

Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol



Sprawozdanie Zarządu z działalności

Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol

za okres od 01 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.

Pinczyn, 24 kwietnia 2026 roku

Wybrane osiągnięcia 2025

FY 2025

BUDOWNICTWO

Sol Marina

Wyróżnienie w kategorii „Inwestycja przyszłości” podczas gali Wizjery 2025 dla kompleksu Sol Marina.

BUDOWNICTWO

Teatr Muzyczny



Dekpol Budownictwo podpisał umowę na realizację nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu.

DEVELOPER

Osiedle Chabrowe

Dekpol Deweloper wprowadził do sprzedaży nową, kameralną inwestycję – Osiedle Chabrowe w Starogardzie Gdańskim.

DEVELOPER

665 lokali



To liczba sprzedanych lokali w segmencie deweloperskim w 2025 roku.

STEEL

Wzrost przychód segmentu

Przychody ze sprzedaży segmentu osprzętu maszyn budowlanych w 2025 roku zwiększył się o 5,8 mln zł w stosunku do roku 2024.

GRUPA DEKPOL

Rekordowe przychody ze sprzedaży Grupy

W 2025 roku Grupa Dekpol osiągnęła rekordowe przychody ze sprzedaży na poziomie 1,88 mld zł.

GRUPA DEKPOL

Zysk netto

W 2025 roku Grupa Dekpol osiągnęła zysk netto na poziomie ponad 104 mln zł.

GRUPA DEKPOL

EBITDA

W 2025 roku EBITDA Grupy Kapitałowej Dekpol wyniosła ponad 179 mln zł.

Spis treści

List Prezesa Zarządu	7
Komentarz Wiceprezesów Zarządu	8
Najważniejsze wydarzenia 2025	9
Wybrane dane finansowe	12
Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Depol	13
Wybrane dane finansowe spółki Depol S.A.	14
1. Podstawowe informacje o Spółce	15
Dekpol S.A.	15
Przedmiot działalności Depol S.A.	16
Oddziały	16
Zarząd Depol S.A.	17
Rada Nadzorcza Depol S.A.	17
Akcje i akcjonariat Spółki	18
Zasady zarządzania Spółką	19
Powiązania organizacyjne i kapitałowe	20
2. Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej	22
Przedmiot działalności Grupy Depol	23
Struktura Grupy Kapitałowej Depol	24
Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej	28
Zasady zarządzania Grupą Kapitałową	30
Akcje własne	30
Powiązania organizacyjne i kapitałowe	30
3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Depol	31
Podstawowe produkty, towary i usługi	32
Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia	45
Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe	47
Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku 2025 oraz po dniu bilansowym.	48
Pozostałe zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej	58
Pożyczki i kredyty	60
Poręczenia i gwarancje	65
Instrumenty finansowe	68
Transakcje z podmiotami powiązanymi	70
Czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, wpływające na działalność i sprawozdanie finansowe	70

4. Wyniki ekonomiczno-finansowe spółki Dekpol S.A.	71
Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego	72
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Dekpol S.A.	72
Analiza sytuacji finansowej	72
Emisje i wykupy papierów wartościowych	79
Ocena zarządzania zasobami finansowymi Spółki	81
5. Wyniki ekonomiczno-finansowe Grupy Kapitałowej Dekpol	83
Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	83
Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol	85
Emisje i wykupy papierów wartościowych	93
Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Dekpol	93
6. Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol	94
Strategia i kierunki rozwoju Grupy Dekpol	95
Realizacja strategii Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol w 2025 roku	98
Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym	101
Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej	103
Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych	106
7. Czynniki ryzyka i zagrożeń	107
8. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego	122
Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent	123
Wskazanie zasad ładu korporacyjnego, od stosowania których odstąpiono	123
Akcjonariusze posiadający bezpośrednio lub pośrednio znaczne pakiety akcji	126
Wskazanie posiadaczy wszelkich papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne, wraz z opisem tych uprawnień	126
Wskazanie wszelkich ograniczeń odnośnie wykonywania prawa głosu	127
Wskazanie wszelkich ograniczeń dotyczących przenoszenia prawa własności papierów wartościowych emitenta	127
Organy Spółki	127
Zasady zmiany Statutu Spółki	141
Systemy kontroli wewnętrznej i zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu sporządzania sprawozdań Spółki i Grupy Kapitałowej	141
Polityka Różnorodności	142
9. Polityka wynagrodzeń	143
System wynagrodzeń	144
Warunki i wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu	144
Umowy zawarte z osobami zarządzającymi, przewidujące rekompensatę w przypadku ich rezygnacji	145
Warunki i wysokość wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej	145

Zobowiązania wynikające z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących	146
10. Pozostałe informacje	147
Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	148
Firma audytorska	149
Zagadnienia pracownicze	150
Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	153
Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	155
Wydatki na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych	156
Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju	157

List Prezesa Zarządu

Szanowni Państwo,

oddajemy w Państwa ręce Raport Roczny Grupy Depol za 2025 rok, prezentujący wyniki finansowe oraz najważniejsze informacje dotyczące działalności Grupy i Spółki w minionym roku.

Rok 2025 był dla Grupy Depol równie pracowitym, co owocnym okresem, w którym - pomimo wciąż wymagającego otoczenia rynkowego i makroekonomicznego - osiągnęliśmy solidne wyniki finansowe. Dzięki konsekwentnej realizacji strategii rozwoju Grupy, zdyscyplinowanemu podejściu do doboru projektów oraz koncentracji na ich rentowności po raz kolejny potwierdziliśmy skuteczność naszego modelu biznesowego.

Ubiegłoroczne wyniki Grupy - zarówno operacyjne, jak i finansowe - należy analizować i oceniać z uwzględnieniem szerszego kontekstu. W 2025 roku konsekwentnie podążaliśmy ścieżką wzrostu skali działalności, utrzymując jej satysfakcjonującą rentowność w warunkach utrzymującej się niepewności gospodarczej, dużej konkurencji oraz znaczącej zmienności czynników zewnętrznych. Umiejętnie omijając biznesowe wyzwania, zakończyliśmy miniony rok z 34% wzrostem przychodów do poziomu 1,88 mld PLN, osiągając 179,4 mln PLN EBITDA (wzrost o 31% r/r) oraz 104,4 mln PLN zysku netto (wzrost o 8% r/r). Rok zamknęliśmy w bardzo dobrej kondycji finansowej, z niskim poziomem zadłużenia i silną pozycją gotówkową.

Od lat skutecznie pomnażamy powierzony nam kapitał, systematycznie zwiększając skalę działalności Grupy i wykorzystując szanse wzrostu w każdym z podstawowych obszarów naszego biznesu. Równocześnie rozwijamy się w sposób kontrolowany, koncentrując się na projektach o niskim profilu ryzyka, dbając o rentowność oraz inwestując we wzmacnianie fundamentów naszej działalności. Cieszy nas, że nasze podejście spotyka się z Państwa pozytywną oceną, czego odzwierciedleniem jest rynkowa wycena Grupy Depol.

