i podlega ścisłym zasadom bezpieczeństwa. Tematy związane z zanieczyszczeniem wody, gleby oraz mikroplastikiem nie zostały zakwalifikowane jako istotne z uwagi na brak skali i zakresu oddziaływań w kontekście działalności Grupy.

Źródła danych i metodologia

W procesie oceny uwzględniono m.in. dane z ewidencji opłat środowiskowych, dokumentację środowiskową jednostek oraz wyniki wcześniejszych kontroli i inspekcji. W analizowanym okresie nie odnotowano żadnych naruszeń norm emisyjnych ani incydentów o charakterze środowiskowym.

(E3.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi – Grupa Kapitałowa Dekpol S.A.

Grupa Kapitałowa Dekpol S.A., przygotowując się do raportowania zgodnie z ESRS E3, przeprowadziła szczegółowy proces identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk oraz szans związanych z zasobami wodnymi. Proces ten obejmował:

- Analizę lokalizacji wszystkich inwestycji realizowanych w 2024 r. przez spółki Dekpol Budownictwo oraz Dekpol Developer.
- Ocenę stanu chemicznego, ilościowego i ogólnego wód powierzchniowych w sąsiedztwie inwestycji, zgodnie z Ramową Dyrektywą Wodną 2000/60/WE i danymi z Systemu Informacji o Środowisku (ISOK).
- Klasyfikację poziomu stresu wodnego z wykorzystaniem Aqueduct Water Risk Atlas (wskaźnik baseline water stress).
- Identyfikację lokalnych zagrożeń hydrologicznych, w tym ingresji wód słonawych oraz intensywnego poboru wód podziemnych.
- Analizę wpływu działalności operacyjnej na lokalne zasoby wodne.

Wszystkie zidentyfikowane lokalizacje, m.in. w Gdańsku, Tczewie, Elblągu, Poznaniu, Wrocławiu i Świebodzinie, wykazały dobry stan wód we wszystkich ocenianych parametrach. Poziom stresu wodnego zgodnie z danymi Aqueduct mieści się w przedziale 20–40%, co klasyfikowane jest jako ryzyko umiarkowane.

W rejonie Trójmiasta (JCWPd nr 15), gdzie zlokalizowana jest część inwestycji Depolu, odnotowano lokalne zagrożenia takie jak ingresja wód słonawych czy antropogeniczna presja na zasoby wodne. Mimo to, oficjalne oceny nie wskazują na przekroczenie progów istotności zgodnie z ESRS.

GK Depol nie korzysta z własnych ujęć wody i nie prowadzi działalności wymagającej intensywnego zużycia zasobów wodnych ani nie generuje istotnych emisji do wód. Wszystkie inwestycje posiadają dostęp do stabilnej infrastruktury wodociągowej. Spółka nie prowadzi działalności w zakresie transportu morskiego ani nie korzysta z zasobów morskich.

Na podstawie przeprowadzonej oceny oraz braku istotnych negatywnych wpływów, temat „Woda i zasoby morskie” nie został uznany za istotny w analizie podwójnej istotności dla Grupy Kapitałowej Depol S.A.

W okresie sprawozdawczym nie przeprowadzano konsultacji z lokalnymi społecznościami w zakresie wpływu działalności na zasoby wodne.

Źródła danych:

- ISOK – System Informacji o Środowisku
- Aqueduct Water Risk Atlas (World Resources Institute)

(E4.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami

Grupa Kapitałowa Depol przeprowadziła analizę wpływów środowiskowych związanych zarówno z własną działalnością operacyjną, jak i w ramach łańcucha wartości, w celu identyfikacji kluczowych zagadnień w obszarze różnorodności biologicznej (ESRS E4). Wpływ rzeczywisty negatywny wynikał z przeglądów lokalizacji, analizy dokumentacji oraz przede wszystkim z konsultacji z osobami merytorycznymi, zwłaszcza osobami zajmującymi się danym tematem. Te osoby zajmują się m.in. kwestiami ochrony środowiska i projektowaniem, w tym również realizacją postanowień decyzji środowiskowych. Z tej konsultacji wyniknęły wpływy jakie działalność deweloperska powoduje i co za tym idzie ryzyka. W wyniku tej analizy uznano, że tylko działalność spółki Depol Deweloper może generować znaczący wpływ na środowisko w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów (bezpośrednie czynniki wpływające na utratę różnorodności biologicznej) w sytuacji usuwania drzew z terenów objętych inwestycją.

Spółka w roku raportowym nie przeprowadziła konsultacji społecznych. Potrzeba przeprowadzenia konsultacji nie wynika z obowiązków prawnych, natomiast mogłaby wynikać z modelu biznesowego. Taka forma interakcji z dotkniętymi społecznościami nie jest jednak obecnie rozpatrywana.

Wycinki drzew jako obszar istotnego wpływu

Organizacja lokalizuje swoje inwestycje zarówno na tzw. surowym korzeniu jak i na obszarach zurbanizowanych. Nawet przy zastosowaniu odpowiedniego projektowania usuwanie drzew jest zwykle konieczne przed rozpoczęciem budowy. Wynika to z etapu projektowania i stanowi operacje własne spółki.

Organizacja nie stosuje narzędzi ograniczających wycinki drzew, gdyż są one nieefektywne z punktu widzenia biznesowego. Naprawa szkód polega na działaniach kompensacyjnych.

Działanie zostało uznane za istotne dla spółki Depol Deweloper, gdyż istnieją obowiązki regulacyjne, z których wynika zasada postępowania przy wycinaniu, przesadzaniu lub przycinaniu drzew. Każde legalne wycięcie drzewa skutkuje finansowo na dwa sposoby: gdy brak nasadzenia kompensacyjnego - nakładana jest rekompensata finansowa; gdy jest nasadzenie zastępcze należy utrzymywać je przez określony w decyzji lub postanowieniu administracyjnym czas. Istnieje natomiast ryzyko nielegalnego wycięcia drzew. Kary z tego tytułu zależą od sytuacji, tj. od gatunku drzewa, jego wielkości (liczonej po obwodzie pnia na wys. 5 cm nad gruntem), lokalizacji wycinki (np. teren chroniony, las, teren prywatny, publiczny itp.) i liczby. Uznano jednak, iż koszty z tym związane nie stanowią istotnego wpływu finansowego w skali całej organizacji.

Spółka podjęła działania minimalizujące swój negatywny wpływ w tym obszarze. Polegają one na nasadzeniach oraz ochronie istniejących zadrzewień. Organizacja wprowadziła standard projektowania, który uwzględnia zasady

projektowania nasadzeń dbając o ich jakość i trwałość. Firma prowadzi gospodarkę drzewami zgodnie z decyzjami środowiskowymi. Dodatkowo, wprowadziła wytyczne w zakresie ochrony drzew na placu budowy dając szansę na zwiększenie ochrony istniejących drzew i drzew nasadzanych. Działania te wprowadzają obowiązki w operacjach własnych (odpowiednie projektowanie i prowadzenie gospodarki drzewostanem), jak i dla podwykonawców (wyższy szczebel łańcucha wartości). Rosnąca świadomość i coraz częstsze stosowanie narzędzi chroniących drzewa to efekt stopniowego zastrzania przez Spółkę wymagań wobec projektantów i podwykonawców, na których częściowo także ciąży odpowiedzialność. Założone działania kompensacyjne wynikają z uwarunkowań prawnych, projektów i własnych standardów postępowania.

Powyższy wpływ nie wpływa na strategię, model biznesowy, łańcuch wartości i proces decyzyjny. Działania kompensacyjne wynikają z decyzji administracyjnych, natomiast spółka realizuje praktyki projakościowe, których celem jest ochrona istniejących, pozostawionych drzew i projektowanie nowych. Powyższe działania wprowadzone zostały w 2024 roku.

Źródła danych i metodologia

W procesie oceny uwzględniono m.in. dane z ewidencji opłat środowiskowych, dokumentację środowiskową jednostek oraz wyniki wcześniejszych kontroli i inspekcji. W analizowanym okresie nie odnotowano żadnych naruszeń ani incydentów o charakterze środowiskowym.

Kryteria użyte przy ocenie wpływu na gatunki zagrożone (kroki w metodyce):

- Bliskość inwestycji względem obszarów chronionych (Natura 2000, rezerваты, parki krajobrazowe):
 - Wysokie ryzyko: ≤ 1 km
 - Umiarkowane: 1–3 km
 - Niskie: > 3 km
- Rodzaj i wrażliwość siedliska:
 - Siedliska wodne, bagienne, leśne, wydmy = wysoka wrażliwość
 - Tereny zrekultywowane, miejskie z niską roślinnością = niska wrażliwość
- Dane o występowaniu gatunków chronionych w regionie:
 - Na podstawie map siedlisk Natura 2000, Czerwonej Listy IUCN, danych RDOŚ
- Typ ingerencji inwestycyjnej:
 - Duże zabudowy i ingerencja w ekosystem (np. marina, grodzenie, sztuczne światło) = większe ryzyko
 - Małe inwestycje mieszkaniowe na terenach przekształconych = mniejsze ryzyko

Inwestycja	Krok 1: Obszar chroniony ≤3km	Krok 2: Siedlisko wrażliwe	Krok 3: Gatunki zagrożone	Krok 4: Presja środowiskowa	Ocena końcowa
Os. Kocięskie	NIE	-	-	-	Mało prawdopodobny
Os. Pastelowe	NIE	-	-	-	Mało prawdopodobny
Pino Resort	TAK	TAK	TAK	TAK	Prawdopodobny
Sol Marina	TAK	TAK	TAK	TAK	Prawdopodobny
Braniborska 58-68	NIE	-	-	-	Nie stwierdzono
Granaria	TAK	TAK	BRAK DANYCH	TAK	Możliwy (gatunki wodne)

(E5.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarki o obiegu zamkniętym

W ramach oceny wpływów środowiskowych związanych z wykorzystaniem zasobów oraz zagadnieniami gospodarki cyrkularnej, Grupa Kapitałowa Dekpol przeprowadziła szczegółowy przegląd operacji własnych oraz wybranych ogniw łańcucha wartości – zarówno po stronie dostawców, jak i dalszych etapów cyklu życia produktów. Proces opierał się na analizie działalności poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, rodzaju wykorzystywanych surowców, generowanych odpadów oraz efektywności stosowanych praktyk zarządzania materiałami.

Informacje niezbędne do przeprowadzenia oceny pozyskano bezpośrednio od przedstawicieli jednostek operacyjnych, a następnie poddano je wspólnej analizie w ramach wewnętrznych konsultacji eksperckich.

Wykorzystanie surowców i materiałów

Analizie poddano m.in. zakłady produkcyjne oraz działalność generalnego wykonawstwa i deweloperską. Ustalono, że większość surowców wykorzystywanych przez Grupę to materiały nieodnawialne, co wiąże się z istotnym wpływem środowiskowym, szczególnie w zakresie emisji powstających podczas ich wydobycia, przetwarzania i transportu.

Zidentyfikowano kluczowych dostawców oraz określono lokalizacje źródeł pozyskiwanych surowców. W ramach przeglądu wskazano również grupy produktów: cement, żwir, piasek, stal zbrojeniowa, które charakteryzują się największym śladem środowiskowym – zarówno pod względem zużycia zasobów, jak i późniejszego zagospodarowania.

W 2024 roku Grupa wygenerowała łącznie 12 180,1 ton odpadów, z czego 0,31% stanowiły odpady zakwalifikowane jako niebezpieczne. Źródła powstawania odpadów są zróżnicowane: odpady przemysłowe dominują w spółkach produkcyjnych, natomiast odpady komunalne i biurowe pochodzą głównie z działalności administracyjnej i usługowej.

Do grupy odpadów szczególnego ryzyka zakwalifikowano m.in. chemikalia, pozostałości farb, żywice oraz zużyte elementy eksploatacyjne. Wszystkie odpady niebezpieczne podlegają odpowiedniemu magazynowaniu i są przekazywane wyspecjalizowanym podmiotom posiadającym wymagane pozwolenia środowiskowe.

Intensywne wykorzystanie surowców nieodnawialnych i generowanie odpadów zostały uznane za istotne rzeczywiście negatywne wpływy środowiskowe w ramach oceny podwójnej istotności zgodnie z wymogami ESRS E5. Równocześnie zidentyfikowano rzeczywiście pozytywny wpływ w segmencie generalnego wykonawstwa poprzez wykorzystywanie w produkcji konstrukcji żelbetonowych które są bardziej trwałe niż tradycyjne surowce a podczas rozbiórki łatwiejsze do ponownego wykorzystania, a także pozytywny wpływ wynikający z częściowego wykorzystania warstwy gleby do zagospodarowania terenu budowy. W kwestii gospodarowania odpadami zidentyfikowano ponadto potencjalny pozytywny wpływ wynikający z zapisów umów z podwykonawcami nakładających na nich obowiązek odpowiedzialnego ich zagospodarowania.

W ramach gospodarki o obiegu zamkniętym zidentyfikowano szanse wynikające z ponownego wykorzystania surowców i materiałów oraz projektowania inwestycji w oparciu o zasady gospodarki obiegu zamkniętego, co z kolei może pomóc w obniżeniu kosztów materiałowych i ilości generowanych odpadów. Z kolei niewykorzystanie tych szans przez Grupę, wobec globalnego nacisku na zrównoważony rozwój i gospodarkę o obiegu zamkniętym stanowi ryzyko regulacyjne i ekonomiczne bowiem zmiany w regulacjach prawnych mogą doprowadzić do ograniczenia zużycia surowców naturalnych, niedobory tych surowców a co za tym idzie - zaburzenia łańcucha dostaw lub zmienność cen. To z kolei wiązać się może z zwiększeniem kosztów operacyjnych i zmniejszeniem marż zysku oraz konkurencyjności na rynku. Na potrzeby przeprowadzenia analizy wykorzystano następujące źródła danych: dane z bazy BDO, dokumentację wewnętrzną firmy oraz informacje pozyskane od podmiotów zajmujących się odbiorem i przetwarzaniem odpadów, w tym deklaracje.

Dodatkowo przeprowadzono analizę zużycia produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych, uwzględniając masę sprzedanych inwestycji w 2024 oraz ilości zużytych paliw.

Kryteria oceny wpływów i uznania ich za istotne został przedstawiony wyżej.

(G1.IRO-1) Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

W celu zidentyfikowania wpływów w obszarze postępowania w biznesie Grupa Kapitałowa Depol przeprowadziła kompleksowy przegląd własnych operacji. Proces polegał na analizie własnych operacji, w tym procedur etycznych, polityk antykorupcyjnych i systemów zgłaszania nieprawidłowości. Przeprowadzono również przegląd relacji z kluczowymi dostawcami oraz przeanalizowano praktyki płatnicze.

W celu zidentyfikowania istotnych wpływów, ryzyk i szans zaangażowano osoby merytoryczne z obszarów takich jak działy zakupów czy zespół KODO. Nie przeprowadzono jednakże konsultacji z dotkniętymi społecznościami czy innymi interesariuszami Grupy.

Wśród istotnych wpływów Grupy zidentyfikowano:

- brak wyodrębnionego działu compliance
- brak procedur np. antykorupcyjnych, brak szkoleń z części istniejących procedur np. Kodeksu Postępowania Biznesowego a przez to także brak szerokiej świadomości pracowników w zakresie wiedzy o kulturze korporacyjnej
- brak wdrożonej procedury sygnalistów w części podmiotów Grupy
- powtarzalne opóźnienia w płatnościach wynikające częściowo z organizacji procesu akceptacji faktur w Grupie i procesu regulowania płatności w tym wymagań formalnych, a częściowo w wyniku sytuacji spornych z dostawcami czy podwykonawcami.

Oprócz szans, w postaci łatwiejszego dostępu do pozyskiwania "zielonego finansowania", dotacji oraz programów wsparcia oferowanych przez rządy i organizacje międzynarodowe, co może wspierać dalszy rozwój firmy, dla firm które wykazują odpowiedzialne zarządzanie łańcuchem dostaw i praktyki ESG, zidentyfikowano również istotne ryzyka, zwłaszcza regulacyjne i finansowe, w postaci konsekwencji finansowych związanych bądź z niedostosowaniem sprawozdań do wymagań rozdziału 6 c Ustawy o rachunkowości i standardów ESRS, bądź niezgodności z regulacjami dotyczącymi ochrony sygnalistów. Tu ponadto zidentyfikowano dodatkowe ryzyko wynikające z obawy pracowników do zgłaszania nieprawidłowości takich jak oszustwa finansowe, nadużycia czy niewłaściwe praktyki, a to z kolei może doprowadzić do utraty reputacji Grupy. Dodatkowo opóźnienia w płatnościach mogą negatywnie wpłynąć na relacje biznesowe Grupy przez co łańcuch dostaw może ulec zaburzeniom na skutek utraty zaufania ze strony dostawców.

Zidentyfikowane wpływy mają przede wszystkim negatywny charakter jeżeli nie są skutecznie zarządzane. Dotyczą zwłaszcza operacji własnych Grupy a w szczególności takich obszarów jak: działy zakupu, HR, kadry zarządzającej, centrum usług wspólnych w tym działy finansowy i pozyskania finansowania.

W ramach oceny istotności IRO w odniesieniu do ESRS G1 – Postępowania w biznesie, Grupa Kapitałowa Depol S.A. uwzględniła następujące kryteria:

- Lokalizacja – GK Depol prowadzi działalność operacyjną na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, ze szczególnym uwzględnieniem województwa pomorskiego, gdzie zlokalizowana jest główna siedziba Spółki. Działalność Grupy obejmuje szeroki zakres geograficzny w skali krajowej – inwestycje realizowane są m.in. w Gdańsku, Poznaniu, Wrocławiu, Elblągu, Tczewie i Koszalinie. Choć podstawowym obszarem działalności Grupy jest rynek krajowy, Depol współpracuje również z kontrahentami zagranicznymi, w szczególności w zakresie dostaw materiałów budowlanych oraz usług realizowanych w ramach generalnego wykonawstwa. Kluczowe procesy – w tym budownictwo kubaturowe, działalność deweloperska oraz produkcja osprzętu do maszyn budowlanych – prowadzone są w Polsce i objęte są krajowymi regulacjami prawnymi, w tym przepisami środowiskowymi oraz normami dotyczącymi uczciwego prowadzenia działalności.
- Działalność – opisane powyżej oraz szczegółowe informacje o działalności Grupy zostały przedstawione w sekcji SBM-1 niniejszego raportu.
- Sektor – Depol działa w sektorze budownictwa, nieruchomości oraz produkcji przemysłowej. Charakterystyka sektora, wraz z powiązaniem do analiz ryzyk i szans, znajduje się w sekcjach SBM-1 oraz SBM-3.
- Struktura transakcji – przy identyfikacji i ocenie ryzyk oraz szans związanych z prowadzeniem działalności, GK Depol uwzględniła obowiązujące przepisy prawa handlowego, zamówień publicznych, prawa budowlanego oraz dobre

praktyki obowiązujące w sektorze budowlanym i deweloperskim. Analizie poddano zarówno transakcje prowadzone bezpośrednio przez spółki Grupy, jak i te realizowane w ramach podwykonawstwa i partnerstw projektowych.

W 2024 roku nie przeprowadzono konsultacji z dotkniętymi społecznościami ani innymi interesariuszami wewnętrznymi i zewnętrznymi w żadnym z powyższych tematów.

(IRO-2) Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte opinią jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju

Tematy ocenione jako nieistotne

Z przeprowadzonej analizy Grupy Kapitałowej wynika, że jako nieistotne zostały ocenione następujące tematy:

1. **ESRS E3** Woda i zasoby morskie

Ponadto, w ramach poszczególnych tematów, niektóre podtematy zostały ocenione jako nieistotne:

1. W ramach **ESRS E2** Zanieczyszczeń za nieistotne podtematy uznano:
 - a. zanieczyszczenia wody, gleby, organizmów żywych i zasobów żywnościowych,
 - b. substancje potencjalnie niebezpieczne i substancje wzbudzające szczególnie duże obawy
 - c. mikrodrobiny plastiku.

Podczas oceny tych podtematów uwzględniono wpływy, ryzyka i szanse w całym łańcuchu wartości Grupy Kapitałowej. Choć działalność Dekpol Deweloper obejmuje czasem remediację wody i gleby, nie wynikają one jednak ani z działalności spółki, ani jej łańcucha wartości, a dotyczą jedynie sytuacji, gdy podmiot nabywa grunt zanieczyszczony wcześniej przez inny podmiot i przywraca mu wartości bezpieczne na potrzeby planowanych inwestycji. Tak więc na podstawie przeprowadzonej analizy stwierdzono, że potencjalny wpływ zanieczyszczenia na wyniki finansowe, reputację i interesariuszy jest ograniczony, z wyjątkiem zanieczyszczenia powietrza z uwagi na emisje lotnych związków organicznych w działalności produkcyjnej.

Analiza uwzględniała różne czynniki, takie jak zakres i skala działalności, obecne otoczenie regulacyjne oraz potencjalne konsekwencje finansowe i reputacyjne związane z zanieczyszczeniem. W rezultacie ustalono, że szczegółowe ujawnienie informacji w ramach ESRS dotyczących zanieczyszczeń (z wyjątkiem zanieczyszczenia powietrza) nie będzie konieczne, ponieważ ryzyko i szanse związane z tym zagadnieniem nie są obecnie istotne dla organizacji. Niemniej jednak Grupa Kapitałowa będzie nadal monitorować i oceniać wszelkie zmiany w otoczeniu regulacyjnym, działalności oraz trendach rynkowych, które mogą wpłynąć na istotność tego zagadnienia w przyszłości.

2. W odniesieniu do **ESRS E3** Woda i zasoby morskie stwierdzono, że działalność Grupy Kapitałowej nie jest uzależniona od wody jako podstawowego zasobu, a jej zużycie mieści się w lokalnych limitach regulacyjnych. W związku z tym potencjalne ryzyko związane z niedoborem wody lub jej zanieczyszczeniem uznano za nieistotne. Ponadto obecne i planowane działania nie mają znaczącego wpływu na ekosystemy morskie ani różnorodność biologiczną. Łańcuch dostaw Grupy Kapitałowej nie jest także narażony na istotne ryzyko związane z zasobami morskimi, takie jak przełowienie czy zanieczyszczenie. W związku z tym wymogi dotyczące ujawnień w ESRS E3 zostały pominięte jako nieistotne dla działalności organizacji.
3. W ramach **ESRS E4** dotyczącego bioróżnorodności i ekosystemów przeprowadzono dokładną ocenę istotności, w wyniku której uznano, że poniższe zagadnienia nie są istotne dla większości podmiotów Grupy Kapitałowej, z wyjątkiem segmentu deweloperskiego:

- a. Wpływ działań w łańcuchu dostaw na lokalne ekosystemy w regionach prowadzenia działalności został uznany za nieistotny, ponieważ bezpośrednie działania Grupy Kapitałowej mają minimalny ślad i nie stanowią istotnego zagrożenia dla bioróżnorodności w porównaniu do innych branż, np. spożywczej.
- b. Wpływ modelu biznesowego na zagrożone gatunki, ponieważ produkty Grupy Kapitałowej nie przyczyniają się bezpośrednio do spadku populacji ani wyginięcia żadnego gatunku. Z kolei w obszarze własnych inwestycji budowlanych Dekpol Deweloper wpływ jest rzeczywisty. Jego istotność zależy od indywidualnych zastanych warunków środowiskowych oraz przygotowywanych przez organizację projektów budowlanych.
- c. Wpływ działalności na zdrowie i jakość gleby – choć działania obejmują zmiany w użytkowaniu gruntów, nie powodują one zanieczyszczenia, a w niektórych przypadkach przyczyniają się do remediacji gleby zanieczyszczonej przez wcześniejszych użytkowników terenu.

Ocena ta została dokonana na podstawie analizy potencjalnych zagrożeń i szans związanych z tymi zagadnieniami, a także oczekiwań interesariuszy. Grupa Kapitałowa będzie nadal monitorować i oceniać wszelkie zmiany w otoczeniu regulacyjnym, działalności oraz trendach rynkowych, które mogą wpłynąć na istotność bioróżnorodności i ekosystemów w przyszłości.

4. W ramach **ESRS S1** Własne zasoby pracownicze jako nieistotne uznano podtemat "Inne prawa związane z pracą". Ponieważ zasoby pracownicze Grupy Kapitałowej znajdują się wyłącznie na terenie Polski, gdzie regulacje prawne dotyczące poszanowania praw człowieka są na wysokim poziomie (w tym w zakresie przeciwdziałania pracy dzieci czy pracy przymusowej), temat ten nie został uznany za istotny w kontekście działalności organizacji.
5. Dla **ESRS S3** Dotknięte społeczności za nieistotne uznano następujące podtematy:
 - a. Prawa obywatelskie i polityczne społeczności
 - b. Prawa ludności rdzennej

Ze względu na usytuowanie geograficzne działalności Grupy Kapitałowej nie występuje możliwość wywierania wpływu na prawa polityczne i obywatelskie społeczności, a na analizowanych obszarach nie występuje ludność rdzenna. Nawet w odniesieniu do łańcucha dostaw, w szczególności łańcucha wartości, zidentyfikowano istotny wpływ oraz potencjalne ryzyka i szanse wyłącznie w kwestii praw gospodarczych, społecznych i kulturalnych.

6. W ramach **ESRS G1** Postępowanie w biznesie jako nieistotne uznano podtematy:
 - a. Dobrostan zwierząt
 - b. Zaangażowanie polityczne i działalność lobbingowa
 - c. Korupcja i przekupstwo

Decyzja ta została podjęta w oparciu o analizę wpływów, ryzyk i szans w kontekście branż, w których działa Grupa Kapitałowa, oraz jej modelu biznesowego.

Wyjaśnienie, w jaki sposób określono istotne informacje, które należy ujawnić w odniesieniu do istotnych wpływów, ryzyk i szans

Opis sposobu określenia istotnych informacji, które należy ujawnić w odniesieniu do istotnych wpływów, ryzyk i szans został uwzględniony w ujawnieniu IRO-1, natomiast wytypowane istotne tematy zostały opisane w ujawnieniu SBM-3.

Indeks wymogów raportowych i punktów danych pokrytych w niniejszym oświadczeniu wraz z odniesieniem do odpowiedniej sekcji ujawnienia:

Kod wskaźnika	Miejsce w raporcie (str.)
ESRS 2	
BP-1	145
BP-2	145
GOV-1	147
GOV-2	150

GOV-3	150
GOV-4	151
GOV-5	151
SBM-1	152
SBM-2	162
SBM-3	166
IRO-1	178
IRO-2	187
E1.SBM-3	213
E1-1	213
E1-2	213
E1-3	214
E1-4	217
E1-5	218
E1-6	221
E1-7	228
E1-8	228
E1-9	228
E2-1	230
E2-2	230
E2-3	230
E2-4	231
E2-6	232
E4 SBM-3	234
E4-1	236
E4-2	236
E4-3	236
E4-4	237
E4-5	237
E4-6	238
E5-1	240
E5-2	240
E5-3	242
E5-4	243
E5-5	249
E5-6	249

SI SBM-3	251
SI-1	252
SI-2	258
SI-3	259
SI-4	259
SI-5	261
SI-6	261
SI-7	261
SI-8	262
SI-10	263
SI-11	264
SI-13	264
SI-14	265
SI-16	267
SI-17	267
S2 SBM-3	270
S2-1	271
S2-2	273
S2-3	274
S2-4	275
S2-5	277
S3 SBM-3	280
S3-1	281
S3-2	282
S3-3	283
S3-4	284
S3-5	287
S4 SBM-3	289
S4-1	291
S4-2	293
S4-3	294
S4-4	297
S4-5	301
GI-1	304
GI-2	308
GI-6	311

Wykaz punktów danych zawartych w standardach przekrojowych i standardach tematycznych, które wynikają z innych przepisów UE [ESRS 2 Dodatek B]

Wymóg dotyczący ujawnienia informacji i powiązany z nim punkt danych	Odniesienie do rozporządzenia w sprawie ujawniania informacji związanych ze zrównoważonym rozwojem w sektorze usług finansowych	Odniesienie do trzeciego filaru	Odniesienie do rozporządzenia o wskaźnikach referencyjnych	Odniesienie do Europejskiego prawa o klimacie	Miejsce w raporcie
ESRS 2 GOV-1 Zróżnicowanie członków zarządu ze względu na płeć pkt 21 lit. d)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 1 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2020/1816		Str. 147
ESRS 2 GOV-1 Odsetek członków organów, którzy są niezależni pkt 21 lit. e)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Str. 148
ESRS 2 GOV-4 Oświadczenie w sprawie należytej staranności pkt 30	Wskaźnik nr 10 w tabeli 3 w załączniku I				Str. 151
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z działaniami dotyczącymi paliw kopalnych pkt 40 lit. d) ppkt (i)	Wskaźnik nr 4 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, Tabela 1: Informacje jakościowe na temat ryzyka z zakresu ochrony środowiska i Tabela 2: Informacje jakościowe na temat ryzyka społecznego	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z produkcją chemikaliów pkt 40 lit. d) ppkt (ii)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 2 w załączniku I		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne
ESRS 2 SBM-1 Udział w działalności związanej z kontrolą bronią pkt 40 lit. d) ppkt (iii)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 1 w załączniku I		Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne
ESRS 2 SBM-1 Udział w działaniach związanych z uprawą i produkcją tytoniu pkt 40 lit. d) ppkt (iv)			Art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		Nieistotne
ESRS E1-1 Plan przejścia służący osiągnięciu neutralności klimatycznej do 2050 r. pkt 14				Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	Str. 213
ESRS E1-1 Jednostki wykluczone z zakresu obowiązywania wskaźników referencyjnych dostosowanych do porozumienia paryskiego pkt 16 lit. g)		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy - Ryzyko przejścia związane ze	Art. 12 ust. 1 lit. d)-g) oraz art. 12 ust. 2 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818		Str. 213

		zmianami klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności		
ESRS E1-4 Cele redukcji emisji gazów cieplarnianych pkt 34	Wskaźnik nr 4 w tabeli 2 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: wskaźniki dostosowania	Art. 6 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Str. 217
ESRS E1-5 Zużycie energii z kopalnych źródeł zdezagregowane w podziale na źródła (dotyczy wyłącznie sektorów o znacznym oddziaływaniu na klimat) pkt 38	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 i wskaźnik nr 5 w tabeli 2 w załączniku I			Str. 218
ESRS E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny pkt 37	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 w załączniku I			Str. 220
ESRS E1-5 Energochłonność powiązana z działaniami podejmowanymi w sektorach o znacznym oddziaływaniu na klimat pkt 40–43	Wskaźnik nr 6 w tabeli 1 w załączniku I			Str. 219
ESRS E1-6 Emisje gazów cieplarnianych zakresu 1, 2, 3 brutto i całkowite emisje gazów cieplarnianych pkt 44	Wskaźniki nr 1 i 2 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 1: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 5 ust. 1, art. 6 i art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Str. 221
ESRS E1-6 Intensywność emisji gazów cieplarnianych brutto pkt 53–55	Wskaźnik nr 3 w tabeli 1 w załączniku I	Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; rozporządzenie wykonawcze Komisji (UE) 2022/2453, wzór 3: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianą klimatu: wskaźniki dostosowania	Art. 8 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Str. 226
ESRS E1-7 Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla pkt 56			Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	Str. 228
ESRS E1-9 Ekspozycja portfela odniesienia na ryzyko fizyczne związane z klimatem pkt 66			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818, załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Str. 228
ESRS E1-9 Dezagregacja kwot pieniężnych według nagłego i długotrwałego ryzyka fizycznego pkt 66 lit. a) ESRS E1-9 Lokalizacja znaczących składników aktywów obarczonych istotnym ryzykiem fizycznym pkt 66 lit. c)		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 46 i 47 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 5: Portfel bankowy – Ryzyko fizyczne związane ze zmianami klimatu: ekspozycje podlegające ryzyku fizycznemu.		Str. 228
ESRS E1-9 Podział wartości księgowej nieruchomości		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 34		Str. 228

według klas efektywności energetycznej pkt 67 lit. c)

rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 2: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: kredyty zabezpieczone nieruchomościami – efektywność energetyczna zabezpieczeń

ESRS E1-9 Stopień ekspozycji portfela na możliwości związane z klimatem pkt 69		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Str. 228
ESRS E2-4 Ilość każdego czynnika zanieczyszczającego wymienionego w załączniku II do rozporządzenia w sprawie E-PRTR (Europejski Rejestr Uwalniania i Transferu Zanieczyszczeń) emitowanego do powietrza, wody i gleby, pkt 28	Wskaźnik nr 8 w tabeli 1 w załączniku I, wskaźnik nr 2 w tabeli 2 w załączniku I, wskaźnik nr 1 w tabeli 2 w załączniku I oraz wskaźnik nr 3 w tabeli 2 w załączniku I		Str. 231
	Wskaźnik nr 7 w tabeli 2 w załączniku I		
ESRS E3-1 Woda i zasoby morskie pkt 9	Wskaźnik nr 8 w tabeli 2 w załączniku I		Nieistotne
ESRS E3-1 Specjalna polityka pkt 13	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I		Nieistotne
ESRS E3-1 Zrównoważone praktyki w dziedzinie mórz i oceanów pkt 14	Wskaźnik nr 6.2 w tabeli 2 w załączniku I		Nieistotne
ESRS E3-4 Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi i ponownemu użyciu pkt 28 lit. c)	Wskaźnik nr 6.1 w tabeli 2 w załączniku I		Nieistotne
ESRS E3-4 Całkowite zużycie wody w m3 na przychód netto z własnych operacji pkt 29	Wskaźnik nr 7 w tabeli 1 w załączniku I		Nieistotne
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. a) ppkt (i)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 2 w załączniku I		Str. 234
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. b)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 2 w załączniku I		Str. 234
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. c) W	Wskaźnik nr 11 w tabeli 2 w załączniku I		Str. 234
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie gruntów/rolnictwa pkt 24 lit. b)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I		Str. 236
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie oceanów/mórz pkt 24 lit. c)	Wskaźnik nr 15 w tabeli 2 w załączniku I		Str. 236
ESRS E4-2 Polityki na rzecz przeciwdziałania wylesianiu pkt 24 lit. d)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 2 w załączniku I		Str. 236
ESRS E5-5 Odpady niepoddawane recyklingowi pkt 37 lit. d)	Wskaźnik nr 9 w tabeli 1 w załączniku I		Str. 246
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej pkt 14 lit. f)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 251

ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci pkt 14 lit. g)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 251
ESRS S1-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka pkt 20	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I		Str. 252
ESRS S1-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1-8, pkt 21		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Str. 252
ESRS S1-1 Procedury i środki na rzecz zapobiegania handlowi ludźmi pkt 22	Wskaźnik nr 11 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 253
ESRS S1-1 Polityka lub system zarządzania służące zapobieganiu wypadkom przy pracy pkt 23	Wskaźnik nr 1 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 253
ESRS S1-3 Mechanizmy rozpatrywania skarg pkt 32 lit. c)	Wskaźnik nr 5 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 259
ESRS S1-14 Liczba zgonów związanych z pracą oraz liczba i wskaźnik wypadków związanych z pracą pkt 88 lit. b) i c)	Wskaźnik nr 2 w tabeli 3 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Str. 266
ESRS S1-14 Liczba dni straconych z powodu urazów, wypadków, ofiar śmiertelnych lub chorób pkt 88 lit. e)	Wskaźnik nr 3 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 265
ESRS S1-16 Nieskorygowana luka płacowa między kobietami a mężczyznami pkt 97 lit. a)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 1 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Str. 267
ESRS S1-16 Nadmierny poziom wynagrodzenia dyrektora generalnego pkt 97 lit. b)	Wskaźnik nr 8 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 267
ESRS S1-17 Przypadki dyskryminacji pkt 103 lit. a)	Wskaźnik nr 7 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 267
ESRS S1-17 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD pkt 104 lit. a)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 i wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Str. 267
ESRS 2 SBM-3-S2 Znaczące ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci lub pracy przymusowej w łańcuchu wartości pkt 11 lit. b)	Wskaźniki nr 12 i nr 13 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 270
ESRS S2-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka pkt 17	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I		Str. 271
ESRS S2-1 Polityki związane z pracownikami w łańcuchu wartości pkt 18	Wskaźnik nr 11 i nr 4 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 271
ESRS S2-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD pkt 19	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1	Str. 271

		rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	
ESRS S2-1 Strategie w zakresie należytej staranności w odniesieniu do kwestii objętych podstawowymi konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy nr 1-8, pkt 19		Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Str. 271
ESRS S2-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka związane z łańcuchem wartości na wyższym i niższym szczeblu pkt 36	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I 18.2. Zarządzanie wpływami, ryzykami i szansami		Str. 275
ESRS S3-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka, pkt 16	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 w załączniku I i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I		Str. 281
ESRS S3-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, zasad MOP lub wytycznych OECD pkt 17	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Str. 281
ESRS S3-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 36	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 286
ESRS S4-1 Polityka odnosząca się do konsumentów i użytkowników końcowych pkt 16	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I		Str. 291
ESRS S4-1 Nieprzestrzeganie Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz wytycznych OECD pkt 17	Wskaźnik nr 10 w tabeli 1 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816, art. 12 ust. 1 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Str. 291
ESRS S4-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 35	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 298
ESRS G1-1 Konwencja Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji pkt 10 lit. b)	Wskaźnik nr 15 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 307
ESRS G1-1 Ochrona sygnałistów pkt 10 lit. d)	Wskaźnik nr 6 w tabeli 3 w załączniku I		Str. 308
ESRS G1-4 Grzywny za naruszenie przepisów antykorupcyjnych i przepisów w sprawie zwalczania przekupstw pkt 24 lit. a)	Wskaźnik nr 17 w tabeli 3 w załączniku I	Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816	Nieistotny
ESRS G1-4 Normy w zakresie przeciwdziałania korupcji i przekupstwu pkt 24 lit. b)	Wskaźnik nr 16 w tabeli 3 w załączniku I		Nieistotne

Taksonomia



W niniejszej części zostały przedstawione informacje na temat tego w jaki sposób i w jakim stopniu działalność Grupy Kapitałowej Depol jest związana z działalnością gospodarczą kwalifikującą się do taksonomii, zgodnie z artykułem 8 Rozporządzenia UE 2020/852 (Taksonomia), a także w jakim stopniu działalność ta jest działalnością zrównoważoną środowiskowo, zgodnie z art. 3 Rozporządzenia UE 2020/852 (Taksonomia). Kluczowe wskaźniki wyników zostały przygotowane zgodnie z wymaganiami przedstawionymi w rozporządzeniu delegowanym UE 2021/2178, zgodnie z najlepszą wiedzą i przy zachowaniu należytej staranności.

Kalkulacja działalności zrównoważonej środowiskowo Grupy Depol przeprowadzona została w oparciu o:

- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje, zmieniające rozporządzenie (UE) 2019/2088,
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się, jako wnosząca istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych,
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178 z dnia 6 lipca 2021 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 przez sprecyzowanie treści i prezentacji informacji dotyczących zrównoważonej środowiskowo działalności gospodarczej, które mają być ujawniane przez przedsiębiorstwa podlegające art. 19a lub 29a dyrektywy 2013/34/UE, oraz określenie metody spełnienia tego obowiązku ujawniania informacji,
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2022/1214 z dnia 9 marca 2022 r. zmieniające rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2139 w odniesieniu do działalności gospodarczej w niektórych sektorach energetycznych oraz rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności gospodarczej.
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/2485 z dnia 27 czerwca 2023 r. zmieniające rozporządzenie delegowane (UE) 2021/2139 ustanawiające dodatkowe techniczne kryteria kwalifikacji służące określeniu warunków, na jakich niektóre rodzaje działalności gospodarczej kwalifikują się jako wnoszące istotny wkład w łagodzenie zmian klimatu lub w adaptację do zmian klimatu, a także określeniu, czy działalność ta nie wyrządza poważnych szkód względem żadnego z pozostałych celów środowiskowych.
- Rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2023/24864 z dnia 27 czerwca 2023 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852 poprzez ustanowienie technicznych kryteriów kwalifikacji służących określeniu warunków, na jakich dana działalność gospodarcza kwalifikuje się jako wnosząca istotny wkład w zrównoważone wykorzystanie i ochronę zasobów wodnych i morskich, w przejściu na gospodarkę o obiegu zamkniętym, w zapobieganiu zniszczeniu i jego kontrolę lub ochronę i odbudowę bioróżnorodności i ekosystemów, a także określeniu, czy ta działalność gospodarcza nie wyrządza poważnych szkód względem któregośkolwiek z innych celów środowiskowych, i zmieniające rozporządzenie delegowane Komisji (UE) 2021/2178 w odniesieniu do publicznego ujawniania szczególnych informacji w odniesieniu do tych rodzajów działalności

Informacje na temat oceny zgodności z rozporządzeniem (UE) 2020/852

Grupa Kapitałowa Depol zgodnie z aktualnie obowiązującymi technicznymi kryteriami kwalifikacji dokonała oceny charakteru działalności prowadzonej w różnych segmentach i podmiotach Grupy pod kątem działalności gospodarczej kwalifikującej się lub nie do taksonomii na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie ustanowienia ram ułatwiających zrównoważone inwestycje (RPEIR nr 2020/852) oraz rozporządzeń uzupełniających w/w Rozporządzenie o Technicznych Kryteriach Kwalifikacji: nr 2021/2139, 2021/2178, 2023/2486, 2022/1214 i 2023/2485.

W pierwszej kolejności zweryfikowano poszczególne segmenty działalności Grupy Depol według kodów NACE/PKD i określono, które rodzaje działalności kwalifikują się do taksonomii. Wyniki tej weryfikacji przedstawia poniższa tabela:

Podmiot Grupy Kapitałowej Depol	Podstawowa działalność	PKD	Kod NACE
Dekpol S.A.	Działalność firm centralnych i doradztwo związane z zarządzaniem	70.10.Z i 70.22.Z	M70.10 i M70.22
Dekpol Budownictwo	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	41.20.Z	F41.20
Dekpol Deweloper i spółki celowe	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	41.20.Z	F41.20
Dekpol Steel	Produkcja maszyn i urządzeń, gdzie indziej niesklasyfikowana	28.92.Z	C28.92
Intek	Produkcja maszyn i urządzeń, gdzie indziej niesklasyfikowana	28.92.Z	C28.92
Betpref O/Toruń	Produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych	23.61.Z	C23.61
Betpref O/Pinczyn	Produkcja metalowych wyrobów gotowych, z wyłączeniem maszyn i urządzeń	25.12.Z	C25.12
Kombet Działdowo	Produkcja wyrobów z pozostałych mineralnych surowców niemetalicznych	23.61.Z	C23.61
Almond	Obsługa rynku nieruchomości	68.20.Z	L68.20
UAB Dek LT Statyba	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	41.20.Z	F41.20
Dekpol Capital	Działalność firm centralnych i doradztwo związane z zarządzaniem	70.10.Z i 70.22.Z	M70.10 i M70.22

Po przeanalizowaniu profili i zakresów działalności podmiotów z Grupy oraz wskazań kwalifikacyjnych w technicznych kryteriach kwalifikacji, określono kwalifikację pod następujące cele:

	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów wodnych i morskich	Przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym	Zapobieganie zanieczyszczeniom i jego kontrola	Ochrona i odbudowa bioróżnorodności
Dekpol S.A.	Pkt. 8.1	Brak	Brak	Pkt. 4.1	Pkt. 2.4	Brak
Dekpol Budownictwo	Pkt. 7.1 do 7.6	Brak	Brak	Pkt. 3.1, 3.2 i 3.5	Pkt. 2.4	Brak
Dekpol Deweloper i spółki celowe	Pkt. 7.1, 7.5, 7.6 i 7.7	Brak	Brak	Pkt. 3.1, 3.2 i 3.5	Pkt. 2.4	Brak
Dekpol Steel	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
Intek	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
Betpref O/Toruń	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
Betpref O/Pinczyn	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
Kombet Działdowo	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
Almond	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
UAB Dek LT Statyba	Pkt. 7.1 do 7.6	Brak	Brak	Pkt. 3.1 i 3.2	Pkt. 2.4	Brak
Dekpol Capital	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak

Przy czym uznano że kwalifikacja dotyczy także tych aspektów działalności które są częścią realizowanych kompleksowo przez dany podmiot projektów, chociaż przy zaangażowaniu wykwalifikowanych podwykonawców. Chodzi głównie o realizację projektów budowlano-deweloperskich.

Poniżej szczegółowe wyjaśnienia:

- I. **Dekpol Budownictwo sp. z o.o. i UAB Dek LT Statyba** – realizują kompleksowo projekty budowlane w zakresie generalnego wykonawstwa, w tym m.in. projekty deweloperskie Dekpol Deweloper sp. Z o.o. (projekty te wyłącznie realizuje Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.). W 2024 roku UAB Dek LT Statyba nie realizował żadnych projektów (podmiot realizuje projekty na Litwie).

Kwalifikacja do poszczególnych celów – uzasadnienie:

- 1) **Cel 1 (Łagodzenie zmian klimatu)** – w ramach tego celu uznano że w/w podmioty kwalifikują się do taksonomii w ramach następujących jej punktów:
 - a. 7.1 – Budowa nowych budynków – jest to podstawowa działalność w/w podmiotów. Realizowane projekty dotyczą nowych budynków mieszkaniowych, przemysłowych, hal magazynowych, hoteli itp.
 - b. 7.2 – Renowacja istniejących budynków – nie jest to głównym przedmiotem działalności w/w podmiotów, aczkolwiek zdarza się że projekty realizowane są na terenach gdzie istnieją już budynki i realizuje się je poprzez wykorzystanie istniejących struktur budynku lub wręcz przez renowację istniejących budynków. Dotyczy to istniejących budynków objętych strefą konserwatorską. W 2024 roku tego typu projekty także były realizowane np. zabytkowy budynek dla Telefonika; CBZC dla KWP, budynek laboratorium.
 - c. 7.3 – Montaż, konserwacja i naprawa sprzętu zwiększającego efektywność energetyczną – realizacja w łączności z punktem 7.2, tzn. w ramach renowacji istniejących budynków dokonuje się bardzo często wymiany mniej energooszczędnych elementów na nowe o wyższej efektywności energetycznej. W ramach wspomnianych wyżej przykładów z 2024 roku: w budynku Telefonika wymieniono okna i położono nowe instalacje; w budynku CBZC wymieniono stolarkę drewnianą na aluminiową, wymieniono konstrukcję i pokrycie dachu, sieci sanitarne i teletechniczne co wszystko skutkuje zwiększeniem efektywności energetycznej.
 - d. 7.4 – Montaż, konserwacja i naprawa stacji ładowania pojazdów elektrycznych w budynkach (i na parkingach przy budynkach) – w ramach części realizowanych inwestycji (zależnie od wymagań inwestorów) montowane są stacje ładowania pojazdów elektrycznych np. przy halach Panattoni, 7R, MAG, Danfoss, Thales, BIMS, Laboratorium KWO.
 - e. 7.5 – Montaż, konserwacja i naprawa instrumentów i urządzeń do pomiaru, regulacji i kontroli charakterystyki energetycznej budynku – w realizowanych projektach stosowane są tego typu rozwiązania np. czujniki sterowania oświetleniem (Danfoss), system BMS czy zarządzania obiektem (Danfoss), instalacja do wody szarej (7R Lublin, East), instalacja do podlewania roślin wykorzystująca wodę z odwodnienia dachu, dach zielony (żywe rośliny) na hali (7R Lublin, East) i inne, w zależności od wymagań inwestora. System BMS stosowany jest prawie że na wszystkich realizowanych projektach tylko mniej lub bardziej rozbudowany.
 - f. 7.6 – Montaż, konserwacja i naprawa systemów technologii energii odnawialnej – w ramach realizowanych projektów bardzo często montowane są fotowoltaiki, pompy ciepła, oczywiście zależy to od uzgodnień z inwestorem i jego wymagań. Przykładowo w 2024 roku pompy ciepła zamontowane były na inwestycjach: BIAWAR, MAG, 7R Barniewice, Danfoss, Pressglass Kowno, Lidl w Świebodzinie i inne. Montowane były także różnego rodzaju rozwiązania do odzysku ciepła z systemów chłodniczych, agregatów, sprężarek np. dla Iglotex, Thales, Pressglass. Szeroko stosowane są także fotowoltaiki np. inwestycje MAG, 7R Barniewice, Leroy Merlin, 7R Lublin, BIMS, Laboratorium KWP.
- 2) **Cel 2 (Adaptacja do zmian klimatu)** – uznano że w/w podmioty nie kwalifikują się do tego celu
- 3) **Cel 3 – zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów morskich** – nie znaleziono punktów pod które w/w podmioty kwalifikowałyby się do taksonomii.
- 4) **Cel 4 – przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym** – w ramach tego celów uznano że w/w podmioty kwalifikują się do taksonomii w ramach następujących punktów:
 - a. 3.1 – Budowa nowych budynków – jest to podstawowa działalność w/w podmiotów. Realizowane projekty dotyczą nowych budynków mieszkaniowych, przemysłowych, hal magazynowych, hoteli itp. Podmioty te, jako generalny wykonawca, zapewniają kompleksową realizację projektów budowlanych łącząc środki finansowe, techniczne i fizyczne (głównie poprzez współpracę z podwykonawcami) na podstawie umów z inwestorami.
 - b. 3.2 – Renowacja istniejących budynków – nie jest to głównym przedmiotem działalności w/w podmiotów, aczkolwiek zdarza się że projekty realizowane są na terenach gdzie istnieją już budynki i realizuje się je poprzez wykorzystanie istniejących struktur budynku lub wręcz przez renowację istniejących budynków. Dotyczy to istniejących budynków objętych strefą konserwatorską. W 2024 roku tego typu projekty także były realizowane np. zabytkowy budynek dla Telefonika; CBZC dla KWP, budynek laboratorium.

- c. 3.5 – Zastosowanie betonu w inżynierii lądowej – oba podmioty w ramach realizowanych projektów stosują beton konstrukcyjny zarówno w obiektach kubaturowych, mieszkalnych, komercyjnych, ale również do budowy obiektów inżynierii lądowej typu drogi wewnętrzne, place, chodniki i inne, które nie wchodzą w zakres punktu 3.4 (nie są związane z utrzymaniem).
- 5) **Cel 5 – zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola** – po przeanalizowaniu wszystkich punktów uznano kwalifikację działalności obu podmiotów pod jeden punkt:
 - a. 2.4 – Remediacja zanieczyszczonych miejsc i terenów – zdarzają się projekty realizowane na terenach wcześniej użytkowanych np. przemysłowo, gdzie występuje zanieczyszczenie gleby. Remediacja gleby w takich przypadkach jest niezbędnym elementem projektu. W 2024 roku miała miejsce taka remediacja gleby na inwestycji realizowanej dla Dekpol Deweloper sp. Z o.o. w Sopocie.
- 6) **Cel 6 – Ochrona i odbudowa bioróżnorodności** – nie znaleziono punktów pod które w/w podmioty kwalifikowałyby się do taksonomii. Co prawda zdarza się że realizacja inwestycji wymaga nadzoru ekologicznego i specjalnych działań w zakresie identyfikacji i ochrony siedlisk, ekosystemów, gatunków flory, fauny, ichtiofauny typu przenoszenie siedlisk lub niewykonywanie prac w okresach lęgowych, nie ma ona jednak charakteru ochrony *in situ*.

II. **Dekpol Deweloper sp. Z o.o. i wszystkie spółki celowe z Grupy Deweloper** – jako inwestor kupują grunty, projektują inwestycje mieszkaniowe lub użytkowe (np. apartamenty pod wynajem, hotele i inne) i zlecają ich realizację do Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.

Kwalifikacja do poszczególnych celów – uzasadnienie:

- 1) **Cel 1 (Łagodzenie zmian klimatu)** – w ramach tego celu uznano że w/w podmioty kwalifikują się do taksonomii w ramach następujących jej punktów:
 - a. 7.1 – Budowa nowych budynków – jest to podstawowa działalność w/w podmiotów. Jako inwestor projektują inwestycje i zlecają ich wykonanie do Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.
 - b. 7.5 – Montaż, konserwacja i naprawa instrumentów i urządzeń do pomiaru, regulacji i kontroli charakterystyki energetycznej budynku – w realizowanych projektach stosowane są tego typu rozwiązania np. czujniki sterowania oświetleniem czy system BMS. System BMS stosowany jest prawie że na wszystkich realizowanych projektach tylko mniej lub bardziej rozbudowany.
 - c. 7.6 – Montaż, konserwacja i naprawa systemów technologii energii odnawialnej – w ramach realizowanych projektów bardzo często montowane są fotowoltaiki a niekiedy też pompy ciepła.
 - d. 7.7 – Nabywanie i prawo własności budynków – tak, jako inwestor w/w podmioty nabywają grunty na których realizowane są inwestycje. Następnie wykonane są podziały i prawa własności do poszczególnych lokali. Prawa własności są następnie przenoszone na mocy umowy sprzedaży na klientów.
- 2) **Cel 2 (Adaptacja do zmian klimatu)** – uznano że w/w podmioty nie kwalifikują się do tego celu
- 3) **Cel 3 – zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów morskich** – nie znaleziono punktów pod które w/w podmioty kwalifikowałyby się do taksonomii.
- 4) **Cel 4 – przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym** – w ramach tego celu uznano że w/w podmioty kwalifikują się do taksonomii w ramach następujących punktów:
 - a. 3.1 – Budowa nowych budynków – – jest to podstawowa działalność w/w podmiotów. Jako inwestor projektują inwestycje i zlecają ich wykonanie do Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.
 - b.
 - c.
 - d.
 - e. 3.5 – Zastosowanie betonu w inżynierii lądowej – w/w podmioty w ramach realizowanych inwestycji projektują chodniki i drogi wewnętrzne w których wykorzystywany jest beton (realizacja kompleksowa inwestycji przez Dekpol Budownictwo sp. Z o.o.). Dotyczy to praktycznie wszystkich inwestycji.
- 5) **Cel 5 – zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola** – po przeanalizowaniu wszystkich punktów uznano kwalifikację działalności w/w podmiotów pod jeden punkt:
 - a. 2.4 – Remediacja zanieczyszczonych miejsc i terenów – zdarzają się projekty realizowane na terenach wcześniej użytkowanych np. przemysłowo, gdzie występuje zanieczyszczenie gleby. Remediacja gleby w takich przypadkach jest niezbędnym elementem projektu. W 2024 roku miała miejsce taka remediacja gleby na inwestycji realizowanej dla Dekpol Deweloper sp. Z o.o.

w Sopocie. Kolejna została zakwalifikowana do konieczności przeprowadzenia remediacji ale na razie wstrzymano się z realizacją ze względu na fakt że nie jesteśmy właścicielem gruntu. Jeszcze dla innej inwestycji czekamy na decyzję z RDOŚ.

- 6) **Cel 6 – Ochrona i odbudowa bioróżnorodności** - nie znaleziono punktów pod które w/w podmioty kwalifikowałyby się do taksonomii. Co prawda zdarza się że realizacja inwestycji wymaga nadzoru ekologicznego i specjalnych działań w zakresie identyfikacji i ochrony siedlisk, ekosystemów, gatunków flory, fauny, ichtiofauny typu przenoszenie siedlisk lub niewykonywanie prac w okresach lęgowych, nie ma ona jednak charakteru ochrony *in situ*.

III. **Dekpol S.A.** – świadczy kompleksowe usługi dla wszystkich podmiotów z grupy typu: księgowo-finansowe, controllingu, IT, kadrowo-płacowe, administracyjne, pozyskania finansowania itp. Dodatkowo Dekpol S.A. jest właścicielem żwirowni z której wydobywany żwir jest wykorzystywany w niektórych projektach realizowanych przez Dekpol Budownictwo sp. z o.o.

- 1) **Cel 1 (Łagodzenie zmian klimatu)** – w ramach tego celu uznano że podmiot kwalifikuje się do taksonomii w ramach następujących jej punktów:
- a. Pkt 8.1 – Przetwarzanie danych: zarządzanie stronami internetowymi (hosting) i podobna działalność – dział IT świadczy usługi dla podmiotów z GK Dekpol ale również dla innych podmiotów powiązanych z Dekpol S.A. osobowo. Zarówno serwery jak i cała infrastruktura IT jest własnością Dekpol S.A.
- 2) **Cel 4 – przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym** – w ramach tego celu uznano że podmiot kwalifikuje się do taksonomii w ramach jednego punktu:
- a. Pkt. 4.1 – dostarczanie rozwiązań IT/OT opartych na danych – dział IT w ramach realizowanych usług m.in. monitoruje i analizuje pracę serwerów i wszystkich systemów pod kątem awarii oraz możliwości wystąpienia awarii (gdy widać np. spadek parametrów) i od razu reaguje na niepokojące sygnały co pozwala na uniknięcie poważnych awarii a także na przedłużenie okresu użytkowania niektórych urządzeń (pkt a); monitoring cyklu życia sprzętu komputerowego pod kątem niezbędnych konserwacji, wymiany itp. (pkt c). Wdrożony przez dział IT w Dekpol Budownictwo system pod projektowanie budynków posiada szereg możliwości analizy różnego typu rozwiązań w tym rozwiązań typu eko choć obecnie w fazie projektowania nie uwzględnia się tego typu analiz (pkt d).
- 3) **Cel 5 – zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola** – w ramach tego celu uznano że podmiot kwalifikuje się pod jeden punkt:
- a. Pkt. 2.4 – Remediacja zanieczyszczonych miejsc i terenów – Dekpol S.A. w 2021 roku uzyskał decyzję ze Starostwa odnośnie rekultywacji „wygaszonego” jednego ze złóż żwirowni o powierzchni 1,93 ha w kierunku terenów rolno-leśnych.

Następnie dokonano oceny działalności zarówno powyższych podmiotów jak i całej Grupy pod kątem prowadzenia działalności zgodnie z minimalnymi gwarancjami o których mowa w art. 18 Rozporządzenia PEIR (UE) 2020/852.

Podstawowym dokumentem dotyczącym odpowiedzialnego i etycznego prowadzenia biznesu oraz poszanowania praw człowieka jest Kodeks Postępowania Biznesowego obowiązujący w całej Grupie. W kodeksie tym przedstawiono podstawowe zasady jakimi kieruje się Grupa Kapitałowa Dekpol. Zasady te są zgodne z krajowymi regulacjami prawnymi a także prawem unijnym i międzynarodowym dotyczącym biznesu i praw człowieka, w tym w szczególności z Wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka, w tym zasad i praw określonych w ośmiu podstawowych konwencjach wskazanych w Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy oraz zasad i praw określonych w Międzynarodowej Karcie Praw Człowieka.

Dodatkowo Dekpol Budownictwo, realizujący m.in. projekty deweloperskie Dekpol Deweloper, posiada wdrożony system zarządzania ISO (w tym zarządzania jakością ISO9001:2015; zarządzania środowiskowego ISO14001:2015 oraz zarządzania BHP ISO45001:2018), w ramach którego wdrożone zostały polityki, procedury, regulaminy i instrukcje pozwalające na niezwykle dbałość o jakość swoich produktów, środowisko naturalne i przeciwdziałanie negatywnym skutkom środowiskowym oraz dbałość o bezpieczeństwo nie tylko własnych pracowników, ale też pracowników podwykonawców, klientów czy lokalnej społeczności.

Należy przy tym podkreślić, że dbałość o środowisko i potrzeba związana z jego ochroną wykazywana jest na każdym etapie realizacji projektów. Na etapie planowania i wykonania duży nacisk kładzie się na działania prewencyjne celem minimalizowania negatywnego wpływu działalności na środowisko naturalne, w końcowej fazie zaś realizacji projektów stosuje się działania mające zapewnić komfort i bezpieczeństwo przyszłym użytkownikom lokali poprzez dostosowanie

elementów zieleni w otoczeniu inwestycji do sezonowych, znacznych wahań temperatur, stosowanie mechanizmów redukujących hałas czy też rozwiązań pozwalających na ograniczenie emisyjności CO₂ i innych szkodliwych substancji.

Mimo powyższych działań i procedur, Grupa Kapitałowa Depol nie może na ten moment wykazać zgodności z minimalnymi gwarancjami o których mowa w Art. 18 Rozporządzenia PEiR (UE) 2020/852 z powodu niewystarczających dowodów oraz niewdrożenia w pełni w okresie sprawozdawczym procesu należytej staranności.

W 2024 roku Grupa Kapitałowa Depol nie przeprowadziła oceny realizowanych działalności kwalifikujących się do taksonomii pod kątem wnoszenia istotnego wkładu w realizację co najmniej jednego z celów środowiskowych oraz niewyrządzania poważnych szkód dla żadnego z celów środowiskowych, zgodnie wyżej wymienionymi Rozporządzeniami (UE).

Mimo szeregu realizowanych działań na rzecz zrównoważonego rozwoju, ze względu na niewystarczające dowody zgodności realizowanych przez nas projektów z technicznymi kryteriami kwalifikacji uwzględnionymi w Taksonomii, Grupa nie wykazuje żadnego projektu realizowanego w 2024 roku jako zgodnego z systematyką.

Wkład w realizację wielu celów

W przypadku zidentyfikowania projektów przyczyniających się do realizacji więcej niż jednego celu środowiskowego wykazywana będzie ich zgodność w odniesieniu do każdego z tych celów, a jeżeli nie będzie możliwy taki podział – wykazana zostanie w celu wiodącym. Również ujawnienia wskaźników obrotów, nakładów inwestycyjnych oraz wydatków operacyjnych z tych projektów wykazywane będą jako przyczyniające się do realizacji wszystkich zidentyfikowanych celów lub celu wiodącego tam gdzie nie będzie możliwy podział. Jednocześnie zarówno obrót z tych projektów, jak i pozostałe wskaźniki wliczane są do licznika wskaźników tylko raz. Nie dubluje się tych danych dla każdego z realizowanych celów by uniknąć podwójnego liczenia.

Dezagregacja kluczowych wskaźników wyników

W Grupie Kapitałowej Depol poszczególne segmenty działalności realizowane są przez osobne podmioty. Dodatkowo stosuje się rozbudowaną analitykę dla poszczególnych projektów deweloperskich i generalnego wykonawstwa, łącznie z poszczególnymi etapami tych projektów. Dzięki temu obroty z poszczególnych źródeł jak również część wydatków operacyjnych przypisane są bezpośrednio do projektów i ich etapów. Nakłady inwestycyjne natomiast, podobnie jak i znaczna część wydatków operacyjnych, nie są ponoszone na konkretny projekt, ale są związane z całą działalnością danego podmiotu. Oznacza to konieczność dezagregacji tych danych i przypisania odpowiedniej ich części do, kwalifikującej się, ale niezgodnej z systematyką oraz działalności niekwalifikującej się do systematyki. Podział ten dokonywany jest w obrębie danego podmiotu przy wykorzystaniu proporcji obrotów bądź kosztów z poszczególnych kategorii.

Informacja na temat unikania podwójnego liczenia

Opisany wyżej podział działalności z poszczególnych segmentów na różne podmioty oraz stosowana w ramach planu kont rozbudowana analityka wraz z zastosowaniem proporcjonalnego podziału nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych dotyczących całej działalności danego podmiotu, pozwalają na wiarygodne przypisanie do liczników poszczególnych wskaźników obrotów, nakładów inwestycyjnych oraz wydatków operacyjnych. Zapewnia to także, że w liczniku dany obrót, nakład inwestycyjny czy wydatek operacyjny zostanie uwzględniony tylko raz.

Unikaniu podwójnego liczenia oraz rzetelnemu przypisaniu obrotów, nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych do poszczególnych liczników służy dodatkowo rzetelna analiza danych źródłowych z ksiąg rachunkowych poszczególnych podmiotów przy uwzględnieniu wszelkich wyłączeń konsolidacyjnych, z naciskiem na miejsce, w którym ostatecznie dany wydatek się znajduje (np. w przypadku refaktur uwzględniano docelowy podmiot i docelowe miejsce księgowania tego wydatku). Weryfikuje się także przynależność danych wydatków do nakładów inwestycyjnych lub wydatków operacyjnych. Jeżeli, np. dana kategoria stanowi nakłady inwestycyjne zgodnie z MSSF 16, to wydatki te nie są już uwzględniane w liczniku wydatków operacyjnych.

Ostatecznie dane dotyczące obrotu i nakładów inwestycyjnych weryfikowane są z danymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Dekpol.

Kluczowy wskaźnik związany z obrotem – zasady rachunkowości i informacje kontekstowe

Zasady ustalania źródeł obrotów związanych z działalnością gospodarczą, która kwalifikuje się jako zrównoważona środowiskowo oraz sposób kalkulacji mianownika wskaźnika zostały opisane powyżej.

W liczniku wskaźnika natomiast uwzględniono tylko obroty z podstawowych źródeł działalności kwalifikującej się jako zrównoważona środowiskowo, bez obrotów z działań wspomagających tą działalność w tym także refaktur.

W raportowanym okresie nie wystąpiły obroty z działalności gospodarczej zgodnej z systematyką prowadzonej w celu konsumpcji własnej Grupy. Nie zostały również wyemitowane ekologiczne obligacje lub dłużne papiery wartościowe w celu finansowania określonych projektów ocenionych jako zgodnych z systematyką.

W 2024 roku nastąpił spadek obrotów z działalności kwalifikującej się do systematyki o 1,82%. Częściowo spowodowane zostało to przez ogólny spadek obrotu Grupy.

Szczegółowy podział obrotów na obroty z działalności ocenionej jako zrównoważona środowiskowo, obroty z działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo oraz z działalności niekwalifikującej się do systematyki został przedstawiony w tabeli Ocena stanu zgodności obrotów Grupy z Taksonomią działalności zrównoważonej środowiskowo.

Kluczowy wskaźnik związany z nakładami inwestycyjnymi (Capex) - zasady rachunkowości i informacje kontekstowe

Wydzielenie poszczególnych segmentów działalności do osobnych podmiotów pozwala na rzetelne przypisanie nakładów inwestycyjnych do poszczególnych segmentów działalności (wyżej przedstawiono zasady kwalifikacji działalności). Jednakże ostateczny podział, w ramach danego podmiotu, CAPEX na kwalifikujący się lub nie do systematyki nie zawsze jest możliwy. Dlatego też częściowo zastosowano oszacowanie:

- Dla Dekpol S.A. do oszacowania CAPEX użyto stosunku obrotu kwalifikującego się do obrotu łącznego
- Dla Dekpol Budownictwo do oszacowania CAPEX użyto proporcji wynikających z kosztów amortyzacji

CAPEX dla działalności kwalifikującej się do systematyki który został wykazany na podstawie w/w szacunków stanowi 17% łącznej wykazanej w tej kategorii kwoty.

Do ustalenia łącznych nakładów inwestycyjnych przyjęto zwiększenia stanu rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w ciągu roku obrotowego przed amortyzacją, umorzeniem oraz wszelkimi aktualizacjami wyceny, w tym wynikającymi z przeszacowania oraz utraty wartości.

W rezultacie do nakładów inwestycyjnych przyjęto:

- zwiększenie stanu rzeczowych aktywów trwałych wg MSR 16.
- zwiększenie stanu wartości niematerialnych i prawnych wg MSR38.
- zwiększenie wartości nieruchomości inwestycyjnych, w tym wyceny do wartości godziwej, wg MSR 40.
- zwiększenie aktywów z tyt. prawa do użytkowania, w tym leasingi i wynajmy długoterminowe, wg MSSF 16.

W raportowanym okresie nie zidentyfikowano nakładów inwestycyjnych poniesionych w związku z planem mającym na celu rozszerzenie działalności gospodarczej zgodnej z systematyką lub umożliwienie działalności kwalifikującej się do systematyki dostosowanie się do tej systematyki ani nakładów związanych z nabyciem produktów z działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią i innych, umożliwiających stanie się działalnością niskoemisyjną.

W 2024 roku nastąpił znaczący wzrost nakładów inwestycyjnych w całej Grupie, zarówno nakładów na działalność kwalifikującą się do systematyki jak i tą niezakwalifikowaną.

Szczegółowy podział nakładów inwestycyjnych na nakłady z działalności ocenionej jako zrównoważona środowiskowo, nakłady z działalności kwalifikującej się do systematyki ale niezrównoważonej środowiskowo oraz z działalności niekwalifikującej się do systematyki został przedstawiony tabeli Ocena stanu zgodności nakładów inwestycyjnych (Capex) Grupy z taksonomią działalności zrównoważonej środowiskowo.

Kluczowy wskaźnik związany z wydatkami operacyjnymi (Opex) – zasady rachunkowości i informacje kontekstowe

Wydzielenie poszczególnych segmentów działalności do osobnych podmiotów pozwala na rzetelne przypisanie wydatków operacyjnych do poszczególnych segmentów działalności (wyżej przedstawiono zasady kwalifikacji działalności). Jednakże ostateczny podział, w ramach danego podmiotu, OPEX na kwalifikujący się lub nie do systematyki nie zawsze jest możliwy. Dlatego też częściowo zastosowano oszacowanie:

- Dla Depol S.A. do oszacowania OPEX użyto stosunku obrotu kwalifikującego się do obrotu łącznego
- Dla Depol Budownictwo, część OPEX, której nie udało się bezpośrednio zakwalifikować, została oszacowana na podstawie kosztów wg ich rodzaju, a część dotycząca utrzymania samochodów – na podstawie struktury wyceny wg MSSF 16.

OPEX dla działalności kwalifikującej się do systematyki który został wykazany na podstawie w/w szacunków stanowi 39% łącznej wykazanej w tej kategorii kwoty.

Do ustalenia łącznej kwoty wydatków operacyjnych przeanalizowano zapisy księgowe pod kątem wydatków:

- związanych z konserwacją i naprawami oraz wydatkami dotyczącymi bieżącej obsługi składników rzeczowych aktywów trwałych (w tym materiały i usługi),
- koszty krótkoterminowego wynajmu samochodów oraz maszyn i innego sprzętu budowlanego (wydatki nieskapitalizowane),
- opłaty serwisowe związane z wynajmem długoterminowym rzeczowych aktywów trwałych (opłaty leasingowe ujęte w nakładach inwestycyjnych zgodnie z MSSF 16),
- koszty utrzymania nieruchomości w tym ochrona obiektów i ich sprzątanie, także outsourcing,
- nieskapitalizowane koszty badawczo-rozwojowe,
- szkolenia i inne koszty związane z dostosowaniem zasobów ludzkich do działalności zgodnej z systematyką.

W raportowanym okresie nie zidentyfikowano wydatków operacyjnych poniesionych w związku z planem mającym na celu rozszerzenie działalności gospodarczej zgodnej z systematyką lub umożliwienie działalności kwalifikującej się do systematyki dostosowanie się do tej systematyki ani wydatków związanych nabyciem produktów z działalności gospodarczej zgodnej z taksonomią i innych, umożliwiających stanie się działalnością niskoemisyjną.

Szczegółowy podział wydatków operacyjnych na wydatki z działalności ocenionej jako zrównoważona środowiskowo, wydatki z działalności kwalifikującej się do systematyki ale niezrównoważonej środowiskowo oraz z działalności niekwalifikującej się do systematyki został przedstawiony w tabeli Ocena stanu zgodności wydatków operacyjnych (Opex) Grupy z Taksonomią działalności zrównoważonej środowiskowo.

Ocena stanu zgodności obrotów Grupy z Taksonomią działalności zrównoważonej środowiskowo

Rok Obrotowy 2024				Rok		Kryteria dotyczące istotnego wkładu				Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie wyrządzaj poważnych szkód”									
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Obrót (– w tys. zł.	Część obrotu	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Obrót, rok 2023 (18)	Kategoria (działalność wspo- 9	Kategoria (działalność na rzecz przeji- 20
2024		Waluta	%	%	%	%	%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	9	20

A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI

A.1. RODZAJE DZIAŁALNOŚCI ZRÓWNOWAŻONEJ ŚRODOWISKOWO (ZGODNA Z SYSTEMATYKĄ)

[illegible]

A.2. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI, ALE NIEZRÓWNOWAŻONA ŚRODOWISKOWO (NIEZGODNA Z SYSTEMATYKĄ)

Budowa nowych budyn- ków	CCM7. 1 / CE	3.1.1	1 201 722,6	85,59	N	N/EL	N/EL	EL	EL	N/EL	N	87,4%
-----------------------------	-----------------	-------	-------------	-------	---	------	------	----	----	------	---	-------

	PPC 2.4										
Działalność firm central- nych i doradztwo zwią- zane z zarządzaniem	CCM 8.1 i CE 3.1	23,1	0,00	N	N/EL	n/EL	N/EL	EL	N/EL		N 0,0
Obrót z działalności kwa- lifikującej się do syste- matyki, ale niezrówno- ważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2.)		1 201 745,7	85,59	85,5 9%	0%	0%	0%	0%	0%		N 87,4%
Razem (A.1. + A.2.)		1 201 745,7	85,59	100 %	0%	0%	0%	0%	0%		N 87,4%

B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI

Obrót z działalności nie- kwalifikującej się do sys- tematyki (B)		202 255,6	14,41								
Razem (A+B)		1 404 001,3	100,0								

Ocena stanu zgodności nakładów inwestycyjnych (Capex) Grupy z Taksonomią działalności zrównoważonej środowiskowo

Rok obrotowy 2024	Rok	Kryteria dotyczące istotnego wkładu								Kryteria dotyczące zasady „nie wyrządzaj poważnych szkód”									
Działalność gospo- darcza	Kod lub kody	Nakłady inwestycyjne - w tys. zł.	Udział procentowy nakładów inwestycyjnych	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Nakłady inwestycyjne, rok 2023 (18)	Kategoria (działalność wspomagająca)	Kategoria (działalność na rzecz przejścia)
2024	Walu- ta	%	%	%	%	%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	%	E	T
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. RODZAJE DZIAŁALNOŚCI ZRÓWNOWAŻONEJ ŚRODOWISKOWO (ZGODNA Z SYSTEMATYKĄ)																			
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1.)																			
				0,0	0,0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	0,0	0,0	
W tym wspomagająca																			

W tym na rzecz przejsia

A.2. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI, ALE NIEZRÓWNOWAŻONA ŚRODOWISKOWO (NIEZGODNA Z SYSTEMATYKĄ)

Budowa nowych budyn- ków	CCM												
	7.1 /												
	CE												
	3.1 I												
	PPC												
	2.4	18 855,2	53,26	N	N/EL	N/EL	EL	EL	N/EL				
Działalność firm central- nych i doradztwo zwią- zane z zarządzaniem	CCM												
	8.1 i												
	CE												
	3.1	2,6	0,01	N	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N/EL				
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwali- fikującej się do systema- tyki, ale niezrównoważo- nej środowiskowo (dzia- łalności niezgodnej z systematyką) (A.2.)		18 857,8	53,27	53,27 %	0%	0%	0%	0%	0%				
Razem (A.1. + A.2.)		18 857,8	53,27	53,27 %	0%	0%	0%	0%	0%				

B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI

Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)	46,73	16 541,4	%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							</
---	-------	----------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

Ocena stanu zgodności wydatków operacyjnych (Opex) Grupy z taksonomią działalności zrównoważonej środowiskowo

Rok obrotowy 2024		Rok		Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady „nie wyrządzaj poważnych szkód”									
Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Koszty operacyjne – w tys. zł.	Udział procentowy wydatków operacyjnych	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie	Gospodarka o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z systematyką (A.1.) lub kwalifikującej się do systematyki (A.2.) Wydatki operacyjne, rok 2023 (18)	Kategoria (działalność wspomagająca)	Kategoria (działalność na rzecz przejścia)
2024		Waluta	%	%	%	%	%	%	%	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	T/N	%	E	T
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
A.1. RODZAJE DZIAŁALNOŚCI ZRÓWNOWAŻONEJ ŚRODOWISKOWO (ZGODNA Z SYSTEMATYKĄ)																			
Wydatki operacyjne z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo (zgodnej z systematyką) (A.1.)				0,0	0,0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	N	N	N	N	N	N	0,0	
W tym wspomagająca																			
W tym na rzecz przejścia																			
A.2. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI ALE NIEZRÓWNOWAŻONA ŚRODOWISKOWO (NIEZGODNA Z SYSTEMATYKĄ)																			
CCM7.																			
Budowa nowych budynków				1 / CE 5 712, 3.1 I 9	49,03 %	N	N/EL	N/EL	EL	EL	N/EL					N	79,2%		

PPC 2.4											
Działalność firm central- nych i doradztwo zwią- zane z zarządzaniem	CCM 8.1 i CE 3.1	1,9	0,02%	N	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL	N	79,2%
Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwali- fikującej się do systema- tyki, ale niezrównowa- żonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2.)		5 938,1	49,04 %	49,04 %	0%	0%	0%	0%	0%	N	79,2%
Razem (A.1. + A.2.)		5 938,1	49,04 %	49,04 %	0%	0%	0%	0%	0%	N	79,2%

B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI

Wydatki operacyjne z tytułu działalności nie- kwalifikującej się do sys- tematyki (B)		5 938,1	50,96 %								
Razem (A+B)		11 652 ,9	100%								

W 2024 r. głównymi pozycjami przychodów Grupy z działalności ujętej w systematyce były przychody z realizacji kontraktów na budowę nowych budynków w wysokości 1 201 722,6 tys. zł. Udział obrotu z działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo wyniósł w analizowanym okresie 85,6 % a obrotu z działalności nieobjętej systematyką 14,4%. W wyniku przeprowadzonej weryfikacji realizowanych projektów nie stwierdzono obrotów spełniających wszystkie kryteria taksonomiczne pozwalające sklasyfikować je jako zgodne z systematyką.

Odsetek nakładów inwestycyjnych dla działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo wyniósł 53,27 %, a nakładów inwestycyjnych z działalności niekwalifikującej się do systematyki 46,73 %. Nie ujawniono nakładów z działalności zrównoważonej (zgodnej z systematyką).

Analiza nie ujawniła również wydatków operacyjnych Opex z tytułu działalności zrównoważonej środowiskowo w całości wydatków operacyjnych Grupy. Udział wydatków operacyjnych z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo w 2024 r. wyniósł 49,04%, a wydatków z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki 50,96 %.

Żaden z podmiotów z Grupy Depol nie prowadzi, nie finansuje ani nie posiada ekspozycji na działalności związane z energią jądrową lub gazem ziemnym, wskazane w Rozporządzeniu o technicznych kryteriach kwalifikacji co potwierdza poniższa tabela:

Wiersz	Działalność związana z energią jądrową	
1	Przedsiębiorstwo prowadzi badania, rozwój, demonstrację i rozmieszczenie innowacyjnych instalacji wytwarzania energii elektrycznej wytwarzających energię w ramach procesów jądrowych przy minimalnej ilości odpadów z cyklu paliwowego, finansuje tę działalność lub jest ma na nią ekspozycję.	NIE
2	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę i bezpieczną eksploatację nowych obiektów jądrowych w celu wytwarzania energii elektrycznej lub ciepła technologicznego, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, z wykorzystaniem najlepszych dostępnych technologii, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
3	Przedsiębiorstwo prowadzi bezpieczną eksploatację istniejących obiektów jądrowych wytwarzających energię elektryczną lub ciepło technologiczne, w tym na potrzeby systemu ciepłowniczego lub procesów przemysłowych, takich jak produkcja wodoru z energii jądrowej, a także ich modernizację pod kątem bezpieczeństwa, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
Działalność związana z gazem ziemnym		
4	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę lub eksploatację instalacji do wytwarzania energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
5	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do skojarzonego wytwarzania energii cieplnej/chłodniczej energii elektrycznej z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE
6	Przedsiębiorstwo prowadzi budowę, modernizację i eksploatację instalacji do wytwarzania ciepła wytwarzających energię cieplną/chłodniczą z wykorzystaniem gazowych paliw kopalnych, finansuje tę działalność lub ma na nią ekspozycję.	NIE

(E1) Zmiana klimatu



(E1-1) Plan transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu

Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie raportowym nie posiada planu transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu, jednak planuje włączyć to działanie do projektu strategii zrównoważonego rozwoju, którą zamierza opublikować w 2025 roku.

Dźwignie dekarbonizacji do tej pory nie zostały zdefiniowane na poziomie GK Dekpol, podobnie nie przeprowadzono analizy potencjalnych emisji GHG, jednak niektóre podmioty w Grupie podjęły pierwsze działania w celu opracowania planu przejściowego, w tym powołanie zespołów odpowiedzialnych za dany obszar oraz analiza priorytetów w tym zakresie. Spółki planują wdrożyć takie plany indywidualnie, w okresie od 2025 do 2027.

(E1 SBM-3)

Podstawę analizy odporności GK Dekpol stanowiła analiza scenariuszy klimatycznych, której celem była ocena potencjalnych skutków zmian klimatycznych na aktywa Grupy. Ocena oparta została na dwóch scenariuszach: RCP 4.5 i RCP 8.5, a okres oceny obejmował dekadę 2020-2030, co pozwoliło na rozważenie długoterminowej perspektywy w kontekście rozwoju firmy. Przeprowadzona analiza ryzyk fizycznych związanych ze zmianami klimatu wskazuje, że w perspektywie do 2030 roku przewidywane zmiany temperatury, intensywność opadów, prędkości wiatru oraz ryzyko osuwisk nie będą miały istotnego wpływu na działalność własną Grupy, jej użytkowników ani interesariuszy na niższym i wyższym szczeblu łańcucha wartości. Projekty budowlane są realizowane w obszarach o niskim ryzyku, a proces planowania inwestycji uwzględnia działania mające na celu zminimalizowanie wpływu potencjalnych zagrożeń, w tym tych związanych z aktywnością geologiczną, zapewniając tym samym stabilność finansową realizowanych projektów. Obszary niepewności nie dotyczą aktywów i działalności gospodarczej, dlatego jak dotąd nie uwzględniono ich w ramach określania strategii jednostki.

Grupa Dekpol posiada dostawców z całego świata oraz z całej Polski. Niemniej jednak, na potrzeby niniejszej analizy uwzględniono wyłącznie interesariuszy z Polski. W celu ograniczenia zakresu rozpatrywanych dostawców oraz podmiotów z łańcucha wartości na wyższym szczeblu wybrano podmioty o największym obrocie oraz te, które mają największe znaczenie dla działalności Grupy. Zidentyfikowano ich lokalizację – województwa pomorskie i dolnośląskie.

Analiza scenariuszy klimatycznych nie uwzględniała wpływu na panujące tendencje makroekonomiczne, zużycie energii i koszyk energetyczny oraz założenia co do wykorzystania technologii. Nie uwzględniono również szacowanych przewidywanych skutków finansowych wynikających z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz działań i zasobów na rzecz łagodzenia zmiany klimatu. Grupa planuje pogłębiać i rozszerzać analizę scenariuszy klimatycznych oraz monitorować wyniki w kolejnych latach.

(E1-2) Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

W okresie raportowym Grupa Kapitałowa nie posiada polityk odnoszących się do zmian klimatu, ponieważ nie były one wymagane przepisami prawa ani standardami, jednak część podmiotów planuje rozszerzyć polityki środowiskowe ISO o ten zakres (Dekpol Budownictwo, Dekpol Steel, Intek i Betpref), a pozostałe spółki wdrożą nowe dokumenty w 2025 roku. Grupa regularnie dokonuje przeglądu i aktualizacji polityk, aby dostosować je do zmieniających się standardów oraz oczekiwań interesariuszy.

(E1-3) Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej

Grupa Kapitałowa Dekpol zidentyfikowała istotne wpływy związane ze zmianami klimatycznymi, w tym emisje gazów cieplarnianych ze swojej działalności i łańcucha dostaw. W celu minimalizacji tych zagrożeń spółki planują wdrożenie kompleksowego systemu zarządzania ESG.

Aby skutecznie zaplanować cele i działania w zakresie zmian klimatu Grupa podejmuje działania:

1. Zebranie danych do polityki klimatycznej

Zakres: Operacje własne oraz częściowo łańcuch wartości (w zależności od dostępności danych od partnerów i dostawców)

Perspektywy czasowe: Rok 2025 – działania planowane i realizowane w ciągu roku

Oczekiwany rezultat: Przygotowanie i publikacja polityki przeciwdziałania zmianom klimatycznym, opartej na zebranych danych ilościowych i jakościowych. Grupa w 2025 roku zamierza wzmacniać świadomość pracowników, zwłaszcza kadry managerskiej, w zakresie zrównoważonego rozwoju.

2. Współpraca z dostawcami na rzecz zrównoważonych praktyk

Zakres: Łańcuch wartości (skoncentrowany na partnerach i dostawcach surowców oraz usług)

Perspektywy czasowe: Rok 2025 i kolejne lata – rozpoczęcie działań w 2025 roku, z założeniem ich kontynuacji i rozwoju w kolejnych okresach sprawozdawczych

Oczekiwany rezultat: Zwiększenie liczby dostawców stosujących zrównoważone praktyki, w tym odpowiedzialne pozyskiwanie surowców; poprawa transparentności i jakości danych środowiskowych w łańcuchu dostaw; lepsze przygotowanie firmy do wymogów raportowania ESG oraz zgodności z regulacjami dotyczącymi należytej staranności.

3. Analiza śladu węglowego w całym łańcuchu wartości

Zakres: Cały łańcuch wartości (obejmujący emisje zakresu 1, 2 i 3)

Perspektywy czasowe: Rozpoczęcie w 2024 roku i realizacja analizy w roku 2025, z założeniem kontynuacji i aktualizacji w kolejnych latach

Oczekiwany rezultat: Uzyskanie pełnego obrazu emisji gazów cieplarnianych związanych z działalnością organizacji; stworzenie podstaw do wyznaczenia celów redukcyjnych i polityki klimatycznej; zwiększenie transparentności w raportowaniu ESG i skuteczne zarządzanie ryzykiem klimatycznym.

W Grupie Dekpol każdy z podmiotów indywidualnie ustala działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej. Będą one jednakże spójne z ogólnymi celami, jakie zostaną określone w strategii zrównoważonego rozwoju oraz planie transformacji.

4. Integracja energii odnawialnej u dostawców

Zakres: Łańcuch wartości (głównie dostawcy energii i półproduktów)

Perspektywy czasowe: 2025–2026 – rozpoczęcie wdrażania minimalnych wymagań dotyczących OZE oraz przygotowanie do audytów i wsparcia dla dostawców

Oczekiwany rezultat: Zwiększenie udziału energii odnawialnej w całym łańcuchu wartości poprzez współpracę z dostawcami stosującymi OZE; wprowadzenie standardów zakupowych uwzględniających próg udziału zielonej energii; poprawa śladu węglowego produktów i usług od dostawców

5. Integracja energii odnawialnej u dostawców

Zakres: Łańcuch wartości (głównie dostawcy energii i półproduktów)

Perspektywy czasowe: 2025–2026 – rozpoczęcie wdrażania minimalnych wymagań dotyczących OZE oraz przygotowanie do audytów i wsparcia dla dostawców

Oczekiwany rezultat: Zwiększenie udziału energii odnawialnej w całym łańcuchu wartości poprzez współpracę z dostawcami stosującymi OZE; wprowadzenie standardów zakupowych uwzględniających próg udziału zielonej energii; poprawa śladu węglowego produktów i usług od dostawców.

6. Zwiększenie udziału energii z OZE w operacjach budowlanych

Zakres: Operacje własne

Perspektywy czasowe: Rok 2025 i kolejne lata – działania długofalowe, realizowane systematycznie wraz z rozwojem projektów budowlano-deweloperskich

Oczekiwany rezultat: Zwiększenie niezależności energetycznej i redukcja emisji w procesach operacyjnych; realizacja minimalnych progów udziału OZE; wykorzystanie własnych instalacji PV oraz bezpośrednich zakupów zielonej energii jako elementów strategii klimatycznej.

7. Monitoring zużycia energii na poszczególnych zadaniach inwestycyjnych

Zakres: Operacje własne (monitorowanie zużycia energii w ramach realizowanych projektów inwestycyjnych)

Perspektywy czasowe: Rok 2024 i kolejne lata – bieżący monitoring realizowany w roku 2024 z możliwością rozszerzenia w przyszłych latach w celu optymalizacji procesów

Oczekiwany rezultat: Dokładne śledzenie wolumenu energii zużywanej w ramach poszczególnych projektów; identyfikacja obszarów do poprawy pod kątem efektywności energetycznej i możliwego przejścia na źródła OZE, co pozwala na redukcję kosztów operacyjnych i emisji związanych z działalnością firmy. Działanie to nawiązuje do szansy wynikającej ze zwiększenia efektywności energetycznej.

Równocześnie Depol Deweloper podejmuje już szereg działań w zakresie łagodzenia zmian klimatu:

1. Projektowanie rozwiązań proekologicznych w nowych inwestycjach

Zakres: Operacje własne Depol Deweloper

Perspektywy czasowe: Rok 2024 i kolejne lata – działania projektowe wdrażane w bieżących i przyszłych inwestycjach

Oczekiwany rezultat: Ograniczenie wpływu inwestycji na środowisko poprzez projektowanie:

- instalacji fotowoltaicznych w inwestycjach mieszkaniowych i zamieszkania zbiorowego (np. Pastelowa, Neo Jasień, Osiedle Kociewskie, Pino Resort, Oval Sky),
- instalacji pomp ciepła (np. Trimare),
- ogrodów deszczowych oraz zbiorników retencyjnych (zarówno otwartych, jak i zamkniętych).

Działania te mają prowadzić do zmniejszenia emisji gazów cieplarnianych, poprawy efektywności energetycznej budynków i zwiększenia odporności na skutki zmian klimatu.

2. Modernizacja floty samochodowej

Zakres: Operacje własne (flota pojazdów firmowych) Depol Deweloper

Perspektywy czasowe: Od 2024 roku – działania rozpoczęte i realizowane sukcesywnie

Oczekiwany rezultat: Redukcja emisji związanych z transportem poprzez stopniową wymianę samochodów osobowych zasilanych wyłącznie ropą i benzyną na pojazdy zasilane gazem i benzyną. Zmniejszenie śladu węglowego floty oraz kosztów eksploatacyjnych.

3. Kontrola budów pod kątem zrównoważonego rozwoju

Zakres: Operacje własne, współpraca z Depol Budownictwo

Perspektywy czasowe: Rok 2024 i kolejne lata – rozpoczęcie i rozwój procesu kontroli

Oczekiwany rezultat: Wzmocnienie standardów zrównoważonego rozwoju poprzez kontrolę budynków realizowanych przez Depol Budownictwo w zakresie stosowanych procesów oraz maszyn na budowie. Poprawa efektywności środowiskowej działań na placach budów.

4. Minimalizacja dokumentacji papierowej dzięki CDE

Zakres: Operacje własne (zarządzanie dokumentacją projektową)

Perspektywy czasowe: Rok 2024 i kolejne lata – wdrożenie i bieżące stosowanie

Oczekiwany rezultat: Redukcja zużycia papieru i ograniczenie emisji związanych z drukiem dzięki wykorzystaniu platformy CDE (Common Data Environment), która umożliwia cyfrowy obieg dokumentacji projektowej i budowlanej.

5. Cyfryzacja projektowania i wykonawstwa dzięki technologii BIM

Zakres: Operacje własne (procesy projektowe i wykonawcze)

Perspektywy czasowe: Rok 2024 i kolejne lata – wdrożenie i rozwój podejścia BIM

Oczekiwany rezultat: Zwiększenie efektywności i precyzji planowania inwestycji dzięki zastosowaniu technologii BIM (Building Information Modeling), umożliwiającej modelowanie danych budynków oraz współpracę z platformą CDE. Ułatwienie zrównoważonego zarządzania cyklem życia inwestycji.

- projektowane są ogrody deszczowe i zbiorniki retencyjne (otwarte i zamknięte)
- Wykorzystanie platformy CDE⁶, która minimalizuje potrzebę drukowania dokumentacji projektowej i budowlanej.