Motorami rozwoju Grupy Depol w 2025 roku były dwa segmenty naszej działalności - generalne wykonawstwo oraz działalność deweloperska. W segmencie wykonawczym, w realiach spowolnienia inwestycyjnego, kontynuowaliśmy realizację planu stabilnego wzrostu, opartego m.in. na rozwijaniu relacji ze sprawdzonymi partnerami biznesowymi, selektywnym podejściu do pozyskiwania zleceń. Utrzymując wiodącą pozycję w obszarze projektów logistyczno-przemysłowych, pozostajemy również aktywni w segmencie projektów użyteczności publicznej. W ostatnich miesiącach pozyskaliśmy do realizacji szereg atrakcyjnych projektów - zarówno biznesowo, jak i wizerunkowo - takich jak budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu czy nowego gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu. Potwierdzamy nasze wysokie kompetencje zarówno w kraju, jak i za granicą - na rynku europejskim, wchodząc do Rumunii, jak i poza nim, uczestnicząc w projekcie budowy nowej Polskiej Stacji Antarktycznej.

W segmencie deweloperskim rok 2025 stał pod znakiem wzrostów - zarówno sprzedażowych, jak i realizacyjnych. Zakończyliśmy go 43% wzrostem kontraktacji, do poziomu 666 zawartych umów, jednocześnie niemal podwajając - do 665 - liczbę lokali sprzedanych i przekazanych nabywcom. Utrzymujemy szeroką, zróżnicowaną ofertę sprzedażową, umożliwiającą dotarcie do szerokiego grona klientów, sukcesywnie uzupełniając nasz portfel o kolejne atrakcyjne projekty. Kładąc duży nacisk na dywersyfikację geograficzną, nie zmniejszamy zaangażowania na rodzimym rynku trójmiejskim, który pozostanie centrum naszej aktywności w tym obszarze także w kolejnych latach. Po udanym 2025 roku będziemy skupiać się na utrzymaniu efektywności biznesu - naszym celem na 2026 rok jest co najmniej utrzymanie ubiegłorocznego poziomu kontraktacji.

W segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych rok 2025 był kolejnym okresem pracy u podstaw - zarówno w obszarze produkcji, jak i sprzedaży. Wierzymy, że konsekwencja w działaniu oraz strategiczne inwestycje w potencjał tego segmentu, w tym akwizycja niemieckiej firmy Reschke, zbudują solidny fundament dla wzrostu skali działalności oraz jej rentowności w kolejnych latach.

W 2026 rok wkroczyliśmy w dobrej kondycji biznesowej - z mocnymi fundamentami finansowymi oraz atrakcyjnym pipeline projektów. Mamy potencjał, by również w bieżącym roku skutecznie przekuć atuty Grupy Depol w solidne wyniki operacyjne i finansowe, wzmacniając naszą pozycję rynkową. Jednocześnie, mając na uwadze zarówno dotychczasowe, jak i nowe wyzwania - również o charakterze globalnym - jako główny cel stawiamy sobie zrównoważony, długoterminowy wzrost.

Parafrazując znane powiedzenie - sukces biznesowy Grupy Depol jest dzieckiem blisko 1,2 tysiąca jej pracowników. To dzięki ich zaangażowaniu i profesjonalizmowi konsekwentnie podążamy ścieżką wzrostu wartości. Korzystając z okazji, pragnę w imieniu Zarządu Spółki oraz własnym serdecznie im za to podziękować. Dziękuję również Państwu - naszym Akcjonariuszom - za okazane zaufanie. Wierzę, że również w 2026 roku dostarczymy Państwu powodów do satysfakcji z zaangażowania w nasz wspólny projekt, jakim jest Grupa Depol.

Mariusz Tuchlin

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu
Grupa Kapitałowa Depol



Komentarz Wiceprezesów Zarządu

Szanowni Państwo,

Rok 2025, również z perspektywy Grupy Depol, potwierdził, jak bardzo współczesne realia wymykają się prostym i jednoznacznym ocenom. Wbrew oczekiwaniom, nie przyniósł on pozytywnych zmian na arenie międzynarodowej, które wpływałyby korzystnie na otoczenie makroekonomiczne i rynkowe Grupy. Tocząca się za naszą wschodnią granicą wojna wciąż jest daleka od zakończenia, napięcia na Bliskim Wschodzie przełożyły się w kolejne konflikty zbrojne, a działania nowej administracji amerykańskiej, ukierunkowane na przebudowę globalnych relacji politycznych i gospodarczych, niemal każdego dnia wzbudzają akwen, po którym również my nawigujemy.

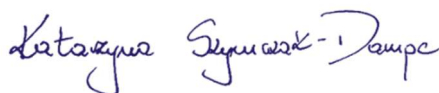
Z drugiej strony, ostatnie kilkanaście miesięcy przyniosło stabilizację w bezpośrednim otoczeniu Grupy Depol. Słabnąca inflacja stworzyła przestrzeń do serii obniżek stóp procentowych w Polsce, co wpłynęło korzystnie zarówno na koszty finansowania przedsięwzięć, jak i przyczyniło się do ożywienia koniunktury na rynku mieszkaniowym. Choć miniony rok był kolejnym okresem zastoju inwestycyjnego, oddziałującego na segment wykonawstwa, w ostatnich miesiącach można było dostrzec pierwsze sygnały dające nadzieję na poprawę w tym obszarze.

W wymiarze operacyjnym rok 2025 był dla Grupy wyjątkowo intensywny. Wysoki poziom kontraktacji w segmencie deweloperskim oraz rekordowa sprzedaż w segmencie generalnego wykonawstwa są efektem konsekwentnej pracy nad zwiększaniem skali działalności na wszystkich poziomach organizacji — od sprzedaży, przez realizację, po obszary wsparcia biznesu. W segmencie deweloperskim w ostatnich kilkunastu miesiącach m.in. rozpoczęliśmy realizację czterech inwestycji oraz powiększyliśmy bank ziemi o nieruchomości (nabyte i zabezpieczone umowami przedwstępnymi) o potencjale przekraczającym 100 tys. m² powierzchni użytkowej, kontynuując jednocześnie terminową realizację rekordowego portfela projektów. Segment generalnego wykonawstwa w minionym roku pozyskał kontrakty o wartości 0,9 mld zł, selektywnie budując portfel zleceń. W obszarze produkcji osprzętu do maszyn budowlanych niezmiennie kładliśmy duży nacisk na ekspansję zagraniczną, inwestując m.in. w rozwój potencjału sprzedażowego na rynku niemieckim.

Rozwijając działalność operacyjną, nie zapominamy o systematycznym wzmacnianiu fundamentów finansowych. Sukces biznesowy Grupy przekuwamy na korzystniejsze warunki finansowania, obniżając koszty odsetkowe i optymalizując strukturę zapadalności zobowiązań. W 2025 r. przedterminowo spłaciliśmy 150 mln zł zobowiązań obligacyjnych, korzystając z finansowania bankowego, a w 2026 r. z sukcesem uplasowaliśmy obligacje serii O o wartości 250 mln zł, refinansując jednocześnie pozostałą część droższych instrumentów dłużnych.