W najbliższej przyszłości spółki opublikują kodeks etyki dostawców, określający m.in. metody oceny ich praktyk w zakresie zrównoważonego rozwoju.

⁶ CDE, czyli "Common Data Environment" Wspólne Środowisko Danych dla projektów budowlanych.

Wdrożenie platformy CDE jako element strategii redukcji emisji GHG

Firma aktywnie przyczynia się do redukcji emisji gazów cieplarnianych poprzez wdrożenie platformy CDE i ograniczenie wydruków dokumentacji papierowej, zarówno projektowej, jak i budowlanej. W 2024 roku system został wprowadzony w ramach dwóch inwestycji, a w kolejnych latach planowane jest stopniowe rozszerzanie jego zastosowania na kolejne projekty.

Korzyści wynikające z wdrożenia platformy CDE:

- Eliminacja obiegu papierowej dokumentacji,
- Przyspieszenie procesów decyzyjnych,
- Minimalizacja ryzyka błędów projektowych i realizacyjnych na wczesnym etapie, co ogranicza konieczność kosztownych zmian i napraw na etapie budowy oraz eksploatacji obiektu,

Platforma CDE stanowi kluczowe narzędzie komunikacji w procesie inwestycyjnym. Korzystają z niej wszyscy najważniejsi interesariusze, w tym:

- Projektanci,
- Inspektorzy nadzoru inwestorskiego,
- Wykonawcy (Dekpol Budownictwo),
- Inwestor (Dekpol Deweloper).

Wdrożenie i koszty

W 2024 roku koszt licencji platformy wyniósł 36 000 zł, natomiast nakłady na zasoby osobowe związane z jej obsługą – 50 000 zł, jednak nie były to znaczące kwoty nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych..

Rodzaje dźwigni dekarbonizacji

GK Dekpol zidentyfikowała następujące rodzaje dźwigni dekarbonizacji. Każdej z wymienionych dźwigni przypisane zostały konkretne działania operacyjne, takie jak: monitoring zużycia energii, projektowanie instalacji fotowoltaicznych, sukcesywna modernizacja floty pojazdów, prowadzenie audytów u dostawców czy promowanie odpowiedzialnego pozyskiwania surowców. Działania te zostały opisane powyżej w niniejszym raporcie

- Efektywność energetyczna i redukcja zużycia
- Efektywność materiałowa i redukcja zużycia
- Wykorzystanie energii odnawialnej
- Wycofanie, zastąpienie lub modyfikacja procesu
- Dekarbonizacja łańcucha dostaw.
- Wycofanie, zastąpienie lub modyfikacja produktu

(E1-4) Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej

Grupa Kapitałowa Dekpol nie wyznaczyła na ten moment wymiernych, określonych w czasie celów zorientowanych na wyniki w obszarze redukcji emisji gazów cieplarnianych, dlatego w okresie raportowym nie podejmuje się dalszych

ujawnień w tym obszarze. Niezależnie od wspólnych prac nad strategią zrównoważonego rozwoju, poszczególne spółki Grupy podejmują działania oraz analizują kierunki transformacji emisyjnej w sposób indywidualny, uwzględniając charakter swojej działalności.

W ciągu najbliższych lat planowane jest opracowanie i wdrożenie kompleksowej strategii ESG, w ramach której zostaną wyznaczone konkretne cele redukcyjne, przypisane do nich wskaźniki efektywności oraz harmonogramy realizacji. Cele te będą mierzone m.in. poprzez ślad węglowy organizacji (zakres 1, 2 i 3), udział energii odnawialnej w zużyciu energii oraz poziom emisji przypadający na jednostkę działalności operacyjnej.

(E1-5) Zużycie energii i koszyk energetyczny

Ujawnienie zużycia energii i koszyka energetycznego

Koszyk energetyczny Grupy Kapitałowej Dekpol składa się z: oleju napędowego, benzyny, węgla, gazu LPG, propanu, gazu ziemnego, z energii cieplnej oraz energii elektrycznej, której zapotrzebowanie częściowo pokryte jest gwarancjami wykupionymi od dostawcy zielonej energii. Około 12% całkowitego zużycia energii elektrycznej objęte jest gwarancjami pochodzenia, potwierdzającymi, że odpowiadająca tej części energia została wytworzona ze źródeł odnawialnych.

Grupa swój koszyk energetyczny obliczyła w oparciu o faktury zakupu bądź, jeśli było to możliwe, zużycie magazynowe wykazane w systemie ERP oraz o raporty KOBIZE, do których składania zobligowane są spółki: Dekpol Steel, Intek, Betpref, Kombet oraz Dekpol Budownictwo. Taka metodyka pozwala na wiarygodne zebranie danych, a ich zatwierdzenie przez Krajowy Ośrodek Bilansowania i Zarządzania Emisjami (KOBIZE) dla części spółek potwierdza jej poprawność. KOBIZE jest traktowany jako organ zewnętrzny inny niż dostawca usług atestacyjnych zgodnie z MDR-M b.

Całkowite zużycie energii związane z własną działalnością Grupy wynosi 31063,45 MWh, z czego 90,48% pochodzi ze źródeł kopalnych. Energia pochodząca ze źródeł odnawialnych stanowi 9,52% i składa się z energii elektrycznej.

W Grupie Kapitałowej Dekpol nie występują emisje związane z zużyciem energii ze źródeł jądrowych. Grupa nie wytwarza energii ani nie zużywa paliwa ze źródeł kopalnych innych niż te wymienione w tabeli. Nie korzysta też z paliw ze źródeł odnawialnych. Grupa koncentruje się na zwiększeniu wykorzystania odnawialnych źródeł energii, co pozwala na ograniczenie wpływu działalności na środowisko oraz zmniejszenie śladu węglowego.

Gwarancje pochodzenia energii elektrycznej zostały formalnie przypisane do podmiotów Dekpol Steel, Betpref ZPP oraz Dekpol Budownictwo. Energia objęta tymi certyfikatami została wykorzystana w szerszym zakresie w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol, obejmując również zużycie energii przez spółki Dekpol Steel, Betpref WKS, Betpref ZPP, Dekpol Budownictwo, a także częściowo Dekpol S.A..

Zgodnie z wymogami, w przypadku braku instrumentów rynkowych, takich jak gwarancje pochodzenia energii elektrycznej, całość zakupionej energii elektrycznej musi być raportowana jako pochodząca ze źródeł kopalnych. Oznacza to, że nawet jeśli dostawca energii deklaruje wysoki udział odnawialnych źródeł w swoim miksie energetycznym, bez przypisanych gwarancji pochodzenia odbiorca końcowy nie może formalnie zaliczyć tej energii do kategorii „energia ze źródeł odnawialnych”. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi zasadami raportowania, całość zużycia energii elektrycznej, do której Grupa nie uzyskała certyfikatów, została wykazana jako energia ze źródeł kopalnych.

Podział przychodów GK Dekpol według sektorów:

W GK Dekpol zidentyfikowano następujące sektory o znacznym oddziaływaniu na klimat, zgodnie z sektorami wymienionymi w sekcjach od A do H oraz L NACE (rozp. Delegowane Komisji (UE) 2022/1288):

- **Dekpol S.A.** – sprzedaż paliw (sekcja G) i sprzedaż żwiru (sekcja B)
- **Dekpol Budownictwo i Dekpol Deweloper wraz z SPV** – działalność podstawowa (sekcja F)
- **podmioty produkcyjne: Dekpol Steel, Intek, Betpref i Kombet** – działalność podstawowa (sekcja C).

W Dekpol S.A. uwzględniono wyłącznie przychody ze sprzedaży paliw i żwiru.

W pozostałych podmiotach przyjęto przychody ze sprzedaży produktów, bowiem przychody ze sprzedaży towarów, materiałów lub usług związane są głównie z refakturami lub odsprzedażą materiałów. Nie są więc związane z podstawową działalnością tych podmiotów, a jedynie wspomagającą.

	Przychód z sektorów o znacznym oddziaływaniu na klimat	Przychód z pozostałych sektorów	Razem przychód	Stosunek przychodów z sektorów o znacznym oddziaływaniu na klimat do łącznego przychodu	Stosunek przychodów z pozostałych sektorów do łącznego przychodu
GK Depol	1 327 892 764	76 108 495	1 404 001 259	94,58%	5,42%

Tab.1: Koszyk energetyczny

Spółka	Zużycie paliwa z węgla i produktów węglowych (MWh):	Zużycie paliwa z ropy naftowej i produktów ropopochodnych (MWh):	Zużycie paliwa z gazu ziemnego (MWh):	Zużycie zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, ciepła, pary lub chłodzenia ze źródeł kopalnych (MWh):	Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych (MWh):	Udział źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii (%)	Zużycie energii ze źródeł jądrowych (MWh)	Zużycie paliwa w przypadku źródeł odnawialnych, w tym biomasy (obejmujących również odpady przemysłowe i komunalne pochodzenia biologicznego, biogaz, wodór odnawialny itp.) (MWh)	Zużycie zakupionej lub pozyskanej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodzenia ze źródeł odnawialnych (MWh):	Zużycie energii odnawialnej produkowanej samodzielnie bez użycia paliwa (MWh)	Całkowite zużycie energii odnawialnej i emisji	Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii	Całkowite zużycie energii (MWh)
Dekpol S.A.	0,00	401,65	0,00	121,92	523,57	100%	0,00	0,00	0	0,00	0	0%	523,57
Intek	1095,25	234,63	77,79	1312,85	2720,52	100%	0,00	0,00	0	0,00	0	0%	2720,53
Betpref - WKS	0,00	146,51	0,00	0,00	146,51	38,45%	0,00	0,00	234,49	0,00	234,49	61,55%	380,99
Dekpol Steel	54,26	876,65	0,00	0,00	930,91	36,86%	0,00	0,00	1594,75	0,00	1594,75	63,14%	2525,66
Betpref - ZPP	0,00	2016,14	0,00	0,00	2016,14	84,61%	0,00	0,00	366,78	0,00	366,78	15,39%	2382,92
Kombet	0,00	176,71	1160,55	242,99	1580,25	100%	0,00	0,00	0	0,00	0	0%	1580,25
Dekpol Budownictwo	0,00	17682,93	0,00	1419,12	19102,05	96,17%	0,00	0,00	760,76	0,00	760,76	3,83%	19862,81
Dekpol Deweloper	0,00	0,00	0,00	1086,72	1086,72	100%	0,00	0,00	0	0,00	0	0%	1086,72
Grupa Kapitałowa Dekpol - dane skonsolidowane	1149,51	21535,22	1238,34	4183,60	28106,67	90,48%	0,00	0,00	2956,78	0,00	9,52	9,52%	31063,45

(E1-6) Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych

Grupa Kapitałowa ujawnia emisje gazów cieplarnianych z zakresów 1, 2 i 3. Większość emisji (około 95%) z zakresu 3 została oszacowana, ponieważ brakuje danych rzeczywistych pochodzących z łańcucha wartości. Grupie Kapitałowej Depol wynoszą 1274444,03 tCO₂, a całkowite emisje gazów cieplarnianych na poziomie rynkowym to 1272289,92 tCO₂.

Do obliczeń emisji gazów cieplarnianych wykorzystano wskaźniki emisyjności pochodzące z uznanych źródeł, takich jak: Defra (wydania 2024 oraz 2023), AiB 2023, WIOD, Ademe, a także indywidualne wskaźniki emisyjności pozyskane bezpośrednio od producentów i dostawców towarów. Dodatkowo, w przypadku dostępności, zastosowano dane z deklaracji środowiskowych produktów (EPD) dla wykorzystywanych materiałów lub produktów o podobnych właściwościach.

W obliczeniach uwzględniono emisje wszystkich sześciu podstawowych gazów cieplarnianych wymienionych w protokole GHG: dwutlenku węgla (CO₂), metanu (CH₄), podtlenku azotu (N₂O), wodorofluorowęglowodorów (HFCs), perfluorowęglowodorów (PFCs) oraz sześciofluorku siarki (SF₆).

Warto zaznaczyć, że znaczną część całkowitych emisji stanowią emisje związane z użytkowaniem sprzedanych produktów. W przypadku spółek Depol Budownictwo oraz Depol Deweloper są to budynki, dla których przyjęto 60-letni cykl życia. Emisje te zostały oszacowane w oparciu o przewidywane zużycie energii w trakcie całego okresu użytkowania obiektów.

W zakresie emisji Scope 2 Grupa Depol stosowała zarówno metodę location-based, jak i market-based, zgodnie z wytycznymi GHG Protocol. W podejściu market-based, dla części spółek uwzględniono gwarancje pochodzenia formalnie przypisane do zużywanej energii – w tych przypadkach przyjęto wskaźnik emisji równy 0 kg CO₂e/kWh. Dla pozostałych spółek zastosowano wskaźniki emisyjności przedstawione przez sprzedawców energii, którzy przekazali strukturę paliwową zgodnie z §44 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego.

Grupa Depol nie otrzymała jednoznacznego potwierdzenia, że przedstawione przez sprzedawców wskaźniki emisyjności wykluczają energię pochodzącą z OZE, która została umorzona na rzecz innych odbiorców w ramach systemu gwarancji pochodzenia. W związku z tym istnieje ryzyko potencjalnego niedoszacowania emisji związanych ze zużyciem energii elektrycznej w ujęciu market-based. Podejście to zostało przyjęte z zachowaniem należytej staranności oraz w duchu transparentności, zgodnie z najlepszymi dostępnymi danymi na moment sporządzania raportu.

W Grupie Kapitałowej nie występują biogeniczne emisje CO₂ ze spalania lub biodegradacji biomasy.

W Grupie Kapitałowej Depol występują podmioty stowarzyszone: LM 1 SPV sp. z o.o., LM SPV 2 sp. z o.o. i Depol SPV 1 sp. z o.o. Grupa jednakże nie sprawuje kontroli operacyjnej nad tymi podmiotami w związku z czym, Grupa nie wykazuje w swoich emisjach z zakresu I i II emisji dotyczących tych podmiotów na podstawie pkt. 50 b ESRS E1”.

GK Dekpol S.A.						
Zakres	Kategoria	Opis	Typ danych	Wskaźnik emisyjności	Źródła danych	Agregacja danych
Zakres 1	Spalanie z maszyn stacjonarnych	Zużycie paliw kopalnych (LPG, propan, węgiel (krajowy), gaz naturalny, benzyna)	zużycie mierzone w jednostkach objętości	Baza DEFRA 2024	zużycie poszczególnych paliw zliczane z faktur zakupowych w każdej z siedmiuspółek GK Dekpol, zgodne z raportem KOBIZE	odrębnie dla każdego rodzaju paliwa
	Spalanie z maszyn mobilnych	Zużycie paliw kopalnych płynnych przez pojazdy własne (Olej napędowy, LPG, benzyna, paliwo do turbin lotniczych, olej opałowy)	zużycie mierzone w jednostkach objętości	Baza DEFRA 2024	zużycie poszczególnych paliw zliczane z faktur zakupowych w każdej z siedmiuspółek GK Dekpol, zgodne z raportem KOBIZE	odrębnie dla każdego rodzaju paliwa
Zakres 2	Emisje ze zużycia energii elektrycznej	całkowite zużycie energii elektrycznej w kilowatogodzinach (kWh) do wszystkich celów	Market Based	wskaźniki publikowane przez dostawców energii zgodnie z §44 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 marca 2023 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego.	zużycie poszczególnych paliw zliczane z faktur zakupowych w każdej z siedmiuspółek GK Dekpol	
			Location Based	AIB European Residual Mixes 2023 Association of Issuing Bodies		
Zakres 3, Kategoria 1	Zakupione towary i usługi	Informacje dotyczące wskaźników emisyjności podane bezpośrednio przez producentów/dostawców zakupionych towarów, materiałów i usług lub uśrednione wskaźniki	Masa zakupionych towarów, materiałów [kg, Mg] Wydatki związane z zakupionymi towarami, materiałami i usługami [PLN],	Indywidualne wskaźniki emisyjności uzyskane deklaracji EDP dla producentów/dostawców wymienionych produktów- kg CO2eq/tonne Baza DEFRA 2024	EPD producentów, tonaż zakupionych towarów/materiałów - dane z działów zakupowych, wartość zakupionych towarów/materiałów	odrębnie dla każdego asortymentu, dla którego posiadamy wskaźnik emisyjności producenta

		branżowe lub ilość wydatków poniesionych na zakup dóbr i usług z podziałem na branże zakupowe. Należy skupić się na istotnym łańcuchu dostaw, tj. wybrać głównych lub wysokoemisyjnych producentów/dostawców towarów, materiałów i usług. Można pominąć towary, materiały i usługi, które mają minimalny wpływ na emisyjność organizacji.	Ślad węglowy towarów, materiałów i usług, wyrażony w CO2e,	Wskaźniki wewnętrzne kg CO2eq/t dla dostawców wyrobów wyliczone jako średnia ważona wskaźników rzeczywistych uzyskanych z EPD.	tonaż zakupionych towarów/materiałów - dane z działów zakupowych, wartość zakupionych towarów/materiałów	odrębnie dla wybranych wyrobów od producentów
				uśrednione wskaźniki branżowe kg CO2eq/tonę	tonaż zakupionych towarów/materiałów - dane z działów zakupowych, wartość zakupionych towarów/materiałów	odrębnie dla grup asortymentowych, dla których posiadamy wskaźnik branżowy
				metoda wydatkowa (wskaźniki WIOD 2016)	wartość zakupionych towarów/materiałów/usług - dane z działów rachunkowości	materiały/towary/usługi podzielone na kategorie wydatków zgodnie z kodami NACE
Zakres 3, Kategoria 2	Dobra kapitałowe	Maszyny, sprzęt, infrastruktura, która się amortyzuje (można z niej korzystać więcej niż jeden rok). Ilość wydatków poniesionych na zakup dóbr i usług z podziałem na branże zakupowe	Wydatki związane z zakupionymi dobrami kapitałowymi [PLN] Ślad węglowy produktu wyrażony w CO2e	metoda wydatkowa (wskaźniki WIOD 2016)	wartość nakładów inwestycyjnych w układzie rzeczowym - dane z działów rachunkowości	kategorie branżowe nakładów inwestycyjnych zgodnie z kodami NACE
Zakres 3, Kategoria 3	Inne emisje związane z paliwem i energią elektryczną nie ujęte w Zakresie 1 i Zakresie 2	Obejmuje emisje powstające przy wydobyciu i transporcie paliw, w procesach wytwarzania energii przed jej zużyciem w firmie oraz straty w przesyłce i dystrybucji energii (T&D).	kWh, GJ, litry, tony Dane o ilości zakupionych paliw i energii z Zakresu 1 oraz 2	Emisje bazowane na wskaźnikach z bazy DEFRA 2024 i DEFRA 2021	- Raporty od dostawców - Dokumentacja zużycia energii - Wewnętrzne systemy ERP	- Sumowanie zużycia paliw i energii w skali roku
Zakres 3, Kategoria 4	Transport (upstream)	Transport produktów nabywanych przez firmę środkami transportu niezależnymi do organizacji i	Dystans wyrażony w kilometrach i waga transportowanych produktów wyrażona w kilogramach	metoda wydatkowa (wskaźniki WIOD 2016)	dane wewnętrzne - działy rachunkowości	agregacja do całkowitych kosztów usług transportowych towarów i produktów nabywanych przez Grupę

		nieuwzględnionymi w Zakresie 1 i Zakresie 2	(ewentualnie rozliczanie transportu metodą wydatkową w kat. 1)	wskaźniki z bazy DEFRA 2024	jeżeli koszt transportu zawarty jest w cenie towarów lub materiałów - wówczas powiększa ślad węglowy związany z zakupionymi towarami i materiałami (kategoria 1 powyżej)
	Dystrybucja (upstream)	Czas i ilość przechowywania towarów zakupionych przez organizację w magazynach nienależących do organizacji i wcześniej nie uwzględnionych w Zakresie 1 i Zakresie 2	Przechowywana ilość towarów wyrażona w kilogramach oraz okres przechowywania wyrażony w liczbie dni	NIE WYSTĘPUJĄ	
Zakres 3, Kategoria 5	Odpady	Odpady generowane przez organizację w okresie raportowania	Typ odpadów oraz ilość wygenerowanych odpadów w kilogramach	wskaźniki z bazy DEFRA 2024, DEFRA 2023, ADEME 2021	Sprawozdanie BDO typy odpadów zgodne z BDO, w tonach
Zakres 3, Kategoria 6	Wyjazdy służbowe	Dojazd i nocleg na delegacjach	Kraj, ilość nocy w hotelach, środek transportu wykorzystany na dojazd i powrót oraz ilość przejechanych/ wylatanych kilometrów	wskaźniki z bazy DEFRA 2022	ankiety wśród pracowników
Zakres 3, Kategoria 7	Dojazdy pracowników do pracy	Emisje związane z dojazdem pracowników do pracy	Odległość i środek transportu umożliwiający dojazd do pracy oraz ilość dni pracy zdalnej (jeśli dotyczy)	wskaźniki z bazy DEFRA 2022	ankiety wśród pracowników
Zakres 3, Kategoria 8	Budynki wynajmowane od innych podmiotów	Budynki wynajmowane od innych podmiotów na potrzeby organizacji	Informacje do podania: typ budynku (biurowy, handlowy, mieszkalny), powierzchnia wynajmowana [m2] oraz rok powstania budynku	wskaźniki opracowane na podstawie publikacji Ministerstwa Rozwoju i Technologii, Długoterminowa strategia renowacji budynków. Wspieranie renowacji krajowego zasobu budowlanego oraz AIB European Residential Mixes 2023 Association of Issuing Bodies	dane wewnętrzne

	Transport (downstream)	Transport towarów i produktów sprzedawanych przez firmę środkami transportu niezależnymi do organizacji i nieuwzględnionymi w Zakresie 1 i Zakresie 2	Dystans wyrażony w kilometrach i waga transportowanych produktów wyrażona w kilogramach, wartość (koszt) usług transportowych	wskaźniki z bazy DEFRA 2024	dane wewnętrzne - ilość km, tonaż - dział logistyki, wartość (koszt) usług transportowych - dział rachunkowości dane z firm - zużycie paliwa	agregacja do całkowitych kosztów usług transportowych towarów i produktów do klientów
Zakres 3, Kategoria 9	Dystrybucja (downstream)	Czas i ilość przechowywania towarów przeznaczonych do sprzedaży przez organizację w magazynach nie należących do organizacji i wcześniej nie uwzględnionych w Zakresie 1 i Zakresie 2	Przechowywana ilość towarów wyrażona w kilogramach oraz okres przechowywania wyrażony w liczbie dni	NIE WYSTĘPUJĄ		
Zakres 3, Kategoria 10	Przetwarzanie sprzedanych produktów	Ilość sprzedanych półproduktów w okresie raportowania, zawiera informacje o emisjach, które powstaną na potrzeby przetwarzania produktu.	Ilość energii elektrycznej, paliw, czynników chłodniczych potrzebna na przetwarzanie sprzedanych produktów	NIE WYSTĘPUJĄ - Grupa Kapitałowa nie sprzedaje półproduktów o jasno określonej ścieżce dalszego przetwarzania		
Zakres 3, Kategoria 11	Użytkowanie sprzedanych produktów	Ilość sprzedanych produktów w okresie raportowania, emisje powstające w czasie użytkowania produktu przez użytkownika. Dotyczy produktu końcowego.	Ilość energii elektrycznej, paliw, czynników chłodniczych potrzebna na korzystanie z produktu końcowego	wskaźniki z: AIB European Residual Mixes 2023 Association of Issuing Bodies Deklaracji EPD DEFRA 2024 AIA-CLF-OneClick LCA RIBA Deepki	LCA budynków dane techniczne AIB DEFRA 2024	
Zakres 3, Kategoria 12	Utylizacja sprzedanych produktów	Dotyczy emisji z procesów utylizacji lub końcowego etapu życia sprzedanych produktów (np. złomowanie, recykling).	Typ odpadów oraz ilość wygenerowanych odpadów w kilogramach po zakończeniu eksploatacji produktu	- Masowe dane sprzedanych produktów - Dane dotyczące metod utylizacji zgodnie z systemem BDO(recykling, spalanie, składowanie) - Wartości z baz emisyjności dla poszczególnych sposobów utylizacji DEFRA 2023	DEFRA LCA budynków Dane techniczne	

Zakres 3, Kategoria 13	Budynki wynajmowane innym podmiotom	Budynki wynajmowane innym podmiotom przez organizację	Informacje do podania: typ budynku (biurowy, handlowy, mieszkalny), powierzchnia wynajmowana [m2] oraz rok powstania budynku	NIE WYSTĘPUJĄ
Zakres 3, Kategoria 14	Franczyzy	Informacje o emisyjności z Zakresu 1 i Zakresu 2 dla francyz organizacji	Zakres 1 i Zakres 2 francyz	NIE WYSTĘPUJĄ
Zakres 3, Kategoria 15	Inwestycje	Informacje o emisyjności z Zakresu 1 i Zakresu 2 dla inwestycji organizacji	Zakres 1 i Zakres 2 inwestycji	NIE WYSTĘPUJĄ

Intensywność emisji

Intensywność emisji gazów cieplarnianych na przychody netto	(t ekwiwalentu CO2/jednostka pieniężna)
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (według metody opartej na lokalizacji) na przychody netto (t ekwiwalentu CO2/jednostka pieniężna)	0,0007783
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (według metody opartej na rynku) na przychody netto (t ekwiwalentu CO2/jednostka pieniężna)	0,0007770

Zakres emisji

Zakres emisji GHG	Dekpol S.A.	Dekpol Budownictwo	Dekpol Deweloper	Dekpol Steel	Intek	Betpref - WKS	Betpref - ZPP	Kombet	GK Depol	Bazowy rok
Całkowita emisja Zakres 1 (tCO ₂ eq)	98,57	4726,11	46,36	229,40	555,63	4186,04	492,33	278,64	10613,08	2024
Procent emisji Zakres 1 objętych systemami handlu emisjami (%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Całkowita emisja Zakres 2 metodą lokalizacyjną (tCO ₂ eq)	88,75	1791,93	726,60	1066,28	877,80	156,78	245,24	162,46	5115,84	2024
Całkowita emisja Zakres 2 metodą rynkową (tCO ₂ eq)	5,83	1401,89	596,24	0,00	957,55	0,00	0,00	0,20	2961,72	2024
Całkowita emisja Zakres 3 (tCO ₂ eq)	2527,01	688211,46	449145,13	21564,74	3078,65	8631,29	43251,52	42305,31	1258715,12	2024
Kategoria 1 - Zakupy towarów i usług	1584,07	51191,86	2876,55	20384,82	2392,27	7810,16	7670,12	4166,21	98076,05	2024

Kategoria 2 - Dobra inwestycyjne	216,81	520,00	36,63	652,55	116,05	106,01	1445,64	1,75	3095,45	2024
Kategoria 3 - Działalność związana z paliwem i energią (nieujęte w zakresie 1 lub 2)	48,97	1528,93	67,41	316,46	331,57	690,90	32352,12	93,52	35429,89	2024
Kategoria 4 - Transport i dystrybucja na wyższym szczeblu (upstream)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410,19	355,42	765,61	2024
Kategoria 5 - Odpady wytworzone w ramach operacji	0,57	25,39	3730,07	32,75	11,37	9,51	730,75	0,44	4540,85	2024
Kategoria 6 - Podróże służbowe	6,33	321,23	119,62	10,98	22,23	7,06	27,37	141,96	656,77	2024
Kategoria 7 - Dojazdy pracowników	62,69	451,43	58,54	130,41	199,17	7,65	108,05	36,83	1054,77	2024
Kategoria 8 - Wynajmowane aktywa	14,62	4,90	1,20	5,80	4,21	0,00	0,00	0,00	30,72	2024
Kategoria 9 - Transport na niższym szczeblu (downstream)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	491,08	37493,16	37984,24	2024
Kategoria 10 - Przetwarzanie sprzedanych produktów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Kategoria 11 - Wykorzystanie sprzedanych produktów	590,96	631861,98	439843,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1072295,97	2024
Kategoria 12 - Przetwarzanie sprzedanych produktów pod koniec przydatności do użycia	2,00	2305,76	2412,07	30,96	1,78	0,01	16,20	16,01	4784,78	2024
Kategoria 13 - Wynajmowane aktywa przez klientów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Kategoria 14 - Franczyzy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Kategoria 15 - Inwestycje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2024
Całkowita emisja GHG (metoda lokalizacyjna) (tCO ₂ eq)	2714,33	694729,50	449918,08	22860,41	4512,08	12974,11	43989,09	42746,42	1274444,03	2024
Całkowita emisja GHG (metoda rynkowa) (tCO ₂ eq)	2631,41	694339,46	449787,72	21794,12	4591,84	12817,33	43743,85	42584,16	1272289,92	2024

Z uwagi na brak określonych, mierzalnych celów w zakresie redukcji emisji gazów cieplarnianych, Grupa Kapitałowa Depol na obecnym etapie nie prezentuje szczegółowych informacji dotyczących realizacji tych celów.

(E1-7) Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla

W 2024 roku Grupa Kapitałowa Dekpol nie podejmowała działań związanych z redukcją lub usuwaniem emisji gazów cieplarnianych poprzez projekty łagodzenia zmiany klimatu poza oraz we własnym łańcuchu wartości. Nie finansowano takich inicjatyw poprzez zakup jednostek emisji dwutlenku węgla.

(E1-8) Wewnętrzne ustalanie opłat za emisję gazów cieplarnianych

Cała Grupa Kapitałowa nie stosuje wewnętrznych systemów ustalania cen emisji CO₂.

(E1-9) Antycypowane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych możliwości związanych z klimatem

W bieżącym roku raportowania Grupa skorzystała ze zwolnienia, o którym mowa w ESRS 1 Dodatek C i nie ujawnia skutków finansowych.

(E2) Zanieczyszczenia



(E2-1) Polityki związane z zanieczyszczeniem

Grupa Kapitałowa Dekpol nie posiada polityki w zakresie łagodzenia negatywnych wpływów związanych z zanieczyszczeniem powietrza, w tym zapobiegania i kontroli w związku z zidentyfikowanym istotnym negatywnym wpływem i ryzykiem na zanieczyszczenie powietrza w operacjach własnych oraz łańcuchu wartości.

Polityka jak dotąd nie została wdrożona ze względu na brak obowiązku prawnego, jednak podmioty w GK Dekpol są w trakcie opracowywania polityk (oraz rozszerzania zakresu polityk środowiskowych ISO) dotyczących zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansami związanymi z zapobieganiem zanieczyszczeniu i jego kontrolą zgodnie z dyrektywą CSRD.

(E2-2) Działania i zasady związane z zanieczyszczeniem

Aby skutecznie zaplanować cele i działania w zakresie minimalizowania zanieczyszczeń, Grupa podejmuje działania w zakresie własnej działalności :

1. Inwestycja w nowoczesny sprzęt budowlany

Zakres: operacje własne

Perspektywy czasowe: rok 2024 z zamiarem kontynuacji w przyszłych latach

Oczekiwany rezultat: Wymiana sprzętu budowlanego oraz rozbudowa parku maszynowego o urządzenia niskoemisyjne, pozwalające na zmniejszenie ilości zanieczyszczeń emitowanych do powietrza w procesach budowlanych.

2. Kontrola emisji pyłów

Zakres: operacje własne oraz częściowo łańcuch wartości (budowy realizowane na zlecenie inwestora)

Perspektywy czasowe: rok 2024 z zamiarem kontynuacji w przyszłych latach

Oczekiwany rezultat: Uzyskanie wiarygodnych danych na temat emisji pyłów do powietrza w procesach budowlanych, które umożliwi prowadzenie rzetelnych analiz oraz wdrażanie celów minimalizujących emisję.

3. Wdrażanie działań minimalizujących unoszenie się pyłów podczas prac budowlanych

Zakres: operacje własne oraz częściowo łańcuch wartości (budowy realizowane na zlecenie inwestora)

Perspektywy czasowe: rok 2024 z zamiarem kontynuacji w przyszłych latach

Oczekiwany rezultat: Lepsza jakość powietrza – oczyszczacze powietrza i systemy odpylania pomogą utrzymać czyste powietrze zarówno na budowie, jak i w jej otoczeniu. Ochrona sprzętu i materiałów - poprzez utrzymanie ich w czystości, co pozwoli wydłużyć okres życia produktów. Ochrona zdrowia pracowników i bezpieczniejsze środowisko pracy - redukcja pyłu zmniejsza ryzyko chorób układu oddechowego, poprawia się też widoczność na placu budowy.

(E2-3) Cele związane z zanieczyszczeniem

Grupa Kapitałowa Dekpol na moment raportowania nie posiada formalnie wyznaczonych celów związanych z zapobieganiem zanieczyszczeniu powietrza, niemniej planuje je wyznaczyć w perspektywie najbliższych lat. Spółki (Dekpol Steel, Intek, Betpref i Dekpol Budownictwo) indywidualnie raportują emitowane zanieczyszczenia poprzez system KOBIZE i na tej podstawie monitorują skuteczność podejmowanych przez siebie działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem.

Te same spółki wdrażają również cele środowiskowe, które mogą dotyczyć zmniejszania zanieczyszczeń do powietrza, a skuteczność tych działań raportują podczas corocznych audytów ISO. Dla przykładu wśród celów środowiskowych spółki Betpref-WKS znalazł się cel zmniejszenia ryzyka zanieczyszczenia środowiska poprzez szkolenie pracowników w zakresie poprawnego sposobu użycia sorbentu. Cel ten został osiągnięty w 2024 roku.

(E2-4) Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby

W Grupie Dekpol wskazano czynniki zanieczyszczające, które są emitowane w wyniku własnych operacji, w tym:

- Zanieczyszczenia emitowane do powietrza ze spalania paliw.
- Zapylenie powstające podczas wykonywanych prac ziemnych, cięcia, szlifowania oraz transportu materiałów sypkich.
- Emisje ze stosowanych materiałów. (Wszystkie dostarczane materiały w Dekpol Budownictwo są zgodne z krajowymi i europejskimi wymogami. Wybierane materiały posiadają deklaracje EPD.)
- Emisje powstające podczas procesów produkcyjnych (np. szlifowanie, spawanie, malowanie).

Nie stwierdzono zanieczyszczeń wody i gleby.

Czynniki zanieczyszczające emitowane w wyniku własnych operacji.

Zanieczyszczenia emitowane przez działalność obejmują lotne związki organiczne (LZO) i cząstki stałe (PM) do powietrza, w wyniku procesów produkcyjnych i technologicznych. Dokładane są wszelkie starania w celu złagodzenia wpływu, przede wszystkim poprzez ewidencję zużycia energii, surowców, materiałów. W ciągu ostatnich lat zaobserwowano wzrost emisji LZO i PM, głównie ze względu na zwiększającą się produkcję.

Metodyka wyliczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza

Grupa zdecydowała się na zastosowanie metody obliczeniowej do pomiaru emisji zanieczyszczeń do powietrza, opartej na raportach KOBIZE oraz sprawozdaniach z korzystania ze środowiska, a także pozwoleniach na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza. Niewielkie zanieczyszczenia powietrza nie kwalifikują spółek do obowiązku dokonywania pomiarów, niemniej nie wyklucza się takiej możliwości w przyszłości.

Proces gromadzenia danych do rozliczania i raportowania emisji zanieczyszczeń obejmuje szereg kroków, które zapewniają dokładność i kompleksowość informacji. Spółki przeprowadziły szczegółowy audyt działalności, mający na celu identyfikację potencjalnych źródeł emisji, takich jak procesy przemysłowe, zużycie energii oraz gospodarka odpadami.

W wyniku audytu opracowano dokumenty, które zostały uzgodnione z odpowiednimi organami administracyjnymi. Na ich podstawie zakłady uzyskały pozwolenia na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza oraz decyzję dotyczącą wytwarzania odpadów. Obecnie prowadzona jest ewidencja zużycia energii, wody, surowców, materiałów oraz czasu pracy poszczególnych instalacji, a także ilości i rodzaju wytwarzanych odpadów. Dodatkowo, firmy monitorują sposób przetwarzania odpadów przez ich odbiorców, zapewniając zgodność z obowiązującymi przepisami i standardami.

Sposób wyliczania emisji do powietrza został określony przez organ administracyjny w pozwoleniu na wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza.

Konsolidacja obejmuje wyłącznie emisje z instalacji, w odniesieniu do których nie przekroczono obowiązującej wartości progowej określonej w załączniku II do rozporządzenia (WE) nr 166/2006, zatem Grupa nie ujawnia ilości czynników zanieczyszczających.

(E2-6) Antycypowane skutki finansowe wynikające z istotnego ryzyka i istotnych możliwości zarządzanych z zanieczyszczeniem

W bieżącym roku raportowania Grupa skorzystała ze zwolnienia, o którym mowa w ESRS 1 Dodatek C i nie ujawnia skutków finansowych.

(E4) Bioróżnorodność i ekosystemy



(E4.SBM-3) Istotny wpływ, ryzyko i szanse oraz ich interakcja ze strategią i modelem biznesowym

Istotne zagadnienia wynikające z badania podwójnej istotności w sektorze budowlanym (Istotność została zidentyfikowana w obszarze działania firmy Dekpol Deweloper). Tematy istotne dla sektora budowlanego wynikające z analizy podwójnej istotności

1. TEMAT ISTOTNY	ESRS E4 Bioróżnorodność i ekosystemy. Bezpośrednie czynniki wpływające na utratę różnorodności biologicznej. Bezpośrednia eksploatacja
Zagadnienie dot. wpływu	Usuwanie drzew z terenów objętych inwestycją. Organizacja lokalizuje swoje inwestycje zarówno na tzw. surowym korzeniu jak i na obszarach zurbanizowanych. Nawet przy zastosowaniu odpowiedniego projektowania usuwanie drzew jest zwykle konieczne przed rozpoczęciem budowy. Wynika to z etapu projektowania (operacje własne).
Ocena istotności	Wpływ wysoki
Wpływ na ludzi lub środowisko	Wpływ negatywny, rzeczywisty. Organizacja nie stosuje narzędzi ograniczających wycinki drzew, gdyż są one nieefektywne z punktu widzenia biznesowego. Naprawa szkód polega na działaniach kompensacyjnych. Jest to obszar działań własnych.
Reakcja i ocena perspektywy czasowej	Działanie kompensacyjne wynikające z nałożonych decyzji administracyjnych
Ryzyka powiązane z wpływem	Każde legalne wycięcie drzewa skutkuje finansowo na dwa sposoby: gdy brak nasadzenia kompensacyjnego - nakładana jest rekompensata finansowa; gdy jest nasadzenie zastępcze należy utrzymywać je przez określony w decyzji lub postanowieniu administracyjnym czas. Brak istotnego wpływu finansowego w skali całej organizacji.
Odpowiedzialność	- Koordynator ds. inwestycji w Dekpol Deweloper (etap projektowania i realizacji), - Kierownik budowy w Dekpol Budownictwo (etap realizacji)
Tematyka	Inwentaryzacja i analiza, Projektowanie zieleni, pozyskanie decyzji administracyjnych, realizacja decyzji administracyjnych
2. TEMAT ISTOTNY	ESRS E4 Bioróżnorodność i ekosystemy. Bezpośrednie czynniki wpływające na utratę różnorodności biologicznej. Bezpośrednia eksploatacja
Zagadnienie dot. ryzyka	Kosztowne działania kompensacyjne. Ryzyko operacyjne – Dekpol Deweloper może być zobowiązany do podjęcia kosztownych działań kompensacyjnych z uwagi na swój negatywny wpływ, takich jak tworzenie obszarów zastępczych lub inwestowanie w programy ochrony bioróżnorodności, co zwiększa obciążenia finansowe firmy (operacje własne).
Ocena istotności	Ryzyko wysokie
Skutki finansowe	Bieżące skutki wynikające z decyzji administracyjnych
Reakcja i ocena perspektywy czasowej	Działanie kompensacyjne wynikające z nałożonych decyzji administracyjnych w perspektywie krótko- i średnioterminowej
Zestawienie inwestycji pod kątem wpływu na obszary wrażliwe pod względem bioróżnorodności.	

Wskazane lokalizacje dotyczą inwestycji, które uzyskały w 2024 roku decyzję o Pozwoleniu na Użytkowanie obiektu.

Inwestycja i lokalizacja	Obszary wrażliwe	Typ wpływu	Wpływ na gatunki zagrożone	Właściwy organ
Osiedle Kociewskie, Rokitki (gm. Tczew)	Tereny zielone, zmiana użytkowania z rolnego na budowlane (gleby IV kategorii)	Fragmentacja siedlisk, uszczelnienie gleby	Mało prawdopodobny	Gmina Tczew / Starostwo
Osiedle Pastelowe, Jasień, Gdańsk	Tereny zielone miejskie, graniczy z OSTAB, Dolina Potoku Oruńskiego (odl. 0,5km)	Ograniczenie sukcesji roślin (rokitnik), uszczelnienie gleby	Mało prawdopodobny	UM Gdańsk
Pino Resort, Wyspa Sobieszewska (Gdańsk)	Obszar chronionego krajobrazu Wyspy Sobieszewskiej (na terenie)	Presja na siedliska ptaków, uszczelnienie gleby	Prawdopodobny	RDOŚ Gdańsk
Sol Marina, Wiślinka (Martwa Wisła)	Rezerwat Przyrody Obszar Natura 2000 „Ujście Wisły” (odl. 1,5km)	Ingerencja w ekosystem wodny, zaburzenie migracji ptaków, uszczelnienie gleby	Prawdopodobny	RDOŚ Gdańsk
Braniborska 58-68, Wrocław, centrum miasta	Teren zurbanizowany, brak bezpośredniego sąsiedztwa z obszarami wrażliwymi	Uszczelnienie gleby	Nie stwierdzono	UM Wrocław
Granaria, Gdańsk, Wyspa Spichrzów	Teren poprzemysłowy, ujście Motławy, sąsiedztwo obszarów wodnych	Urbanizacja nabrzeży, zmiany hydrologiczne i świetlne, uszczelnienie gleby	Możliwy (gatunki wodne)	RDOŚ Gdańsk / UM Gdańsk

Plan przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów oraz uwzględnienie bioróżnorodności i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym

(Obecnie nie istnieje plan transformacji firmy w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów. Przyszłe działania związane z przygotowaniem planu transformacji w tym zakresie powiązane powinny być z następującymi Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ (SDGs):

Cel 15. Życie na lądzie — poprzez działania minimalizujące wpływ realizowanych inwestycji na lokalne siedliska (ochrona istniejącego drzewostanu w trakcie realizacji, przesadzenia) oraz wdrażanie rozwiązań wspierających odbudowę zasobów przyrodniczych, w tym tworzenie terenów zielonych (nasadzenia kompensacyjne i dodatkowe, wynikające z projektu).

Organizacja zidentyfikowała i oceniła rzeczywiste negatywne oddziaływania na bioróżnorodność i ekosystemy w ramach operacji własnych poprzez analizę podwójnej istotności, a także własne doświadczenia. Zidentyfikowała ryzyka związane z koniecznością realizacji kosztownych działań kompensacyjnych. Firma nie jest w stanie ujawnić pozostałych informacji dotyczących m.in. ryzyk i szans, konsultacji z dotkniętymi społecznościami, udziału w poszczególnych czynnikach oddziaływania itp., ponieważ nie opracowała kompleksowego rejestru ryzyk dla całej organizacji w zakresie bioróżnorodności zgodnie z dobrowolnymi wytycznymi Taskforce on Nature-related Financial Disclosures Recommendations (TNFD). Organizacja dopiero przygotowuje się do analizy tego zagadnienia zgodnie z tymi zaleceniami.

(E4-2) Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami

Polityka [MDR-P]

- Standard projektowania — Zieleni (flora i fauna)
- Standard realizacyjny — Ochrona bioróżnorodności

Organizacja nie wdrożyła polityki dotyczącej ochrony bioróżnorodności. Obecne działania opierają się na wymaganiach prawnych oraz własnych standardach - Standardzie projektowym i realizacyjnym. Stosowane standardy wyznaczają jakościowe zasady projektowania i realizacji prac budowlanych. Do momentu wyników analizy podwójnej istotności spółka Dekpol Deweloper opierała się na realizacji decyzji i postanowień administracyjnych postępując zgodnie z prawem. W obliczu coraz większej presji legislacyjnej, oczekiwań interesariuszy oraz coraz większą świadomością ekologiczną firmy, spółka Dekpol Deweloper w ciągu najbliższych 3 lat wprowadzi polityki zabezpieczające obszar bioróżnorodności oraz dostosuje lub stworzy do nich odpowiednie procedury.

(E4-3) Działania i zasady związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami

DZIAŁANIA [MDR-A]	Usuwanie drzew z terenów objętych inwestycją
Wykaz działań	• Bieżąca analiza wycinek, przesadzeń i nasadzeń, • pozyskiwanie decyzji środowiskowych i projektowanie, • realizacja decyzji administracyjnych i projektowych
Zakres działań	• Operacje własne • Lokalizacja: Obszar inwestycji lub teren, na którym wskazano wykonanie nasadzenia zastępczego • Brak zainteresowanych stron
Perspektywy	• perspektywa krótkoterminowa - wpływ negatywny (wycinka, przesadzenia, nasadzenia w pierwszych latach) • perspektywa średnio- i długoterminowa - wpływ pozytywny (nasadzenia w kolejnych latach - większa efektywność pochłaniania CO₂)
Środki naprawcze	Brak istotnych nakładów finansowych
Poprzednie sprawozdanie	Nd.