Na przestrzeni minionych lat wielokrotnie udowodniliśmy skuteczność w rozwijaniu działalności zarówno w okresach prosperity, jak i w obliczu rynkowych wyzwań. Jesteśmy przekonani, że przy sprzyjających warunkach rynkowych i stabilnym otoczeniu w 2026 r. będziemy dążyć do identyfikacji oraz wykorzystania naszych przewag konkurencyjnych, konsekwentnie podążając ścieżką wzrostu wartości naszej firmy.

Zapraszamy do lektury Raportu Roczego Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025.



Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Dyrektor Finansowy
Grupa Kapitałowa Depol



Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu
Grupa Kapitałowa Depol



Najważniejsze wydarzenia 2025



Październik 2025 Zrealizowana fabryka e-mobility dla POSCO International Poland E-Mobility



Dekpol Budownictwo zakończył realizację pierwszej w Polsce fabryki koreańskiej firmy POSCO International Poland E-Mobility. Inwestycja o powierzchni ponad 25 tys. mkw. powstała na terenie Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Invest-Park” w 13 miesięcy. W zakładzie, w którym powstało ok. nowych 200 miejsc pracy, produkowane są rdzenie silników elektrycznych do pojazdów zeroemisyjnych m.in. dla Hyundai Motor Co. i Kia Corp.

Październik 2025 Wybór Dekpol Budownictwo na wykonawcę szkoły w Biedrusku



Foto: Urząd Gminy Suchy Las

28 października została podpisana umowa pomiędzy Gminą Suchy Las (powiat poznański), a generalnym wykonawcą - spółką Dekpol Budownictwo na realizację nowoczesnej szkoły podstawowej. Dwukondygnacyjny budynek o powierzchni całkowitej ponad 9 tys. m² i nowoczesnej formie architektonicznej będzie składał się m.in. z dwóch skrzydeł dydaktycznych, przestronnego holu głównego, a także nowoczesnej sali sportowej z pełnym zapleczem sanitarnym.

Listopad 2025 Decydujący etap budowy Polskiej Stacji Antarktycznej



Foto: Konsorcjum Dekpol Budownictwo i Andrewex Construction

W listopadzie zespół realizacyjny kolejnego etapu budowy nowego budynku głównego Polskiej Stacji Antarktycznej im. Henryka Arctowskiego dotarł na Wyspę Króla Jerzego – oddaloną o ponad 14 000 km od Polski. Po kilkudniowym rozładunku, rozpoczęto prace nad kompletnym montażem konstrukcji budynku głównego stacji. Inwestorem przedsięwzięcia jest Instytut Biochemii i Biofizyki Polskiej Akademii Nauk (IBB PAN), a trzeci etap budowy obiektu realizuje konsorcjum firm Dekpol Budownictwo (Lider) i Andrewex Construction (Partner) wraz z pracownikami inwestora.

Listopad 2025 Dekpol Budownictwo na podium konkursu „Buduj Bezpiecznie”



W tegorocznej edycji konkursu organizowanego przez Państwową Inspekcję Pracy Dekpol Budownictwo otrzymał trzy nagrody oraz jedno wyróżnienie dla następujących realizacji: obiekt produkcyjno-magazynowy Danfoss w Tuchomiu, hala Widowiskowo-Sportowa w Świdniku, wieża technologiczna Tele-Fonika w Bydgoszczy, fabryka e-mobility POSCO w Brzegu. Zdobyte laury są dowodem na utrzymywanie najwyższych standardów pracy i bezpieczeństwa, będących fundamentem działalności generalnego wykonawcy.

Wrzesień 2025 Paulina Czurak-Czapiewska Laureatką nagrody Sukces w Szpilkach 2025



Uroczyste wręczenie wyróżnienia odbyło się podczas gali XII Polskiego Kongresu Przedsiębiorczości w Hali Stulecia we Wrocławiu. Nagroda Sukces w Szpilkach przyznawana jest kobietom-liderkom, które inspirują, przełamują schematy i budują swoją zawodową niezależność w różnych sektorach gospodarki. Wyróżnienie dla Pauliny Czurak-Czapiewskiej (Członka Zarządu Depol Deweloper) stanowi docenienie jej wkładu w rozwój nowoczesnej architektury oraz działalność biznesową opartą na jakości i odpowiedzialności.

Październik 2025 Zakończenie sezonu żeglarskiego 2025



Sezon żeglarski 2025 w Sol Marina zakończył się w pierwszych dniach października. Podczas uroczystości w Grano Hotel Solmarina blisko 200 gości świętowało mijające miesiące żeglarskich przygód pośród żagli i fal. Wieczór uświetniła charytatywna licytacja, z której motoryzacyjnym akcentem była czapka z autografem Roberta Kubicy z Grand Prix Holandii 2021. Pośród wystawionych przedmiotów znalazł się też rejs luksusowym jachtem po Zatoce Gdańskiej. Łącznie udało się zebrać imponującą kwotę 148 tys. zł, która zostanie wykorzystana na organizację Dnia Dziecka 2026 oraz upominki dla najmłodszych z lokalnych szkół i domów dziecka.

PRZEGLĄD – INNE WYDARZENIA Z 2025 ROKU

Marzec 2025 Osobowość Branży 20-lecia Polski w Unii Europejskiej

Katarzyna Szymczak-Dampc, CFO Depol S.A., laureatką nagrody „Osobowość Branży 20-lecia Polski w Unii Europejskiej”. Spółka Depol S.A. została natomiast laureatem nagrody „Firma Budowlana 20-lecia Polski w Unii Europejskiej” magazynu Builder Polska.

Marzec 2025 Herkules 20-lecia

Złota passa Depol S.A. – Prezes Mariusz Tuchlin laureatem Polskiego Herkulesa 20-lecia. Statuetka przyznawana jest wybitnym przedstawicielom branży budowlanej w nagrodę za ich zawodowe sukcesy w okresie 20-lecia Polski w Unii Europejskiej. Prezes Tuchlin został wyróżniony między innymi za siłę organizacji w trudnych czasach oraz za rozwijanie budownictwa innowacyjnego i zrównoważonego.

Maj 2025 Polska Stacja Antarktyczna

W maju został zakończony montaż próbný blisko jednej trzeciej nowego budynku Polskiej Stacji Antarktycznej im. Henryka Arctowskiego. Ostatni etap budowy stacji wykonywany jest przez konsorcjum firm Depol Budownictwo i Andrewex Construction.

Wrzesień 2025 Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego

We wrześniu 2025 roku Depol Budownictwo dołączył do Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego zyskując m. in. dostęp do globalnych doświadczeń i możliwość współpracy z partnerami z różnych krajów, udział w inicjatywach i programach o zasięgu międzynarodowym, a także zasoby edukacyjne.

Wybrane dane finansowe



Wybrane dane finansowe Grupy Kapitałowej Depol

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	1 876 436	1 404 001	442 848	326 193
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	162 033	120 802	38 241	28 066
III. Zysk (strata) brutto	139 972	122 395	33 034	28 436
IV. Zysk (strata) netto	104 382	96 503	24 635	22 421
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	12,48	11,54	2,95	2,68
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	276 246	-22 976	65 195	-5 338
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-30 997	-12 351	-7 315	-2 870
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-108 531	70 840	-25 614	16 458
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	136 717	35 513	32 266	8 251
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
X. Aktywa razem	1 938 382	1 666 276	458 604	389 954
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 223 598	1 027 009	289 493	240 348
XII. Zobowiązania długoterminowe	461 027	460 449	109 075	107 758
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	762 571	566 560	180 418	132 591
XIV. Kapitał własny	714 784	639 267	169 112	149 606
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 974	1 943
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	85	76	20	18

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 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 2025 roku i 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku.