Obowiązek ochrony drzew i krzewów spoczywa zarówno na wykonawcy robót jak i na inwestorze. ... Dokumentacja projektowa dotycząca zagospodarowania drzew uwzględnia rzetelną informację dendrologiczną oraz ornitologiczną, jeśli zaistnieje sytuacja tego wymagająca. Obecnie Organizacja przygotowała standardy projektowe dotyczące m.in. zasad projektowania nowych nasadzeń. Prace nad tym standardem zakończyły się w 2024 roku i od tego czasu jest stosowana w projektach inwestycyjnych. Po wykonaniu działań inwentaryzacyjnych pozyskiwana jest decyzja o wycince lub przesadzeniach, która narzuca formy działań kompensacyjnych. Gatunek roślin (zamknięty zbiór gatunków dopuszczonych), ich wiek, czas pielęgnacji i lokalizacja nasadzeń zastępczych wynika z decyzji administracyjnych. Uwzględniają one lokalność rozwiązań. Celem działań kompensacyjnych jest uzyskanie co najmniej takiej samej liczby drzew nasadzanych jak wycinanych, lecz zdarza się, w zależności od indywidualnej sytuacji, że współczynnik nasadzeń jest większy niż wycinki. Realizacja wycinek

jest przeprowadzana przez profesjonalną firmę arborystyczną. Organizacja posiada również standardy realizacyjne dot. ochrony bioróżnorodności, które uwzględniają zasady ochrony istniejących drzew. Praca z florą i fauną zawsze jest zgodna z wytycznymi przekazanymi w odpowiednich decyzjach lub postanowieniach administracyjnych oraz z projektem. Co więcej, niezależnie od decyzji administracyjnych, drzewa znajdujące się w strefie oddziaływania budowy chroni się przed uszkodzeniami mechanicznymi. Do tego celu stosuje się fizyczne osłony pni (np. z desek), a także ogrodzenia ochronne wyznaczające strefy buforowe wokół systemów korzeniowych. To wszystko służy zapobieganiu uszkodzeniom podczas prac ziemnych, transportu i składowania materiałów. W kolejnych latach Grupa zamierza wprowadzić zasadę, aby odbiory robót związanych z nasadzeniami zieleni, a szczególnie drzew, oraz infrastruktury związanej z utrzymaniem zieleni, były realizowane przez specjalistę z danego zakresu.

Opisane procesy ustawiają działania w następującej hierarchii: na etapie projektowania analizuje się inwentaryzację dendrologiczną celem detekcji kolizji istniejącej zieleni z planowaną inwestycją. Jeśli zmiana projektu nie przynosi negatywnych skutków biznesowych projekt dostosowywany jest do otoczenia, dzięki czemu unika się wycinki drzewostanu. W przypadku realnych negatywnych skutków biznesowych firma decyduje się w pierwszej kolejności na odtwarzanie drzewostanu na terenie realizowanej inwestycji lub winnej lokalizacji, a w ostateczności na kompensację finansową.

(E4-4) Cele związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami

Cele [MDR-T]

Brak ustalonych celów w strategii z uwagi na brak strategii

W 2024 Grupa nie sformułowała celów związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami. Planuje to ustalić wraz ze strategią zrównoważonego rozwoju w 2025 roku. Mimo braku celów monitoruje skuteczność swoich działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyk i szans poprzez:

- Analizę Due Diligence,
- Opracowania inwentaryzacyjne i decyzje środowiskowe wydawane indywidualnie dla każdego zdarzenia,
- Standard projektowania — Zieleni (flora i fauna),
- Standard realizacyjny — Ochrona bioróżnorodności.

Każda inwestycja oceniana jest indywidualnie, bez korelacji do całości działalności firmy. Celem jest wypełnienie wymogów administracyjnych i realizacja zamierzenia projektowego.

(E4-5) Mierniki oddziaływania związane ze zmianą w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów

Mierniki (wskaźniki) z ESRS [MDR-M]

- Stosunek liczby drzew wyciętych do nasadzonych
- Ewidencja liczby przesadzonych drzew

Dekpol Deweloper zebrał dane ilościowe na temat liczby drzew, które w 2024 roku uległy wycięciu, przesadzeniu i działań kompensacyjnych z tym związanych.

- liczba wykonanych wycieków: 0,
- liczba wykonanych nasadzeń: 83 drzewa, 2024 rok
- liczba wykonanych przesadzeń: 0.

Punktem bazowym będą dane z 2024 roku. W kolejnych latach Organizacja planuje przygotować także mierniki jakościowe dla projektowanych przez siebie inwestycji.

(E4-6) Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami

W bieżącym roku raportowania spółka Dekpol Deweloper skorzystała ze zwolnienia, o którym mowa w ESRS 1 Dodatek C i nie ujawnia skutków finansowych.

(E5) Wykorzystanie zasobów i gospodarka obiegu zamkniętego



(E5-1) Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarkę o obiegu zamkniętym

Grupa Kapitałowa Dekpol nie posiada polityki w zakresie wykorzystania zasobów oraz gospodarki obiegu zamkniętego w operacjach własnych oraz łańcuchu wartości, ponieważ nie była dotąd wymagana przepisami prawa. Jednak jeszcze w 2024 roku Grupa rozpoczęła działania nad opracowaniem Kodeksu Etyki Dostawców, w którym zostaną określone zasady postępowania w łańcuchu wartości niższego i wyższego szczebla, który będzie zobowiązywał dostawców do skłaniania się ku surowcom pochodzącym ze źródeł odnawialnych, a także do podejmowania działań w celu ograniczenia zużycia surowców i zasobów naturalnych oraz do racjonalnego nimi zarządzania zgodnie z zasadami gospodarki obiegu zamkniętego, w tym projektowania cyrkularnego, minimalizacji odpadów, efektywnego wykorzystania zasobów, regeneracji i systemów kaucyjnych..

Dekpol Budownictwo, Dekpol Steei, Intek i Betpref posiadają wdrożone systemy zarządzania środowiskowego w oparciu o wymagania ISO 14001 (Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania). Polityka Dekpol Budownictwa odnosi się do operacji własnych firmy i lokalizacji realizowanych inwestycji, uwzględniając znaczące aspekty środowiskowe, a także wynikające z nich ryzyka i szanse. Nadrzędnym celem zarządzania środowiskowego w biurach (siedziba, biura oddziałów, biura budów, itp.) jest minimalizacja zużycia zasobów naturalnych poprzez racjonalną gospodarkę zużycia energii elektrycznej i wody oraz maksymalne odzyskiwanie surowców wtórnych poprzez odpowiednią segregację odpadów. Głównym celem zarządzania środowiskowego jest wykonywanie procesu budowlanego zgodnie z jak najmniejszym negatywnym oddziaływaniem na środowisko, zapobieganie zanieczyszczeniom oraz postępowanie zgodnie z wymaganiami prawnymi.

Polityki środowiskowe spółek produkcyjnych odnoszą się do takich zagadnień, jak: zgodność procesów z normami i regulacjami prawnymi, racjonalne korzystanie z zasobów naturalnych, współpraca z podwykonawcami i dostawcami posiadającymi odpowiednie kompetencje i realizującymi procesy zgodnie z politykami spółek, eliminacja niezgodności poprzez dogłębną analizę przyczyn.

Dekpol Budownictwo rozpoczął też prace w zakresie wdrożenia wymagań w oparciu o rozporządzenie dot. EMAS (rozpoczęto prace wdrożeniowe - planowany termin weryfikacji maj/czerwiec 2025). Osobą odpowiedzialną za wdrożenie i realizację polityk jest Kierownik ds. BHP i OŚ oraz Pełnomocnik Zarządu ds. ESG, którzy raportują bezpośrednio do Zarządu Spółki.

Aby ograniczać ryzyko regulacyjne oraz ekonomiczne związane z GOZ, Grupa planuje wdrożenie tego obszaru w projektowaną strategię ESG, która będzie stanowić nadrzędną politykę w spółkach. Pozwoli to na szybkie dostosowywanie się do zmieniających się norm oraz dostępności zasobów surowców, a także pozwoli wykorzystać szansę na oszczędności wynikające z ponownego wykorzystania produktów.

(E5-2) Działania i zasady związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarkę o obiegu zamkniętym

Działania, których podjęła się Grupa, to:

1. Szkolenia w segmencie budowlano-deweloperskim

Przeszkolono kadrę merytoryczną:

- we wrześniu 2024 odbyło się szkolenie z zakresu GOZ dla ok. 20 osób z obu spółek łącznie, które finansowane było ze środków UE.

- Odbyło się również szkolenie dla pracowników i współpracowników z zakresu gospodarki odpadami i neutralizacji substancji ropopochodnych.

Zakres: operacje własne

Perspektywy czasowe: rok 2024

Oczekiwany rezultat: Zwiększenie świadomości pracowników podczas projektowania oraz prac budowlanych na temat gospodarki obiegu zamkniętego pozwoli realizować inwestycje w sposób bardziej zrównoważony.

2. Wdrożenie kompleksowego planu działania w obszarze GOZ

Zakres: operacje własne (produkcja)

Perspektywy czasowe: do 2027

Oczekiwany rezultat: Promowanie efektywnego gospodarowania zasobami i gospodarki o obiegu zamkniętym, w tym m.in. maksymalnego i wielokrotnego wykorzystania materiałów do form, które pozwoli zmniejszyć ilość generowanych odpadów oraz budować zrównoważoną politykę zakupów.

3. Wykorzystanie produktów z poprzednich projektów

Zakres: operacje własne

Perspektywy czasowe: rok 2024 z zamiarem kontynuacji w przyszłych latach

Oczekiwany rezultat: Ponowne wykorzystanie produktów z poprzednich projektów, takich jak farby, uniwersalne rozpuszczalniki poliuretanowe oraz śrut do piaskowania elementów stalowych, który jest ponownie używany około 2-3 razy pozwoli zmniejszyć ilość generowanych odpadów oraz zwiększyć liczbę odpadów zdalnych do recyklingu..

4. Wdrożenie zasad planowania produkcji zgodnie z gospodarką o obiegu zamkniętym, w tym optymalny dobór surowców oraz zwiększenie wykorzystania materiałów pochodzących z recyklingu.

Zakres: operacje własne (produkcja)

Perspektywy czasowe: rok 2024 z zamiarem kontynuacji w przyszłych latach

Oczekiwany rezultat: Zmniejszenie ilości generowanych odpadów, w tym przede wszystkim stali oraz zwiększenie wykorzystania stali z recyklingu, a także ponowne wykorzystanie odpadów stali, jeśli spełniają wymogi kolejnego projektu zmniejsza ślad węglowy firmy.

5. Seletywne gromadzenie i przekazywanie odpadów do utylizacji i recyklingu

Zakres: operacje własne

Perspektywy czasowe: rok 2024 z zamiarem kontynuacji w przyszłych latach

Oczekiwany rezultat: apewnienie maksymalnego przetworzenia odpadów w obiegu zamkniętym.

6. Wdrożenie projektowania w technologii BIM

Zakres: operacje własne (segment budowlano-deweloperski)

Perspektywy czasowe: 2024-2027

Oczekiwany rezultat: Uwzględnienie w standardach projektowych parametrów związanych z recyklingiem materiałów budowlanych. W ramach pilotażowego projektu, na jednej z realizowanych inwestycji, zbierane są dostępne deklaracje

środowiskowe dotyczące analizy cyklu życia (LCA).(E5-3) Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Na moment sporządzania niniejszego raportu konkretne cele nie zostały jeszcze formalnie zatwierdzone; trwają jednak wewnętrzne analizy i konsultacje, których celem jest ich ustalenie w kolejnym okresie sprawozdawczym. Zakres planowanych celów w obszarze wykorzystania zasobów i gospodarki o obiegu zamkniętym ma objąć całość działalności operacyjnej firmy, a w dalszej kolejności także łańcuch wartości wyższego szczebla, obejmujący pozyskiwanie surowców i materiałów od dostawców. W okresie raportowym Grupa określa wstępnie, że cele te wiązać się będą z:

- minimalizacją ilości odpadów,
- oszczędzaniem energii elektrycznej,
- promowaniem zrównoważonych wzorców konsumpcji i recyklingu,
- w Dekpol Budownictwo i Dekpol Deweloper wdrożeniem technologii BIM, dzięki której poprawi się efektywność procesów budowlanych i jakość projektów.

Część podmiotów w Grupie (Dekpol Budownictwo, Dekpol Steel, Intek, Betpref) wdraża cele środowiskowe, które mogą dotyczyć wykorzystania zasobów i GOZ, a skuteczność tych działań raportują podczas corocznych audytów ISO. Dla przykładu wśród celów środowiskowych spółki Dekpol Steel znalazł się cel zmniejszenia liczby odpadów poprzez autorecyklng wraz z odzyskiem energii, który udało się zrealizować w 2024 roku.

(E5-4) Zasoby wprowadzane

Grupa Kapitałowa Dekpol pozyskuje surowce niezbędne do prowadzenia działalności produkcyjnej i budowlanej głównie od krajowych dostawców. Kluczowe materiały to stal konstrukcyjna, cement, beton, kruszywa, prefabrykaty oraz inne komponenty budowlane, które stanowią podstawę dla głównych linii produktowych Grupy. Spółki preferują zakupy materiałów posiadających certyfikaty EPD oraz współpracę z kwalifikowanymi dostawcami, którzy, w części podmiotów, są cyklicznie oceniani przez kupców i taka ocena jest dokonywana raz na kwartał. Zasoby pozyskiwane w działalności operacyjnej obejmują również wodę, energię, sprzęt przemysłowy i elektroniczny, a także środki transportu.

Dekpol Budownictwo jest kluczowym wykonawcą inwestycji budowlanych w Grupie. Surowce są wykorzystywane głównie w Polsce, a proces produkcyjny opiera się na zakupie materiałów zgodnie z wymaganiami projektowymi, bez gromadzenia nadwyżek magazynowych, co pozwala na optymalizację zużycia surowców. Stosowane są także surowce z recyklingu, jak popiół lotny, kruszywo czy stal. Z kolei Dekpol Deweloper realizuje projekty mieszkaniowe w stanie deweloperskim, zlecając budowę spółce powiązanej. Sporadycznie prowadzi wykończenia „pod klucz”, wykorzystując głównie krajowe produkty wykończeniowe, takie jak ceramika, oświetlenie i meble. Spółki produkcyjne specjalizują się w przetwórstwie stali i produkcji prefabrykatów betonowych.

Zużycie produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych zostało oszacowane na podstawie całkowitej masy sprzedanych produktów w okresie sprawozdawczym oraz ilości zużytych paliw kopalnych. Takie podejście umożliwia ujęcie zarówno materiałów pierwotnych, jak i danych dotyczących zużycia paliw w procesach operacyjnych.

Zużycie produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych:

Podmiot	Waga zużytych produktów (kg)
Betpref WKS*	13 595,85
Betpref ZPP	16 447 870,00
Dekpol Budownictwo*	110 874 356,65
Dekpol Deweloper	180 199 315,20
Dekpol Steel	29 298 382,81
Intek	1 803 342,20
Kombet	16 253 176,00
GK Dekpol	354 890 038,71

* Ze względu na brak danych dotyczących zużycia materiałów, w obliczeniach za 2024 rok pominięto projekty komendy policji w Poznaniu oraz inwestycji drogowej w Koszalinie realizowane przez Dekpol Budownictwo. Dodatkowo, dla Betpref-WKS nie uwzględniono pełnej listy produktów, co również miało wpływ na zakres analiz.

** Sposób wyliczenia wagi zużytych produktów opiera się na masie sprzedanych produktów. W przypadku Dekpol Deweloper oraz Dekpol Budownictwo masa sprzedanych produktów to masa budynków. Do obliczenia masy budynku wykorzystano bazy danych: ICE Database v3.0 (University of Bath) – Circular Ecology.

Wykorzystano typy danych:

masy właściwe (gęstości) poszczególnych materiałów [kg/m³],

emisję jednostkową CO₂e dla 1 kg materiału [kg/kg]

Wyliczenie wagi konstrukcji w budownictwie mieszkaniowym w oparciu o ICE:

1. Dla typowego budynku oszacowano objętość każdego materiału przypadającą na 1 m² PU.

2. Przemnożono objętość przez gęstość materiału.

3. Zsumowano masy wszystkich materiałów.

Przykład uproszczony:

beton: $\sim 0,25 \text{ m}^3/\text{m}^2 \text{ PU} \cdot 2400 \text{ kg/m}^3 = 600 \text{ kg/m}^2 \text{ PU}$

stal: $\sim 10\text{-}15 \text{ kg/m}^2 \text{ PU}$

suma wszystkich materiałów: $\sim 2500\text{-}3500 \text{ kg/m}^2 \text{ PU}$ (w zależności od konstrukcji)

Przyjęto szacunkowy typowy udział wagowy materiałów w konstrukcji na podstawie doświadczenia projektowego.

W budownictwie przemysłowym, z uwagi na mniej skomplikowaną strukturę, wyliczenia przyjęto zgodnie z objętościami ilości na podstawie doświadczenia projektowego bazując na materiałach wykorzystywanych przez Grupę w realizacji.MDR-M

W bieżącym okresie sprawozdawczym, ze względu na brak szczegółowych danych dotyczących konkretnych materiałów technicznych i biologicznych zużytych w procesach operacyjnych, zastosowano podejście szacunkowe oparte na całkowitej masie sprzedanych produktów.

Takie podejście zostało przyjęte w celu zapewnienia spójności i możliwie wysokiej dokładności raportowanych danych. Masa produktów gotowych pośrednio odzwierciedla zużycie surowców oraz materiałów, ponieważ stanowi sumę komponentów zużytych w procesie produkcyjnym.

Zakładamy, że przyjęta metoda pozwala na realistyczne oszacowanie poziomu zużycia materiałów. W kolejnych latach, jeśli będziemy stosować to samo podejście, możliwe będzie objęcie wszystkich materiałów w sposób spójny i porównywalny.

Grupa, z powodu braku danych, nie jest w stanie wskazać masy ponownie użytych lub pochodzących z recyklingu komponentów, produktów i materiałów wtórnych, wykorzystywanych do wytwarzania produktów i świadczenia usług przez jednostkę (w tym opakowań).

(E5-5) Zasady odprowadzane

Produkty i materiały

Projekty realizowane przez Dekpol Budownictwo są zgodne z wytycznymi inwestora; firma nie posiada własnego standardu GOZ, ale na życzenie proponuje rozwiązania proekologiczne, w tym ponowne wykorzystanie elementów budynku. Konstrukcje projektowane są na 50 lat, dachy objęte 10-letnią gwarancją, urządzenia – 2-letnią (z opcją wydłużenia). Obiekty przechodzą regularne przeglądy, istnieje też możliwość ich przebudowy i rozbudowy.

Projektując budynki, Dekpol Deweloper dąży do tego, aby przestrzeń o funkcji niemieszkalnej i niezwiązanej z zamieszkiwaniem zbiorowym były budowane w konstrukcji szkieletowej. Taki wybór umożliwia łatwą adaptację budynku w przypadku zmiany funkcji w cyklu jego życia, bez konieczności zmiany konstrukcji nośnej. W przypadku lokali mieszkalnych i apartamentowych stosowana jest technologia prefabrykowanych żelbetonowych elementów, co minimalizuje marnotrawstwo energii, materiałów i surowców podczas budowy. Ściany wewnętrzne zbudowane są z wielkoformatowych płyt gipsowych, które ograniczają liczbę spoin, czas montażu oraz grubość przegród. Dzięki temu eliminowana jest potrzeba tynkowania, co przekłada się na oszczędność materiałową, zmniejszenie zapotrzebowania na energię i materiały. Płyty gipsowe są również łatwe do demontażu i segregacji, co ma istotne znaczenie przy ewentualnych zmianach aranżacyjnych w przyszłości.

W kontekście odprowadzanych zasobów, obecnie dane o odpadach, które nie podlegają recyklingowi, nie są ewidencjonowane przez Dekpol Deweloper. Spółka zakłada, że elementy budowlane, związane z obsługą budynków, mają mniejszą trwałość w porównaniu do samej konstrukcji budowlanej, co jest uwzględnione w okresach gwarancji i rękojmi.

Opis kluczowych produktów i materiałów, które powstają w segmencie produkcyjnym i są zaprojektowane zgodnie z zasadami obiegu zamkniętego:

Spółki Dekpol Steel i Intek nie angażują się w gospodarowanie odpadami po wycofaniu produktu z eksploatacji, niemniej wśród usług, które oferują, są remonty wyprodukowanych produktów, dzięki czemu wydłuża się ich cykl życia. Możliwości naprawy zależne są od różnych czynników, a działy kontroli jakości weryfikują każdy przypadek oddzielnie. Niemniej potencjalnie każdy oferowany przez spółki produkt nadaje się do naprawy.

Produkty składają się w około 99% ze stali, a ta praktycznie zawsze nadaje się do recyklingu (wyjątek stanowią sytuacje, w których proces korozji jest bardzo zaawansowany). Podczas przygotowania do transportu produkty są ładowane na drewniane palety i przypinane odpowiednimi pasami, które po transporcie wracają do zakładu firmy w celu ponownego ich wykorzystania w obiegu zamkniętym.

Betpref-WKS - kraty stalowe: Produkcja krat stalowych wykorzystywanych do budowy budynków wielkogabarytowych odbywa się zgodnie z określonymi wymaganiami projektowymi i konstrukcyjnymi. Wytrzymałość krat stalowych wytwarzanych w zakładzie jest ściśle uzależniona od projektu oraz celu konstrukcji. W kontekście trwałości zabezpieczeń antykorozyjnych stosowanych farb można założyć, że proces korozji rozpoczyna się średnio po około 10-15 latach od przekazania produktu klientowi. Rodzaj zabezpieczenia antykorozyjnego jest określany na podstawie wymagań inwestora zawartych w projekcie. Klient otrzymuje gwarancję zgodną z certyfikatem dostarczoną przez producenta farb, co zapewnia przewidywalność w zakresie trwałości powłok ochronnych. W okresie objętym gwarancją spółka, w ramach zgłoszeń reklamacyjnych, dokonuje napraw konstrukcji stalowych.

Produkty spółki składają się w około 99% ze stali, co oznacza, że w zdecydowanej większości przypadków nadają się do recyklingu. Jedynym wyjątkiem mogą być konstrukcje, w których proces korozji jest już na zaawansowanym etapie, co ogranicza możliwość ich ponownego wykorzystania.

W kontekście logistyki produkty nie są pakowane, co pozwala ograniczyć zużycie zbędnych materiałów opakowaniowych. W czasie transportu są one oddzielane od siebie drewnianymi przekładkami, które po dostarczeniu produktu wracają do zakładu produkcyjnego i są ponownie wykorzystywane.

Spółka nie angażuje się obecnie w gospodarowanie odpadami po wycofaniu produktu z eksploatacji. Ze względu na specyfikę działalności, polegającą na produkcji konstrukcji stalowych wykorzystywanych głównie w budownictwie, cykl życia tych produktów jest bardzo długi, co ogranicza bieżącą potrzebę wdrażania takiego działania. W związku z tym nie planuje się uwzględnienia tego aspektu w strategii spółki w ciągu co najmniej najbliższych pięciu lat. Jednocześnie organizacja nie wyklucza możliwości zaangażowania się w tę kwestię w przyszłości, zwłaszcza w kontekście ewentualnych zmian regulacyjnych, trendów rynkowych oraz rozwoju nowych technologii w zakresie gospodarki o obiegu zamkniętym.

Betpref - ZPP i Kombet - prefabrykaty betonowe: Budynki i inne obiekty wznoszone z użyciem wyrobów (prefabrykatów żelbetowych) mają średnią branżową trwałość i cykl żywotności wymagane na co najmniej 50 lat, jakość wyrobów pozwala na przekroczenie tego minimalnego progu żywotności.

Wyroby mają możliwość szeregu napraw lub wzmocnienia technicznego w okresie eksploatacji. Ich uszkodzenie w zależności od zakresu i sposobu, nie zawsze powoduje konieczność wyłączenia uszkodzonego wyrobu z dalszej jego eksploatacji. W przypadku uszkodzeń mechanicznych możliwe są naprawy ubytków lub uszkodzeń struktury za pomocą specjalnych zapraw lub preparatów. W przypadku uszkodzeń konstrukcyjnych projektanci konstrukcji są w stanie zaprojektować i zaproponować wiele technicznych metod wzmocnienia wyrobu tak, żeby uszkodzenie nie miało wpływu na jego dalszą prawidłową eksploatację i przydatność do dalszego użytkowania, np. wzmocnienie konstrukcji za pomocą taśm węglowych lub stalowych elementów wzmacniających mocowanych do wyrobu.

Analizowane są wskaźniki zawartości materiałów nadających się do recyklingu w celu zminimalizowania wpływu naszych produktów i opakowań na środowisko poprzez wykorzystanie materiałów nadających się do recyklingu. Aby osiągnąć ten cel, wdrożona została polityka wykorzystywania co najmniej 80% materiałów nadających się do recyklingu w opakowaniach produktów.

Wytworzone odpady

Źródłem danych o ilościach wygenerowanych w 2024 roku odpadów są faktury otrzymane za zużytą wodę oraz ścieki, a także faktury za odbiór elektrośmieci i oświadczenia odbiorcy o sposobie ich zagospodarowania wg kodów BDO, które stanowią pomiar bezpośredni. Grupa przekazuje odpady uprawnionym firmom w celu utylizacji zgodnie z obowiązującymi normami.

W przypadku spółek, w których głównym obszarem działalności jest praca biurowa (Dekpol S.A. i Dekpol Deweloper) generowane są ograniczone wpływy związane z zasobami. Kluczowe odpady obejmują elektrośmieci powstające w wyniku świadczenia usług informatycznych na rzecz podmiotów powiązanych przez Dekpol S.A. (tonery, małe AGD, drobny sprzęt IT, komputery, telewizory) oraz ścieki komunalne wynikające z użytkowania biur.

Proces produkcyjny obejmuje z kolei produkty i materiały zaprojektowane z myślą o zasadach gospodarki obiegu zamkniętego. Jednym z takich kluczowych materiałów jest stal, której zużycie firma stara się maksymalnie optymalizować np. poprzez używanie prościarek do prętów wykonywanych z kręgu drutu i zminimalizowanie ilości odpadów prętów ciętych ze standardowej długości. Wszelkie odpady stali, których nie udaje się uniknąć w procesie produkcji, przekazywane są do odbiorców, którzy zajmują się ich przetwarzaniem i ponownym użyciem. Podobne działania podejmuje się w przypadku odpadów drewna, sklejki, trocin. Ponadto proces produkcji jest ciągle usprawniany, aby maksymalizować wielokrotne użycie sklejki szalunkowej do form czy minimalizować zużycie płynów antyadhezyjnych.

Grupa Kapitałowa Dekpol w 2024 roku wytworzyła 12180,1 ton odpadów. Spośród wytworzonych odpadów 986,4 ton nie zostało poddanych recyklingowi, co stanowi 1,64% całkowitej ilości wytworzonych odpadów. Całkowita ilość odpadów skierowanych do unieszkodliwienia wyniosła 11890,1 ton, a łączna ilość odpadów niebezpiecznych wyniosła 37,54 tony. Wytworzone odpady nie obejmowały żadnych odpadów niebezpiecznych ani promieniotwórczych.

Zasoby odprowadzane - odpady kierowane do utylizacji

	Rodzaj odpadów	Rodzaj operacji odzysku	Całkowita ilość wytworzonych odpadów skierowanych do unieszkodliwienia (t)
Grupa Kapitałowa Dekpol - dane skonsolidowane	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0,584
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	6325,705
Dekpol Steel	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	1114,358
Betpref-WKS	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	27,653
INTEK	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	654,519
DEKPOL S.A.	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0,584
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	0,435
Betpref - ZPP	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	263,82
Kombet	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	91,1
Dekpol Deweloper	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	0
Dekpol Budownictwo:	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	4183,82

*Recykling pośredni - realizowany przez podmioty odbierające odpady lub inne podmioty zajmujące się odzyskiem.

Zasoby odprowadzane - odpady skierowane do unieszkodliwienia

	Rodzaj odpadów	Rodzaj przetwarzania odpadów	Całkowita ilość wytworzonych odpadów skierowanych do unieszkodliwienia (t)
Grupa Kapitałowa Dekpol - dane skonsolidowane	Odpady niebezpieczne	Składowisko	36,956
	Odpady niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Składowisko	52,486
	Odpady inne niż niebezpieczne	Spalanie	60
	Odpady inne niż niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	5401,874
Dekpol Steel	Odpady niebezpieczne	Składowisko	24,289
	Odpady inne niż niebezpieczne	Składowisko	21,472
	Odpady niebezpieczne	Składowisko	7,297
Betpref-WKS	Odpady inne niż niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	16,819
	Odpady niebezpieczne	Składowisko	4,6
	Odpady inne niż niebezpieczne	Spalanie	60
INTEK	Odpady inne niż niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	6,415
	Odpady niebezpieczne	Recykling*	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling*	0
DEKPOL S.A.	Odpady niebezpieczne	Składowisko	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Składowisko	30,454
	Odpady niebezpieczne	Składowisko	0
Kombet	Odpady inne niż niebezpieczne	Składowisko	0,56
	Odpady niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	0
	Odpady inne niż niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	4504,920 (ścieki)
Dekpol Deweloper	Odpady niebezpieczne	Składowisko	0,77
	Odpady inne niż niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	873,72

W GK Dekpol główne strumienie odpadów to odpady przemysłowe powstające w toku produkcji prefabrykatów betonowych, konstrukcji stalowych oraz osprzętu do maszyn budowlanych, a także odpady budowlane powstające w trakcie realizacji inwestycji budowlano-deweloperskich.

W celu ujawnienia danych dotyczących wytworzonych w GK Dekpol odpadów, zarówno ich ilości jak też podziału na materiały w nich występujące, użyto danych pochodzących z bazy BDO, a więc danych rzeczywistych. W celu natomiast określenia sposobu zagospodarowania odpadów posłużono się uzyskanymi oświadczeniami od podmiotów, które te odpady odbierają i zagospodarowują.

Poniższa tabela zawiera materiały, które występują w odpadach generowanych w toku działalności GK Dekpol:

	Jednostka	Grupa Dekpol - dane skonsolidowane
Wytworzone odpady ogółem		11827,61
Całkowita ilość wytworzonych odpadów innych niż niebezpieczne, skierowanych do unieszkodliwienia		5454,36
Całkowita ilość wytworzonych odpadów niebezpiecznych, skierowanych do unieszkodliwienia	t(tony)	36,96
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne, skierowanych do recyklingu		6335,71
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych skierowanych do recyklingu		0,58
Odpady niepoddane recyklingowi ogółem		5491,32
Odsetek odpadów niepoddanych recyklingowi		46%

Ujawnienie materiałów występujących w odpadach

Kod odpadu	Nazwa odpadu	Dekpol Steel	Intek	Betpref-ZPP	Betpref-WKS	Kombet	Dekpol S.A.	Dekpol Deweloper	Dekpol Budownic-two
03 01 05	Trociny, wióry, ścinki, drewno itp.			X					
07 02 13	Odpady tworzyw sztucznych			X					
07 02 99	Inne niewymienione odpady								X
08 01 11*	Odpady farb i lakierów zawierających rozpuszczalniki organiczne lub inne substancje niebezpieczne	X	X						
08 01 12	Odpady farb i lakierów, inne niż wymienione w 08 01 11				X				
12 01 01	Odpady z toczenia i piłowania żelaza oraz jego stopów	X	X						
12 01 02	Cząstki i pyły żelaza oraz jego stopów	X	X	X	X				
12 01 04	Cząstki i pyły metali niezależnych		X						
12 01 09*	Odpadowe emulsje i roztwory z obróbki metali niezawierające chlorowców		X						
12 01 17	Odpady poszlifierskie inne niż wymienione w 12 01 16	X	X		X				
12 01 21	Zużyte materiały szlifierskie inne niż wymienione w 12 01 20	X	X		X				
13 02 05*	Mineralne oleje silnikowe, przekładniowe i smarowe niezawierające związków chlorowcoorganicznych	X							
15 01 01	Opakowania z papieru i tektury	X			X				X
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	X			X				X
15 01 03	Opakowania z drewna								X
15 01 04	Opakowania z metali	X							
15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe								X
15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	X	X		X				
15 01 11*	Opakowania z metali zawierające niebezpieczne porowate elementy wzmocnienia konstrukcyjnego	X							
15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe), tkaniny do wycierania, ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi	X	X		X				
15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania, ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02	X	X						

16 01 03	Zużyte opony									X
16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12		X					X		
16 02 14	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13							X		
17 01 01	Odpady betonu oraz gruz betonowy z rozbiórek i remontów									X
17 01 02	Gruz ceglany									X
17 01 07	Zmieszane odpady z betonu, gruzu ceglanego, odpadowych materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06									X
17 02 01	Drewno					X				X
17 02 02	Szkło									X
17 02 03	Tworzywa sztuczne									X
17 03 02	Mieszanki bitumiczne inne niż wymienione w 17 03 01									X
17 03 08	Odpadowa papa									X
17 04 05	Żelazo i stal	X	X	X		X				X
17 04 11	Kable inne niż wymienione w 17 04 10	X								
17 06 04	Materiały izolacyjne					X				X
17 06 05*	Materiały konstrukcyjne zawierające azbest									X
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów, demontażu			X		X				X
17 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03									X
	INNE	Ręczny faktor (ścieki)	Ręczny faktor (ścieki)	Ręczny faktor (ścieki)	Ręczny faktor (ścieki)	Ręczny faktor (ścieki)	Ręczny faktor (ścieki)	Ręczny faktor (ścieki)	Ręczny faktor (ścieki)	Ręczny faktor (ścieki)

(E5-6) Antycypowane skutki finansowe wynikające z oddziaływań, ryzyka i szans zarządzanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarek o obciążeniu zamkniętym

W bieżącym roku raportowania spółka Dekpol Deweloper skorzystała ze zwolnienia, o którym mowa w ESRS 1 Dodatek C i nie ujawnia skutków finansowych.

(S1) Własne zasoby pracownicze



S1.SBM-3 Istotny wpływ, ryzyko i szanse oraz ich interakcja ze strategią i modelem biznesowym

W ramach przeprowadzonej oceny istotności Grupa Kapitałowa zidentyfikowała obszary mające wpływ na dostosowanie strategii i modelu biznesowego. Jednym z obszarów istotnych jest wpływ na pracowników, ich warunki pracy, zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy, a także oferowanie konkurencyjnych wynagrodzeń i możliwości rozwoju zawodowego. Kluczowe znaczenie ma również kwestia czasu pracy, równe traktowanie pracowników, zapewnienie równych szans rozwojowych, różnorodności, równości wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości oraz ochrona przed dyskryminacją i mobbingiem poprzez wdrażanie odpowiednich polityk, procesów i procedur. Wpływ organizacji na pracowników wiąże się z określonymi ryzykami, takimi jak nadmierna rotacja czy utrata reputacji na rynku pracy, ale jednocześnie stwarza szanse, takie jak współpraca z wysoko wykwalifikowaną i lojalną kadrą.

Zidentyfikowano, że istotne ryzyka i szanse wynikają z modelu biznesowego oraz interakcji z osobami w łańcuchu wartości.

Wprowadzono elastyczny czas pracy, a tam, gdzie jest to możliwe, funkcjonuje model pracy hybrydowej. W części podmiotów wdrożono system ocen pracowniczych, który umożliwia lepszą komunikację z pracownikami, precyzyjne określanie celów zawodowych oraz możliwość zgłaszania indywidualnych potrzeb i oczekiwań.

Własne zasoby pracownicze

Wszystkie własne zasoby pracownicze Grupy na które może ona wywierać znaczący wpływ są objęte zakresem ujawnienia informacji zgodnie z ESRS 2. Wśród własnych zasobów pracowniczych Grupy są zarówno pracownicy zatrudnieni w oparciu o umowę o pracę jak też współpracownicy w oparciu o umowy B2B bądź umowy cywilno-prawne. Zasoby pracownicze Grupy zatrudnione są w Polsce, a więc w kraju w którym są zaawansowane uregulowania prawne eliminujące możliwość istotnych powszechnych lub systemowych negatywnych wpływów takich jak praca przymusowa lub praca dzieci. Zidentyfikowane rzeczywiste negatywne wpływy w Grupie mają charakter incydentalny, związany z indywidualnymi przypadkami. Jest to jeden zidentyfikowany wypadek śmiertelny w spółce Dekpol Steel. Zidentyfikowano również negatywne wpływy takie jak brak polityki różnorodności, czy DEI w GK, brak programów rozwojowych dedykowanych dla kobiet, brak kobiet w Radach Nadzorczych oraz brak kobiet w Zarządach większości spółek. Kolejnym negatywnym wpływem jest brak przedstawiciela załogi w większości spółek. Jeżeli chodzi o rzeczywiste i potencjalne pozytywne wpływy to zidentyfikowano w zakresie warunków pracy elastyczne godziny rozpoczęcia pracy, model pracy hybrydowej, praca zmianowa, a także atrakcyjne, konkurencyjne i regularne przeglądy wynagrodzeń, system premiowy oraz programy wellbeingowe. W zakresie BHP zidentyfikowano pozytywny wpływ polegający na stosowaniu wysokich standardów BHP, wiele inicjatyw na rzecz BHP na budowach, szkolenia pozaustawowe, konkursy Buduj Bezpiecznie (PIP), kampania Miesiąc Bezpieczeństwa, Kwadrans BHP, regularne raporty BHP powiązane z premiami, w ramach ocen okresowych sekcja BHP-zaangażowanie pracownika w przestrzeganie BHP, co powoduje spadek liczby wypadków (notowane głównie lekkie), konkursy PIP. Wśród pozytywnych wpływów można jeszcze wymienić dostęp do szkoleń równy dla wszystkich, rozwój kompetencji pracowników we wszystkich spółkach, a także szkolenia wprowadzające dla nowych pracowników.

Wśród zidentyfikowanych ryzyk we własnych zasobach pracowniczych zidentyfikowano ryzyko rotacji i niedoboru wykwalifikowanych pracowników związane z sytuacją na rynku pracy w tym z warunkami pracy i wynagradzania, czy też presji na podnoszenie płac. Kolejnym zidentyfikowanym ryzykiem jest możliwy ograniczony dostęp do zewnętrznego finansowania i kontraktów w przypadku niezachowania standardów dotyczących równości i różnorodności gdyż coraz więcej inwestorów, klientów i banków wymaga ich zachowania i raportowania. Jednocześnie w ramach własnych zasobów pracowniczych zidentyfikowano szansę wynikającą z efektywnego zarządzania zasobami ludzkimi w tym w inwestowanie w szkolenia i rozwój pracowników co może zwiększyć ich zaangażowanie, efektywność i lojalność wobec firmy. Ponadto inwestowanie w automatyzację i robotyzację procesów produkcyjnych przyczyni się do zmniejszenia zapotrzebowania na pracę w warunkach trudnych a jednocześnie zmniejszy ryzyko wypadkowości. Automatyzacja może również zwiększyć wydajność produkcji oraz umożliwić przekwalifikowanie pracowników na bardziej zaawansowane role.

W ramach działań na rzecz poprawy warunków pracy, w 2024 roku zostało przeprowadzone w Dekpol Budownictwo badanie satysfakcji wśród pracowników, na podstawie którego zostali powołani Ambasadorzy Wartości i rozpoczęto pracę nad poprawą komunikacji z pracownikami.

W ujawnieniu S1 zawarto opis wszelkich polityk związanych z własnymi zasobami pracowniczymi i działań Grupy które wywołują pozytywny wpływ we własnych zasobach pracowniczych, wzmacniają szanse, zmniejszają wpływ negatywny oraz minimalizują występujące ryzyko. W ramach własnych zasobów pracowniczych Grupy nie zidentyfikowano operacji narażonych na znaczące ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej lub pracy obowiązkowej czy też pracy dzieci.

W ramach oceny istotności opisanej w ujawnieniu IRO-1 Grupa zidentyfikowała większe narażenie na szkody w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy kategorii pracowników fizycznych w ramach własnych zasobów pracowniczych.

(S1-1) Polityki związane z własną siłą roboczą

Grupa Kapitałowa Dekpol wdrożyła następujące polityki dotyczące istotnych wpływów, ryzyk i szans, związane z własnymi zasobami pracowniczymi.

W GK Dekpol obowiązuje Kodeks Postępowania Biznesowego Grupy Kapitałowej Dekpol, który został szczegółowo opisany w G1. Polityka dotycząca poszanowania praw człowieka nie obowiązywała w GK Dekpol w 2024 r., natomiast zgodnie z zapisami Kodeksu Dekpol popiera i szanuje zasadę nakazującą ochronę praw człowieka, uznanych przez społeczność międzynarodową w regulacjach prawnych, w szczególności w Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz Międzynarodowej Karcie Praw Człowieka oraz nie uczestniczy w działaniach stanowiących pogwałcenie praw człowieka. Zapisy Kodeksu odnoszą się do pracowników własnych, do czego odnosi się punkt "Ogólne zasady" Dekpol S.A oraz pozostałe spółki GK Dekpol wcielają zasady tego kodeksu w kluczowych procesach, swoich decyzjach i działaniach. Kodeks odnosi się do istotnych wpływów, ryzyk oraz szans dla osób pracujących w łańcuchu wartości, a które zostały szczegółowo opisane w S1-1. Kodeks jest co roku poddawany przeglądowi i został powszechnie udostępniony na stronie internetowej Dekpol.pl oraz w intranecie dla pracowników GK Dekpol.

Wszystkie podmioty zależne w Grupie mają możliwość implementacji polityk i procedur Grupy jak również i wdrożenie własnych rozwiązań w tym zakresie.

W spółkach Dekpol Budownictwo, Intek, Dekpol Steel, Betpref-WKS i Betpref-ZPP opracowano politykę BHP oraz szczegółowe procedury i instrukcje zgodne z normą ISO 45001. Pracownicy poszczególnych komórek organizacyjnych są zapoznawani z oceną ryzyka zawodowego, a na etapie realizacji projektów dodatkowo informowani o potencjalnych zagrożeniach i ryzykach związanych z daną inwestycją. W celu precyzyjnego określenia tych ryzyk opracowywany jest plan BIOZ wraz z planem zabezpieczeń, który należy wdrożyć w celu minimalizacji ryzyka wystąpienia wypadku.

Grupa Dekpol wspiera rozwój zawodowy swoich pracowników, chociaż nie ma opracowanej formalnej polityki rozwoju i szkoleń z uwagi na brak takiego obowiązku wynikającego z przepisów prawa. Mimo to Grupa umożliwia zdobywanie nowych kwalifikacji oraz aktualizowania wiedzy w oparciu o trendy branżowe i najlepsze praktyki rynkowe. W opracowaniu jest również polityka różnorodności i planowane jest jej wdrożenie w 2025r. W 2025r. roku planowane jest również wskazanie przedstawicieli pracowników dla wszystkich spółek GK Dekpol. iNajwyższym szczeblem, w poszczególnych spółkach należących do Grupy, który jest odpowiedzialny za wdrażanie polityk związanych z własnymi zasobami pracowniczymi, jest Zarząd. W poszczególnych podmiotach deleguje on jednak te kwestie odpowiednio do Dyrektora ds. Personalnych lub HR Managera, czy też Kierownika Działu BHP. Wskazani w spółkach managerowie są odpowiedzialni za zapewnienie, że wszystkie odpowiednie polityki są opracowywane, wdrażane i egzekwowane w całej organizacji oraz że są one zgodne z ogólną strategią i celami firmy..

Podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol udostępniają swoje polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi za pośrednictwem różnych kanałów ogólnie przyjętych w organizacji. Są one zwłaszcza publikowane na stronach wewnętrznych podmiotów, które są dostępne dla wszystkich pracowników. Dodatkowo każdą wdrożoną politykę czy procedurę komunikuje się pracownikom za pośrednictwem poczty elektronicznej bądź na ogólnie dostępnych dla pracowników produkcyjnych tablicach informacyjnych. Gwarantuje to, że każdy zaangażowany w proces wdrażania ma dostęp do niezbędnych informacji. Niektóre podmioty dodatkowo zapewniają sesje szkoleniowe dla pracowników na temat poszczególnych procedur, Wszelkie niezbędne polityki, procedury i regulaminy dotyczące pracowników własnych są dostępne w formie zrozumiałej dla pracowników, natomiast aktualizacja następuje każdorazowo zgodnie z obowiązującymi przepisami, jak również w przypadku wprowadzania zmian w ich treści.

Temat istotny	Obowiązujący dokument	Treść	Spółka	Odpowiedzialność za wdrożenie	DMA	I	R	O
Bezpieczeństwo zatrudnienia	1. Regulamin pracy, 2. Procedura sygnalistów; 3. Procedura przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji; 4. Regulamin rekrutacji 5. Procedura dot. kontroli przestrzegania trzeźwości	1.,3 i 5.przestrzega się wszystkich obowiązujących przepisów prawa dotyczących praw pracowniczych, w tym w szczególności dotyczących braku tolerancji na wszelkie przejawy dyskryminacji w zatrudnieniu, molestowania, mobbingowi oraz jakiegokolwiek dyskryminacji warunków pracy, a także odnoszą się do praw i obowiązków pracodawcy i pracowników. Przy wdrożeniu odbywały się konsultacje z przedstawicielami pracowników. 2. Procedura sygnalistów została opisana w G1. Została wprowadzona na potrzeby dokonywania zgłoszeń wewnętrznych przez sygnalistów w związku z hipotetyczną możliwością wystąpienia naruszeń z zakresu wybranych dziedzin prawa europejskiego i krajowego, z wyłączeniem prawa pracy. Przy tworzeniu odbywały się konsultacje z przedstawicielami pracowników. 4. ustala proces selekcji i przyjmowania nowych pracowników, a także współpracowników do pracy. Przy tworzeniu nie uczestniczyli przedstawiciele pracowników.	1. wszystkie spółki 2. Dekpol Budownictwo, Kombet 3. Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo 4. Dekpol Budownictwo, Dekpol S.A. 5. DBU, Intek, Dekpol Steel, Betpref-WKS	1,2,3,4 i 5. Zarząd poszczególnych spółek	R		Duża rotacja na rynku pracy - gorsze warunki pracy, takie jak brak odpowiedniego wynagrodzenia, niewystarczające szkolenia lub niska jakość środowiska pracy, mogą prowadzić do rotacji pracowników. Wysoka rotacja generuje dodatkowe koszty związane z rekrutacją, szkoleniem oraz wdrażaniem nowych pracowników, co może wpływać na efektywność operacyjną. Dodatkowo, zmieniające się wymagania rynku pracy mogą prowadzić do presji na podnoszenie płac.	
Czas pracy	1. Regulamin pracy, 2. Regulamin pracy zdalnej	1. GK Dekpol przestrzega obowiązujących przepisów dotyczących czasu pracy, prawa do wypoczynku, elastycznych godzin pracy, w tym w szczególności norm czasu pracy oraz zasad dotyczących rozliczania powstałych nadgodzin, a także dni wolnych od pracy. Przy wdrożeniu odbywały się konsultacje z przedstawicielami pracowników. 2. Regulamin reguluje kwestie dotyczące okoliczności umożliwiających wykonywanie pracy zdalnej, oraz pracy zdalnej okazjonalnej. Przy tworzeniu regulaminu nie uczestniczyli przedstawiciele pracowników.	1. wszystkie spółki 2. Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo, Dekpol Deweloper	1 i 2. Zarząd poszczególnych spółek		IO	Wpływ rzeczywisty pozytywny: Elastyczne godziny pracy uregulowane w Regulaminie Pracy, model pracy hybrydowej (24 dni pracy zdalnej + 1 dzień w tygodniu pracy zdalnej + 1 dzień w tygodniu z harmonogramu) + praca zmianowa Steel i Intek oraz Betpref Toruń	Efektywne zarządzanie zasobami ludzkimi - wprowadzenie elastycznych godzin pracy, pracy zdalnej dla części pracowników administracyjnych oraz programów wsparcia równowagi między pracą a życiem prywatnym może przyciągnąć młode talenty, które coraz częściej oczekują

większej elastyczności od pracodawcy. Może to zwiększyć atrakcyjność GK Dekpol na rynku pracy. Ponadto, inwestowanie w automatyzację i robotyzację procesów produkcyjnych może zmniejszyć zapotrzebowanie na pracę fizyczną w trudnych warunkach, co przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa i zmniejszenia ryzyka wypadków. Automatyzacja może również zwiększyć wydajność produkcji oraz umożliwić przekwalifikowanie pracowników na bardziej zaawansowane role.

Adekwatna płaca	1. Regulamin wynagrodzeń 2. Procedura delegacji	1. Regulamin ustala warunki wynagrodzenia za pracę i przyznania innych świadczeń związanych z pracą, w tym premii i nagród, dodatków za pracę w godzinach nocnych i nadliczbowych i innych. Reguluje również kwestie dotyczące należnych odpraw, potrąceń oraz wynagrodzenie za czas dyżuru i podróży służbowej. Przy tworzeniu odbywały się konsultacje z przedstawicielami pracowników. 2. Określa zasady obowiązujące w związku z podróżami w celach służbowych. Przy wdrożeniu	1 i 2. wszystkie spółki	1 i 2. Zarząd poszczególnych spółek	I R	Wpływ rzeczywisty pozytywny: Atrakcyjne, konkurencyjne wynagrodzenia i regularne przeglądy wynagrodzeń: Dekpol Budownictwo, Dekpol Deweloper. System premiowy: Dekpol Budownictwo, Dekpol SA, Kombet, Dekpol Deweloper; Programy wellbeingowe: Dekpol Budownictwo,	Niedobór wykwalifikowanych pracowników - branża budowlana i w przemyśle ciężkim wymaga zarówno pracowników fizycznych, jak również wysoko wykwalifikowanej siły roboczej, a brak dostępu do takich pracowników może znacząco wpłynąć na jakość produkcji i terminowość realizacji projektów.

nie odbyły się konsultacje z przedstawicielami pracowników.

Ubezpieczenie na życie, Prywatna opieka medyczna Luxmed-wszystkie spółki

Problem ten może się nasilać w obliczu starzejącej się populacji oraz ograniczonej liczby młodych osób wchodzących na rynek pracy w sektorze technicznym. Ponadto, aby zatrzymać i przyciągnąć wykwalifikowanych pracowników, firma może być zmuszona do oferowania konkurencyjnych wynagrodzeń i benefitów, co zwiększa koszty operacyjne.

Wolność zrzeszania się, istnienia rad zakładowych oraz prawa pracowników do informacji, konsultacji i uczestnictwa	1. Kodeks postępowania biznesowego,	1Kodeks określa zasady, jakimi kieruje się Grupa w swojej działalności. Są to zasady dotyczące zarówno poszanowania praw człowieka (w tym zapewnienia właściwych warunków w miejscu pracy i swobody zrzeszania, Kodeks opisany powyżej.	1. wszystkie spółki 2. Dekpol Budownictwo	1. Zarząd poszczególnych spółek	I	Wpływ rzeczywisty:Brak przedstawiciela załogi w większości spółek (2025: D.Deweloper, DEKPOL SA)
Bezpieczeństwo i higiena pracy	1. Regulamin pracy, 2. Polityka jakości, BHP i OS w oparciu o normy ISO 9001, 14001, 45001	1. Pracodawca, jak i pracownik jest zobowiązany do przestrzegania przepisów BHP i ppoż. Przy wdrożeniu odbywały się konsultacje z przedstawicielami pracowników. 2. Jako nadrzędny cel to funkcjonowanie w ramach obowiązujących przepisów i norm, ale również ciągłe doskonalenie ZSZ w ramach BHP, OŚ i pozostałych obszarów. Polityka obejmuje regularne oceny ryzyka, szkolenia z zakresu BHP oraz system monitorowania zagrożeń. Przy wdrożeniu odbywają się konsultacje z przedstawicielami pracowników.	1. wszystkie spółki 2. Dekpol Budownictwo, Intek, Dekpol Steel, Kombet ma ZKP (Zakładowa Kontrola Produkcji)	1 i 2. Zarząd poszczególnych spółek	I	Wpływ rzeczywisty pozytywny oraz rzeczywisty negatywny:Wpływ pozytywny: Wysokie standardy BHP: wiele inicjatyw na rzecz BHP na budowach: szkolenia pozaustawowe, konkursy Buduj Bezpiecznie (PIP), kampania Miesiąc Bezpieczeństwa, Kwadrans BHP, regularne raporty BHP powiązane z premiami, w ramach ocen

					okresowych sekcja BHP- zaangażowanie pracownika w przestrzeganie BHP, spada liczba wypadków (głównie lekkie), Konkursy PIP- 4 z 5 budów nagrodzone; szkolenia uwzględniające BHP, Platforma szkoleniowa w przygotowaniu; wpływ negatywny:wypadek śmiertelny Dekpol Steel			
Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości	1. Regulamin pracy, 2. Polityka różnorodności	1.	Regulamin zabrania jakiegokolwiek dyskryminacji w zatrudnieniu, z uwzględnieniem dyskryminacji ze względu na płeć. Przy wdrożeniu odbywały się konsultacje z przedstawicielami pracowników.	1. wszystkie spółki 2. brak polityki	1. Zarząd poszczególnych spółek	I R	Wpływ rzeczywiste negatywny: Brak polityki różnorodności, czy DEI w Grupie, (średnioterminowo plan wdrożenia); Brak programów rozwojowych dedykowanych dla kobiet; Brak kobiet w Radach Nadzorczych; Brak kobiet w Zarządach większości spółek	Ograniczenie dostępu do zewnętrznego finansowania i kontraktów oraz spełnienia wymogów scoringowych: coraz więcej inwestorów, klientów i banków wymaga, aby firmy, z którymi współpracują, przestrzegały standardów równości i różnorodności. Nieprzestrzeganie tych standardów oraz brak raportowania podstawowych wskaźników z tego obszaru może ograniczyć dostęp do nowych rynków i źródeł finansowania.
		-		1. brak polityki		I O	Wpływ rzeczywiste pozytywny: Dostęp do szkoleń równy dla	Inwestycja w szkolenia i rozwój pracowników - inwestowanie w rozwój

wszystkich, rozwój kompetencji pracowników- wszystkie spółki; Szkolenia onboardingowe: Dekpol Budownic- two

pracowników po- przez szkolenia, kursy specjali- styczne i programy podnoszenia kwali- fikacji może zwięk- szyć ich zaangażo- wanie, efektyw- ność i lojalność wo- bec firmy. Wykwali- fikowani pracow- nicy mogą lepiej odpowiadać na wy- zwania związane z technologiami w sektorze budowla- nym i przemyśle ciężkim oraz pod- nosić jakość pro- dukcji.

(S1-2) Procedury współpracy z pracownikami jednostki i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów

Grupa Kapitałowa Dekpol nie wdrożyła jednolitego procesu współpracy z zasobami pracowniczymi we wszystkich spółkach. Każdy podmiot określa to indywidualnie, w zależności od swojej specyfiki i potrzeb. W większości podmiotów z GK Dekpol ocena skuteczności zaangażowania własnych zasobów pracowniczych jest nieregularna i niesformalizowana. Za zapewnienie skutecznej współpracy z pracownikami oraz wdrażanie wyników tego dialogu w strategii organizacji odpowiada Zarząd, oraz kierownictwo najwyższego szczebla.

W spółce Dekpol Budownictwo i Dekpol Deweloper współpraca z pracownikami odbywa się bezpośrednio i na bieżąco, natomiast w Dekpol S.A. poprzez przedstawicieli pracowników, którzy odgrywają kluczową rolę w procesie konsultacji wprowadzanych działań i polityk. Spółka Dekpol Budownictwo organizuje szereg akcji z obszaru BHP, które kieruje do wszystkich pracowników spółki, np. coroczny Miesiąc Bezpieczeństwa. W 2024 r. odbyła się również roczna akcja promująca kluczowe wartości firmowe. Do tej akcji zaproszeni zostali przedstawiciele różnych działów, stanowisk i lokalizacji, którzy przyjęli rolę Ambasadorów Wartości. Celem powołania Ambasadorów była chęć zrozumienia opinii pracowników w różnych lokalizacjach i skrócenie dystansu oraz bezpośrednia komunikacja – w czasie trwania akcji promującej wartości, bieżąca komunikacja odbywała się różnymi kanałami: spotkania na Akademii Dekpol Budownictwo, wiadomości mailowe oraz artykuły w Intranecie, ankiety anonimowe wysyłane do wszystkich pracowników, rozmowy bezpośrednie, również za pośrednictwem Ambasadorów. Spółka również wydaje kwartalny Newsletter publikowany w Intranecie, do którego mają dostęp wszyscy pracownicy. W 2024 r. przeprowadzono również badanie satysfakcji, w którym wzięło udział 69% pracowników spółki. Planowane jest regularne powtarzanie badania w kolejnych okresach. Opinie zebrane w badaniu satysfakcji służą jako materiał do usprawniania komunikacji i procesów w firmie. Dotychczas spółka nie mierzyła efektywności prowadzonych działań, poza jakościową oceną. Za podejmowanie powyższych działań odpowiedzialny jest Dział HR, Dział BHP i OŚ, Dział Marketingu.

W Dekpol Deweloper przyjęto szereg nieformalnych procedur: onboarding – system przyjęcia nowego pracownika, szkolenia wewnętrzne i zewnętrzne, działania motywacyjne za pomocą celów indywidualnych i firmowych, strona wewnętrzna Dekpol Deweloper (przekazywane bieżące wiadomości o grupie kapitałowej, aktualnościach, wydarzeniach itp.), panel pracowniczy umożliwiający zarządzanie kwestiami kadrowo – formalnymi. Dekpol Deweloper nie mierzył skuteczności swoich działań. Za kontakt z pracownikami odpowiedzialny jest każdy z kierowników lub dyrektorów działu do którego przypisany jest dany pracownik. Spółka posiada różnorodne modele angażujące własnych pracowników, np. Informowanie w drodze mailowej (ogólne maile grupujące działy – ok. 1 mail w tygodniu), konsultacje w formie kwestionariusza (ok. 2-3 razy w roku), uczestnictwo w tworzeniu grup roboczych mających na celu wypracowanie polityk dla całej grupy (jedna osoba na jedno działanie rocznie). W 2025 Spółka wyznaczyła reprezentantów pracowników dywersyfikując sposoby konsultacji społecznych. W Kombece i w Betprefie w Toruniu współpraca z pracownikami odbywa się bezpośrednio i na bieżąco. Odbywa się to za pośrednictwem Zarządu oraz kierownictwa. Pracownicy o decyzjach kierownictwa są informowani ustnie za pośrednictwem kierowników lub za pośrednictwem ogłoszeń. Osoby mające firmowe adresy e-mail dostawać mogą poza tym informacje na pocztę elektroniczną. Jeśli chodzi o spotkania z pracownikami to zdarzają się, ale sporadycznie w miarę potrzeby. Częstotliwość wymiany informacji następuje w miarę potrzeby (AR 24 a). Pozyskane informacje ustne nie są rejestrowane. Są rejestrowane dokumenty przychodzące pocztą oraz siłą rzeczy zapisywane są e-maile. Podobnie w ten sam sposób pracownicy są informowani o podjętych decyzjach. (AR 27 b). Nie są w tym celu przeznaczone specjalne zasoby finansowe ani ludzkie – w miarę potrzeby są takie zasoby wyodrębniane (AR 27 d). Spółka nie ma specjalnych sposobów dotyczących wpływów na jej własne zasoby pracownicze jakie może mieć redukcja emisji dwutlenku węgla i przejście na bardziej ekologiczne i neutralne dla klimatu operacje. Odbywa się to na bieżąco w ramach standardowych kanałów (AR 27 c). Opinie własnych zasobów pracowniczych wpływają na decyzje lub działania spółki. Dzieje się to zwykle w postaci kontaktów bezpośrednich co prowadzi do decyzji w zakresie, np. zatrudnienia. Częstotliwość zależy od potrzeb (Pkt. 27 a). Spółka nie wypracowała formalnego sposobu oceny skuteczności swojej współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi (Pkt. 27e).

W Dekpol Steel i Intek rozpoczęto prace nad wdrożeniem intranetu dla pracowników oraz usprawnieniem komunikacji z pracownikami fizycznymi, którzy nie mają bieżącego dostępu do stron wewnętrznych firmy, a który dotąd opierał się na regularnych spotkaniach z pracownikami, polityce otwartych drzwi i ankietach. Spółki dążą do formalnego ustanowienia procedur współpracy z pracownikami jednostki, co zamierzają osiągnąć w 2025 roku.

Do tej pory nie mierzono oceny skuteczności podejmowanych powyższych działań. W zakresie wpływów jakie na własne zasoby pracownicze może mieć redukcja emisji dwutlenku węgla i przejście na bardziej ekologiczne operacje, GK planuje

opracować plan działania, na ten moment nie ma specjalnie wypracowanych metod, poza działania które już się dzieją i są opisane w S1-4.

(S1-3) Procesy urealniania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez własnych pracowników

W Grupie Kapitałowej Dekpol pracownicy mają możliwość składania skarg. Opisane są one np. w regulaminie pracy czy też Kodeksie Postępowania Biznesowego. Zgodnie z Kodeksem Postępowania Biznesowego, który został szczegółowo opisany w G1, pracownicy mogą się zwrócić do swoich przełożonych lub wyższego szczebla kierowniczego. Istnieje też możliwość składania skarg za pośrednictwem osobistych spotkań z przedstawicielami działu personalnego. Ponadto pracownicy mają możliwość zgłaszania swoich obaw na wyższe szczeble zarządzania, jeśli uważają, że ich kwestia nie została odpowiednio rozwiązana na początkowym etapie.

Grupa jest też w trakcie wdrażania Procedury Sygnałistów dla pozostałych spółek z Grupy i wspólnej dla wszystkich spółek Polityki Skarg. Procedura jest opisana w rozdziale dotyczącym postępowania w biznesie (G1). Procedura została wdrożona w 2024 r. spółkach Dekpol Budownictwo oraz Kombet i zakłada możliwość dokonania zgłoszenia w sposób anonimowy za pośrednictwem udostępnionego na stronie dekpol.pl dedykowanego kanału do zgłoszeń.

Dodatkowo w Dekpol Budownictwo uruchomiono dedykowaną skrzynkę mailową regulaminpracy@dekpolbudownictwo.pl, za pomocą której pracownicy i współpracownicy mogą zgłaszać uwagi, obawy oraz zastrzeżenia dotyczące naruszeń praw pracowniczych, praw człowieka oraz praw mniejszości. Mechanizm ten umożliwia zgłaszanie wszelkich kwestii wymagających interwencji, które następnie są analizowane i badane przez wyznaczony zespół, zapewniając, że osoba zgłaszająca jest na bieżąco informowana o przebiegu procesu, a odpowiedzi udzielane są w ciągu dwóch tygodni od daty zgłoszenia. Zespół ten składa się z przedstawicieli Działu HR, którzy zostali wskazani w Regulaminie Pracy jako osoby kontaktowe.

Wszystkie podmioty w Grupie prowadzą politykę otwartych drzwi. Oznacza to, że każdy pracownik ma prawo i możliwość omówienia ważnego dla niego tematu zarówno ze swoim bezpośrednim przełożonym jak i z najwyższym szczeblem kierowniczym. Jeśli decyzja nie jest podejmowana bezpośrednio w trakcie rozmowy, przekazywana jest w terminie niezwłocznie. Rozmowa ma charakter nieformalny, poufny i nie jest ewidencjonowana.

(S1-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych oddziaływań na własnych pracowników oraz stosowanie podejść strategicznych zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych możliwości związanych z własnymi pracownikami oraz skuteczność tych działań

Podejmowane działania dotyczące istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z własnymi pracownikami odnoszą się zarówno do pracowników GK Dekpol, jak i osób niebędących pracownikami, ale świadczących stałe usługi eksperckie. Prezentowane działania dotyczą działań już podjętych w roku sprawozdawczym oraz planowanych w najbliższych latach. Celem działań jest wykorzystanie szans oraz minimalizacja ryzyk, a także eliminowanie negatywnego wpływu oraz wzmacnianie pozytywnego wpływu. W rezultacie podejmowane inicjatywy prowadzą do wzrostu zaangażowania i retencji

pracowników, Dział Personalny nadzoruje opracowywanie i wdrażanie istniejących oraz planowanych działań. Do oczekiwanych rezultatów należą zmniejszenie rotacji w kolejnych okresach sprawozdawczych, podniesienie kompetencji w zespołach, właściwe lokowanie talentów w organizacji, podniesienie zadowolenia z pracy, zwiększenie przejrzystości w prowadzonych procesach rekrutacyjnych, a także innych procesach.

Temat istotny	Planowane lub podejmowane działania
Bezpieczeństwo zatrudnienia	Stołość zatrudnienia: oferowanie umów o pracę oraz umów o stałą współpracę, unikanie umów zleceń. Stały monitoring i analiza wynagrodzeń w oparciu o ogólnodostępne raporty dostarczane przez zewnętrzne podmioty. W Dekpol Deweloper możliwość renegotiacji warunków umowy jako metoda motywowania i zatrzymania wartościowych pracowników.
Czas pracy	Powstałe nadgodziny rekompensowane są czasem wolnym lub wynagrodzeniem za godziny nadliczbowe, zgodnie z obowiązującym okresem rozliczeniowym P. Przestrzeganie przepisów dot. czasu pracy.. Wdrożenie procedury pracy zdalnej składany na indywidualny wniosek pracownika oraz pracy zdalnej okazjonalnej.
Adekwatna płaca	- Stąły monitoring i analiza wynagrodzeń w oparciu o ogólnodostępne raporty dostarczane przez zewnętrzne podmioty. - System premiowy. - Programy wellbeingowe dla pracowników Dekpol Budownictwo. - Benefity pozapłacowe.
Wolność zrzeszania się, istnienia rad zakładowych oraz prawa pracowników do informacji, konsultacji i uczestnictwa	Przestrzeganie wymogów prawa dot. tworzenia lub wstępowania do związków zawodowych lub innych organizacji. Planowane powołanie przedstawicieli pracowników we wszystkich spółkach DK Dekpol.
Bezpieczeństwo i higiena pracy	- Identyfikacja potencjalnych zagrożeń i bieżące monitorowanie stanu BHP w GK Dekpol. - Szkolenia i inicjatywy BHP, w tym Kwadrans BHP w Dekpol Budownictwo - Miesiąc Bezpieczeństwa w Dekpol Budownictwo - Udział w konkursach PIP "Buduj Bezpiecznie" w Dekpol Budownictwo - Bieżące raporty BHP w Dekpol Budownictwo. - Powiązane wyniki raportów BHP z premiami w Dekpol Budownictwo. - Program DBamy o zdrowie z Dekpol Budownictwo. - Plan BIOZ wraz z planem zabezpieczeń w Dekpol Budownictwo. - ISO 9001, 14001 oraz 45001 w spółkach Intek, Dekpol Steel, Betpref-WKS oraz Dekpol Budownictwo.
Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości	- Wdrożona procedura rekrutacji w Dekpol Budownictwo. - Wynagrodzenia ustalane w oparciu o kompetencje i doświadczenie, bazując na raportach płacowych. - Planowane wdrożenie polityki różnorodności.
Szkolenia i rozwój umiejętności	- Programy szkoleniowe dla wszystkich pracowników w GK Dekpol, w tym szkolenia specjalistyczne, językowe - Dofinansowanie przez GK Dekpol różnych form kształcenia. - Program DBamy o rozwój w Dekpol Budownictwo. - Akademia Dekpol Budownictwo. - Program rozwoju kompetencji managerskich w Dekpol. Budownictwo i Dekpol Deweloper.

- Onboarding dla nowych pracowników w Dekpol Budownictwo.
- Szkolenia i inicjatywy BHP.
- Miesiąc Bezpieczeństwa w Dekpol Budownictwo.
- Program Od inżyniera do kierownika w Dekpol Budownictwo.
- Badanie satysfakcji przeprowadzone w Dekpol Budownictwo. Jako jedyna z branży generalnego wykonawstwa spółka Dekpol Budownictwo została laureatem programu "Inwestor w Kapitał Ludzki"
- Planowane wdrożenie platformy e-learningowej oraz onboardingowej w GK Dekpol.
- Planowany program rozwoju talentów w Dekpol Budownictwo.
- Rozmowy z coachem biznesu dla pracowników Dekpol Deweloper.

(S1-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi oddziaływaniami; zwiększania pozytywnych oddziaływań i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi możliwościami

Cele [MDR-T]

Brak ustalonych celów. Cele zostaną zdefiniowane po ustaleniu strategii.

GK Dekpol nie posiada zdefiniowanych celów. Mimo to Grupa monitoruje skuteczność swoich polityk i podejmowanych przez siebie działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyk i szans. Analizowane są przyczyny zakończenia współpracy z pracownikami, a statystyki wskazują, że jedynie około 4% odejść wynikało z inicjatywy pracodawcy. Wysokość wynagrodzeń jest na bieżąco monitorowana pod kątem adekwatności i porównywalności. Organizacja analizuje dostępne dane rynkowe, aby dostosowywać oferowane stawki do zmieniających się warunków na rynku pracy. W tym celu korzysta z raportów przygotowywanych przez profesjonalne firmy świadczące usługi doradcze w tym zakresie.

W odniesieniu do pozostałych IRO GK nie monitoruje skuteczności polityk i działań.

(S1-6) Charakterystyka pracowników jednostki

Dane o zatrudnieniu prezentowane w spółkach Grupy pochodzą z wewnętrznych rejestrów prowadzonych przez Dział Personalny. Dane prezentowane są według stanu na koniec okresu sprawozdawczego wg liczby zatrudnionych. Również i wskaźnik rotacji, za wyjątkiem Dekpol Budownictwo, wyliczony jest wyłącznie dla pracowników zatrudnionych na umowę o pracę. Dane dotyczące zatrudnienia są mocno zróżnicowane w zależności od spółki dlatego dane poniżej zostały pogrupowane ze względu na podobieństwa i zaprezentowane w podziale na poszczególne podmioty.

.W Dekpol Budownictwo monitorowane są przypadki dobrowolnych rezygnacji czy zwolnień,. Odejścia są kategoryzowane wg stanowisk i rejestrowane co miesiąc, co zapewnia ich dokładne śledzenie. Do obliczenia wskaźnika rotacji stosowana jest średnia liczba pracowników w danym okresie, uwzględniająca sezonowe oraz inne zmienne fluktuacje zatrudnienia.

Wahania liczby pracowników w okresie sprawozdawczym były wynikiem kilku czynników. W drugim i trzecim kwartale roku odnotowano istotne spowolnienie podaży na rynku, co wywołało obawy wśród pracowników dotyczące stabilności zatrudnienia. Spowolnienie to wynikało z decyzji klientów o wstrzymaniu realizowanych inwestycji w związku z niestabilną sytuacją makroekonomiczną i geopolityczną. Ponadto w czwartym kwartale roku nastąpił istotny wzrost rynkowych wynagrodzeń, szczególnie wśród pracowników z relatywnie krótkim stażem. Oba te czynniki przyczyniły się do wzrostu wskaźnika rotacji – w pierwszej połowie roku wynosił on 16%, natomiast w drugiej połowie wzrósł do ponad 30%.

Płeć	Liczba pracowników
Mężczyzna	799
Kobieta	368
Inna	0
Nie zgłoszono	0
Ogółem Pracownicy	1167

100% pracowników zatrudnionych jest na terenie Polski.

Liczba pracowników w okresie sprawozdawczym

	Kobieta	Mężczyzna	Inne-1	Nie ujawniono	Ogółem
Liczba pracowników (liczba całkowita)	368	799	0	0	1167
Liczba pracowników zatrudnionych na czas nieokreślony (liczba całkowita)	201	378	0	0	579
Liczba pracowników tymczasowych (liczba całkowita)	95	162	0	0	257
Liczba pracowników, którym nie gwarantuje się godzin pracy (liczba całkowita)	71	257	0	0	328
Liczba pracowników zatrudnionych w pełnym wymiarze czasu pracy (liczba całkowita)	296	535	0	0	831
Liczba pracowników zatrudnionych w niepełnym wymiarze czasu pracy (liczba całkowita)	1	7	0	0	8

(1) Płeć określona przez samych pracowników.

(S1-7) Charakterystyka osób niebędących pracownikami stowarzyszenia i czasowych pracowników jednostki:

GK Dekpol współpracuje na stałe z osobami świadczącymi usługi na podstawie innych umów niż umowy o pracę. Są to najczęściej wysoko wykwalifikowani eksperci i specjaliści. Metodologia opracowywania danych dotyczących osób

niebędących pracownikami we własnych zasobach pracowniczych przedsiębiorstwa obejmowała kompleksową analizę różnych źródeł, w tym akt osobowych, umów ze współpracownikami i umów o świadczenie usług przez osoby trzecie. Przyjęto założenie, że wszyscy współpracownicy i stażyści zatrudnieni na okres dłuższy niż trzy miesiące zostali uznani za część siły roboczej. Jeśli chodzi o założenia, nie uwzględniono osób niebędących pracownikami, którzy byli zatrudnieni wyłącznie doraźnie lub jednorazowo, ponieważ nie wnoszą oni wkładu w regularną siłę roboczą. Liczba osób niebędących pracownikami jest zgłaszana jako część całkowitej siły roboczej, co umożliwia bardziej kompleksowe zrozumienie składu siły roboczej.

W raportowanym okresie nie występowały istotne wahania liczby osób niebędących pracownikami we własnych zasobach pracowniczych jednostki (poniżej 5%).

Spółka	Całkowita liczba osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki*	Łączna liczba pracowników niebędących pracownikami we własnych zasobach pracowniczych **	Łączna liczba pracowników niebędących pracownikami we własnych zasobach pracowniczych***
Dekpol S.A.	30	30	0
Dekpol Budownictwo	160	156	0
Dekpol Deweloper	68	68	0
Betpref - WKS i Betpref - ZPP	25	25	0
Intek	13	13	0
Dekpol Steel	29	29	0
Kombet	3	3	0

* tj. albo osób związanych z jednostką umowami dotyczącymi świadczenia pracy („osoby samozatrudnione”), albo osób zapewnionych przez jednostki prowadzące głównie „działalność związaną z zatrudnieniem” (kod NACE N78)

** osoby pracujące na własny rachunek, na koniec okresu

*** osoby zatrudnione przez przedsiębiorstwa prowadzące głównie działalność związaną z zatrudnieniem, na koniec okresu

(S1-10) Odpowiednie płac

Odpowiednie wynagrodzenie według kraju

Wszystkie podmioty w Grupie Dekpol, zarówno Dekpol Budownictwo, Dekpol S.A., Dekpol Deweloper, Kombet, Intek, Dekpol Steel, Betpref-WKS i Betpref-ZPP, zapewniają pracownikom wynagrodzenie na poziomie co najmniej zgodnym z obowiązującym wskaźnikiem referencyjnym w Polsce. Żadna z osób, ani pracowników, ani osób niebędących pracownikami, nie otrzymuje wynagrodzenia poniżej tego wskaźnika

(S1-11) Ochrona socjalna

Wszyscy pracownicy GK Dekpol objęci są obowiązkową ochroną socjalną: ochroną minimalnego wynagrodzenia i jego ochroną przed zajęciami (kwota wolna od zajęć i egzekucji). Posiadają ochronę w okresie choroby i rekonwalescencji, obowiązków rodzicielskich (urlop macierzyński, ojcowski, dni opieki nad dzieckiem, zasiłek z tytułu opieki nad podopiecznymi). W przypadku ważnych wydarzeń życiowych tj. narodziny dziecka, śmierć bliskich, pracownicy posiadają prawo do urlopu okolicznościowego.

Jeżeli chodzi o osoby niebędące pracownikami to mają oni możliwość uzyskania wszystkich wyżej wymienionych form ochrony, jest to jednakże uzależnione od opłacania przez nich dobrowolnych składek, które dla pracowników na umowie o pracę są obowiązkowe. Grupa nie jest w stanie zweryfikować czy jej współpracownicy korzystają faktycznie z dostępnych dla nich w/w form ochrony.

(S1-13) Wskaźniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności

Organizacja posiada system gromadzenia, przetwarzania i monitorowania danych związanych z pracownikami, który wspiera zarządzanie zagadnieniami społecznymi w obszarze zatrudnienia. System ten umożliwia pozyskiwanie informacji dotyczących m.in. struktury zatrudnienia, wskaźników rotacji, poziomu absencji, a także danych dotyczących różnorodności i warunków zatrudnienia.

Dane są pozyskiwane z wewnętrznych źródeł organizacyjnych, w szczególności z systemów kadrowych oraz ewidencji pracowniczych. Odpowiednie jednostki organizacyjne odpowiadają za zapewnienie kompletności, wiarygodności i aktualności danych, w oparciu o przyjęte wewnętrznie procedury oraz zgodność z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym w zakresie ochrony danych osobowych.

Dane te stanowią podstawę do oceny realizacji strategii w obszarze kapitału społecznego oraz raportowania. W okresie sprawozdawczym nie odnotowano istotnych zmian w systemie zarządzania danymi pracowniczymi, które miałyby wpływ na jakość, zakres lub sposób prezentacji danych niefinansowych ujmowanych w niniejszym raporcie.

Spółka	DSA Dekpol S.A.	Dekpol Budownic- two	Dekpol Deweloper	Betpref- WKS, Betpref- ZPP	Intek	Dekpol Steel	Kombet
Odsetek pracowników, którzy uczestniczyli w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery - do łącznej liczby pracowników - UoP	29 100	60	41	0	0	0	0
Średnia liczba godzin szkoleniowych na własne zasoby pracownicze	6 bd	7	32	bd	bd	bd	1,3
Odsetek pracowników umysłowych - kobiet - które uczestniczyły w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery. - do łącznej liczby kobiet - UoP	18 100	28	bd	0	0	0	0
Średnia liczba godzin szkoleniowych na pracownika umysłowego - kobietę - UoP	3 bd	7	9	bd	bd	bd	2,7

Odsetek pracowników umysłowych - mężczyzn - którzy uczestniczyli w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery - do łącznej liczby mężczyzn - UoP	23	100	50	9	0	0	0	00
Średnia liczba godzin szkoleń na pracownika umysłowego - mężczyznę - UoP	9	bd	7	68	bd	bd	bd	1,1 2
Odsetek pracowników którzy uczestniczyli w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery - kobiety - do łącznej liczby kobiet - B2B i cywilno-prawne	29	100	0,45	100	0	0	0	0
Średnia liczba godzin szkoleń na pracownika - kobiety - B2B i cywilno-prawne	27	bd	190	b.d	bd	bd	bd	0
Odsetek pracowników, którzy uczestniczyli w regularnych przeglądach wyników i rozwoju kariery - mężczyźni - do łącznej liczby mężczyzn - B2B i cywilno-prawne	29	100	0,79	100	0	0	0	0
Średnia liczba godzin szkoleń na pracownika - mężczyźni - B2B i cywilno-prawne	1,14	bd	7	bd	bd	bd	bd	1

* Brak podziału na umysłowych i fizycznych

(S1-14) Wskaźniki bezpieczeństwa i higieny pracy

Wśród pracowników własnych nie odnotowano przypadków śmiertelnych ani wypadków związanych z pracą. Nie wystąpiły również zgłoszone przypadki złego stanu zdrowia wynikające z pracy.

Wskaźniki dotyczące liczby wypadków, dni straconych z powodu urazów oraz przypadków złego stanu zdrowia pozostają na poziomie zerowym, z uwzględnieniem ograniczeń prawnych dotyczących gromadzenia danych.

Spółki Intek, Dekpol Steel oraz Betpref-WKS posiadają Zintegrowany System Zarządzania zgodny z normami PN-EN ISO 9001, PN-EN ISO 14001 oraz PN-EN ISO 45001, który umożliwia monitorowanie i kontrolę procesów pod względem jakości, ochrony środowiska oraz bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP). W ramach systemu wdrożono i utrzymuje się polityki, w tym politykę jakości, środowiskową, BHP oraz politykę alkoholową.

Regularnie opracowywane i aktualizowane są dokumenty związane z BHP, takie jak procedury, oceny ryzyka zawodowego oraz instrukcje. Pracownicy uczestniczą w obowiązkowych szkoleniach, a wybrane grupy dodatkowo w specjalistycznych kursach, m.in. z pierwszej pomocy przedmedycznej i ochrony przeciwpożarowej. W celu identyfikacji obszarów wymagających poprawy oraz zapewnienia zgodności z przepisami przeprowadzane są audyty, kontrole i inspekcje.

System zarządzania podlega audytom wewnętrznym oraz certyfikacji zewnętrznej. Coroczne audyty wewnętrzne koncentrują się na ocenie ryzyka, gotowości na wypadek awarii oraz skuteczności szkoleń pracowników. Proces ten opiera się na zasadach ciągłego doskonalenia i zgodności z normami BHP. Ponadto spółki uzyskały certyfikację zewnętrzną, potwierdzającą zgodność z wymaganiami normy ISO 45001.

W Dekpol Deweloper organizowane są wymagane przepisami szkolenia dla wszystkich pracowników, a dla wybranych grup pracowników dodatkowe - takie jak szkolenia z pierwszej pomocy przedmedycznej. Wykonywane są dorywcze audyty/kontrole w celu zidentyfikowania obszarów wymagających poprawy i zapewnienia zgodności z przepisami.

W Grupie Kapitałowej Dekpol, z wyjątkiem Dekpol Steel, nie odnotowano przypadków śmiertelnych wśród pracowników ani osób współpracujących (B2B i cywilnoprawnych) w wyniku urazów związanych z pracą lub złego stanu zdrowia. W Dekpol Steel w bieżącym roku miało miejsce jedno zdarzenie śmiertelne wśród własnych zasobów pracowniczych (UoP)

w wyniku urazu związanego z pracą. Ponadto wszystkie wskaźniki dotyczące zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy w pozostałych podmiotach wynoszą zero.

W całej Grupie Kapitałowej nie odnotowano również zgłoszonych przypadków złego stanu zdrowia związanego z pracą ani dni straconych z powodu urazów zawodowych lub chorób zawodowych – dotyczy to wszystkich form zatrudnienia

Dane pracownicze wykorzystywane do celów raportowych zbierane są na podstawie ustandaryzowanej procedury wewnętrznej, która określa źródła danych, częstotliwość ich aktualizacji oraz zakres odpowiedzialności poszczególnych jednostek organizacyjnych.

Proces zbierania danych obejmuje m.in. identyfikację danych wejściowych z systemów kadrowych, ich weryfikację pod kątem kompletności i zgodności oraz agregację do celów sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju. Weryfikacja danych dokonywana jest zgodnie z przyjętymi zasadami kontroli wewnętrznej. W okresie sprawozdawczym nie odnotowano istotnych zmian w systemie zarządzania danymi pracowniczymi, które miałyby wpływ na jakość, zakres lub sposób prezentacji danych niefinansowych ujmowanych w niniejszym raporcie.

Spółka	GK Depol S.A.		Dekpol Budownic- two	Dekpol Deweloper	Betpref - WKS, Betpref - ZPP	Intek	Dekpol Steel	Kombet
Łączna liczba pracowników stan na 31-12-2024 - UoP	839	94	227	41	89	137	159	92
Liczba pracowników objętych tym systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy - UoP	839	94	227	41	89	137	159	92
Odsetek pracowników jednostki, które są objęte systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych - UoP	100	100	100	100	100	100	100	100
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą - UoP	1	0	0	0	0	0	1	0
Łączna liczba osób niebędące pracownikami - B2B i cywilno-prawne	328	30	160	68	25	13	29	3
Liczba OnP objętych tym systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy - B2B i cywilno-prawne	328	30	160	68	25	13	29	3
Odsetek OnP, które są objęte systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych - B2B i cywilno-prawne	100	100	100	100	100	100	100	100
Liczba wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu - pracownicy	16	0	1	0	1	7	5	2
Łączna liczbę godzin przepracowanych przez pracowników	156650416	5960	422838	68418	178344	256320	306360	168264
Wskaźnik wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu - pracownicy	63,49	0	2,36	0	5,61	27,31	16,32	11,89

(S1-16) Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)

Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)

Wskaźniki wynagrodzeń dla własnych zasobów pracowniczych GK Dekpol, które obejmują 839 pracowników wg stanu na 31-12-2024, opierają się na danych zebranych z wewnętrznego systemu HR. Dane te stanowią migawkę całkowitego wynagrodzenia pracowników za rok kalendarzowy 2024 i obejmują pensje, premie i inne świadczenia. Aby obliczyć różnicę w wynagrodzeniach, zastosowano standardowe podejście określone w odpowiednich przepisach, które uwzględnia średnią i medianę wynagrodzeń.

Poniższa tabela prezentuje różnice między poziomem wynagrodzenia kobiet i mężczyzn. Różnica ta jest częściowo wynikiem różnej struktury zatrudnienia na poszczególnych stanowiskach. Grupa nie prowadzi jednak ewidencji pozwalającej na wyliczenie luki płacowej na porównywalnych stanowiskach.

Spółka	Roczne łączne wynagrodzenie najlepiej zarabiającej osoby w jednostce - UoP	Roczne wynagrodzenie najlepiej zarabiającej osoby do mediany wynagrodzeń (bez tej osoby) - UoP	Średni poziom stawki godzinowej brutto pracowników-mężczyzn UoP	Różnica w średniej stawce godzinowej brutto - mężczyźni vs kobiety (UoP)	pracownicy- Różnica pomiędzy średnim poziomem stawki godzinowej brutto pracowników-mężczyzn i kobiet - UoP	Różnica w średniej stawce godzinowej brutto - mężczyźni vs kobiety (B2B, cyw.-praw.)
Dekpol S.A.	397500	4,11	65,84	17,16	17,16	-
Dekpol Budownictwo	568843,71	4,73	73,86	18,27	18,27	85,77
Dekpol Deweloper	224412,66	2,51	59,58	12,59	12,59	-
Betpref - WKS, Betpref - ZPP	246180	2,57	45,9	6,5	6,5	-
Intek	142769,72	1,84	35,81	5,3	5,3	-
Dekpol Steel	250200	2,89	42,53	5,57	5,57	-
Kombet	126445,77	1,6	27,3	13,6	13,6	-

(S1-17) Incydenty, skargi i poważne oddziaływanie na przestrzeganie praw człowieka

W okresie sprawozdawczym nie odnotowano żadnych incydentów związanych z pracą, skarg ani przypadków poważnego wpływu na prawa człowieka we własnych zasobach pracowniczych, w tym przypadków dyskryminacji czy molestowania. W całej Grupie Kapitałowej Dekpol, z wyjątkiem Dekpol Steel, nie nałożono żadnych grzywien, sankcji ani odszkodowań. W Dekpol Steel łączna kwota nałożonych sankcji wyniosła 43 890 PLN.

Łączna liczba zgłoszonych przypadków dyskryminacji, w tym molestowania, wyniosła 0. Nie wpłynęły także żadne skargi za pośrednictwem dostępnych kanałów zgłaszania wątpliwości.

W analizowanym okresie nie odnotowano poważnych incydentów dotyczących poszanowania praw człowieka ani naruszeń, które byłyby niezgodne z Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka, Deklaracją MOP o podstawowych zasadach i prawach w pracy oraz Wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych.

Nie wystąpiły również przypadki naruszenia praw człowieka, w których przedsiębiorstwo musiałoby podjąć działania naprawcze na rzecz osób poszkodowanych.

W okresie raportowym w Depol Steel zgłoszono tylko jeden incydent dotyczący niewłaściwego sposobu rozwiązania umowy (brak wystarczającego pisemnego uzasadnienia powodu jej rozwiązania).

(S2) Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości



(S2.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym

Grupa Kapitałowa identyfikuje istotne wpływy na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości, obejmującym podwykonawców, dostawców materiałów i pracowników zatrudnianych przez firmy zewnętrzne. Ocena podwójnej istotności wykazała, że wpływy te wynikają z modelu biznesowego GK, w tym z presji realizacyjnej, kontraktowania usług oraz strategii optymalizacji kosztowej.

GK zidentyfikowała ryzyka i szanse związane z pracownikami w łańcuchu wartości, które dotyczą ryzyka związanego z niewłaściwymi warunkami pracy i naruszeń przepisów BHP. Projekty realizowane są w ściśle określonych terminach, co może prowadzić do niedostosowania się do przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy i może prowadzić do wypadków, które nie tylko przerwą proces produkcyjny w całym łańcuchu wartości, ale również wpłyną na reputację. Zidentyfikowane szanse dotyczą reputacji w związku z tym, że GK Dekpol Będzie weryfikowała kwestie związane z pracą dzieci i pracą przymusową, a także dotyczące równouprawnienia płci i równości wynagrodzeń i będzie uwzględniać ten proces w deklaracjach w celu pozyskania zewnętrznego finansowania.

Grupa Kapitałowa może wywierać istotny wpływ na następujące kategorie osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości:

- osoby wykonujące pracę w lokalizacji jednostki, ale nienależące do jej własnych zasobów pracowniczych – to pracownicy firmy podwykonawczych
- pracownicy pracujący dla podmiotów w łańcuchu wartości jednostki na wyższym szczeblu – to pracownicy firm dostarczających usługi i materiały
- pracownicy pracujący dla podmiotów w łańcuchu wartości jednostki na niższym szczeblu – to pracownicy firm dostarczających usługi transportowe i logistyczne
- pracownicy pracujący w ramach operacji prowadzonych w formie wspólnego przedsięwzięcia lub spółki celowej, w których uczestniczy jednostka sprawozdająca – pracownicy firm wchodzących w skład konsorcjów

Podwyższone ryzyko występowania pracy przymusowej lub pracy dzieci zidentyfikowano w sektorach takich jak wydobywanie surowców (np. kruszywa, cement), recykling złomu stalowego oraz produkcja stopów żelaza i metali nieżelaznych, szczególnie na obszarze Azji, gdzie występuje ograniczony wgląd w warunki pracy.

Wpływy mają zarówno charakter systemowy (np. powszechny brak transparentności u dostawców), jak i incydentalny (np. wypadki na budowie, uchybienia w szkoleniach BHP). Grupa planuje zwiększyć przejrzystość w łańcuchu wartości m.in. poprzez wymaganie od dostawców przestrzegania nowych zasad etyki.

Podsumowanie istotnych tematów wynikających z analizy podwójnej istotności

Temat istotny	DMA	I	R	O
Czas pracy	I	wpływ potencjalnie negatywny: Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony Dekpol może być źródłem negatywnego wpływu na czas pracy i wynagrodzenie pracowników w łańcuchu wartości.		
Adekwatna płaca	I	wpływ potencjalnie negatywny: Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony Dekpol może być źródłem negatywnego wpływu na czas pracy i		

wynagrodzenie pracowników w łańcuchu wartości.

Bezpieczeństwo i higiena pracy	I R	wpływ rzeczywiście pozytywny: Szeroki zakres działań w zakresie pracowników w VC - podwykonawców na własnych budowach; firm transportowych, ocena dostawców pod kątem BHP i inne.	niewłaściwe warunki pracy i naruszenie przepisów BHP w łańcuchu dostaw - niedostosowanie się do przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy może prowadzić do wypadków, które nie tylko przerwą proces produkcyjny w całym łańcuchu dostaw, ale również wpłyną na reputację zarówno dostawcy, jak i jego partnerów biznesowych i klientów.
Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości	I O	potencjalny pozytywny wpływ Grupy Dekpol poprzez wprowadzanie audytów socjalnych w łańcuchu wartości i przystąpienie do organizacji branżowej działającej na rzecz wzmocnienia standardów pracy u dostawców z Chin.	szansa reputacyjna w związku z tym, że Dekpol będzie weryfikował owe warunki i będzie mógł uwzględnić taki proces w deklaracjach w celu pozyskania zewnętrznego finansowania.
Praca dzieci	I O	wpływ potencjalnie negatywny: Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony Dekpol może być źródłem negatywnego wpływu na prawa człowieka w krajach dostawców, w tym w zakresie pracy dzieci i pracy przymusowej.	szansa reputacyjna w związku z tym, że Dekpol będzie weryfikował owe warunki i będzie mógł uwzględnić taki proces w deklaracjach w celu pozyskania zewnętrznego finansowania.
Praca przymusowa	I O	wpływ potencjalnie negatywny: Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony Dekpol może być źródłem negatywnego wpływu na prawa człowieka w krajach dostawców, w tym w zakresie pracy dzieci i pracy przymusowej.	szansa reputacyjna w związku z tym, że Dekpol będzie weryfikował owe warunki i będzie mógł uwzględnić taki proces w deklaracjach w celu pozyskania zewnętrznego finansowania.