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu (EUR/PLN)	4,2267	4,2730
Średni kurs okresu (EUR/PLN)	4,2372	4,3042

Wybrane dane finansowe spółki Depol S.A.

	tys. PLN		tys. EUR	
	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	41 373	52 063	9 764	12 096
II. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 057	5 866	249	1 363
III. Zysk (strata) brutto	28 466	45 003	6 718	10 456
IV. Zysk (strata) netto	28 433	43 718	6 710	10 157
V. Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	3,40	5,23	0,80	1,21
VI. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 053	21 294	-485	4 947
VII. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	70 336	-115 254	16 600	-26 777
VIII. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-90 553	121 448	-21 371	28 216
IX. Przepływy pieniężne netto, razem	-22 269	27 489	-5 256	6 387
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
X. Aktywa razem	697 066	718 602	164 920	168 173
XI. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	373 292	393 988	88 318	92 204
XII. Zobowiązania długoterminowe	342 226	353 971	80 968	82 839
XIII. Zobowiązania krótkoterminowe	31 066	40 017	7 350	9 365
XIV. Kapitał własny	323 774	324 614	76 602	75 968
XV. Kapitał zakładowy	8 363	8 363	1 979	1 957
XVI. Liczba akcji na koniec okresu	8 362 549	8 362 549	8 362 549	8 362 549
XVII. Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	39	39	9	9

Wybrane pozycje bilansu zaprezentowane w walucie EUR zostały przeliczone według ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu EUR z dnia 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 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 2025 roku i 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2024 roku.

	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Kurs obowiązujący na ostatni dzień okresu (EUR/PLN)	4,2267	4,2730
Średni kurs okresu (EUR/PLN)	4,2372	4,3042

1. Podstawowe informacje o Spółce



Dekpol S.A.

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.

Spółka nie posiada oddziałów ani zakładów w rozumieniu ustawy z 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”).

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 oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Dekpol.

Działalność Grupy Dekpol w poszczególnych segmentach została przedstawiona w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Przedmiot działalności Grupy Dekpol” w sekcji „Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej”.

Oddziały

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

Zarząd Dekpol S.A.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki funkcjonuje w następującym składzie:



Mariusz Tuchlin

Prezes Zarządu Dekpol S.A.



Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu Dekpol S.A.



Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu Dekpol S.A.

Rada Nadzorcza Dekpol S.A.

Na dzień 31 grudnia 2025 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

Informacje o kadencji i zmianach w składzie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółki w roku obrotowym 2025 znajdują się w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Organy Spółki” w sekcji „Oświadczenie o stosowaniu Ładu Korporacyjnego”

Akcje i akcjonariat Spółki

Kapitał zakładowy Spółki

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Depol S.A. wynosi 8.362.549,00 zł i dzieli się na 8.362.549 akcji zwykłych na okaziciela o wartości nominalnej 1 zł każda, w tym na:

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

które uprawniają łącznie do 8.362.549 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki.

W 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie miały miejsca zmiany w wysokości i strukturze kapitału zakładowego Spółki.

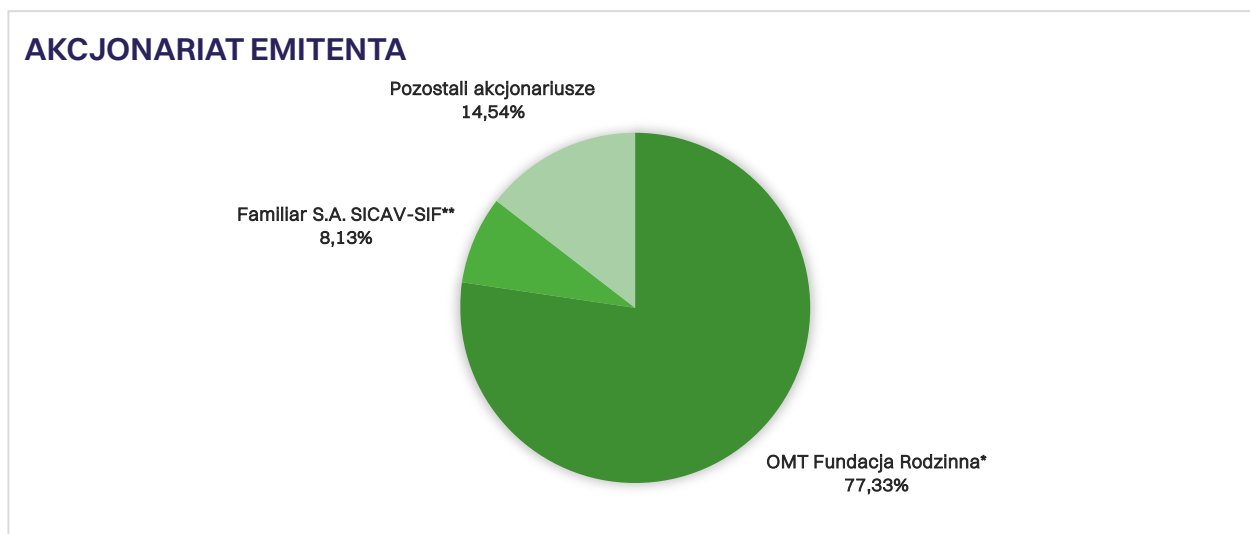
Struktura akcjonariatu

Akcjonariusze Depol S.A. posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wedle najlepszej wiedzy Zarządu Depol 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 Depol S.A.

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



W 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie otrzymała zawiadomień o zmianie w strukturze własności znacznych pakietów akcji 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 2025 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 Członkowie 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 i kapitałowe” w sekcji „Podstawowe informacje o Spółce”.

Program akcji pracowniczych

Emitent nie posiada programu akcji pracowniczych.

Akcje własne

Dekpol S.A. nie posiadała ani nie nabywała w 2025 roku akcji własnych i nie podejmowała w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji własnych.

Zasady zarządzania Spółką

Zasady zarządzania spółką Depol S.A. wynikają z przepisów prawa, w szczególności Kodeksu Spółek Handlowych, a także regulacji wewnętrznych, takich jak Statut Depol S.A., Regulamin Zarządu Depol S.A. oraz Regulamin Rady Nadzorczej Depol S.A. Zgodnie ze Statutem Depol S.A., Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje Spółkę we wszystkich kwestiach. W Spółce nie ma ustalonego podziału odpowiedzialności pomiędzy członków Zarządu. Zarząd Depol S.A. jako całość jest odpowiedzialny za wyznaczanie ogólnego kierunku strategicznego i podejmowanie kluczowych decyzji, które mają wpływ na działalność Spółki, natomiast Rada Nadzorcza Depol S.A. sprawuje stały nadzór nad działalnością Spółki.