Istotne ryzyka zostały zidentyfikowane w procesie analizy podwójnej istotności, a także na podstawie dotychczasowego sposobu w jaki GK Dekpol szacowała ryzyka stanowiskowe, w tym również dla projektów. W procesie uwzględnione zostały również powszechnie dostępne informacje branżowe. Istotne ryzyka i szanse wynikające z wpływów i zależności dotyczą w szczególności pracowników wykonujących pracę na budowach i zakładach produkcyjnych.

(S2-1) Polityki zarządzane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości

W GK Dekpol obowiązuje Kodeks Postępowania Biznesowego Grupy Kapitałowej Dekpol, który został szczegółowo opisany w G1 i odnosi się również do osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości. Polityka dotycząca poszanowania praw człowieka nie obowiązywała w GK Dekpol w 2024 r., natomiast zgodnie z zapisami Kodeksu Dekpol popiera i szanuje zasadę nakazującą ochronę praw człowieka, uznanych przez społeczność międzynarodową w regulacjach prawnych, w szczególności w Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz Międzynarodowej Karcie Praw Człowieka oraz nie uczestniczy w działaniach stanowiących pogwałcenie

praw człowieka. Kodeks odnosi się również do kwestii związanej z pracą przymusową i pracą dzieci. Zapisy Kodeksu odnoszą się również do pracowników w łańcuchu wartości, do czego odnosi się punkt "Wymagania wobec partnerów gospodarczych", gdzie wskazane jest, że Dekpol współpracuje z tymi dostawcami, konsultantami, dystrybutorami i innymi partnerami, którzy również wyznają zasady spisane w Kodeksie. Kodeks odnosi się do istotnych wpływów, ryzyk oraz szans dla osób pracujących w łańcuchu wartości, a które zostały szczegółowo opisane w S2.SBM-3. Kodeks jest co roku poddawany przeglądowi i został powszechnie udostępniony na stronie internetowej Dekpol.pl oraz w intranecie dla pracowników GK Dekpol. Spółki Dekpol Steel, Intek oraz Dekpol Budownictwo funkcjonują w oparciu o wymagania norm ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 oraz AQAP 2110 w przypadku Dekpol Budownictwo. i. Certyfikaty dostępne są na stronie internetowej Dekpol.pl oraz w intranecie dla pracowników GK Dekpol. Certyfikaty odnoszą się do istotnych wpływów, ryzyk oraz szans dla osób pracujących w łańcuchu wartości, a które zostały szczegółowo opisane w S2.SBM-3. Polityki odnoszą się również swoim zakresem do pracowników w łańcuchu wartości "współpraca z wykonawcami i dostawcami posiadającymi ustalone kompetencje i spełniającymi nasze wymagania dotyczące jakości, ochrony środowiska i BHP". Proces monitorowania polityk zawarto w rozdziale 5.1.2 Orientacja na Klienta i dotyczy: Polityka ZSZ w DEKPOL Budownictwo Sp. z o.o. jest ukierunkowana na Klientów poprzez identyfikację ich potrzeb i oczekiwań, które są realizowane z uwzględnieniem przepisów dotyczących wykonania usług/wyrobów oraz przy zachowaniu wymagań regulacji prawnych.

Kierownictwo koncentruje swoją uwagę na Kliencie poprzez określenie jego wymagań i oczekiwań w stosunku do wykonywanych przez Spółkę Dekpol wyrobów. Świadomość oczekiwań Zamawiającego jest przeniesiona na wszystkie poziomy zarządzania.

Celem nadrzędnym jest zapewnienie, iż wszystkie wymagania Inwestora są poznane, jasno określone i obustronnie zaakceptowane oraz jest przeprowadzany przegląd wymagań przed realizacją wyrobu/usługi, a o wszystkich postanowieniach Klient jest informowany.

Odpowiedzialność za osiągnięcie celów tego procesu ponosi Dyrektor Techniczny/Oddziału.

Realizacja każdego procesu związanego z Klientem poprzedzona jest zebraniem i zapisaniem szczegółowych informacji dotyczących jego potrzeb i oczekiwań. Takie działanie jest określane jako przegląd wymagań Klienta. Informacje pozyskiwane są w drodze pisemnych zapytań, wywiadów, przeprowadzonych wizyt i wizji lokalnych na miejscu budowy, informacji zwrotnej od Klienta itp.

Każdorazowo przed podpisaniem kontraktu oraz w trakcie jego realizacji, zarządza się ryzykiem i szansą związanymi z umową oraz specyfiką kontraktu. Identyfikuje się i analizuje obszary ryzyka i szansy w celu zaplanowania skutecznych działań redukujących ryzyko oraz określenia korzyści płynących z szansy. Po zakończeniu kontraktu sprawdza się, na ile analizy ryzyka i szansy okazały się trafne oraz wykorzystuje się informacje na ten temat do oceny kolejnych kontraktów.

Z początkiem 2025r. Planowane jest również wdrożenie w Dekpol Budownictwo Księgi standardów BHP i OŚ podczas wykonywania robót budowlanych, która będzie miała zastosowanie w stosunku do podwykonawców. Księga będzie załącznikiem do każdej zawartej umowy. Dodatkowo link do Księgi w pdf (księga nie jest udostępniana w wersji drukowanej) będzie wysyłany przez osobę kontraktującą do przedstawiciela firmy wykonawczej. Monitorowanie odbywa się podczas systematycznych kontroli stanu BHP i OŚ na budowach. Zainteresowane strony nie brały udziału w tworzeniu powyższych zasad.

W GK Dekpol planowane na 2025 r. jest również wdrożenie Procedury skargowej oraz Kodeksu postępowania dostawców.

Dekpol Deweloper, Betpref-ZPP i Kombet natomiast nie posiadają polityk dotyczących osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości formalnie wdrożonych uchwałą Zarządu. Współpraca z kontrahentami, w tym z pośrednikami nieruchomości, regulowana jest na podstawie umów, a zasady etyczne opierają się na Kodeksie Postępowania Biznesowego Grupy Dekpol.

Obecnie brak dedykowanych polityk dotyczących współpracy z pośrednikami. Umowy zawierają odniesienia do polityki RODO (opisana w G1) oraz zabezpieczają podstawowe zasady etyki pracy, ochrony danych obu stron umowy i klientów) docelowych, a także określają zasady prowadzenia transakcji z zachowaniem należytej staranności wobec warunków i interesów stron.

W zakresie współpracy z osobami należącymi do pracowników w łańcuchu wartości i przedstawicielami pracowników Dekpol Budownictwo posiada Procedurę Zarządzanie BHP wraz z instrukcjami oraz raporty z kontroli w zakresie BHP i ochrony środowiska. W każdej Instrukcji Bezpiecznego Wykonywania Robót (IBWR) znajduje się ocena ryzyka dla konkretnych zadań oraz działania zapobiegawcze. Taką instrukcję opracowuje przed dopuszczeniem podmiotu do realizacji zadania.

Odpowiedzialność za wdrożenie polityk spoczywa na Zarządach spółek. Przy tworzeniu powyższych zasad nie uczestniczyli pracownicy w łańcuchu wartości.

- Kodeks Postępowania Biznesowego
- ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001 w Dekpol Budownictwo, Intek, Dekpol Steel;
- Księga standardów BHP i OŚ planowana do wdrożenia na początku 2025 r. w Dekpol Budownictwo
- Procedura Skargowa planowana do wdrożenia w 2025 r.
-
- Kodeks postępowania dostawców planowany do wdrożenia w 2025 r.

Polityki

(S2-2) Procesy współpracy z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów

Na etapie realizacji zadań firma Dekpol Budownictwo raportuje zdarzenia potencjalnie wypadkowe. Do takich zdarzeń podchodzi indywidualnie, każdorazowo wyciąga wnioski i wdraża działania zapobiegawcze.

Podczas narad koordynacyjnych pracownicy nadzoru ze strony firm podwykonawczych mają możliwość zgłoszenia problemów występujących na budowie. W takich przypadkach będą wdrażane działania mające usprawnić proces budowy. Ponadto dla pracowników łańcucha wartości są przeprowadzane szkolenia wprowadzające przed rozpoczęciem prac. Regularnie, raz w tygodniu, odbywają się narady koordynacyjne, w których uczestniczą przedstawiciele wykonawców i klienci. Pracownicy nadzoru firm podwykonawczych mają podczas tych spotkań możliwość zgłaszania problemów występujących na budowie, na które reaguje się działaniami usprawniającymi proces realizacji inwestycji. Pracownicy ci uczestniczą także w procesach kształtowania współpracy, takich jak:

- udział w protokołach uzgodnień,
- przygotowywanie zapytań ofertowych,
- negocjacje z klientami i dostawcami.

Odpowiedzialność za zapewnienie takiego zaangażowania pracowników łańcucha dostaw oraz za ich jakość mają w organizacji Dyrektorzy Techniczni, Dyrektorzy działu Ofertowania, Dyrektor Zakupów, Kierownik ds. BHP, Dyrektor Operacyjny oraz Zarząd.

Obecnie firma nie posiada zawartych globalnych porozumień ramowych ani umów z globalnymi federacjami związków zawodowych dotyczących poszanowania praw człowieka osób pracujących w łańcuchu wartości.

Skuteczność zaangażowania pracowników łańcucha wartości jest oceniana podczas kontroli stanu BHP, kiedy opracowywane są raporty uwzględniające działania zapobiegawcze. Raporty zawierają takie dane jak: data, lokalizacja, rodzaj nieprawidłowości, działania zapobiegawcze, osobę odpowiedzialną za usunięcie nieprawidłowości. Ponadto na każdą nieprawidłowość należy udzielić odpowiedzi z informacją: co zostało wdrożone, kiedy i kto zgłasza usunięcie nieprawidłowości. Działania te są monitorowane podczas kolejnych kontroli.

Ponadto do współpracy zapraszane są organizacje takie jak Państwowa Inspekcja Pracy, która podczas wykładów porusza wszelkie kwestie związane z nadzorem BHP w organizacji, w tym: zasady legalności zatrudnienia, odpowiedzialności za bezpieczeństwo pracowników, weryfikacja firmy podwykonawczej podczas kontroli. Jednocześnie należy zaznaczyć, że Dekpol Budownictwo nie wdrożył jeszcze ogólnego procesu współpracy z pracownikami w całym łańcuchu wartości, jednak podejmowane są działania częściowe i planowane są dalsze kroki w tym zakresie. Współpraca i dialog z pracownikami podwykonawców przebiega w codziennej działalności spółki. Kontakt z pracownikami firm podwykonawczych jest stały i bieżący, a wszelkie kwestie wyjaśniane są na bieżąco.

W przypadku spółek produkcyjnych Grupy Dekpol współpraca z pracownikami w łańcuchu wartości odbywa się na bieżąco, dostosowując warunki do konkretnych potrzeb stron. Jednakże perspektywa tych pracowników miała dotychczas ograniczony wpływ na podejmowane decyzje.

Dekpol Deweloper angażuje pracowników w łańcuchu wartości poprzez szkolenia z zakresu stosowania platformy CDE, wdrożenia technologii BIM czy przygotowania do raportowania ESG (np. śladu węglowego budynku). Jednak nie monitoruje żadnych firm, ich pracowników, projektantów, inspektorów nadzoru inwestorskiego, podwykonawców, prawników, pośredników w obrocie nieruchomościami.

(S2-3) Procesy niwelowania negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników w łańcuchu wartości

Ponadto pod koniec 2024 roku Dekpol Budownictwo oraz Kombet wdrożyły procedurę zgłoszeń wewnętrznych – Procedurę Sygnalistów, która została opublikowana na stronie internetowej i dotyczy również pracowników w łańcuchu wartości. Procedura umożliwia dokonywanie anonimowych zgłoszeń, a dedykowany kanał zgłoszeń został również udostępniony online, zapewniając bezpieczne i poufne przekazywanie obaw i opinii. Procedura opisana jest w G1-1. Procedura została udostępniona na stronach internetowych spółek wraz z treścią procedury, instrukcją dotyczącą sposobu dokonywania zgłoszeń. Udostępniony kanał umożliwia dokonanie zgłoszenia w sposób anonimowy.

Kanały zgłaszania problemów i monitorowanie działań następczych

W Dekpol Budownictwo podczas narad koordynacyjnych z firmami podwykonawczymi omawiane są wykryte problemy i nieprawidłowości, a także m.in. sposoby zabezpieczeń bhp, ochronę środowiska. Jest to miejsce, gdzie podwykonawcy mogą zgłosić różnego rodzaju zastrzeżenia wobec działalności firmy. Z kolei podczas przeprowadzanej na placu budowy kontroli BHP i OŚ przeprowadzane są rozmowy z pracownikami celem wychwycenia genezy pojawiających się nieprawidłowości. Ma to na celu znalezienie przyczyny problemów i przeciwdziałanie ich powstawania u źródła.

Spółki produkcyjne ustanowiły zakres procesu reagowania i naprawiania negatywnego wpływu na pracowników łańcucha wartości. Przede wszystkim w zakładzie produkcyjnym odbywają się regularne kontrole BHP i szkolenia, także pracowników w łańcuchu wartości, którzy odwiedzają zakłady, np. kierownicy firm transportowych. Dotychczas podmioty nie dokonywały oceny skuteczności środków zaradczych wprowadzonych w związku z istotnym negatywnym wpływem na pracowników w łańcuchu wartości. Wdrożenie takiej oceny planowane jest w przyszłości, po ustanowieniu mechanizmu składania skarg.

W Dekpol Deweloper zasady współpracy formułuje umowa, jednakże indywidualne podejście do kontrahentów pozwala firmie przyczyniać się do budowania dobrych relacji i satysfakcji obu stron. Poza tym obecnie funkcjonują następujące kanały komunikacji - poczta elektroniczna, telefonicznie (każdy kontrahent ma indywidualnego opiekuna umowy, który jest pracownikiem firmy, i dane kontaktowe, w tym e-mail i nr telefonu, są wskazywane w tej umowie), jeśli skarga dotyczy danego pracownika do kontaktu służy ogólny e-mail deweloper@dekpol.pl i nr telefonu 500 299 464, które znaleźć można na stronie www.dekpoldeveloper.pl/kontakt/, skargi można też złożyć osobiście w biurach przedsiębiorstwa, pocztą tradycyjną. Są one traktowane poufnie. W spółce również wdrożono procedurę sygnalistów opisaną w części G1-1 Sprawozdania, dzięki któremu monitoruje procesy naprawcze i zapewnia anonimowość zgłoszeń. Nie ma innej określonej procedury postępowania w przypadku podjęcia działań naprawczych. Każdorazowo są one dostosowywane do zgłaszanych skarg.

(S2-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi rodzajami ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań

Działania GK Dekpol mające na celu uwzględnienie istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz zarządzanie istotnymi ryzykami i wykorzystywanie istotnych szans, to:

Wpływ potencjalnie negatywny

Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony Dekpol może być źródłem negatywnego wpływu na czas pracy i wynagrodzenie pracowników w łańcuchu wartości, a także na prawa człowieka w krajach dostawców, w tym w zakresie pracy dzieci i pracy przymusowej.

Działanie

- jako działanie planowane eliminacja nieetycznych praktyk zatrudnienia - współpraca wyłącznie z podwykonawcami, którzy przestrzegają standardów pracy zgodnych z przepisami krajowymi i międzynarodowymi, eliminując nielegalne zatrudnienie, pracę przymusową i naruszenia praw pracowniczych. Wdrożenie w 2025r. Kodeksu postępowania dostawców.
- jako działanie planowane - zerowa tolerancja dla dyskryminacji i nadużyć - wprowadzenie w 2025r. procedury zgłaszania i przeciwdziałania przypadkom mobbingu, dyskryminacji i nieetycznych zachowań.

Wpływ rzeczywisty pozytywny

Szeroki zakres działań w zakresie pracowników w łańcuchu wartości - podwykonawców na własnych budowach; firm transportowych, ocena dostawców pod kątem BHP i inne

Działanie:

- W Dekpol Budownictwo stan bezpieczeństwa, ochrony zdrowia oraz środowiska podczas realizowanych inwestycji jest systematycznie monitorowany poprzez kontrole BHP i OŚ, narady koordynacyjne, szkolenia wprowadzające, kwaterne BHP i OŚ, organizację Miesiąca Bezpieczeństwa oraz udział w konkursach organizowanych przez Państwową Inspekcję Pracy. Na etapie realizacji projektu kierownik budowy opracowuje plan BIOZ, który określa wymagane standardy bezpieczeństwa oraz szczegółowy wykaz prac do wykonania wraz z planem zabezpieczeń. Wszystkie umowy podwykonawcze zawierają załączniki określające obowiązujące standardy BHP oraz przewidziane kary za ich nieprzestrzeganie. W ramach kontroli BHP i OŚ identyfikowane są nieprawidłowości, określone sposoby ich usunięcia oraz wyznaczone osoby odpowiedzialne za monitorowanie i wdrażanie zaleceń. Specjalista ds. BHP weryfikuje ich realizację podczas kolejnych kontroli, zatwierdzając lub odrzucając wdrożone rozwiązania.
- Zdając sobie sprawę z niebezpieczeństw związanych z niewłaściwymi warunkami pracy i bezpieczeństwa wśród podwykonawców, GK Dekpol w umowach z podwykonawcami zastrzega i weryfikuje stosowanie przepisów prawa

pracy, w szczególności w zakresie BHP. Obejmuje to m.in. weryfikację badań lekarskich pracowników, organizację szkoleń na budowach, przeprowadzanie audytów oraz ocen ryzyka zawodowego dla każdego pracownika.

- W celu ochrony interesów firm podwykonawczych realizujących budowę, z którymi bezpośrednio umowy zawiera Dekpol Budownictwo, wdrożono mechanizmy zapewniające przejrzystość i bezpieczeństwo finansowe. Obejmują one przekazywane inwestorowi treści umów z podwykonawcami, co umożliwia zabezpieczenie środków finansowych na wypadek nieuzasadnionego braku rozliczenia się generalnego wykonawcy z podwykonawcą (w nawiązaniu do art. 647¹ Kodeksu cywilnego, który wprowadza solidarną odpowiedzialność inwestora i generalnego wykonawcy względem podwykonawcy za zapłatę wynagrodzenia).

Wpływ potencjalnie pozytywny

Wprowadzanie audytów socjalnych w łańcuchu wartości i przystąpienie do organizacji branżowej działającej na rzecz wzmocnienia standardów pracy u dostawców z Chin.

Działanie

- jako planowane działanie w 2025r. - wdrożenie w GK Dekpol Kodeksu postępowania dostawców wraz ze stosownymi zapisami umownymi

Ryzyko

Niewłaściwe warunki pracy i naruszenie przepisów BHP w łańcuchu dostaw

Działanie

- Poza działaniami wymienionymi powyżej planowane jest w Dekpol Budownictwo wdrożenie w pierwszym kwartale 2025r. Księgi standardów BHP i OŚ, które wprowadzą ujednolicone standardy obowiązujące dla wszystkich podwykonawców.
- W opracowaniu jest również Kodeks postępowania dostawców, który zostanie wdrożony w 2025r. I będzie obowiązywał w całej GK Dekpol, a także stosowne zapisy umowne.
- W późniejszych latach planowane jest również wdrożenie w całej GK Dekpol audytów oraz oceny warunków pracy i praktyk pracowniczych dostawców, co pozwoli na zapobieganie przypadkom wyzysku oraz zapewnienie zgodności z międzynarodowymi standardami pracy.

Szansa reputacyjna

W związku z tym, że Dekpol będzie weryfikował owe warunki i będzie mógł uwzględnić taki proces w deklaracjach w celu pozyskania zewnętrznego finansowania.

Działanie

- Podnoszenie jakości realizowanych projektów - dzięki inwestycji w kompetencje pracowników firma może poprawić jakość i efektywność realizacji swoich inwestycji.
- Budowanie reputacji odpowiedzialnego pracodawcy
- Długofalowa współpraca z dostawcami i podwykonawcami - współpraca z firmami, które podzielają wartości w zakresie etyki pracy i zrównoważonego rozwoju.
- Członkostwo w Polskim Związku Firm Deweloperskich przez Dekpol Deweloper

- Współpraca z organizacjami branżowymi i instytucjami certyfikującymi w celu wdrożenia najlepszych praktyk w zakresie ESG w całym łańcuchu wartości.
- Promowanie zrównoważonego rozwoju - Wdrażanie ekologicznych rozwiązań, które nie tylko ograniczają negatywny wpływ na środowisko, ale także poprawiają komfort pracy i bezpieczeństwo osób zatrudnionych w sektorze budowlanym.
- Jako planowane i realizacja działań wzmacnianie stabilności zatrudnienia - angażowanie się w długoterminowe relacje z podwykonawcami, co sprzyja lepszemu planowaniu zatrudnienia i większej stabilności dla pracowników.
- Jako planowane działanie w 2025r. - inwestowanie w rozwój zawodowy - Organizacja szkoleń podnoszących kwalifikacje pracowników branży budowlanej, także pracowników w łańcuchu wartości, co zwiększa ich konkurencyjność na rynku pracy i poprawia jakość wykonywanych prac np. szkolenia z obsługi platform CDE, BIM czy LCA.
- Kontynuacja inicjatyw takich jak Miesiąc Bezpieczeństwa oraz Kwadrans BHP w Dekpol Budownictwo.

Oczekiwany rezultat

- zgodność ze standardami ESRS oraz ogólną strategią zrównoważonego rozwoju organizacji. Plan ten ma na celu zapobieganie, łagodzenie i naprawianie negatywnego wpływu przy jednoczesnym promowaniu pozytywnego wpływu na pracowników łańcucha wartości.
- GK Dekpol opracowuje systemowy plan działania, który umożliwi poprawę warunków pracy i zgodność z międzynarodowymi standardami. Rezultatem szkoleń dla podwykonawców jest zapobieganie negatywnym skutkom materialnym, takim jak wypadki i urazy, a także budowanie świadomości w zakresie BHP.
- Zapobieganie przypadkom wyzysku, zwiększenie bezpieczeństwa i zgodności z ESRS, poprawa standardów pracy u dostawców, zwiększenie pozytywnego wpływu na pracowników w łańcuchu wartości.
- Dotychczas organizacja nie prowadziła systematycznych pomiarów pozytywnych skutków swoich działań w kontekście wpływu na pracowników w łańcuchu wartości.

Ocena skuteczności działań to m.in.:

- liczba zgłoszeń w systemie anonimowego zgłaszania naruszeń prawa i ich rozwiązań,
- liczba podwykonawców objętych programami szkoleniowymi,
- liczba wypadków oraz zdarzeń potencjalnie wypadkowych

Działania GK dotyczące pracowników w łańcuchu wartości będą sukcesywnie obejmowały cały łańcuch wartości i we wszystkich spółkach GK Dekpol i zostaną ustalone wraz ze strategią. Do tej pory nie było żadnych przypadków zgłoszenia poważnych naruszeń praw człowieka i występowanie incydentów związanych z łańcuchem wartości wyższego i niższego szczebla.

(S2-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi i pozytywnymi oddziaływaniami; zwiększania pozytywnych oddziaływań i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi szansami

GK Dekpol nie posiada zdefiniowanych celów. Jednak na poziomie GK określiła kluczowe inicjatywy: powołanie wspólnej grupy roboczej odpowiedzialnej za opracowanie Kodeksu Dostawców oraz Polityki Skargowej, a także przygotowanie strategii ESG, obejmującej konkretne cele i plan działań wspierających zrównoważony rozwój. Pomimo braku zdefiniowanych celów GK podejmuje działania zgodne z obowiązującym Kodeksem Postępowania Biznesowego, obowiązujących norm ISO, które odnoszą się również do pracowników w łańcuchu wartości. GK zakłada również, że negatywny wpływ może dotknąć każdego pracownika w łańcuchu wartości i planuje wdrożyć działania, które będą miały na celu minimalizowanie negatywnego wpływu.

Ambicją spółki Depol Budownictwo jest utrzymanie braku (0) wypadków ciężkich, zbiorowych i śmiertelnych w związku z realizowanymi inwestycjami. W celu monitorowania osiągania celów opracowano plik, do którego na bieżąco zamieszczane są informacje dotyczące wypadków. Dzięki temu sytuacja jest monitorowana na bieżąco i otrzymywane są informacje o zdarzeniach wypadkowych, potencjalnie wypadkowych, ciężkości zdarzeń oraz częstotliwości. Za zbieranie danych odpowiedzialny jest Dział BHP i OŚ.

Betpref-WKS, Depol Steel, Intek

Spółki produkcyjne Betpref-WKS, Depol Steel oraz Intek wyznaczyły mierzalny, zorientowany na wyniki i określony w czasie cel dotyczący analizy łańcucha dostaw do końca 2025 roku. W szczególności obejmuje on analizę:

- 100% dostawców stali,
- 100% dostawców usług transportowych,
- 50% dostawców chemii.

Celem tej analizy będzie ograniczenie negatywnego wpływu na własne zasoby pracownicze, pracowników łańcucha wartości, dotknięte społeczności, konsumentów oraz użytkowników końcowych, a jednocześnie zwiększenie pozytywnego wpływu na te grupy. Analiza zostanie przeprowadzona w roku 2025 poprzez badanie (ankietę) wśród dostawców zarejestrowanych w wewnętrznym systemie jako dostawcy stali, dostawcy usług transportowych oraz dostawcy chemii oraz weryfikację zgodności z powstającym aktualnie kodeksem etyki dostawców. Dostawcy będą zobowiązani w ankiecie o deklarację znajomości strategii oraz celów reprezentowanej w ankiecie firmy. Każdy ankietowany otrzyma informację zwrotną i w przypadku wykazania braku zgodności z zasadami Kodeksu, zostanie zaproponowany program naprawczy. Osiągnięcie celu oznacza współpracę wyłącznie z kontrahentami spełniającymi warunki zawarte w kodeksie.

-
- utrzymanie braku wypadków ciężkich, zbiorowych i śmiertelnych w związku z realizowanymi inwestycjami oraz poprawa świadomości w zakresie ochrony środowiska w Depol Budownictwo
 - analiza 100% dostawców stali, usług transportowych, dostawców chemii w spółkach produkcyjnych
 - brak zdefiniowanych celów dla pozostałych spółek

Cele [MDR-T]

(S3) Dotknięte społeczności



(S3.SBM-3) Istotny wpływ, ryzyko i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i modelem biznesowym

Podsumowanie istotnych tematów wynikających z analizy podwójnej istotności

1. TEMAT ISTOTNY	ESRS S3 Dotknięte społeczności. Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności: odpowiednie warunki mieszkaniowe
Zagadnienie dot. wpływu	Uciążliwości związane z budową i produkcją dla społeczności mieszkających w sąsiedztwie: Realizacja robót budowlanych oraz działalności logistycznej zakładów przemysłowych powoduje hałas, zapylenie i emisje. Może to negatywnie wpływać na jakość życia mieszkańców, a także prowadzić do spadku wartości nieruchomości oraz problemów zdrowotnych. Te czynniki wzbudzają sprzeciw i troskę społeczności dotkniętych, szczególnie mieszkających w bezpośrednim sąsiedztwie ww. działalności. To z kolei może wpływać na reputację firmy. Wpływa na operacje własne i podwykonawców (wyższy szczebel łańcucha wartości).
Ocena istotności	Wpływ bardzo wysoki
Wpływ na ludzi lub środowisko	Wpływ negatywny, rzeczywisty, systemowy lub powszechny. Działalność budowlana i produkcyjna generuje hałas odczuwalny w sąsiedztwie inwestycji. Spółka podejmuje działania minimalizujące wpływ negatywny np. poprzez przyjmowanie dostaw w godzinach dziennych. Jest to obszar działań własnych.
Reakcja i ocena perspektywy czasowej	Działania ograniczające negatywny wpływ: • krótkoterminowe dla działalności budowlanej i produkcyjnej (logistyka), gdzie negatywny wpływ wynika z hałasu -> minimalizacja wpływu poprzez odpowiednie projektowanie harmonogramu robót budowlanych oraz logistycznych • średnio- i długoterminowe dla działalności produkcyjnej, gdzie zidentyfikowano ryzyka związane z wypadkami i katastrofą -> minimalizacja wpływu poprzez rygorystyczne przestrzeganie zasad BHP.
Ryzyka powiązane z wpływem	Zagrożenie dla bezpieczeństwa lokalnych społeczności - zakłady produkcyjne i place budów mogą stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa lokalnych mieszkańców, zwłaszcza w przypadku awarii technicznych, pożarów czy wycieków substancji chemicznych. Niewystarczające środki bezpieczeństwa mogą prowadzić do wypadków o dużym zasięgu, co generuje poniesienie kosztów w celu działań naprawczych, a także poniesionych kar. W zależności od wypadku/katastrofy może być to nawet bardzo istotny wpływ finansowy (groźba utraty mienia, zagrożenie utraty życia).
Odpowiedzialność	- Kierownik budowy w Dekpol Budownictwo (realizacja budynku) - Zarządy spółek zależnych (produkcja)
Tematyka	Harmonogramy robót budowlanych, harmonogramy dostaw, kontrole emisyjności, kontrole BHP
2. TEMAT ISTOTNY	ESRS S3 Dotknięte społeczności. Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności: Entity specific
Zagadnienie dot. wpływu	Działalność Fundacji Dekpol: Celem Fundacji jest wspieranie działań kulturalno-oświatowych oraz promowanie zdrowego stylu życia wśród pracowników, współpracowników, ich rodzin, a także mieszkańców obszarów, na których znajdują się zakłady oraz realizowane są inwestycje. Działalność Fundacji stanowi kontynuację dotychczasowych działań pro bono realizowanych samodzielnie przez spółki zależne i ma na celu wypracowanie oraz wykorzystanie synergii wynikającej z tych działań. (wpływa na łańcuch wartości).

Ocena istotności	Wpływ wysoki
Wpływ na ludzi lub środowisko	Wpływ pozytywny, rzeczywisty. Wpływ przede wszystkim na ludzi, w mniejszym stopniu na środowisko. Jest to obszar działań w łańcuchu wartości.
Reakcja i ocena perspektywy czasowej	Fundacja zasilana jest z funduszy spółek zależnych. Jej wpływ zależy od wielkości dotacji w danym roku. Należy go zatem rozpatrywać w każdej perspektywie czasowej - krótko-, średnio- i długoterminowe
Szanse powiązane z wpływem	Szansa reputacyjna związana z działalnością Fundacji Depol
Odpowiedzialność	Zarząd Fundacji
Tematyka	Prowadzone inicjatywy

(S3-1) Polityki związane z dotkniętymi społecznościami

1 TEMAT	Uciążliwości związane z budową i produkcją dla społeczności mieszkających w sąsiedztwie.
Polityka [MDR-P]	- Brak istniejących dedykowanych polityk skierowanych do dotkniętych społeczności; - Procedura Skargowa - powołano grupę roboczą, planowane wdrożenie 2025;

W Grupie Kapitałowej Depol w okresie sprawozdawczym nie wdrożono formalnych polityk związanych z dotkniętymi społecznościami, które odnosiłyby się do Uciążliwości związanych z budową i produkcją. Dotychczas stosowane działania okazywały się wystarczające do skutecznego reagowania na zgłaszane przez społeczności sygnały i nieprawidłowości, w związku z czym nie podjęto decyzji o wdrażaniu bardziej systemowego podejścia.

W Kodeksie Postępowania Biznesowego Depol opisane są działania, które dotyczą dotkniętych społeczności w zakresie zobowiązania GK Depol do poparcia i szacunku wobec zasad ochrony praw człowieka, do efektywnego wykorzystania zasobów i minimalizowania odpadów, do bezpieczeństwa wyrobów zgodnie z zasadami rozporządzenia REACH oraz do współpracy z partnerami biznesowymi, którzy respektują te zasady. W zakresie ochrony praw człowieka GK Depol nie posiada odrębnej sformalizowanej procedury - zobowiązania do działania zgodnie z międzynarodowymi standardami, w tym z Wytycznymi ONZ dotyczącymi Biznesu i Praw Człowieka, Deklaracją MOP o Podstawowych Zasadach i Prawach w Pracy oraz Wytycznymi OECD dla Przedsiębiorstw Wielonarodowych znajdują się w Kodeksie Postępowania Biznesowego GK Depol. Grupa nie analizowała zgodności z ww. międzynarodowymi wytycznymi w zakresie innych obszarów wpływu wobec społeczności dotkniętych.

Obecnie w Depol S.A. powołany został zespół do pracy nad Polityką Skarg. Będzie ona obejmować mechanizmy składania skarg, aby zapewnić, że obawy społeczności i klientów są rozwiązywane w sposób terminowy i skuteczny. Polityka skierowana będzie do społeczności dotkniętych i klientów oraz pozostałych organizacji, a także dotyczyć będzie obszarów, których nie dotyczy Procedura Ochrony Sygnalistów. Prace nad tą polityką rozpoczęły się w 2024 roku a ich zakończenie planowane jest na 2025 rok.

2 TEMAT	Działalność Fundacji Depol
Polityka [MDR-P]	- Statut Fundacji Depol - Regulamin Fundacji Depol

Utworzona w 2024 roku Fundacja Depol realizuje swoje działania w oparciu o zapisy statutu i regulaminu, który zawiera szereg procedur oraz wzór umowy z wnioskującym.

Fundacja realizuje cele społeczne lub gospodarczo użyteczne w czterech głównych obszarach: troska o zdrowie, dbałość o środowisko, wsparcie lokalnych społeczności i popularyzowanie aktywności fizycznej. Działalność Fundacji skierowana jest do pracowników Depol oraz społeczności lokalnych. Jej działalność wpływa na procesy integracyjne odbywające się wewnątrz firmy oraz jest szansą reputacyjną w odniesieniu do otoczenia społeczno-gospodarczego.

Fundacja realizuje swoje cele w szczególności poprzez udzielanie pomocy, finansowanie, wspieranie oraz wspomaganie osób i podmiotów realizujących cele określone w Statucie Fundacji Dekpol a także poprzez organizowanie i finansowanie sympozjów, spotkań, szkoleń i kursów, których problematyka pozostaje w związku z tymi celami.

Za działalność Fundacji odpowiada jej Zarząd.

(S3-2) Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami

Procesy współpracy w obszarze uciążliwości związanych z budową i produkcją

Obecnie GK Dekpol nie posiada ogólnego procesu współpracy z dotkniętymi społecznościami. W sytuacjach uzasadnionych, wynikających z wyraźnych oczekiwań społeczności lokalnych, Grupa podejmuje dialog z interesariuszami, choć nie stanowi to elementu standardowej praktyki i nie opera się na sformalizowanej procedurze. W przypadkach, gdy procesy administracyjne wywołują szczególne obawy społeczne, Grupa pozostaje w kontakcie z właściwymi organami administracji publicznej, takimi jak urzędy miast, gmin czy Regionalne Dyrekcje Ochrony Środowiska. Instytucje te, posiadając mandat do reprezentowania interesu publicznego, są dla Grupy wiarygodnym źródłem informacji o zgłaszanych przez społeczność uwagach, obawach i wnioskach. Dialog z tymi jednostkami stanowi istotny element monitorowania wpływu działalności Grupy na otoczenie społeczne i środowiskowe.

Konsultacje społeczne nie są obowiązkiem prawnym Grupy. Ich ewentualne podejmowanie wynika z motywacji biznesowych. W budżecie Grupy nie przewiduje się dedykowanej pozycji na działania skierowane w celu sfinansowania rozwiązywania sporów z lokalnymi społecznościami lub klientami. W przypadku wystąpienia takich sytuacji budżet na pokrycie związanych z nimi kosztów jest ustalany indywidualnie. Z uwagi na brak sformalizowanej procedury kadra kierownicza wyznacza osoby zaangażowane do rozwiązania zgłoszonego problemu.

Procesy współpracy w obszarze działania Fundacji Dekpol

Firma angażuje się w liczne przedsięwzięcia charytatywne skierowane do lokalnych społeczności, realizowane bezpośrednio przez spółki, a od września 2024 r. również za pośrednictwem Fundacji. Działania te są koordynowane przez Działy Marketingu lub przedstawicieli Zarządów, a współpraca realizowana jest na różnych etapach – od identyfikacji potrzeb po ocenę skuteczności wsparcia – przy czym częstotliwość podejmowanych działań dostosowywana jest do charakteru konkretnych inicjatyw oraz oczekiwań beneficjentów. Częstotliwość współpracy zależy od liczby złożonych wniosków o wsparcie oraz przeznaczonych na ten cel zasobów. Działalność Fundacji wprowadziła szereg standaryzacji związanych z przebiegiem przekazywania wsparcia i jego monitorowania. Z uwagi na jej krótką działalność nie posiada jeszcze wypracowanych mechanizmów oceny skuteczności współpracy, natomiast podpisywane z obdarowanym Porozumienie przewiduje prawo Fundacji do monitorowania wykorzystania przekazanego wsparcia. Z tych samych powodów nie zebrano jeszcze opinii obdarowanych, w tym grup szczególnie narażonych. Fundacja rozważy takie potrzeby w nadchodzącym roku.

Zasady współpracy ze społecznościami dotkniętymi określone są w statucie i regulaminie. Chętni oczekujący wsparcia zobowiązani są do wypełnienia wniosku o dotację oraz zawarcia umowy współpracy w formie porozumienia. Wzory tych dokumentów zawarte są w [www.regulaminie Fundacji](#).

Grupa wyznaczyła Zarząd Fundacji, w skład którego wchodzi 3 spółek: spółki matki, spółki budowlanej i spółki deweloperskiej.

(S3-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania uciążliwości przez dotknięte społeczności

Procesy naprawy i kanały zgłaszania w obszarze uciążliwości związanych z budową i produkcją i w Fundacji.

Spółki dążą do naprawienia szkód poprzez aktywne zaangażowanie we współpracę z dotkniętymi społecznościami. Ważnym elementem tej współpracy jest planowane sformalizowanie systemu składania skarg. System ten pozwoli społecznościom zgłaszać swoje obawy i potrzeby bezpośrednio do firm, także anonimowo, a jego wdrożenie przewidywane jest w ciągu najbliższego roku. Ten kanał komunikacji będzie wspólny dla całej Grupy.

Obecnie, w GK Dekpol funkcjonują ogólnodostępne sposoby komunikowania się społeczności dotkniętych ze spółkami. Są one dostępne na stronie internetowej każdej ze spółek. Członkowie społeczności lokalne mają możliwość nawiązania kontaktu z firmą - podmioty z Grupy stosują zasadę otwartych drzwi. Każde zgłoszenie jest przekazywane do właściwej kompetencyjnie osoby i nie pozostaje bez odpowiedzi. Obecnie jednak takie zgłoszenia nie są ewidencjonowane a ich rozwiązanie nie podlega ewaluacji. Grupa ma zamiar to zmienić poprzez wdrożenie mechanizmów zgłaszania obaw i naruszeń w ramach Polityki Skargowej. Grupa powierzyła jej przygotowanie osobom merytorycznym i prawnikom, które stanowią własne zasoby pracownicze. Nie przewiduje się przeprowadzenia konsultacji społecznych przed jej wdrożeniem.

Istniejące kanały zgłaszania obaw i mechanizmy reagowania:

- Punkt kontaktowy dla mieszkańców (Biura Sprzedaży), umożliwiający zgłaszanie obaw oraz propozycji rozwiązań dotyczących wpływu inwestycji na lokalne otoczenie (realizowane na wielu inwestycjach deweloperskich) - w Dekpol Deweloper;
- Ogólnodostępne adresy e-mailowe i numery telefonów umieszczone na stronach internetowych, za pomocą których mieszkańcy sąsiednich budynków i lokalne społeczności mogą składać zapytania i zgłaszać problemy ;
- Bezpośrednią współpracę z organizacjami społecznymi (w niektórych przypadkach tzn. tam, gdzie taka organizacja istnieje i zgłasza konieczność zabezpieczenia interesów lokalnej społeczności), co pozwala na identyfikację kluczowych wyzwań i wdrażanie odpowiednich działań naprawczych - w Dekpol Deweloper;
- Indywidualny adres e-mail Fundacji.

Spółki GK Dekpol udostępniają powyższe kanały zainteresowanym stronom, jednakże nie oceniają, czy dotknięte społeczności są świadome obecności powyższych kanałów ani czy mają do nich zaufanie jako sposobu zgłaszania swoich wątpliwości lub potrzeb. Grupa nie posiada również sformalizowanych procedur ani mechanizmów rozwiązywania problemów w relacjach z dotkniętymi społecznościami, ponieważ dotychczas nie zidentyfikowała ich w liczbie lub skali wymagającej formalizacji tych procesów. Jednak w sytuacji pojawienia się jakichkolwiek trudności organizacja zawsze podejmuje działania, nie pozostawiając ich bez rozwiązania. Reaguje na bieżąco, dostosowując odpowiednie środki do zaistniałych okoliczności, aby minimalizować ewentualne negatywne skutki swojej działalności.

Systemy monitorowania i doskonalenia procesów.

W sytuacji zgłoszenia obaw miejscowych społeczności, także w sytuacji, gdy powiadomienie zostało przekazane przez stronę trzecią, Spółka współpracuje z lokalnymi władzami oraz organizacjami społecznymi. Współpraca może oznaczać dostosowanie projektów do potrzeb mieszkańców. Spółki produkcyjne również podejmują rozmowy z lokalną administracją w zakresie możliwej współpracy na korzyść społeczności lokalnych (np. Intek spotkał się z przedstawicielami Urzędu Miasta Lubawa - te działania spółka ma w zamiarze powtarzać w kolejnych latach).

Obecnie Grupa nie posiada mechanizmów śledzenia i oceny skuteczności działań i inicjatyw w osiąganiu wyników dla społeczności dotkniętych zmianami. Obecnie nie ma zdefiniowanych procesów, dzięki którym firma identyfikuje potrzeby społeczności lokalnych. Zostaną one określone w strategii ESG. W przyszłości planowany jest monitoring zgłaszanych

skarg i uwag, wdrażanie procedur korygujących, aby unikać podobnych problemów w przyszłych projektach. Takim narzędziem będzie procedura w ramach Polityki Skargowej.

(S3-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań

1 TEMAT	Uciążliwości związane z budową i produkcją dla społeczności mieszkających w sąsiedztwie.
	- Bieżąca analiza ryzyka na każdej inwestycji budowlanej - Incydentalnie podejmowane działania w ramach naprawy negatywnego wpływu
Działania i zasoby [MDR-A]	Brak istotnych nakładów finansowych

Działania w zakresie środków naprawczych uciążliwości związanej z budową

Analiza wpływu działalności na społeczność lokalną odbywa się w ramach oceny ryzyk i szans przeprowadzanej dla poszczególnych inwestycji. Już na etapie przygotowania inwestycji w ramach analizy Due Diligence (w Dekpol Deweloper) oraz ofertowania (Dekpol Budownictwo) analizowane są potencjalne zagrożenia związane z otoczeniem, takie jak bliskie sąsiedztwo budynków czy drogi komunikacyjne. Spółki nie wychodzą z inicjatywą prowadzenia dialogu społecznego. Pierwszy kontakt w tej sprawie wynika z inicjatywy społeczności dotkniętych. Przykładowe działania podjęte w 2024 roku zapobiegające, łagodzące lub naprawcze negatywny wpływ:

- Odbudowa i modernizacja infrastruktury publicznej, np. naprawa dróg i komunikacji pieszo-rowerowej, poprawa dostępu do terenów zielonych czy rewitalizacja przestrzeni publicznych (np. wyznaczenie drogi komunikacyjnej dla pieszych i samochodów na budowie Pastelowe, odgródzenie i wyznaczenie ruchu pieszego na budowie Sol Marina, inwentaryzację sąsiednich budynków na budowie Laboratorium Policji w Poznaniu);
- Rekompensata dla mieszkańców, np. w formie dodatkowych inwestycji w usługi społeczne;
- Zmiana planów inwestycyjnych w odpowiedzi na potrzeby społeczności, np. poprzez dostosowanie projektów do lokalnych oczekiwań dotyczących zagospodarowania przestrzennego;
- Środki kompensacyjne w zakresie ochrony środowiska, jeśli negatywny wpływ dotyczył zanieczyszczenia powietrza, hałasu lub degradacji terenów zielonych (te działania zawsze są podejmowane w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami);

Ocena skuteczności dotychczasowych działań naprawczych wypada pozytywnie, ponieważ skutecznie odpowiadały one na zgłaszane roszczenia i prowadziły do ich wyczerpania.

Działania w zakresie łagodzenia uciążliwości związanej z produkcją

2 TEMAT

Działalność Fundacji Depol

- W trakcie planowania działań pro bono
- Nakłady finansowe w zależności od wkładu spółek zależnych

Działania i zasoby [MDR-A]

Fundacja Depol rozpoczęła swoją działalność we wrześniu 2024 r. Misją Fundacji jest skupienie swej działalności w zakresie niesienia pomocy potrzebującym, w tym w szczególności pomocy finansowej na rzecz pracowników i ich rodzin oraz społeczności lokalnych, w których spółki należące do Grupy Kapitałowej Depol S.A. prowadzą aktywną działalność. Fundacja koncentruje swoją działalność na tematach dotyczących troski o zdrowie, popularyzowania aktywności fizycznej, dbałości o środowisko oraz wsparcia lokalnej społeczności. Działalność Fundacji jest kontynuacją wcześniej podejmowanych przez spółki indywidualnych inicjatyw. W jej ramach 37% środków przeznaczonych na działalność dla społeczności lokalnych pochodziła z funduszy Depol SA, 34% z funduszy Depol Deweloper oraz 28% ze środków Depol Budownictwo. Pojedyncza inicjatywa miała miejsce w Depol Steel i stanowi 1%.

Podejmowane przez spółki indywidualne działania:

- Piknik Charytatywny
- Dożynki Gminne
- Gminny Przegląd Recytatorski
- Impreza Sportowo-Kulturalna - Zblewo
- WOŚP
- Darowizna dla powodzian
- Fundacja Ukochani
- Catering dla straży pożarnej
- Straż pożarna
- Klub sportowy MINO
- Klub sportowy Pogoń-Tczew
- Rajd skuterów Płyniemy Polsko
- Tablet dla straży pożarnej
- Klub Sportowy WIETCISA
- Program Fundusz Szkolny Brześć Kujawski
- 10-tablety dla Jednostki Ratowniczo-Gaśniczej KP PSP w Pruszczu G.
- Fundacja Centaurus - projekt + pozwolenie na budowę
- Fundacje (Fundacja Dajemy Dzieciom Siłę, Fundacja MARE, Fundacja "Wystarczy chcieć", Stowarzyszenie Rodzin i Osób Niepełnosprawnych RAZEM, Stowarzyszenie Ochrony Zwierząt Ekostraż)
- Sprzęt dla Straży Pożarnej w Bydgoszczy
- Straż Pożarna z Pietrowic Wielkich
- Drużynowe Mistrzostwa Świata w Backyard

Podjęte przez Fundację działania:

- Odbudowa domu po pożarze - osoba prywatna
- Rozwój sportowy - osoba prywatna
- Sprzęt dla osoby prywatnej
- Stroje dla lokalnego zespołu
- Budowa domu
- Dom dla osób doznających przemocy
- Impreza dla dzieci w szpitali
- Remont Sali
- Samochód dla hospicjum
- Stypendium-osoba prywatna
- Upominki dla dzieci
- Sprzęt sportowy

Łączna kwota powyższych działań wyniosła 497 178,22 zł.

Grupa oczekuje następujących rezultatów:

- Budowanie pozytywnych relacji z lokalną społecznością poprzez wsparcie potrzebujących osób.
- Budowanie zaufania publicznego wobec Grupy Dekpol poprzez wspieranie inicjatyw społecznych.
- Wzmocnienie wizerunku Grupy Dekpol jako mecenas kultury poprzez Wzbogacenie oferty kulturalnej regionu i
- Wzmocnienie lokalnych organizacji pozarządowych oraz integracja społeczna poprzez wspierane inicjatywy.
- Podnoszenie jakości edukacji oraz wsparcie rozwoju uczniów i szkół;
- Poprawa bezpieczeństwa pożarowego i wsparcie działań Ochotniczych Straży Pożarnych zlokalizowanych w bliskości prowadzenia działalności Grupy;
- Rozwój sportu lokalnego oraz promocja aktywności fizycznej wśród mieszkańców.

W kolejnym roku również są planowane działania w obrębie Fundacji Dekpol nie są to jednak działania w oparciu o budżet a incydentalne. Ich potrzeby są zgłaszane za pomocą wniosku.

W 2024 r. nie zgłoszono poważnych kwestii ani incydentów dotyczących praw człowieka związanych z dotkniętymi społecznościami.

(S3-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami; zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

1 TEMAT	Uciążliwości związane z budową i produkcją dla społeczności mieszkających w sąsiedztwie.
----------------	--

Cele [MDR-T]	Brak istniejących dedykowanych celów.
---------------------	---------------------------------------

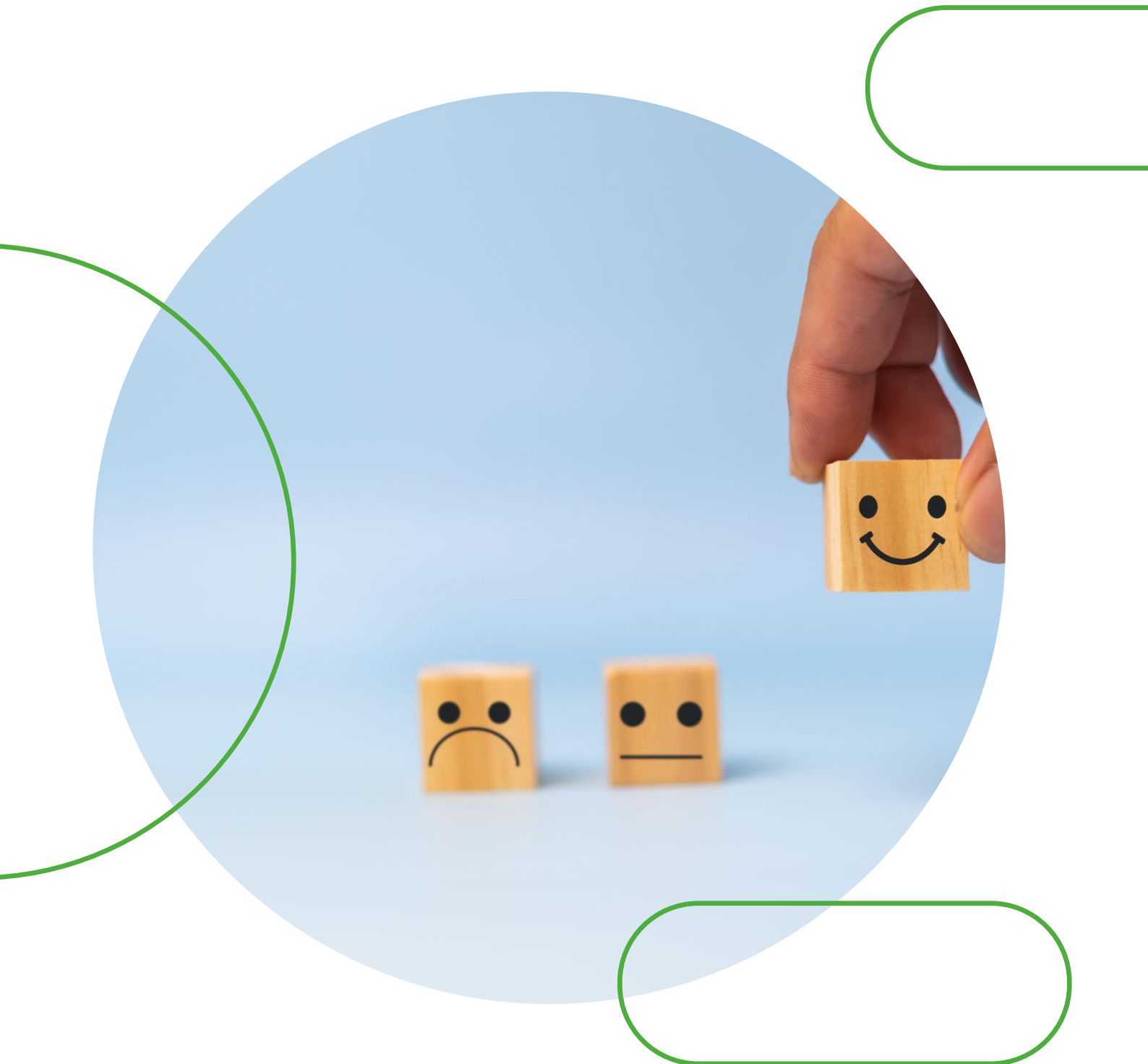
GK Dekpol obecnie jest w trakcie opracowania celów szczegółowych dotyczących zarządzania negatywnym wpływem, rozwijania pozytywnego wpływu oraz zarządzania istotnym ryzykiem i szansą dla dotkniętych społeczności. W tym celu wykorzystywane będą m.in. wyniki, przeprowadzonej w 2024 r., analizy podwójnej istotności. Cele zostaną określone w ramach przygotowywanej strategii zrównoważonego rozwoju. Prace nad strategią zostały już rozpoczęte i planowane jest jej zakończenie w najbliższym roku. Na ten moment nie planuje się zaangażowania przedstawicieli dotkniętych społeczności w ten proces. Mimo braku celów podejmowane są działania minimalizujące negatywny wpływ na społeczności dotknięte. Są to zazwyczaj zdarzenia incydentalne, dlatego każda sytuacja oceniana jest indywidualnie w ramach danej inwestycji, bez korelacji do całości działalności firmy.

2 TEMAT	Działalność Fundacji Dekpol
----------------	-----------------------------

Cele [MDR-T]	Brak istniejących dedykowanych celów.
---------------------	---------------------------------------

Z kolei działalność Fundacji wspiera Grupę w budowaniu wizerunku organizacji zaangażowanej w życie lokalnej społeczności. Fundacja działa zgodnie z ustalonymi celami zawartymi w dokumentach Fundacji, mimo iż nie są one sformułowane zgodnie z metodyką SMART.

(S4) Konsumenci i użytkownicy końcowi



S4.SBM-3 — Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Poniższe istotne wpływy występują **tylko w spółce Dekpol Deweloper, który jest właścicielem procesów związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi**. Tylko w tej organizacji w modelu biznesowym zidentyfikowano nabywców produktów i usług będących osobami fizycznymi. **Nabywcy lokali mieszkalnych** są to klienci indywidualni, którzy nabywają lokale mieszkalne w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub jako inwestycję. Ich doświadczenie i dobrostan mogą być istotnie kształtowane przez sposób projektowania, realizacji oraz obsługi posprzedażowej inwestycji deweloperskich. Istotne wpływy obejmują m.in. jakość i bezpieczeństwo lokali, terminowość realizacji inwestycji, zgodność z deklarowanymi standardami, transparentność procesu zakupu oraz efektywność obsługi w okresie rękojmi. Wpływy te mogą mieć charakter bezpośredni (np. poprzez jakość wykonania lokalu) lub pośredni (np. przez działania podwykonawców i dostawców w łańcuchu wartości).

Współpraca z użytkownikami końcowymi odbywa się na etapie zakupu oraz po odbiorze lokalu przez cały czas trwania rękojmi, który obejmuje:

- Etap weryfikacji potrzeb zgłoszonych konsumentów lub użytkowników końcowych (indywidualny czas w zależności od potrzeb od 1 dnia do pół roku)
- Etap wstępnej rezerwacji nieruchomości do zakupu (od ok. 1 miesiąca do pół roku, możliwe odstąpienia indywidualne)
- Etap zawarcia umowy zobowiązującej tj. umowa deweloperska / przedwstępna sprzedaży (czas uzależniony od etapu realizacji inwestycji)
- Etap zmian aranżacyjnych (w trakcie trwania budowy budynku)
- Etap aranżacji wnętrz (ok. 10 tygodni dla projektu indywidualnego)
- Etap odbiorów (ok. tydzień przed terminem odbioru umówienie z konsumentem / użytkownikiem końcowym terminu odbioru, odbiór trwa maksymalnie kilka godzin)
- Etap realizacji aranżacji wnętrz (ok. 20 tygodni)
- Etap umów sprzedaży tj. przenoszących własność na konsumenta / użytkownika końcowego (od terminu odbioru od 1 dnia do ok. pół roku do zawarcia umowy)
- Etap rękojmi (5 lat od odbioru lokalu przez Klienta).

1. TEMAT ISTOTNY	S4 Konsument i użytkownicy końcowi. Wpływy na konsumentów lub użytkowników końcowych związane z informacjami. Prywatność.
Zagadnienie dot. wpływu	Zagrożenia związane z powierzeniem danych wrażliwych Realizacja umów deweloperskich wymaga pracy z danymi wrażliwymi osób fizycznych. Kontakt z tymi danymi trwa do końca okresu rękojmi co oznacza minimum 5 lat przetwarzania danych. Wpływa na operacje własne.
Ocena istotności	Wpływ bardzo wysoki
Wpływ na ludzi lub środowisko	Wpływ negatywny, rzeczywisty na ludzi: konsumentów i użytkowników końcowych. Uwarunkowania związane z pracą na danych wrażliwych stwarzają ryzyko wycieku danych lub przetwarzania ich w niewłaściwy sposób. Należy przewidzieć działania minimalizujące ten wpływ.
Reakcja i ocena perspektywy czasowej	Wyciek danych lub ich przetwarzanie w niewłaściwy sposób miało miejsce w przeszłości i zdarza się obecnie. Spółka podjęła szereg działań ograniczających negatywny wpływ: - krótko, - średnio- i długoterminowe -> minimalizacja wpływu poprzez rygorystyczne przestrzeganie polityki ochrony danych osobowych i wszelkich procedur z nią związanych.
Ryzyka powiązane z wpływem	Ryzyko regulacyjne - firma może przetwarzać dane osobowe konsumentów lub użytkowników końcowych (kupujących mieszkania). Brak odpowiednich zabezpieczeń lub nieprzestrzeganie

	przepisów o ochronie danych (np. RODO) może prowadzić do naruszeń prywatności, co skutkuje ryzykiem wycieku danych, sankcji prawnych i szkód reputacyjnych.
Odpowiedzialność	- Inspektor Ochrony Danych Osobowych w Dekpol Deweloper
	• Szkolenia z zakresu RODO, • Zarządzanie incydentami i naruszeniami, • Analiza ryzyk, • Polityki i procedury w zakresie ochrony danych osobowych
Tematyka	

2. TEMAT ISTOTNY	S4 Konsument i użytkownicy końcowi. Wpływy na konsumentów lub użytkowników końcowych związane z informacjami. Bezpieczeństwo i zdrowie
	Zagrożenia związane z niewłaściwym użytkowaniem lub usterkami obiektów budowlanych Jakość produktów budowlanych i usług budowlano-deweloperskich realizowanych przez Grupę ma bezpośredni wpływ na bezpieczeństwo i jakość użytkowania obiektów budowlanych. Obiekty realizuje się na okres 60 lat, a najczęściej trwają dłużej. Niewłaściwe użytkowanie może się jednak przyczynić do awarii i usterek oraz szybszej dewaluacji kosztownego produktu. Dekpol Deweloper rozumiejąc te zagrożenia i upatrując w nich szansę od kilku lat działa w kierunku podnoszenia jakości wznoszonego budynku oraz podnosi świadomość użytkowników w zakresie korzystania z nich. Wdrożył dokument "Standard Projektowy", zgodnie z którym planuje projekty inwestycyjne wg standardów zebranych i opisanych na podstawie dotychczasowych doświadczeń. Celem jest korzystanie z dotychczasowych najlepszych doświadczeń projektowych, unikanie błędnych rozwiązań. Podobnego podejścia do bezpieczeństwa użytkowania oczekuje od swoich partnerów biznesowych, dlatego wszystkie spółki w Grupie, które dostarczają komponenty na budowę lub realizują fazę wznoszenia, również posiadają odpowiednie kontrole jakości swoich działań.
Zagadnienie dot. wpływu	Wpływa na operacje własne.
Ocena istotności	Wpływ bardzo wysoki
Wpływ na ludzi lub środowisko	Wpływ pozytywny, rzeczywisty na ludzi i środowisko. Prawidłowe użytkowanie obiektu ma istotne znaczenie zarówno dla bezpieczeństwa, jak i trwałości środowiskowej budynku. Niewłaściwa eksploatacja może prowadzić do zwiększonej emisji CO₂, wynikającej z powstawania mostków termicznych i nieszczelności powietrznych, częstych napraw, a w skrajnych przypadkach nawet do konieczności rozbioru obiektu – co stoi w sprzeczności z zasadami gospodarki o obiegu zamkniętym (GOZ) i celami redukcji emisyjności. Z kolei wykorzystanie wysokiej jakości materiałów, kontrolowane procesy realizacyjne oraz wieloletnie, świadome użytkowanie obiektu przyczyniają się do ograniczenia ryzyka awarii, zwiększając trwałość techniczną budynku oraz podnosząc jego wartość rynkową.
Reakcja i ocena perspektywy czasowej	Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy, która kładzie nacisk na odpowiednią jakość i bezpieczeństwo swoich produktów. Działania ograniczające negatywny wpływ: - krótko, - średnio- i długoterminowe -> wykorzystywanie szans
Ryzyka i szanse powiązane z wpływem	1. RYZYKA: w branży deweloperskiej i budowlanej istnieje podwyższone ryzyko związane z wypadkami na placu budowy lub niewłaściwym użytkowaniem obiektów przez końcowych użytkowników. Wadliwa konstrukcja, złe wykonanie lub niskiej jakości materiały mogą prowadzić do wypadków (np. upadki, zawalenia się konstrukcji), co z kolei może prowadzić do poważnych roszczeń odszkodowawczych. 2. SZANSE: budowanie przewagi konkurencyjnej poprzez jakość i bezpieczeństwo - Dekpol może zyskać przewagę rynkową, jeśli będzie znana z wysokiej jakości produktów i dbałości o bezpieczeństwo użytkowników końcowych. Oferowanie bezpiecznych, solidnych i trwałych produktów, zarówno w sektorze budowlanym, jak i produkcyjnym, może przyciągnąć bardziej wymagających konsumentów. Możliwość zwiększenia sprzedaży i lojalności konsumentów, wyższe marże dzięki produktom o lepszej renomie, a także łatwiejszy dostęp do większych, bardziej prestiżowych kontraktów.

- Dyrektor Działu Inwestycji (DDEW) - etap projektowania, Dyrektor Działu Realizacji (DDEW) - etap wznoszenia budynku,
- Kierownik Budowy w Dekpol Budownictwo - etap wznoszenia budynku,
- Kierownicy Produkcji (spółki produkcyjne: Kombet, Betpref) - dostawcy najważniejszych elementów konstrukcji nośnej

Odpowiedzialność

- Procesy projektowania,
- Procesy produkcji elementów konstrukcji żelbetowych,
- Procesy realizacji (wznoszenia),
- Użytkowanie przez konsumentów i użytkowników końcowych.

Tematyka

(S4-1) Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi

1 TEMAT

Zagrożenia związane z powierzeniem danych wrażliwych

- Kodeks Postępowania Biznesowego Grupy Kapitałowej Dekpol,
- Polityki Ochrony Danych Osobowych (ODO), procedury z nimi związane

Polityka [MDR-P]

Grupa Kapitałowa nie posiada osobnej polityki dotyczącej poszanowania praw człowieka. Jednak Grupa Dekpol w ochronie danych wrażliwych kieruje się zasadami wynikającymi z Kodeksu Postępowania Biznesowego, w szczególności z ustępu „Zasady praw człowieka i sprawiedliwości społecznej – prawa człowieka”, w którym podkreślono, że:

„Grupa popiera i szanuje zasadę nakazującą ochronę praw człowieka, uznanych przez społeczność międzynarodową w regulacjach prawnych, w szczególności w Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka oraz Międzynarodowej Karcie Praw Człowieka, oraz nie uczestniczy w działaniach stanowiących pogwałcenie praw człowieka”.

W tym kontekście ochrona danych wrażliwych, takich jak informacje o stanie zdrowia, pochodzeniu etnicznym, światopoglądzie, orientacji seksualnej, stanie cywilnym czy dane pracownicze, traktowana jest jako wyraz **poszanowania praw do prywatności i autonomii jednostki** – zgodnie z art. 12 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka oraz art. 8 Karty Praw Podstawowych Unii Europejskiej.

Dodatkowo, w ramach **Polityki Ochrony Danych Osobowych (ODO)** spółki Dekpol Deweloper, jako organizacji, w której zidentyfikowano bezpośrednią relację z konsumentem i użytkownikiem końcowym, zawarte są zapisy dotyczące ochrony danych wrażliwych, do których odwołują się również międzynarodowe standardy:

- Wytyczne OECD: Rozdział IV - Prawa człowieka, Rozdział VIII - Ochrona konsumentów (w tym ich prywatności);
- Wytyczne ONZ ws. biznesu i praw człowieka: Zasada 12: Poszanowanie prywatności jako części praw człowieka;
- Międzynarodowa Karta Praw Człowieka: Art. 17 MPPOIP: „Nikt nie może być narażony na arbitralne ingerencje w jego prywatność...”.

ODO spełniają wymagania ONZ z 2011 roku, wskazując na konieczność poszanowania praw człowieka w biznesie, w zakresie ochrony danych osobowych i prawa do prywatności. Zgodność ta jest monitorowana poprzez prowadzenie audytów, analiz ryzyka i ocen skutków przetwarzania danych, które funkcjonują na podstawie wymagań wynikających z RODO. W zakresie ODO przetwarzane są dane osobowe konsumentów oraz użytkowników końcowych zgodnie z RODO, oraz prawem nowych technologii. Kwestie te są uwzględnione w realizowanych procesach, w zmianach procesów i procesach planowanych. Wszystkie zawierane umowy z konsumentami są zgodne z regulacjami prawnymi obowiązującymi w

Polsce. Z uwagi na zidentyfikowane zwiększone ryzyko związane z ochroną danych osobowych (współpraca z osobami fizycznymi i dużą ilością przetwarzanych danych), w Dekpol Deweloper powołano **Inspektora Ochrony Danych Osobowych**. W pozostałych spółkach powyższymi kwestiami zajmuje się zespół KODO (Zespół ds. Koordynacji Ochrony Danych Osobowych).

W przeszłości Spółka odnotowała przypadki naruszeń Wytycznych ONZ dotyczących przepisów ochrony danych osobowych. Naruszenia te wynikały głównie z błędów pracowników w stosowaniu przyjętych procedur bezpieczeństwa i dotyczyły konsumentów. Każde naruszenie zostało jednak odpowiednio obsłużone.

Polityki obejmują wszystkich użytkowników końcowych.

2 TEMAT	Zagrożenia związane z niewłaściwym użytkowaniem lub usterkami obiektów budowlanych
	- Kodeks Postępowania Biznesowego Grupy Kapitałowej, - Standard projektowy, - Procedury związane z Zakładową Kontrolą Jakości
Polityka [MDR-P]	Standard realizacyjny (certyfikaty ISO, procedury kontroli jakości Dekpol Budownictwo),

Regulacje wspierające stosowanie polityk:

- Ogólna Instrukcja Użytkowania Lokalu Mieszkalnego i Nieruchomości Wspólnej,
- Instrukcja Obsługi i Eksploatacji Obiektu i Terenu Zewnętrznego wraz z Przynależną Infrastrukturą,
- Umowy z konsumentami,
- Procedura usuwania usterek budowlanych dla inwestycji deweloperskich - w trakcie opracowywania

Grupa Dekpol, realizując swoją odpowiedzialność za bezpieczeństwo konsumentów i użytkowników końcowych obiektów budowlanych, kieruje się zasadami ujętymi w Kodeksie Postępowania Biznesowego, w szczególności w ustępie „Zasady praw człowieka i sprawiedliwości społecznej – prawa człowieka”, który wskazuje na zobowiązanie Grupy do poszanowania i wspierania praw człowieka uznanych przez społeczność międzynarodową.

Zgodnie z tymi zasadami, **bezpieczeństwo konstrukcyjne, funkcjonalne i eksploatacyjne budynków** projektowanych, wznoszonych i przekazywanych przez Grupę traktowane jest jako **realizacja prawa człowieka do życia w bezpiecznym środowisku**. Dotyczy to w szczególności ochrony:

- prawa do życia i zdrowia (art. 3 i 25 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka, art. 2 i 3 Konwencji o ochronie praw człowieka),
- prawa do bezpiecznego korzystania z przestrzeni (Zasada 12 Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka),
- odpowiedzialności przedsiębiorstw za wpływ na życie użytkowników końcowych (Rozdział IV i VIII Wytycznych OECD).

Potencjalne zagrożenia wynikające z niewłaściwego użytkowania budynków lub ukrytych usterek technicznych, takie jak: awarie instalacji, uszkodzenia konstrukcji, mostki cieplne, zawilgocenia czy ograniczenie dostępu dla osób z niepełnośprawnościami, mogą prowadzić nie tylko do uszczerbku na zdrowiu lub mieniu, ale również do naruszenia godności, prawa do prywatności, komfortu i równych szans użytkowników.

Dlatego Grupa, realizując swoje zobowiązania wynikające z międzynarodowych wytycznych, podejmuje działania zapobiegawcze, takie jak:

- stosowanie wysokiej jakości materiałów i certyfikowanych technologii,
- nadzór nad procesem realizacji inwestycji,
- regularne przeglądy techniczne,
- przekazywanie użytkownikom pełnej dokumentacji i wytycznych eksploatacyjnych,
- rozwijanie rozwiązań zapewniających dostępność i bezpieczeństwo dla wszystkich grup społecznych.

Standardy realizacyjne zabezpieczają jakościowo obszar działań na budowie. Dekpol Budownictwo, jako generalny wykonawca wszystkich inwestycji deweloperskich, w których Dekpol Deweloper jest inwestorem, posiada certyfikaty, zgodnie z którymi prowadzi swoją działalność budowlaną: PN-EN ISO 9001:2015-10 (System zarządzania jakością), PN-ISO 45001:2018-06 (System zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy (BHP)), i PN-EN ISO 14001:2015-09 (System zarządzania środowiskowego), w następującym zakresie:

- projektowanie i wykonawstwo,
- w zakresie obiektów budowlanych i przemysłowych,
- robót drogowych, obiektów utylizacji odpadów, sieci,
- instalacji i urządzeń sanitarnych oraz

Zawierane są z konsumentami **umowy cywilno-prawne w formie aktu notarialnego** będące podstawą sprzedaży nieruchomości. Stosowane są regulacje chroniące interesy konsumenta zawarte w ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwana: ustawą deweloperską).

Dekpol Budownictwo, jako generalny wykonawca wszystkich inwestycji deweloperskich, w których Dekpol Deweloper jest inwestorem, prowadzi swoją działalność w oparciu o uznane międzynarodowe standardy jakościowe, środowiskowe i bezpieczeństwa pracy. Spółka posiada certyfikaty:

- **PN-EN ISO 9001:2015-10** – system zarządzania jakością,
- **PN-ISO 45001:2018-06** – system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy (BHP),
- **PN-EN ISO 14001:2015-09** – system zarządzania środowiskowego.

Certyfikaty te obejmują szeroki zakres działalności, w tym projektowanie i wykonawstwo obiektów budowlanych i przemysłowych, robót drogowych, instalacji sanitarnych oraz obiektów zagospodarowania odpadów i sieci technicznych. Standardy te stanowią gwarancję jakości i bezpieczeństwa w każdym etapie realizacji inwestycji budowlanych.

Zgodnie z przyjętymi standardami jakości i odpowiedzialności, w momencie przekazania lokalu nabywcy Dekpol Deweloper przekazuje również komplet dokumentów eksploatacyjnych, obejmujących:

- Ogólną Instrukcję Użytkowania Lokalu Mieszkalnego i Nieruchomości Wspólnej,
- Instrukcję Obsługi i Eksploatacji Obiektu oraz Terenów Zewnętrznych wraz z Przynależną Infrastrukturą.

Dokumenty te zawierają szczegółowe informacje dotyczące prawidłowego użytkowania, serwisowania i utrzymania lokalu, części wspólnych budynku oraz zagospodarowania terenu, wspierając tym samym świadome i odpowiedzialne zarządzanie nieruchomością przez użytkowników końcowych.

W celu podwyższenia jakości obsługi w okresie rękopis Dekpol Deweloper i Dekpol Budownictwo opracowują dokument **„Procedura usuwania usterek budowlanych dla inwestycji deweloperskich”**, regulujący sposób realizacji obsługi zgłoszeń reklamacyjnych pomiędzy spółkami. Procedura ta ma na celu usprawnienie procesu obsługi reklamacyjnej użytkowników końcowych i wejdzie w życie w 2025 roku.

Przy tworzeniu ww. zasad ani w przeszłości ani w przyszłości nie przewiduje się udziału konsumentów lub użytkowników końcowych. Regulacje są tworzone na podstawie doświadczenia biznesowego, przyjętego modelu biznesowego, statystyk związanych z zarządzaniem usterkami i pozyskanych ankiet Net-Promoter Score.

Wszystkie polityki opracowane na poziomie Grupy dostępne są na stronie internetowej www.dekpol.pl lub w intranecie dla pracowników Grupy Dekpol. Na życzenie interesariusza każdy z dokumentów może zostać mu udostępniony poprzez przesłanie adresu witryny lub wysłanie pliku pdf mailem.

(S4-2) Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Zagrożenia związane z powierzeniem danych wrażliwych

W tym obszarze Grupa nie realizowała i nie przewiduje realizowania działań mających na celu współpracę z konsumentami i użytkownikami końcowymi.

Zagrożenia związane z niewłaściwym użytkowaniem lub usterkami obiektów budowlanych

Obecnie w żadnej ze spółek nie został wdrożony proces współpracy z tą grupą w zakresie istotnych, rzeczywistych pozytywnych wpływów, które dotyczą lub mogą dotyczyć tych konsumentów lub użytkowników końcowych. Konsumenti i użytkownicy końcowi nie są zaangażowani w tworzenie modelu biznesowego lub strategii. Współpraca taka jest natomiast możliwa i zależy od indywidualnej sytuacji.

(S4-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania usterki przez konsumentów i użytkowników końcowych

Zagrożenia związane z powierzeniem danych wrażliwych

W przypadku naruszeń dotyczących danych osobowych jest prowadzony rejestr naruszeń, są monitorowane statusy postępowania, jest prowadzone archiwum dokumentacji z naruszenia. Przy każdym zgłoszonym naruszeniu jest prowadzone postępowanie z udziałem interesariuszy. Zgłoszenia są klasyfikowane w zależności od wyniku oceny skutków dla ochrony danych.

Podstawą oceny skuteczności środków zaradczych jest ocena prowadzona dla każdego naruszenia przez Organ Nadzorczy. Dotyczy to sytuacji, w której występuje średnie bądź wysokie prawdopodobieństwo naruszenia praw i wolności osób, których dane dotyczą. Dedykowany jest też adres e-mail rodo@dekpol.pl. Informacja o zasadach ochrony danych osobowych umieszczone są na stronie Dekpol Deweloper i stanowią następujące dokumenty:

- Informacje o przetwarzaniu danych osobowych w związku z wykonaniem Umowy Rezerwacyjnej
- Informacje o przetwarzaniu danych osobowych w związku z wykonaniem Umowy Przedwstępnej
- Informacje o przetwarzaniu danych osobowych w związku z wykonaniem Umowy Deweloperskiej
- Informacje o przetwarzaniu danych osobowych w związku z wykonaniem Umowy Deweloperskiej na nowej ustawie
- Klauzula informacyjna w zakresie ochrony danych osobowych, udostępnionych przez operatorów portali internetowych
- Karta potwierdzenia prezentacji oferty Dekpol Deweloper Sp. z o.o. przez pośrednika
- Klauzula informacyjna w zakresie ochrony danych osobowych przetwarzanych do celów marketingowych
- Regulamin przyjmowania i rozpatrywania reklamacji
- Przetwarzanie danych osobowych osób, z którymi Dekpol Deweloper Sp. z o.o. prowadzi korespondencję

Konsumenti mogą zgłaszać skargi przez formularz online lub kontakt z Inspektorem Ochrony Danych (IOD) w Dekpol Deweloper na dedykowany adres e-mail. Wszystkie zgłoszenia są analizowane, a odpowiedzi udzielane w terminie zgodnym z RODO (zwykle do 30 dni). Spółka analizuje zgłoszenia i skargi użytkowników w celu identyfikacji potencjalnych problemów związanych z ochroną danych osobowych. Dekpol Deweloper, wraz z pozostałymi spółkami w Grupie, w kolejnym roku planuje wdrożyć Mechanizmy zgłaszania skarg zapewniający anonimowość zgłaszającego.

W organizacji obowiązuje Procedura zarządzania naruszeniami bezpieczeństwa i ochrony danych osobowych. Stosuje się środki naprawcze takie jak: wysłanie wiadomości mailowej do osoby, której dane wyciekły, z informacją o zaistniałej sytuacji i przeprosinami, pouczenie pracownika, którego działanie doprowadziło do naruszenia, przeprowadzenie szkolenia dla tej osoby jak i całego działu, w którym doszło do naruszenia. W postępowaniach z naruszeniem ochrony danych osobowych, osoby których bezpieczeństwo danych zostało naruszone nie zgłaszały zastrzeżeń. Organ nadzorczy zamknął skutecznie wszystkie postępowania wyjaśniające, uznając zastosowane środki za wystarczające. Sposób działania w przypadku naruszeń jest opisany w odpowiednich procedurach, które stanowią załączniki do Polityki Ochrony Danych Osobowych.

Naruszenie ochrony danych osobowych w świetle RODO jest zdarzeniem, które stanowi jedną z podstaw doskonalenia wdrożonego systemu ochrony danych osobowych. Informacja o naruszeniu jest dla Administratora informacją o tym co należy skorygować i udoskonalić w procesie. Samo otrzymanie informacji o naruszeniu jest już miernikiem skuteczności wdrożenia RODO (najczęściej są to informacje przekazywane wewnętrznie). Organ nadzorczy w takiej sytuacji wymaga od Administratora przeprowadzenia działań korygujących i zapobiegawczych i te działania podlegają ocenie. Administrator podczas analizy naruszenia dokonuje oceny jego skutków (podejście oparte na ważeniu ryzyka). Jeżeli ocena skutków wskazuje na wysokie ryzyko naruszenia praw i wolności osoby, której poufność lub dostępność lub integralność danych została naruszona, wówczas (na gruncie Art. 34 RODO) obowiązkiem prawnym jest powiadomienie osoby o zdarzeniu. Powiadomienie służy szansie podjęcia przez taką osobę dodatkowych działań ochronnych (np. zastrzeżenie PESEL w mObywatel, wymianę dokumentu tożsamości czy uruchomienie monitorowania w BIK). W świetle RODO nie ma więc obowiązku uzyskiwania od takiej osoby informacji zwrotnej lub potwierdzenia odebrania wiadomości. Informacja zwrotna od osoby nie jest potrzebna Administratorowi do podjęcia działań korygujących czy zapobiegawczych. Z uwagi na cel powiadomienia informacja osobie przesyłana jest bezzwłocznie, zazwyczaj jeszcze przed przygotowaniem wniosku zgłoszenia naruszenia, które Urząd musi otrzymać w ciągu 72h od wystąpienia zdarzenia.

Informacja przekazywana osobie musi zawierać (Art. 34 RODO): opis charakteru naruszenia ochrony danych osobowych, imię i nazwisko oraz dane kontaktowe inspektora ochrony danych lub oznaczenie innego punktu kontaktowego, od którego można uzyskać więcej informacji; opis możliwych konsekwencji naruszenia ochrony danych osobowych oraz opis środków zastosowanych/proponowanych przez administratora w celu zaradzenia naruszeniu ochrony danych osobowych. Osoba może w dowolnej chwili skontaktować się z Administratorem aby uzyskać dodatkowe informacje jeżeli tylko będzie miała taką wolę.

Zaangażowanie konsumentów w ocenę skuteczności kanałów: podstawą oceny skuteczności środków zaradczych jest ocena prowadzona dla każdego naruszenia przez Organ Nadzorczy. Dotyczy to sytuacji w której występuje średnie bądź wysokie prawdopodobieństwo naruszenia praw i wolności osób, których dane dotyczą. Nie angażuje się konsumentów bezpośrednio w tę ocenę.

W kontekście odpowiedzialności za relacje z konsumentami i użytkownikami końcowymi, Grupa prowadzi prace nad wdrożeniem kompleksowej Polityki Skargowej, która umożliwi zgłaszanie nieprawidłowości, uwag i naruszeń przez konsumentów i użytkowników końcowych w sposób w pełni anonimowy. Celem jest stworzenie bezpiecznego i dostępnego mechanizmu, chroniącego zgłaszających przed jakimikolwiek formami odwetu lub dyskryminacji, przy jednoczesnym zapewnieniu skutecznego rozpatrywania zgłoszeń. Jej wdrożenie planowane jest na kolejny rok.

Zagrożenia związane z niewłaściwym użytkowaniem lub usterkami obiektów budowlanych

Kanały do zgłaszania obaw, które jednostka oferuje konsumentom lub użytkownikom końcowym, umożliwiając im zgłaszanie swoich wątpliwości i potrzeb takie jak numery telefonów, adresy e-mail dostępne na stronach internetowych. W przypadku zgłoszeń reklamacyjnych w branży deweloperskiej dodatkowo uruchomiono:

- Infolinię serwisową, umożliwiającą zgłaszanie problemów związanych z użytkowaniem nieruchomości.
- Platformę zgłoszeniową online, pozwalającą na elektroniczne rejestrowanie usterek oraz śledzenie postępów ich usuwania.
- Biura sprzedaży na terenie inwestycji, gdzie można zgłaszać uwagi i uzyskać wsparcie w zakresie informacji o nieruchomości tak długo, dopóki nie zostanie sprzedany ostatni lokal.
- Bezpośredni kontakt z działem reklamacji (Dział Obsługi Inwestycji w DDEW - DOI), który rozpatruje zgłoszenia dotyczące jakości mieszkań i części wspólnych.

Dekpol Deweloper nie angażuje konsumentów w ocenę skuteczności kanałów zgłaszania obaw.

W przyszłości planowane jest w Grupie wdrożenie Polityki Skarg, które obejmie swym zasięgiem także konsumentów i użytkowników końcowych i zapewni możliwość dokonania anonimowego zgłoszenia na wzór procedury zgłoszeń sygnalistów. Prace nad tą Polityką zaczęły się w 2024 roku a ich zakończenie planowane jest na 2025 rok.

Poza kanałami wewnętrznymi dostępne są również mechanizmy zgłaszania stron trzecich w postaci Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów oraz sądu

Procesy naprawcze i środki zaradcze dla konsumentów

W przypadku stwierdzenia, że działalność firmy miała istotny negatywny wpływ na konsumentów lub użytkowników końcowych, wdrażane są następujące działania:

- **Usuwanie usterek i wad technicznych w ramach zobowiązań rękojmi:** Firma oferuje rękojmię na swoje inwestycje zgodnie z obowiązującymi przepisami, zapewniając reakcję na zgłoszenia dotyczące wad technicznych. W przypadku jednej inwestycji zakończonej w 2024 roku, w której klientem był fundusz inwestycyjny, gwarancja dla ponad 415 lokali obowiązuje przez 10 lat. Usterki z tytułu rękojmi przyjmowane są zgodnie z Regulaminem Przyjmowania i Rozpatrywania Reklamacji umieszczonym na ogólnodostępnej stronie internetowej.
- **Program rekompensat:** W uzasadnionych przypadkach firma może zaoferować konsumentom rekompensaty finansowe, obniżki lub inne formy wsparcia. W tym celu podpisywane jest z konsumentem porozumienie.
- **Dostosowanie standardów budownictwa:** Wdrażanie ulepszonych technologii i materiałów, aby uniknąć podobnych problemów w przyszłych inwestycjach poprzez stosowanie standardów projektowych i realizacyjnych.
- **Wzmocnienie procedur odbioru i kontroli jakości:** Wdrożenie dodatkowych etapów inspekcji przed przekazaniem nieruchomości do użytkowania.
- **Wsparcie konsumentów i użytkowników końcowych:** w zakresie eksploatacji nieruchomości, np. poprzez edukacyjne materiały dotyczące użytkowania budynków.

Monitoring i doskonalenie systemów odbywa się poprzez:

- **Regularne "badania satysfakcji klientów":** Cyklicznie analizowane są opinie wszystkich klientów, w tym także konsumentów, co pozwala zidentyfikować obszary wymagające doskonalenia (ankiety NPS). W dotychczas przeprowadzonych ankietach nie oddzielano klientów B2B od osób fizycznych, dlatego Ankiety NPS informują o obu grupach.
- **Stały monitoring reklamacji i zgłoszeń serwisowych,** pozwalający na szybkie wykrywanie powtarzających się problemów i wdrażanie działań korygujących.
- **Usprawnienie komunikacji z konsumentami,** w tym dostęp do cyfrowych platform zgłoszeniowych oraz infolinii serwisowej. Grupa konsekwentnie rozwija narzędzia komunikacji z konsumentami, zapewniając im łatwy i szybki dostęp do informacji oraz możliwość skutecznego zgłaszania potrzeb i uwag. Obecnie funkcjonuje platforma zgłoszeniowa VOX, służąca obsłudze procesów serwisowych i odbiorowych. W ramach dalszego doskonalenia obsługi posprzedażowej, w szczególności w zakresie odbiorów oraz procesów rękojmianych, na rok 2025 planowane jest wdrożenie nowych, zaawansowanych systemów cyfrowych:
 - Develogic – platforma umożliwiająca konsumentom dostęp do dokumentów sprzedażowych, umów oraz historii płatności,
 - Dalux – dedykowany moduł do obsługi zgłoszeń usterkowych w trakcie trwania okresu rękojmi, integrujący komunikację z działem technicznym i wykonawcami.

Stale doskonalenie swoich procesów, dostosowując je do zmieniających się regulacji oraz praktyk rynkowych (standardy, kontrole jakości, informacja zwrotna, nowe narzędzia informatyczne).

(S4-4) Podejmowanie działań wobec istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych, podejścia do minimalizowania istotnych ryzyk i wykorzystywanie istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań

Zagrożenia związane z powierzeniem danych wrażliwych

TEMAT 1	Zagrożenia związane z powierzeniem danych wrażliwych
	• Analiza ryzyk przeprowadzana średnio raz w roku, • Działania naprawcze zgodne z procedurami, • Nieistotne nakłady finansowe w bieżącej działalności, natomiast możliwe jest nałożenie kary w przypadku naruszeń
Działania i zasoby [MDR-A]	
Grupa identyfikuje rzeczywiste zagrożenia z zakresu prawa do prywatności (np. analiza ryzyka, konsultacje, audyty wewnętrzne). Monitoruje również ryzyko związane z prywatnością poprzez analizę żądań i wyniki audytów.). W odpowiedzi na konkretne, istotne negatywne wpływy Grupa Dekpol działa wielotorowo. Grupa Dekpol zaczyna od działań projektowych i jakościowych: obowiązują Standardy Projektowania (2024), projektowanie 3D, pilotaż BIM, platforma CDE, Karty Zatwierdzenia Materiałowego oraz Plany Zapewnienia Jakości. W marketingu i sprzedaży stosowana jest przejrzysta Polityka Prywatności oraz komunikaty o danych i instrukcje użytkowania lokalu przekazywane przy odbiorze. Współpraca z łańcuchem wartości wzmacniana jest członkostwem w Polskim Związku Firm Deweloperskich, tworzeniem Kodeksu Dostawców, audytami zewnętrznymi oraz systemem kar umownych i warunkowych płatności dla wykonawców. Firma wdrożyła procesy analizy ryzyka i Data Protection Impact Assessment (DPIA), aby ocenić zagrożenia dla prywatności konsumentów przy przetwarzaniu danych osobowych. Analiza ryzyka uaktualniana jest raz w roku. Wykorzystywane do tego jest autorskie narzędzie w formie pliku Excel z uwzględnieniem określonych kryteriów. Analiza ta zgodna jest z Rozporządzeniem o ochronie danych osobowych "RODO" (art. 32 oraz art. 25). Jest również zgodna ze standardami ISO 31000. Zakres działań obejmuje za równo własne operacje jak i łańcuch wartości. Wdrożone zostały procedury identyfikacji i oceny ryzyk dla prywatności użytkowników poprzez: • Analizę ryzyka przetwarzania danych osobowych dla wszystkich systemów IT, w których przetwarzane są dane użytkowników końcowych. • Ocenę Skutków dla Ochrony Danych (DPIA – Data Protection Impact Assessment), stosowanej przy wdrażaniu nowych technologii i procesów. • Audyt procesów przetwarzania danych, który identyfikuje potencjalne zagrożenia dla prywatności. • Weryfikację dostawców.	

Działania naprawcze

W odpowiedzi na ryzyka wdrożono:

- Procedury raportowania naruszeń do UODO w ciągu 72 godzin,
- Szkolenia dla pracowników,
- Zabezpieczenia techniczne, jak szyfrowanie i dwuskładnikowe uwierzytelnianie.

Wszystkie te działania wspierają nie tylko efektywność środowiskową i techniczną budynków, ale również wypełniają zobowiązanie Grupy do poszanowania praw człowieka w całym cyklu życia obiektu – zgodnie z duchem Wytycznych ONZ i OECD.

Realizując powyższe zobowiązania już na etapie planowania inwestycji dokonuje się decyzji związanych ze standardem i jakością wykonania, co jest realizowane z wykorzystaniem Standardu Projektowego opisanego szczegółowo poniżej. Przygotowanego przez Dekpol Deweloper. Spółki produkcyjne dostarczające prefabrykaty żelbetowe (Betpref, Kombet) realizują standardy kontroli jakości w postaci Zakładowej Kontroli Produkcji. Określają one kroki, które są podejmowane w celu identyfikacji, oceny i łagodzenia wszelkich potencjalnych zagrożeń związanych z własnymi produktami i usługami. Obejmuje to przeprowadzanie regularnych ocen ryzyka w celu zidentyfikowania obszarów, w których działania spółek lub łańcuch dostaw mogą mieć wpływ na jakość produkowanego osprzętu do maszyn budowlanych czy konstrukcji stalowych dla budownictwa.

Oczekiwane rezultaty

- Zapewnienie zgodności z RODO oraz standardami ISO 31000 w zakresie przetwarzania danych osobowych.
- Minimalizacja ryzyka naruszenia prywatności konsumentów i uniknięcie sankcji prawnych.
- Zwiększenie świadomości pracowników w zakresie ochrony danych.
- Sprawne zarządzanie ewentualnymi incydentami naruszenia danych osobowych.
- Przejrzystość wobec konsumentów w zakresie przetwarzania danych osobowych.

Monitorowanie skuteczności:

W zakresie ochrony danych osobowych została powołana centralna jednostka dla spółek z Grupy Dekpol S.A., tj. zespół ds. Koordynacji Ochrony Danych Osobowych (KODO), która prowadzi działania w zakresie analizy ryzyka, edukacji i budowania świadomości oraz monitoruje zgodność przetwarzania danych osobowych z wymaganiami prawa. Zespół prowadzi regularne audyty, analizuje skargi i raportuje wyniki zarządowi oraz w ramach raportów ESG. W zakresie Dekpol Deweloper dodatkowo powołano Inspektora Ochrony Danych Osobowych (IOD). Powołano również koordynatorów ds. ESG w każdej spółce zależnej, których zadaniem jest przygotowanie raportu ESG, w którym ujawnia się kwestie związane z ochroną danych osobowych.

Perspektywy czasowe

- Wszystkie działania są realizowane w okresie sprawozdawczym jako część bieżącego zarządzania zgodnością.
- Analiza ryzyka prowadzona regularnie – minimum raz do roku.
- Audyty i szkolenia odbywają się cyklicznie.
- DPIA realizowane zgodnie z potrzebami (np. przy wdrażaniu nowych technologii).