W 2025 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Spółką.

Powiązania organizacyjne i kapitałowe

Dekpol S.A. jest jednostką dominującą Grupy Kapitałowej Depol. Powiązania wynikające z faktu posiadania grupy kapitałowej zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Struktura Grupy Kapitałowej” w sekcji „Podstawowe informacje o Spółce”.

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

Podmioty, z którymi Emitent jest dodatkowo powiązany organizacyjnie lub kapitałowo poprzez osobę Pana Mariusza Tuchlina (pełniącego funkcję Prezesa Zarządu Emitenta i będącego większością akcjonariuszem Emitenta), według stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, prezentuje poniższa tabela:

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 pojazdu osobowych i dostawczych oraz maszyn i urządzeń budowlanych
City Apart Management Sol Marina Sp. z o.o.	0000711010	100% udziałów i głosów 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 Pszenna Sp. z o.o.	0001004553	99,6 % udziałów i głosów należy do Grano Group Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej
HLM 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	Komplementariusz - OMT Nieruchomości Sp. z o.o. - udział w zyskach 1%, Komandytariusz Mariusz Tuchlin - udział w zyskach 99%	Spółka prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie: hoteli i podobnych obiektów zakwaterowania, restauracji i pozostałych placówek gastronomicznych
OMT Kontrakt Sp. z o.o.	0001168361	100% udziałów i głosów należy do Mariusza Tuchlina	Spółka przeznaczona do prowadzenia działalności w branży związanej z robotami budowlanymi i wznoszeniem budynków mieszkalnych
Sun Operator Sp. z o.o.	0001093577	100% udziałów i głosów należy do City Apart Management Sp. z o.o.	Spółka prowadzi działalność w branży hotelarskiej

2. 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, apartamentów, 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.



Rozwój Grupy oparty o trzy komplementarne segmenty pozwala nam optymalnie przekuć zgromadzone doświadczenie i know-how we wzrost wartości firmy dla Akcjonariuszy, stabilizując zarówno wyniki jak i kondycję finansową Grupy, tak w czasach dobrej koniunktury, jak i bardziej wymagających biznesowo okresach.

Mariusz Tuchlin
Prezes Zarządu

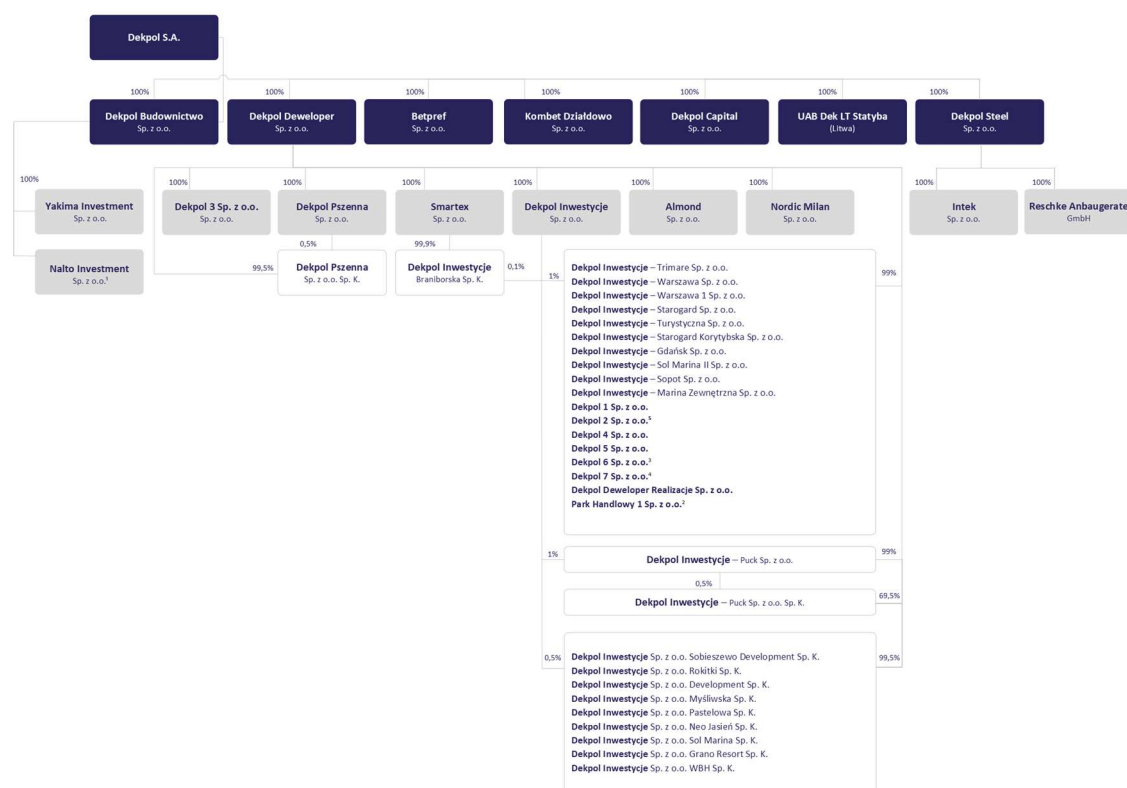
Struktura Grupy Kapitałowej Depol

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

Depol S.A. pełni rolę holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową, a działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Depol jest prowadzona przez spółki zależne od Depol S.A. Wszystkie spółki bezpośrednio i pośrednio zależne od Depol S.A. podlegają konsolidacji metodą pełną. Spółki stowarzyszone wyceniane są metodą praw własności.

Struktura organizacyjna Grupy Kapitałowej Depol na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz na dzień publikacji niniejszego sprawozdania została przedstawiona na schemacie:

STRUKTURA ORGANIZACYJNA GRUPY KAPITAŁOWEJ DEPOL



¹Nalto Investment Sp. z o.o. - spółka nabyta przez Depol Budownictwo Sp. z o.o. w dniu 19 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

²Park Handlowy 1 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

³Depol 6 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 18 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

⁴Depol 7 Sp. z o.o. - spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 19 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

⁵W dniu 10 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenie spółki Depol Inwestycje – Sopocka Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana) ze spółką Depol 2 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca).

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa

Działalność w zakresie generalnego wykonawstwa począwszy od 2021 roku prowadzona jest przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Upřednio działalność ta prowadzona była bezpośrednio przez Emitenta. Ze skutkiem na 1 stycznia 2021 roku nastąpiło przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa Emitenta obejmującej działalność Departamentu Generalnego Wykonawstwa do spółki zależnej w drodze aportu. Emitent posiada 100% udziałów Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jest ponadto właścicielem 100% udziałów spółki Yakima Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nabytych w dniu 23 października 2025 roku oraz właścicielem 100% udziałów spółki Nalto Investment Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, nabytych w dniu 19 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym). Obie spółki przeznaczone są do realizacji projektów inwestycyjnych.



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

Działalność deweloperska

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



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

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

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

- 1) Dekpol Pszenna Sp. z o.o. Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku przy ul. Pszennej;
- 2) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej pod nazwą Pastelowa w Gdańsku;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Rokitkach i Śliwinach koło Tczewa;
- 4) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Development Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich m.in. w Juracie i Gdańsku;
- 5) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Braniborska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej we Wrocławiu;
- 6) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Myśliwska Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej Foresta w Gdańsku;
- 7) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej;

- 8) 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 Gdańsku
- 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) Depol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskiej w Sopocie;
- 23) Depol Inwestycje - Marina Zewnętrzna Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do zarządzania najmem miejsc cumowniczych i utrzymaniem mariny zewnętrznej przy inwestycji Sol Marina;
- 24) Depol 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 25) Depol 2 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w Sopocie;
- 26) Depol 3 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich w województwie śląskim;
- 27) Depol 4 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich;
- 28) Depol 5 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie powiatu gdańskiego, (poprzednio: Depol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o.; zmiana firmy zarejestrowana w dniu 26 sierpnia 2025 roku);
- 29) Depol 6 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich, (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 marca 2026 roku - zdarzenie po dniu bilansowym);
- 30) Depol 7 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich, (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 marca 2026 roku - zdarzenie po dniu bilansowym);
- 31) Park Handlowy 1 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich (spółka wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 26 lutego 2026 roku - zdarzenie po dniu bilansowym).

Depol Deweloper Sp. z o.o. jest jedynym komandytariuszem spółek celowych wskazanych w pkt 1) - 4) oraz 6) - 11) powyżej, a także jedynym współnikiem spółek wskazanych w pkt 12) oraz 27). Depol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów spółek wymienionych w pkt 13)-17), 19)-25) i 27)-31) oraz w spółce Depol Inwestycje - Puck Sp. z o.o. (komplementariuszu spółki wymienionej w pkt 18) powyżej), a pozostałe udziały należą do podmiotu zależnego Depol Deweloper Sp. z o.o., tj. niżej wymienionej spółki Depol 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 Pszenna Sp. z o.o. – komplementariusz spółki celowej Dekpol Pszenna Sp. z o.o. sp. k., która zrealizowała inwestycję deweloperską pod nazwą Grano Hotel oraz Grano Residence w Gdańsku, przy ul. Pszennej;
- 3) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. – komplementariusz spółek komandytowych wskazanych w pkt 2)-11) powyżej w zestawieniu oraz wspólnik posiadający 1% udziałów w spółkach wskazanych w pkt 13)-17), 19)-25) i 27)-31) w zestawieniu powyżej oraz spółce Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o.o.;
- 4) Almond Sp. z o.o. – spółka będąca właścicielem nieruchomości w Gdańsku przy ul. Toruńskiej 12 (Hotel Riverside, dawniej Almond).

Do Grupy Dekpol Deweloper należy także spółka Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o., która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego z dniem 28 listopada 2025 roku. Spółkę Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o. powołano jako generalnego wykonawcę w segmencie deweloperskim. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów, a Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. 1% udziałów w kapitale zakładowym Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o.

Działalność produkcyjna

Działalność produkcyjna Grupy Kapitałowej Dekpol realizowana jest przez spółki:

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

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



Działalność produkcyjna realizowana jest przez Dekpol Steel Sp. z o.o. i jej spółki zależne, 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. Przedmiotem działalności Reschke Anbaugeräte GmbH jest sprzedaż na rynku niemieckim osprzętów do maszyn i urządzeń oraz wyrobów stalowych.

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

Pozostałe podmioty z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

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

Inne podmioty, w których uczestniczą spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol

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

- 1) LM1 SPV Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
- 2) LM2 SPV Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
- 3) LM3 SPV Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. Dekpol Capital Sp. z o.o. posiada 19,35% udziału w kapitale zakładowym i głosach tej spółki. Pozostałe udziały są w posiadaniu innego podmiotu niepowiązanego z Grupą Kapitałową Dekpol;
- 4) Dekpol SPV 1 Sp. z o.o. - podmiot powołany w celu realizacji projektów inwestycyjnych wraz z podmiotem zależnym Prezesa Zarządu Emitenta, OMT Holding Sp. z o.o. Dekpol S.A. posiada 324 spośród 1.200 udziałów w kapitale zakładowym tej spółki (wynoszącym 60.000 złotych).

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej

W dniu 19 marca 2025 roku 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.

W dniu 2 czerwca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana zmiana firmy spółki Dekpol Kamesznica Sp. z o.o. na Dekpol 3 Sp. z o.o. - spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich na terenie południowej Polski. 100 % udziałów w spółce posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

W dniu 3 czerwca 2025 roku spółka Dekpol Steel Sp. z o.o. nabyła 100% udziałów w spółce Mainsee 1602. V V GmbH z siedzibą w Maintal, Niemcy, o wartości nominalnej 25.000 EUR. Cena nabycia udziałów w spółce nie stanowiła istotnej

wartości z punktu widzenia skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. W dniu 29 lipca 2025 roku firma spółki została zmieniona na Reschke Anbaugerate GmbH. Zamiarem Grupy Dekpol jest, aby spółka pełniła funkcje handlowe.

W dniu 17 czerwca 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 4 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 26 sierpnia 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana zmiana firmy spółki Dekpol Inwestycje Katowice sp. z o.o. na Dekpol 5 Sp. z o.o. – spółka celowa powołana do realizacji inwestycji deweloperskich. 100 % udziałów w spółce posiada Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

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

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

W dniu 28 listopada 2025 roku w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o. – spółka celowa powołana jako generalny wykonawca w segmencie deweloperskim. Dekpol Deweloper Sp. z o.o. posiada 99% udziałów tej spółki, a pozostałe udziały należą do Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 19 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zakupiła 100% udziałów spółki Nalto Investment Sp. z o.o. . Cena nabycia udziałów nie stanowiła istotnej wartości z perspektywy skali działalności i wyników finansowych Grupy Dekpol. Spółka przeznaczona jest do realizacji projektów inwestycyjnych.

W dniu 26 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Park Handlowy 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 18 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 6 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 19 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) w Krajowym Rejestrze Sądowym została zarejestrowana spółka Dekpol 7 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 10 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego połączenie spółki Dekpol Inwestycje – Sopocka Sp. z o.o. (Spółka Przejmowana) ze spółką Dekpol 2 Sp. z o.o. (Spółka Przejmująca). Połączenie zostało zrealizowane poprzez przeniesienie całego majątku Spółki Przejmowanej na Spółkę Przejmującą. Celem połączenia była koncentracja sąsiadujących nieruchomości gruntowych posiadanych przez Grupę Dekpol w Sopocie w jednym podmiocie i tym samym efektywniejsza realizacja inwestycji deweloperskiej.

Zasady zarządzania Grupą Kapitałową

Jednostka dominująca Grupy, tj. Dekpol S.A., pełni rolę holdingu koordynującego całą Grupą Kapitałową. Dekpol S.A. wspiera wszystkie podmioty zależne poprzez świadczenie szerokiego zakresu usług, w tym: usługi informatyczne, prawne, księgowe, kadrowo-płacowe, administracyjne, finansowe, controllingu. Celem takiego zarządzania jest uzyskanie efektu synergii poprzez gromadzenie i wykorzystanie zasobów wysoko wyspecjalizowanych pracowników w jednym podmiocie celem zaspokojenia potrzeb wszystkich podmiotów zależnych. Rola jednostki dominującej jest kluczowa ze względu na wyznaczanie głównych celów i kierunków działań poszczególnych spółek zależnych jak też Grupy Dekpol jako całości, a także zapewnienie zgodności z regulacjami prawnymi oraz zabezpieczenie finansowania. Członkowie Zarządu Dekpol S.A. zasiadają w organach zarządzających lub nadzorujących spółek zależnych prowadząc w ten sposób nadzór nad działalnością tych podmiotów.