W grupie spółek Dekpol S.A. w 2024 r. odnotowano 3 naruszenia ochrony danych oraz 1 incydent. Dla Dekpol Deweloper zaistniały 2 naruszenia, 0 incydentów.

Zagrożenia związane z niewłaściwym użytkowaniem lub usterkami obiektów budowlanych

TEMAT 2	Zagrożenia związane z niewłaściwym użytkowaniem lub usterkami obiektów budowlanych
	- Analiza Due Diligence przed rozpoczęciem planowania i przed etapem wznoszenia inwestycji deweloperskiej, - Kontrola produkcji prefabrykatów żelbetowych w zakładzie, - Stosowanie zasad kontroli jakości, BHP i Środowiskowej w trakcie wznoszenia budynku - Bieżąca kontrola jakości planowania, realizacji i obsługi wad poodbiorowych poprzez wprowadzenie na wszystkich etapach jednego spójnego narzędzia: platformy CDE.
Działania i zasoby [MDR-A]	

Działania stanowią operacje własne Grupy i mogą stanowić znaczące wydatki na działania.

W chwili obecnej Grupa nie posiada kompleksowego, spójnego planu działania związanego z zarządzaniem wpływem na konsumentów i użytkowników końcowych, zarządzania ryzykiem oraz wykorzystywania istotnych szans. Zabezpiecza natomiast poszczególne obszary, zidentyfikowane jako ryzyka, adekwatnymi działaniami w danym zakresie ryzyka lub szansy.

Spółki związane z branżą budowlaną, w tym produkcyjne dostarczające wyroby budowlane, zidentyfikowały istotne rzeczywiste negatywne wpływy na konsumentów i użytkowników końcowych: bezpieczeństwo użytkowania i jakość produktu. Dlatego też działy kontroli jakości we wszystkich spółkach produkcyjnych, szczególnie producentów wyrobów budowlanych takich jak Betpref i Kombet, prowadzą bieżącą kontrolę nad utrzymaniem należytej jakości wyrobów produkowanych przez zakłady i jednocześnie analizowane są, w porozumieniu z działami handlowymi, wszelkie uwagi klientów (klienci działają w imieniu konsumentów i użytkowników końcowych dbając o ich dobrze pojęty interes). Spółki zabezpieczają się przed ryzykiem wykonania wadliwej konstrukcji, złego wykonania lub niskiej jakości materiałami użytymi do produkcji poprzez stosowanie odpowiednich procedur kontroli jakości produktu oraz odpowiednim doбором materiałów, zgodnych z projektem technologicznym.

Spółki są w trakcie opracowania standardów obejmujących egzekwowanie wymogów umownych z zewnętrznymi dostawcami i partnerami, zapewniając, że przestrzegają oni ścisłych wytycznych dotyczących bezpieczeństwa, jakości produktów, a także warunków reakcji na zgłoszenia wad w okresie gwarancji i rękojmi. W celu opracowania i wdrożenia ogólnie branżowych standardów (Kodeks Dostawców) dla jak najlepszych praktyk w zakresie odpowiedzialnego marketingu i bezpieczeństwa produktów odbywa się współpraca z innymi firmami i stowarzyszeniami branżowymi, wykorzystując w ten sposób zbiorową wiedzę i zasoby własnej sieci handlowej do wprowadzania pozytywnych zmian (np. członkostwo w Polskim Związku Firm Deweloperskich).

Działania poprawiające jakość i bezpieczeństwo użytkowania inwestycji oraz zmniejszające usterkowość inwestycji

W związku ze zidentyfikowanymi istotnymi skutkami dla konsumentów i użytkowników końcowych Grupa planuje przyjąć systematyczne podejście do **minimalizowania liczby usterek gwarancyjnych i kosztów związanych z ich naprawą**. Zamierza to osiągnąć poprzez poprawę jakości etapu projektowego i realizacyjnego a także działania edukacyjne użytkowników obiektów.

Działania na etapie projektowania skupiać się będą na identyfikacji i eliminacji rozwiązań usterkowych. W 2024 przygotowano **Standardy Projektowania** będące efektem wieloletniego doświadczenia Spółki Dekpol Deweloper. Pozwala to projektantom na dobieranie rozwiązań sprawdzonych. Implementacja standardów projektowych zaczęła się w 2025. Od 2024 wszystkie inwestycje projektowane są w technologii 3D a pilotażowo przygotowywany jest model BIM. Praca na modelu pozwala na eliminację kolizji oraz zachowanie większej świadomości projektowej i koordynacyjnej. Usprawnia również projektowanie i realizację. Jedną z ważniejszych wytycznych jest również zastosowanie technologii prefabrykacji żelbetowej. Dzięki temu zwiększa się jakość wykonania (prefabrykaty wykonywane w warunkach zakładowej kontroli jakości) i zmniejsza się liczbę usterek na budowie (prefabrykaty są projektowane w technologii 3D, co pozwala na minimalizację kolizji i pomyłek już na etapie projektowym). Z uwagi na długi proces produkcji budynku przewiduje się, że poprawa jakości z tytułu wdrożenia technologii BIM nastąpi w perspektywie średnio- i długoterminowej.

Spółki produkcyjne dostarczające prefabrykaty żelbetowe (Betpref, Kombet) realizują standardy kontroli jakości w postaci Zakładowej Kontroli Produkcji. Określają one kroki, które są podejmowane w celu identyfikacji, oceny i łagodzenia wszelkich potencjalnych zagrożeń związanych z własnymi produktami i usługami. Obejmuje to przeprowadzanie regularnych

ocen ryzyka w celu zidentyfikowania obszarów, w których działania spółek lub łańcuch dostaw mogą mieć wpływ na jakość produkowanego osprzętu do maszyn budowlanych czy konstrukcji stalowych dla budownictwa.

Działania na etapie realizacyjnym. Generalny wykonawca posiada szereg dobrych praktyk i zasad związanych z bezpieczeństwem pracy na budowie oraz ochroną środowiska. Dodatkowo na części inwestycji Dekpol Deweloper wymaga opracowania przez wykonawcę Planów Zapewnienia Jakości i Wykonania Robót (PZJ). W kolejnych latach w zamierzeniu jest sporządzanie odpowiedniej dokumentacji na każdej inwestycji. Dodatkowo zwiększa się wymagania dotyczące wbudowywanych produktów. Inwestor oczekuje Kart Zatwierdzenia Materiałowego dla każdego materiału i urządzenia wbudowanego w obiekt, z których powinien wynikać również opis sposobu użytkowania oraz jego efektywność.

Obecnie oba etapy prac (projektowanie i realizacja) prowadzone są na platformie CDE. W 2025 wdrożony zostanie moduł obsługujący usterki w fazie rękojmi. Dzięki temu procesy koordynacyjne każdego etapu będą kontrolowane i zrozumiałe dla wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego, których dotyczy dany proces. Platforma CDE zapewnia utrzymanie porządku w przypadku dokumentacji budowlanej i obiegach akceptacji rysunków. Pozwala to uniknąć błędów na etapie wykonawstwa. Na platformie dokonywane są również prace odbiorowe (roboty zanikające oraz odbiory końcowe), każdy element odbiorowy posiada dokumentację zdjęciową co zabezpiecza interesy każdej ze stron.

Przedostatnim działaniem w zarządzaniu jakością i bezpieczeństwem użytkowania budynków przez konsumentów jest proces odbiorowy każdego lokalu z konsumentem. W tym momencie przekazywana jest instrukcja użytkowania budynku, zagospodarowania terenu i lokalu o wysokiej jakości merytorycznej.

Aby skutecznie zarządzać istotnym wpływem na konsumentów i użytkowników końcowych, Dekpol Budownictwo powołał Dział Zapewnienia i Kontroli Jakości, który odpowiada za bezpośrednią obsługę procesu realizacji zgłoszeń reklamacyjnych. Wdrożony został także wewnętrzny proces kontroli jakości, w ramach którego zespół Dekpol Budownictwo przeprowadza weryfikację stanu inwestycji przed jej przejściem do obsługi reklamacyjnej.

Oczekiwanymi rezultatami tego procesu jest zapewnienie wysokiej jakości oferowanych produktów, a także wyeliminowanie wad zgłoszonych w okresie rękojmi, co przyczynia się do zwiększenia bezpieczeństwa użytkowników końcowych.

Obsługa zgłoszeń rękojmianych odbywa się za pomocą systemu VOX, którego, zgodnie z wcześniejszą informacją, zastąpi platforma Develogic (umowy i rozliczenia finansowe) oraz Platforma Dalux (zarządzanie usterekami w okresie rękojmi). Oba systemy w kompleksowy sposób pozwalają zarządzać jakością i bezpieczeństwem użytkowania w okresie rękojmi oraz śledzić postępy prac związanych z rozpatrzeniem i realizacją reklamacji.

Monitorowanie skuteczności odbywa się za pomocą:

- **Ankiety Net Promoter Score (NPS):** Wprowadzony został system opinii klientów (bez rozróżnienia na osoby fizyczne i B2B), który umożliwia gromadzenie informacji na temat doświadczeń i preferencji naszych konsumentów, bada ich nastroje, tj. Ankiety NPS - w 2024 zebrano ich 389 sztuk na różnym etapie kontaktu z klientem, tj. Pierwszy Kontakt (40), Umowa Rezerwacyjna (42), Umowa Deweloperska/Przedwstępna (76), Akt notarialny Ostateczny (66), Odbiór (157), po kilku latach (8). Wskaźnik NPS w 2024 wyniósł 92,03%.
- **Liczby usterek:** W zakresie zgłaszanych reklamacji ewidencjonowane oraz analizowane są usterki. W 2024 roku w procesie reklamacyjnym wpłynęło 2258 zgłoszeń. Uznanych przez generalnego wykonawcę zostało 1255. Dodatkowo uznanych przez Dekpol Deweloper a nie uznanych przez generalnego wykonawcę zostało 101 zgłoszeń. Te usterki zostały zrealizowane bezpośrednio przez Dekpol Deweloper. W trakcie rozpatrywania na koniec 2024 było jeszcze 15 zgłoszeń. Z uwagi na indywidualne sytuacje związane z realizacją usterek podpisano 11 porozumień, które wyczerpują roszczenia właścicieli lokali. Z uwagi na standardy raportowania ESG w kolejnych latach wprowadzony zostanie taki podział.
- **Monitoring jakości środowiska** przed i w trakcie realizacji inwestycji oraz efektywności energetycznej budynków (świadcstwo charakterystyki energetycznej na etapie projektowania i po wykonaniu).

Spółka Dekpol Deweloper jest członkiem Polskiego Związku Firm Deweloperskich. W zakresie zmieniającego się prawa uczestnictwo w takim stowarzyszeniu edukuje pracowników spółki.

Zakres kluczowych działań obejmuje zarówno działania własne jak i łańcuch wartości.

Działania realizowane były w okresie sprawozdawczym (2024 rok) i będą kontynuowane w kolejnych latach.

W okresie sprawozdawczym toczyło się postępowanie sądowe w 1 sprawie przeciwko Dekpol Steel. Sprawa dotyczyła wypadku przy pracy pracownika klienta B2B z powodu wady produktu zakupionego od spółki. Na koniec okresu sprawozdawczego sprawa nie została jeszcze zakończona. Natomiast w Dekpol S.A. toczyło się, i nie zostało jeszcze zakończone, postępowanie przed sądem w sprawie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości lokalu mieszkalnego. Sprawa ta dotyczy jeszcze okresu przed wydzieleniem segmentu deweloperskiego do Dekpol Deweloper.

(S4-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi ujemnymi wpływami; zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Zagrożenia związane z powierzeniem danych wrażliwych

TEMAT 1	Zagrożenia związane z powierzeniem danych wrażliwych
Cele [MDR-T]	Brak ustalonych celów w strategii z uwagi na brak strategii
Mierniki (wskaźniki) z ESRS [MDR-M]	Liczba incydentów i naruszeń

Celem Grupy jest zapewnienie skutecznej ochrony danych osobowych konsumentów oraz zgodności swoich działań z prawem. Grupa nie przyjęła w tym zakresie żadnych dodatkowych celów. Celem podjętych działań jest minimalizacja zdarzeń z obszaru naruszeń ochrony danych osobowych. Mimo braku celów związanych ze zrównoważonym rozwojem organizacja podejmuje działania zgodne z Polityką i procedurami RODO, które minimalizują zagrożenia, które na bieżąco monitoruje w zakresie liczby naruszeń i incydentów oraz skuteczności ich zamykania.

Zagrożenia związane z niewłaściwym użytkowaniem lub usterkami obiektów budowlanych

TEMAT 2	Zagrożenia związane z niewłaściwym użytkowaniem lub usterkami obiektów budowlanych
Cele [MDR-T]	Brak ustalonych celów w strategii z uwagi na brak strategii
Mierniki (wskaźniki) z ESRS [MDR-M]	- Spadek stosunku liczby reklamacji do liczby oddanych lokali rok do roku; - Spadek stosunku liczby reklamacji nieuwzględnionych przez generalnego wykonawcę do liczby zgłoszonych reklamacji;

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiada celów związanych z zarządzaniem istotnymi pozytywnymi wpływami oraz zarządzania ryzykiem i szansą związanymi z niewłaściwym użytkowaniem i usterkami obiektów budowlanych. Obecnie we wszystkich spółkach Grupy trwa proces opracowywania celów i zadań szczegółowych zgodnych z wymaganiami ESRS. Na ten moment do procesu ustalania tych celów, jak również do monitorowania wyników i wniosków, nie są angażowani użytkownicy końcowi ani ich prawowici przedstawiciele. Ambicją Grupy jest:

- Spadek stosunku liczby reklamacji do liczby oddanych lokali rok do roku;
- Spadek stosunku liczby reklamacji nieuwzględnionych przez generalnego wykonawcę do liczby zgłoszonych reklamacji - szczególna ambicja Dekpol Deweloper;

W przypadku ustalenia celów zgodnie z metodyką SMART zakłada się, że powinny być one zgodne z celem zrównoważonego rozwoju (SDG):

Cel 3 – Dobre zdrowie i jakość życia, poprzez tworzenie przestrzeni wspierających bezpieczny, zdrowy styl życia, takich jak place zabaw, strefy rekreacyjne oraz udogodnienia dla pieszych i rowerzystów oraz bezpiecznych i zdrowych budynków.

(G1) Postępowanie w biznesie



(G1-1) Polityki: postępowania w biznesie i kultura korporacyjna

Zasady, którymi Grupa kieruje się w odniesieniu do postępowania w biznesie zostały opisane w Kodeksie Postępowania Biznesowego, który określa oczekiwania wobec pracowników i kadry kierowniczej w zakresie uczciwości, sprawiedliwości i poszanowania prawa oraz interesariuszy Grupy. Partnerzy biznesowi są zachęceni do stosowania się do zawartych w nim zasad. Kodeks został przygotowany przez Dekpol S.A. jako polityka Grupy. Bazując na tym kodeksie Dekpol Budownictwo i Dekpol Steel wprowadziły podobne polityki indywidualnie. Pozostałe podmioty będą systematycznie implementowały albo politykę grupową albo polityki indywidualne w kolejnych latach.

Kulturę korporacyjną GK Dekpol ustanawia wyżej wspomniany Kodeks jak również i inne wdrożone polityki, procedury i regulaminy opisane niżej. W celu rozwijania, promowania i oceniania kultury korporacyjnej, Grupa informuje o wszystkich wdrażanych politykach pracowników w sposób ogólnie przyjęty w spółkach, głównie drogą mailową. Ponadto, Grupa publikuje na swojej stronie internetowej te polityki które zakresem wykraczają poza własne zasoby pracownicze, np. Kodeks Postępowania Biznesowego.

Za wdrożenie polityk i procedur odpowiada zarząd danego podmiotu. Polityki i procedury są przyjmowane uchwałą zarządu.

W GK Dekpol wdrożono następujące polityki w odniesieniu do zidentyfikowanych istotnych kwestii związanych ze zrównoważonym rozwojem:

1. Kodeks Postępowania Biznesowego (KPB)

ESRS 2.MDR-P

Opis kluczowej treści polityki	Kodeks wprowadza zasady dotyczące zarówno poszanowania praw człowieka (w tym zapewnienia właściwych warunków w miejscu pracy i swobody zrzeszania, uczciwego wynagrodzenia, zero tolerancji dla dyskryminacji, pracy przymusowej i pracy dzieci), zgodności działań z obowiązującymi regulacjami prawnymi jak również zasady etycznego prowadzenia biznesu w tym transparentności sporządzonych sprawozdań, przeciwdziałania korupcji, konfliktowi interesów, praniu brudnych pieniędzy, uczciwej konkurencji, uczciwych praktyk marketingowych i ofert dla klientów). Na podstawie Kodeksu, wszyscy pracownicy mają równe szanse stosownie do swoich kompetencji, doświadczenia i wyników oraz bez względu na płeć, rasę, religię, wiek, niepełnosprawność, orientację seksualną, narodowość, poglądy polityczne, przynależność do związków zawodowych, pochodzenie społeczne lub etniczne. Wszyscy pracownicy są traktowani z szacunkiem. Nie toleruje się dyskryminacji, molestowania fizycznego lub werbalnego, żadnych karalnych gróźb oraz wszelkich form wyzysku, pracy przymusowej i pracy dzieci.
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	Kodeks odnosi się do zidentyfikowanego istotnego wpływu działalności GK Dekpol w obszarze kultury korporacyjnej której zasady określa. Zidentyfikowano brak dostatecznej wiedzy managerów o kulturze korporacyjnej GK Dekpol Do tej pory nie wdrożono procesu monitorowania skuteczności tej polityki.
Zakres stosowania polityki	Do stosowania zapisów Kodeksu zobowiązani są pracownicy i współpracownicy organizacji. Kodeks skierowany jest także do jej partnerów biznesowych którzy zachęceni są również do kierowania się zawartymi w tym dokumencie zasadami etycznego prowadzenia biznesu. Zapisy kodeksu dotyczą kluczowych interesariuszy GK Dekpol, m.in. pracowników, pracowników w łańcuchu wartości, dostawców, lokalnych społeczności, klientów i użytkowników końcowych oferowanych produktów.
Najwyższy szczebel odpowiedzialny za wdrożenie polityki	Zarząd
Normy lub inicjatywy stron trzecich które jednostka zobowiązuje się przestrzegać w	Wytyczne OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych,

drodze wdrożenia polityki	- Wytyczne ONZ dotyczące biznesu i praw człowieka, - Międzynarodowa Karta Praw Człowieka.
Uwzględnienie kluczowych zainteresowanych stron przy ustalaniu polityki	- KPB nie był konsultowany z kluczowymi interesariuszami jednak uwzględnia ich interesy poprzez: - wyraźną identyfikację kluczowych grup interesariuszy oraz ich interesów, - mechanizm zgłaszania odstępstw od jego zapisów,, - odpowiednie uwzględnienie oczekiwań oraz - zasady transparentności i odpowiedzialności.
Sposób udostępniania polityki zainteresowanym stronom	Kodeks, jako dokument wykraczający swoim zakresem poza własne zasoby pracownicze, opublikowany jest na stronie internetowej pod linkiem: https://depol.pl/kodeks-postepowania/
Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę	Kodeks jest dokumentem Grupowym.

2. Regulaminy MAR

ESRS 2.MDR-P	
Opis kluczowej treści polityki	Regulaminy MAR obejmują: - Regulamin dokonywania i notyfikacji transakcji osób pełniących obowiązki zarządcze i osób blisko związanych - Regulamin wykonywania obowiązków informacyjnych oraz obiegu i ochrony informacji poufnych.
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	Regulaminy MAR odnoszą się do zidentyfikowanego negatywnego wpływu w postaci braku profesjonalnego działu compliance w Grupie, który nadzorowałby respektowanie ich zapisów, Wiąże się to zidentyfikowanym ryzykiem regulacyjnym wynikającym z niespełnienia wymogów prawnych w obszarze raportowania.. Śledzenie skuteczności wdrożonych regulaminów odbywa się poprzez zidentyfikowane naruszenia lub ich brak, w szczególności naruszenia zgłoszone przez KNF.
Zakres stosowania polityki	Regulaminy MAR obowiązują wszystkich pracowników i współpracowników GK Depol, zwłaszcza tych mających dostęp do istotnych informacji.
Najwyższy szczebel odpowiedzialny za wdrożenie polityki	Zarząd
Normy lub inicjatywy stron trzecich które jednostka zobowiązuje się przestrzegać w drodze wdrożenia polityki	Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku.
Uwzględnienie kluczowych zainteresowanych stron przy ustalaniu polityki	Regulaminy nie były konsultowane z kluczowymi interesariuszami jakimi są inwestorzy giełdowi. Zostały jednak opracowane aby zabezpieczyć ich interesy, poprzez zagwarantowania równego dostępu do istotnych informacji oraz uczciwości zawieranych transakcji, zgodnie z wymaganiami GPW i KNF.
Sposób udostępniania polityki zainteresowanym stronom	Regulaminy są dostępne na wewnętrznej stronie Depol S.A.
Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę	Depol S.A. jako spółka notowana na GPW.

3. Procedura zgłaszania naruszeń prawa przez sygnalistów

ESRS 2.MDR-P

Opis kluczowej treści polityki	Procedura zapewnia poufny kanał zgłaszania naruszeń prawa, w tym kanał do zgłoszeń anonimowych, oraz ochronę tożsamości sygnalistów. Zapewnia także, że każde zgłoszenie zostanie dokładnie zbadane bez ryzyka odwetu wobec sygnalisty. Procedura określa m.in. zadania osób obsługujących zgłoszenia, dostępne kanały zgłoszeń, wymagania dotyczące treści zgłoszenia oraz zasady ich przyjmowania i rozpatrywania. Wskazuje również na możliwość dokonania zgłoszeń zewnętrznych i ujawnień publicznych.
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	Procedura odnosi się do zidentyfikowanego negatywnego wpływu wynikającego z niewdrożenia procedury we wszystkich podmiotach Grupy mimo obowiązku prawnego. W związku z tym zidentyfikowano ryzyko regulacyjne i finansowe w postaci możliwych kar finansowych lub procesów sądowych ze strony poszkodowanych pracowników. Ponadto, jeśli firma nie wdroży skutecznych mechanizmów ochrony sygnalistów, pracownicy mogą obawiać się zgłaszania nieprawidłowości. To może prowadzić do ukrywania działań niezgodnych z prawem lub etyką, takich jak oszustwa finansowe, niewłaściwe praktyki ekologiczne lub nadużycia w stosunku do pracowników. Proces monitorowania skuteczności procedury będzie odbywał się poprzez analizę napływających zgłoszeń, zwłaszcza tych uznanych za zasadne.
Zakres stosowania polityki	Procedura skierowana jest nie tylko do pracowników GK Depol, ale także do innych osób fizycznych posiadających informacje o naruszeniu prawa w kontekście związanym z pracą.
Najwyższy szczebel odpowiedzialny za wdrożenie polityki	Zarząd
Normy lub inicjatywy stron trzecich które jednostka zobowiązuje się przestrzegać w drodze wdrożenia polityki	- Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2019/1937 z dnia 23 października 2019 roku w sprawie ochrony osób zgłaszających naruszenia prawa Unii, Dz. U. UE. L. z 2019 r. Nr 305 str. 17; - Ustawy z dnia 14 czerwca 2024 roku o ochronie sygnalistów, Dz. U. 2024.928 z dn. 24.06.2024 r.
Uwzględnienie kluczowych zainteresowanych stron przy ustalaniu polityki	Procedura została skonsultowana z przedstawicielami pracowników podmiotów które ją wdrożyły.
Sposób udostępniania polityki zainteresowanym stronom	Wdrożenie procedury jak i sama procedura została zakomunikowana wszystkim pracownikom w sposób przyjęty dla przekazywania tego typu informacji, a dodatkowo została ona udostępniona na stronach wewnętrznych tych podmiotów oraz na ich stronach internetowych wraz z linkiem umożliwiającym dokonanie zgłoszenia: - Dekpol S.A.: https://depol.pl/sygnalisci-dekpol-sa/ - Dekpol Budownictwo: https://depol.pl/generalne-wykonawstwo/o-firmie/sygnalisci/ - Kombet: https://sygnaapp.pl/system-zgloszen-wewnetrznych/kombet-dzialdowo/ - Dekpol Deweloper: https://dekpoldeweloper.pl/sygnalisci/
Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę	Dekpol Budownictwo i Kombet - 2024 rok; Dekpol S.A. i Dekpol Deweloper - 2025 rok.
ESRS 2 - powód nieprzyjęcia polityki i ramy czasowe na jej wdrożenie	Dekpol Steel, Intek, Betpref są w trakcie wdrożenia polityki, które planowane jest na 2025 rok. Niewdrożenie w 2024 roku Procedury we wszystkich podmiotach z Grupy wynikało z przedłużającego się etapu konsultacji pracowniczych.

4. Procedury bezpieczeństwa informatycznego

ESRS 2.MDR-P	
Opis kluczowej treści polityki	Procedury bezpieczeństwa informatycznego obejmują: - Bezpieczeństwo systemów informatycznych, w tym wykonywanie kopii zapasowych, okresowe testy zabezpieczeń, przeglądy i konserwację systemów. - Zarządzanie uprawnieniami do przetwarzania danych osobowych oraz zarządzanie hasłami. - Dopuszczanie do użytku oprogramowania firm trzecich oraz zasady korzystania z prywatnych telefonów do celów służbowych. - Wydanie, zwrot i zgłoszenie utraty służbowego sprzętu komputerowego lub telefonu.
	Procedury funkcjonują w ramach ładu korporacyjnego GK Depol i odnoszą się do możliwych negatywnych wpływów na interesariuszy Grupy takich jak własne zasoby pracownicze, pracownicy w łańcuchu wartości czy konsumentów i użytkowników końcowych, poprzez niedotrzymanie obowiązku ochrony tożsamości sygnalisty czy danych osobowych w/w interesariuszy.. Procedury odnoszą się do zidentyfikowanych ryzyk: - G1 - postępowanie w biznesie - ochrona sygnalistów i kultura korporacyjna - ryzyko regulacyjne związane z ochroną danych sygnalisty oraz zgodności z przepisami prawa - S4 - wpływy na konsumentów lub użytkowników końcowych związane z informacjami - prywatność - ryzyko regulacyjne związane z przetwarzaniem danych osobowych - Skuteczność procedur monitorowana jest poprzez ilość zgłoszonych incydentów czy naruszeń RODO oraz naruszeń w ramach kanału zgłoszeń dla sygnalistów.
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	
Zakres stosowania polityki	Procedury obowiązują wszystkich pracowników i współpracowników GK Depol.
Najwyższy szczebel odpowiedzialny za wdrożenie polityki	Zarząd
Normy lub inicjatywy stron trzecich które jednostka zobowiązuje się przestrzegać w drodze wdrożenia polityki	Brak bezpośrednich norm natomiast pośrednio powiązane z:
	- Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku. - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku. - Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO), - Ustawa z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych.
Uwzględnienie kluczowych zainteresowanych stron przy ustalaniu polityki	Procedury zostały opracowane przez wewnętrzny zespół merytoryczny i skonsultowane z działem prawnym oraz zespołem ds. RODO.
Sposób udostępniania polityki zainteresowanym stronom	Dokumenty są dostępne na wewnętrznej stronie Depol S.A.
Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę	Procedura wdrożona w Depol S.A. jako obowiązująca w GK Depol, jako podmiotu świadczącego usługi informatyczne podmiotom zależnym.

Polityka przeciwdziałania korupcji lub przekupstwu

GK Depol nie posiada wdrożonej polityki przeciwdziałania korupcji lub przekupstwu zgodnej z Konwencją Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji. Na ten moment nie istnieją również konkretne plany ani harmonogram wdrożenia takich polityk w przyszłości.

Grupa nie wdrożyła procedury szybkiego, niezależnego i obiektywnego badania incydentów związanych z postępowaniem w biznesie, w tym incydentów korupcji i przekupstwa.

Ujawnienie sposobu ochrony sygnalistów

Pomimo braku wdrożenia dedykowanych procedur dotyczących ochrony sygnalistów we wszystkich spółkach Grupy, w Grupie funkcjonują wewnętrzne kanały dokonywania zgłoszeń w ramach regulaminu pracy i Kodeksu Postępowania Biznesowego. GK Dekpol zobowiązuje się do niezależnego badania incydentów związanych z postępowaniem biznesowym.

W podmiotach Grupy, które wdrożyły procedurę ochrony sygnalistów, zapewniono sygnalistom następujące środki ochrony: możliwość dokonywania zgłoszeń anonimowym, zasadę poufności danych dotyczących zgłoszenia i ochronę sygnalistów przed działaniami odwetowymi. Zgłoszenia można składać za pośrednictwem dedykowanego systemu, który zapewnia wyżej wspomnianą ochronę sygnalistom jak również i sprawne rozpatrywanie zgłoszeń oraz kontakt z sygnalistą, dostępnego na stronach internetowych podmiotów z Grupy pod linkiem:

- Dekpol S.A. <https://dekpol.pl/sygnalisci-dekpol-sa/>;
- Dekpol Budownictwo <https://dekpol.pl/generalne-wykonawstwo/o-firmie/sygnalisci/>
- Dekpol Deweloper <https://dekpoldeweloper.pl/sygnalisci/>
- Kombet <https://sygnaapp.pl/system-zgloszen-wewnetrznych/kombet-dzialdowo/>.

Procedury uwzględniają zasady podejmowania działań następczych w związku ze zgłoszeniami dokonanymi przez sygnalistów.

Grupa nie prowadzi dedykowanych szkoleń w obszarze ochrony sygnalistów dla wszystkich pracowników. Pracownicy przyjmujący zgłoszenia zostali przeszkoleni w zakresie obsługi zgłoszeń.

Obecnie Grupa nie przeprowadza szkoleń wewnątrz organizacji na temat postępowania w biznesie. W 2025 roku planowane jest wdrożenie szkolenia z Kodeksu Postępowania Biznesowego dla nowozatrudnionych pracowników. W kolejnych okresach planowane jest wdrożenie szkoleń cyklicznych z Kodeksu dla wszystkich pracowników.

Dla pracowników, którzy mają dostęp do informacji poufnych przeprowadzane są coroczne szkolenia z Regulaminów MAR.

Dla osób które mają dostęp do danych osobowych są przeprowadzane cykliczne (dwa razy w roku) szkolenia z Polityki RODO oraz cyberbezpieczeństwa.

Ujawnienie funkcji w przedsiębiorstwie, które są najbardziej zagrożone korupcją i przekupstwem

Działy zakupów spółek GK Dekpol są szczególnie narażone na ryzyko korupcji i przekupstwa ze względu na częste kontakty z dostawcami i udział w transakcjach o wysokiej wartości. Podobne ryzyko dotyczy Działów sprzedaży, zwłaszcza gdy system premiowy opiera się na wynikach, oraz działu finansowego – w kontekście umów kredytowych, ubezpieczeniowych i realizacji płatności. Zagrożenie występuje również wśród osób mających dostęp do informacji poufnych, zarówno zgodnie z Rozporządzeniem (UE) 596/2014, jak i do dokumentacji projektowej własnej lub klientów. Zagrożenie ponadto dotyczy zarządów i kadry kierowniczej ze względu na ich decyzyjne i strategiczne kompetencje.

(G1-2) Zarządzanie stosunkami z dostawcami

GK Dekpol w doborze dostawców i we współpracy z nimi kieruje się Kodeksem Postępowania Biznesowego, który zachęca dostawców Grupy do przestrzegania zawartych w nim zasad etycznych.

Część podmiotów z Grupy dokonuje oceny swoich dostawców i na tej podstawie wybiera tych preferowanych.

- Dekpol Budownictwo, w ramach Księgi Zintegrowanego Systemu Zarządzania, w ocenie dostawców uwzględnia: jakość, terminowość dotychczasowych dostaw, warunki płatnicze, posiadane certyfikaty jakościowe i środowiskowe, wdrożony System Zapewnienia Jakości, proponowane terminy realizacji, opinie o danym dostawcy, zgodność z wymaganiami BHP i ochrony środowiska i zgodność z dokumentacją projektową i techniczną.

- Dekpol Deweloper, chociaż nie ma wdrożonego systemu ISO, przy wyborze i ocenie dostawców uwzględnia: posiadanie wymaganych zezwoleń i uprawnień, dostarczenie wymaganych dokumentów i oświadczeń przed rozpoczęciem współpracy.

Podmioty produkcyjne GK Dekpol koncentrują się na budowaniu długoterminowych relacji z dostawcami, weryfikują dostarczane produkty, zwłaszcza pod względem ich jakości i wytrzymałości, i wymagają dostarczenia wymaganych certyfikatów w momencie dostawy.

Przy wyborze dostawców GK Dekpol uwzględnia kryteria społeczne i środowiskowe w omówionym wyżej zakresie.

GK Dekpol identyfikuje ryzyka związane z łańcuchem dostaw, zwłaszcza w kwestiach społecznych poprzez brak zgodności z regulacjami dotyczącymi poszanowania praw człowieka. Równocześnie Grupa identyfikuje swój możliwy wpływ na pracowników w łańcuchu wartości, zwłaszcza ich warunki pracy, równe traktowanie i równość szans czy inne prawa związane z pracą w tym pracą dzieci i pracą przymusową. Podmioty z Grupy poprzez swoje umowy z dostawcami w tym zapisy dotyczące terminu realizacji, mogą wpływać na łamanie tych praw w łańcuchu wartości wyższego szczebla. Ze względu na zidentyfikowany wpływ oraz ryzyka w 2024 roku Grupa rozpoczęła prace nad Kodeksem Etyki dla Dostawców. Powołano zespół roboczy w skład którego weszły zasoby ze wszystkich podmiotów Grupy. Wdrożenie tego kodeksu w relacjach z dostawcami planowane jest na 2025 rok. Minimalizacji negatywnego wpływu oraz zidentyfikowanych ryzyk służy ponadto wdrażana Procedura sygnalistów która zapewnia otwarty kanał zgłaszania naruszeń czy też Polityka Skargowa, której wdrożenie również zaplanowano na 2025 rok. Zapewni ona szerszy zakres naruszeń możliwych do zgłaszania.

Grupa Kapitałowa Dekpol nie posiada obecnie polityki zapobiegania opóźnieniom w płatnościach, ale przestrzega regulacji prawnych dotyczących przeciwdziałania nadmiernym opóźnieniom.

G1.MDR-A Minimalny Wpływ Ujawiania Informacji - działania związane z postępowaniem w biznesie

Działania podjęte w roku sprawozdawczym odnośnie zidentyfikowanych istotnych wpływów, w tym w celu zminimalizowania istotnych ryzyk, w obszarze związanym z postępowaniem w biznesie to:

- podnoszenie świadomości w zakresie zrównoważonego rozwoju - spółka Dekpol Budownictwo prowadzi regularne szkolenia, audyty środowiskowe zgodnie z normą ISO 14001 oraz analizuje ich wyniki, wdrażane są działania korygujące tam, gdzie jest to konieczne. Działanie to ma charakter cykliczny i będzie kontynuowane w kolejnych latach. Spółka, poprzez to działanie, oczekuje minimalizacji ryzyka niezgodności z regulacjami prawnymi, budowania kultury odpowiedzialności, identyfikacji obszarów do optymalizacji, w tym oszczędności i obniżenia kosztów operacyjnych. To także szansa reputacyjna dla spółki w relacjach z inwestorami czy instytucjami finansowymi.

W celu dalszego minimalizowania zidentyfikowanych istotnych ryzyk w obszarze postępowania w biznesie, w 2025 r. Grupa planuje podjąć następujące działania:

- powołanie dedykowanego działu ds. zarządzania zgodnością, a także regularna analiza obowiązujących przepisów prawa oraz wdrażanie rozwiązań dostosowawczych do tych zmian, wdrożenie planowane w 2025 roku. Działanie to ma na celu zwłaszcza ograniczenie ryzyka niezgodności z regulacjami prawnymi.
- wdrożenie Kodeksu Etyki dla Dostawców, który będzie podstawą do wdrożenia systemu ocen dostawców w tych podmiotach, które dotąd takich ocen nie przeprowadzały - a w kolejnych latach stworzenie systemu zarządzania łańcuchem dostaw opartego na zrównoważonym rozwoju. Grupa planuje wdrożyć Kodeks Etyki dla Dostawców w 2025 roku a w kolejnych latach pozostałe działania. Tym działaniem Grupa chce głównie zminimalizować swój możliwy negatywny wpływ na poszanowanie praw człowieka w swoim łańcuchu dostaw. Grupa na moment raportowania nie posiada dostatecznej wiedzy na ten temat a taka wiedza jest istotna przy podejmowaniu decyzji o współpracy z poszczególnymi dostawcami.
- wdrożenie zgodnych z prawem procedur dotyczących ochrony sygnalistów w pozostałych spółkach Grupy. Działanie wdrożone zostanie w 2025 roku głównie ze względu na obowiązujące regulacje prawne i ryzyko kar finansowych związanych z niewdrożeniem tej procedury.

- wdrożenie Polityki skargowej, która rozszerzy możliwość zgłaszania naruszeń przewidzianych w obecnych procedurach zarówno pod względem rodzaju interesariuszy jak i kategorii zgłaszanych naruszeń. Grupa planuje wdrożyć tą politykę w 2025 roku jako uzupełnienie Procedury Sygnałistów która jest ograniczona zarówno co do osób które mogą dokonywać zgłoszenia jak i naruszeń które za jej pośrednictwem można zgłosić. Polityka skargowa ma objąć swoim zakresem kluczowych interesariuszy Grupy i szeroki zakres zgłaszanych naruszeń. Grupa oczekuje że dzięki temu uzyska wiedzę dotyczącą nieprawidłowości w terminie który pozwoli na szybką reakcję celem ich wyeliminowania
- rozpoczęcie przeprowadzania szkoleń z zakresu etyki biznesu w GK Dekpol - wprowadzenie obowiązku zapoznania się z Kodeksem Postępowania Biznesowego dla nowo zatrudnionych pracowników w 2025 roku - a w kolejnych latach rozszerzenie na wszystkich pracowników jako szkolenie cykliczne, Celem takich szkoleń jest pogłębienie świadomości wśród własnych pracowników odnośnie zasad jakimi kieruje się Grupa.

Działania planowane w 2025 r. w konkretnych spółkach GK Dekpol:

- Betpref-WKS, Betpref-ZPP, Kombet, Dekpol Steel i Intek: wdrożone zostaną oceny dostawców zgodnie z Kodeksem Etyki Dostawców, a także szkolenia i panele informacyjne dla pozostałych grup interesariuszy, w szczególności pracowników i klientów. Celem tych działań jest pogłębienie wiedzy dotyczącej kwestii zrównoważonego rozwoju w łańcuchu wartości
- Betpref-WKS, Betpref-ZPP, Kombet, Dekpol Steel i Intek: w 2025 roku planowane jest wdrożenie procedury kontraktacji, która będzie opisywać m.in. zasady i terminy płatności oraz warunki zawierania umów z dostawcami. Jej celem jest lepsze zarządzanie łańcuchem dostaw oraz minimalizacja ryzyka wystąpienia opóźnień w płatnościach.

Minimalne informacje, które firma zamierza ujawniać (w ramach przygotowywanego planu) w kontekście działań związanych z postępowaniem w biznesie to:

- procedury etyczne i antykorupcyjne: ujawnienie polityki "zero tolerancji" dla korupcji, procedur zapobiegania konfliktom interesów oraz zasad przejrzystości w procesach przetargowych,
- systemy zarządzania ryzykiem: opis wdrożonych metod identyfikacji i oceny ryzyk związanych z działaniami operacyjnymi, w tym ryzyka prawnego i reputacyjnego,
- mechanizmy kontroli i monitoringu: informacje o wewnętrznych audytach, szkoleniach etycznych oraz systemach monitorowania zgodności działań z obowiązującymi przepisami,
- transparentność procesów biznesowych: ujawnienie procedur zawierania umów oraz metod komunikacji z interesariuszami, co pozwala na ocenę zgodności działań z deklarowanymi wartościami.

Zgodnie z powyższym, zakres kluczowych działań dotyczy działalności Grupy oraz łańcucha wartości wyższego szczebla, głównie dostawców zlokalizowanych na terenie Polski, dotkniętych grupy interesariuszy, a w kolejnych latach wcześniejszych etapów łańcucha wartości wyższego szczebla.

Analiza podwójnej istotności oraz niniejszy raport jest przygotowywany w GK Dekpol po raz pierwszy, stąd brak jest informacji ilościowych i jakościowych dotyczących postępów w realizacji działań lub planów działań ujawnionych w poprzednich okresach.

GK Dekpol w okresie sprawozdawczym nie sprecyzowała planów działania ani nie zaplanowała przeznaczenia konkretnych zasobów na rzecz zarządzania istotnymi kwestiami związanymi ze zrównoważonym rozwojem, w tym związanymi z postępowaniem w biznesie. Plany takie zostaną opracowane w ramach strategii zrównoważonego rozwoju w 2025 roku. Grupa nie przewiduje jednakże wystąpienia znacznych wydatków operacyjnych lub nakładów inwestycyjnych w związku z powyższymi, planowanymi działaniami.

G1.MDR-T.1 Minimalny Wymóg Ujawniania Informacji - cele związane z postępowaniem w biznesie

GK Dekpol w okresie sprawozdawczym nie opracowała mierzalnych celów związanych ze zrównoważonym rozwojem, w tym celów związanych z postępowaniem w biznesie. Zostaną one opracowane w ramach strategii zrównoważonego rozwoju w 2025 roku. Po ich implementacji Grupa będzie w stanie ocenić oczekiwane wyniki.

(G1-6) Praktyki płatnicze

GK Dekpol dąży do zapewnienia terminowego regulowania płatności. Warunki płatności są każdorazowo określone w umowach z dostawcami bądź w zleceniach. W GK Dekpol wdrożony został również dedykowany zespół (w Dziale Windykacji i Wsparcia Operacyjnego Dekpol S.A.) odpowiedzialny za monitorowanie i zarządzanie procesami płatności.

W GK Dekpol zdarzają się sytuacje opóźnień w płatnościach. W takich sytuacjach, spółki Grupy działają zgodnie z obowiązującymi w Grupie Praktykami. Zgodnie z nimi, możliwość dokonania płatności za wymagalne i bezsporne faktury następuje po dostarczeniu kompletu dokumentów do protokołu zgodnie z umową. Niezwłocznie po zauważeniu braków formalnych kontrahenci są informowani o zaistniałej sytuacji i obligowani do uzupełnienia tych braków, przez co termin zapłaty jest uzależniony od spełnienia powyższego.

Ponadto, w celu minimalizowania ryzyka wystąpienia opóźnień w płatnościach w przyszłości, Spółki produkcyjne należące do GK Dekpol są w trakcie tworzenia Procedury Kontraktacji, .

Praktyki płatnicze obecne w roku sprawozdawczym we wszystkich spółkach GK Dekpol:

- brak jednolitych warunki płatności, z każdym dostawcą ustalane są one indywidualnie,
- standardowym zapisem w umowach z dostawcami jest ustawa dotycząca not odsetkowych, które każdy wystawca faktury ma prawo wystawić spółce po przekroczeniu terminu płatności.
- głównie kategorie dostawców GK Dekpol: dostawcy materiałów, dostawcy usług, podwykonawcy, inni - nienależący do żadnej wcześniej wspomnianej kategorii (np. administracja samorządowa),
- obszary geograficzne, z których pochodzą dostawcy GK Dekpol: Europa, Azja, Ameryka Północna.

	Betpref-ZPP Betpref- WKS	Kombet	Dekpol Steel	Intek	Dekpol Deweloper	Dekpol Budownic- two	Dekpol S.A.
Śr. czas płatności (wszystkie) w dniach	13	6	20	18	32	10	27
Standardowy termin płatności (materiały) w dni- ach	14	17	32	24	53	31	10
Średni termin płatności (ma- teriały) w dniach	14	6	20	19	16	9	35
Standardowy termin płatności (usługi) w dniach	19 - 26	22	22	73	12	16	13
Średni termin płatności (usługi) w dniach	12 - 19	9	21	18	17	20	24
Standardowy termin płatności (podwykonawcy) w dniach	17	15	19	24	14	28	17
Średni termin płatności (podwykonawcy) w dniach	15	5	29	23	34 (klienci) 16 (urzędy)	8	11
Standardowy termin płatności (inne) w dniach	6	0	21	17	8	26	nd
Średni termin płatności (inne) w dniach	30	0	17	10	32	13	
Liczba płatności	6230	2561	8740	4080	9373	65245	nd
Liczba zgodnych płatności	950	1049	1191	593	2000	25715	nd
Odsetek zgodnych	15%	41%	14%	15%	21%	39%	nd

Liczba postępowań	1	0	0	1	0	12	nd
-------------------	---	---	---	---	---	----	----

Opis	Wartość
Łączna liczba płatności w 2024 r.	3162
Liczba płatności zgodnych ze standardowymi warunkami płatności w 2024 r.	903
Odsetek płatności zgodnych ze standardowymi warunkami płatności	44%
Liczba nierozstrzygniętych postępowań sądowych (dot. sporów o płatności)	2

W powyższych obliczeniach zastosowano dane rzeczywiste dotyczące dokonanych w 2024 roku płatności. Nie zastosowano więc reprezentatywnej próby.

W DBU dodatkowo płatności realizowane są projektowo, tzn. że terminy płatności uzgadniane z dostawcami są ściśle uzależnione od uzgodnionych terminów płatności z inwestorami. Zdarza się że to inwestor opóźni swoją płatność co ma wpływ na regulowanie zobowiązań podmiotu.

Mariusz Tuchlin

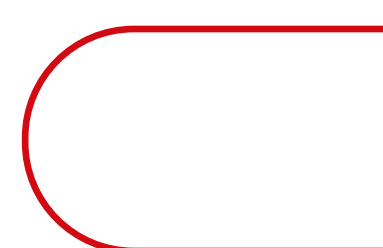
Prezes Zarządu Dekpol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu Dekpol S.A.

Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu Dekpol S.A.



Grupa Kapitałowa Dekpol S.A.

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

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