W 2025 roku nie nastąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania Grupą Kapitałową Dekpol.

Akcje własne

Spółki z Grupy Kapitałowej Emitenta nie posiadały ani nie nabywały w 2025 roku akcji ani udziałów własnych i nie podejmowały w tym okresie żadnych czynności zmierzających do nabycia akcji lub udziałów własnych.

Powiązania organizacyjne i kapitałowe

Nie istnieją, inne niż wskazane dla jednostki dominującej w punkcie „Powiązania organizacyjne i kapitałowe” w sekcji „Podstawowe informacje o Spółce”, powiązania organizacyjne lub kapitałowe pozostałych spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol z innymi podmiotami.

3. Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol



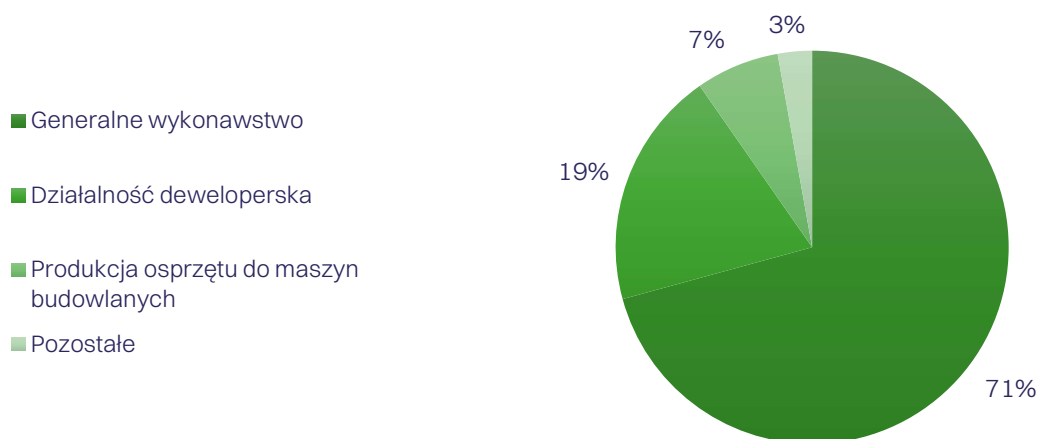
Podstawowe produkty, towary i usługi

**Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym,
tj. w okresie 01.01.2025–31.12.2025 (dane skonsolidowane):**

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem	1 327 655	367 157	128 979	52 645	1 876 436
Koszty operacyjne ogółem	1 234 600	282 888	121 351	64 204	1 703 043
Pozostałe przychody operacyjne					33 675
Pozostałe koszty operacyjne					45 034
Wynik operacyjny	93 055	84 269	7 628	-11 559	162 033
Przychody finansowe					17 154
Koszty finansowe					39 216
Podatek dochodowy					35 590
Wynik netto					104 382

Przychody ze sprzedaży ogółem

- dane skonsolidowane za rok 2025

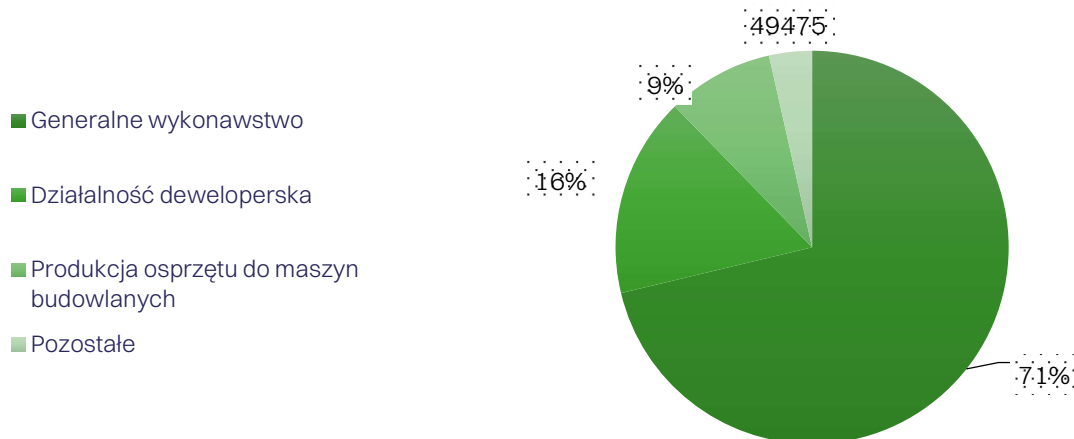


Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2024–31.12.2024 (dane skonsolidowane):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do ma- szyn budowla- nych	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 opera- cyjne					34 756
Pozostałe koszty operacyjne					47 619
Wynik operacyjny	58 591	75 005	12 596	-12 526	120 803
Przychody finansowe					34 995
Koszty finansowe					33 402
Podatek dochodowy					25 892
Wynik netto					96 503

Przychody ze sprzedaży ogółem

- dane skonsolidowane za rok 2024



Segmenty operacyjne w okresie sprawozdawczym, tj. w okresie 01.01.2025–31.12.2025 (dane jednostkowe):

Opis	Generalne wykonawstwo	Działalność deweloperska	Produkcja osprzętu do ma- szyn budowla- nych	Pozostałe	Razem
Przychody ze sprzedaży ogółem				41 373	41 373
Koszty operacyjne ogółem				41 641	41 641
Pozostałe przychody opera- cyjne				2 929	2 929
Pozostałe koszty operacyjne				1 604	1 604
Wynik operacyjny				1 057	1 057
Przychody finansowe				71 391	71 391
Koszty finansowe				43 981	43 981
Podatek dochodowy				33	33
Wynik netto				28 433	28 433

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				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

Przychody ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol w 2025 roku wyniosły 1 876,44 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu z poprzednim rokiem o blisko 34%. Na zrealizowaną przez Grupę sprzedaż w wymagającym otoczeniu rynkowymłożyły się stabilne przychody Segmentu Generalnego Wykonawstwa oraz satysfakcjonujące przychody z działalności Segmentu Deweloperskiego, a także stabilizujące się na dobrym poziomie przychody Segmentu Produkcji Osprzętów do Maszyn Budowlanych.

Udział przychodów segmentu Generalnego wykonawstwa w przychodach Grupy Kapitałowej Depol wyniósł w 2025 roku ponad 70%, a przychód segmentu zwiększył się w porównaniu do roku 2024 o 327,25 mln zł. Na działalności operacyjnej osiągnięty został wynik 93,01 mln zł, który w porównaniu do 31 grudnia 2024 roku wzrósł o około 59%.

Segment deweloperski w 2025 roku osiągnął przychody ze sprzedaży w wysokości 367,16 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2024 o 136,17 mln zł, a jego udział w przychodach ogółem Grupy Kapitałowej Dekpol wyniósł niecałe 20%. Na działalności operacyjnej segment deweloperski wypracował 84,27 mln zł względem 75,01 mln zł na koniec roku 2024.

W segmencie osprzętów do maszyn budowlanych w 2025 roku zrealizowano przychody na poziomie 128,98 mln zł, które w porównaniu do roku poprzedniego wzrosły o niecałe 5%, a udział w przychodach Grupy Kapitałowej Dekpol wyniósł blisko 7%. Osiągnięte przychody w tym segmencie przełożyły się na wynik operacyjny w wysokości 7,6 mln zł, co oznacza spadek w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o około 5 mln zł.

Przychody ze sprzedaży oraz wynik operacyjny Grupy Kapitałowej Dekpol wskazane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2025 rok oraz w niniejszym sprawozdaniu są zbliżone do szacunkowych danych finansowych przekazanych do publicznej wiadomości raportem bieżącym numer 14/2026 z dnia 14 lutego 2026 roku.

Na zysku netto Grupa osiągnęła wynik 104,4 mln zł, a EBITDA wyniosła 179,4 mln zł, wobec szacowanej 173 mln zł, które przekazano w wyżej opisanym raporcie bieżącym. Wskaźnik dług netto/EBITDA wyniósł ostatecznie 0,11 wobec szacowanych 0,01.

Spółka Dekpol S.A. pełni funkcję podmiotu holdingowego i nie prowadzi istotnej działalności operacyjnej polegającej na sprzedaży produktów, towarów lub usług poza Grupę Kapitałową Dekpol. W związku z tym struktura przychodów nie jest prezentowana w podziale na poszczególne produkty, towary lub usługi. Główne źródła przychodów Spółki stanowią przychody o charakterze finansowym, w szczególności dywidendy oraz inne przychody związane ze świadczeniem usług na rzecz podmiotów z Grupy obejmujących usługi wewnątrzgrupowe w obszarach księgowo-finansowym, IT oraz prawnym. W konsekwencji zaprezentowanie szczegółowej struktury sprzedaży według grup produktowych nie znajduje zastosowania.



Rok 2025 był okresem intensywnej działalności i satysfakcjonujących wyników, osiągniętych mimo wymagających warunków rynkowych, przy udziale wszystkich segmentów oraz konsekwentnej realizacji strategii wzrostu Grupy na kolejne lata.

Katarzyna Szymczak-Dampc
Wiceprezes Zarządu

Generalne Wykonawstwo

W ramach segmentu generalnego wykonawstwa realizowane są obiekty przemysłowe, logistyczne, handlowe, usługowe, użyteczności publicznej, mieszkaniowe wraz z pełną infrastrukturą zewnętrzną (drogi, place, parkingi). Kontrakty realizowane przez segment generalnego wykonawstwa obejmują inwestycje położone na terenie całego kraju. Dodatkowo zintensyfikowane działania związane z pozyskaniem zleceń również poza granicami Polski, których pierwsze efekty powinny być widoczne już w 2026 roku.

DEKPOL BUDOWNICTWO

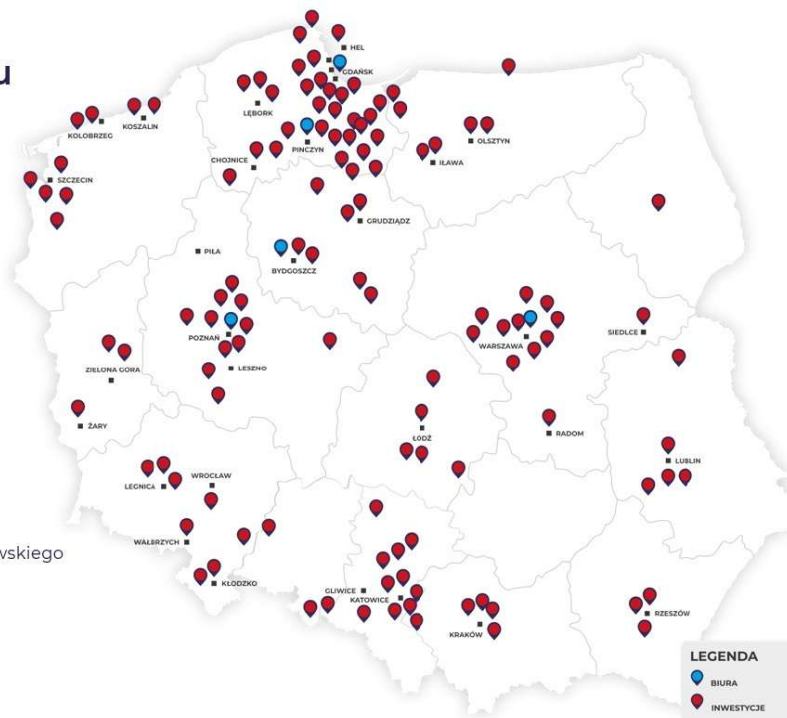
Mapa inwestycji od 2018 roku

Biura Dekpol Budownictwo

- Gdańsk
- Poznań
- Pinczyn
- Bydgoszcz
- Warszawa

Realizacje zagraniczne

-  Litwa
-  Rumunia
-  Polska Stacja Antarktyczna im. Henryka Arctowskiego
Wyspa Króla Jerzego, Antarktyka



W 2025 roku większość projektów była realizowana na zlecenie inwestorów prywatnych, którzy odpowiadali za około 75% wartości kontraktów. Udział projektów publicznych wyniósł około 18% i obejmował głównie inwestycje z zakresu użyteczności publicznej, w tym projekty związane z infrastrukturą społeczną, takie jak obiekty oświatowe i kulturalne. Ponadto około 7% wartości kontraktów stanowiły kontrakty wewnątrzgrupowe realizowane na rzecz segmentu deweloperskiego Grupy Kapitałowej Dekpol.

Wartość realizowanych przez Grupę kontraktów systematycznie podnosi się i obecnie średnio wynosi około 100 mln zł. Grupa realizuje także większe kontrakty. Na dzień 31 grudnia 2025 roku segment generalnego wykonawstwa posiadał w swoim portfolio 7 kontraktów o wartości powyżej 100 mln zł.

Dominujący udział w portfolio zleceń mają projekty przemysłowo-logistyczne, wynoszący w ostatnich latach około 80 %. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku udział projektów przemysłowo-logistycznych w całym portfolio zleceń wyniósł blisko 78 %.

Wybrane ważniejsze kontrakty realizowane przez Grupę Dekpol w 2025 roku w segmencie generalnego wykonawstwa zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Zleceniodawca	Opis projektu
TELE-FONIKA BYDGOSZCZ	Budowa hali produkcyjnej z wieżą technologiczną w Bydgoszczy
POSCO BRZEG	Budowa zakładu produkcyjno-magazynowego w Brzegu
7R PARK GDAŃSK IV	Realizacja zabudowy produkcyjno-magazynowej w Barniewicach
PANATTONI BTS DANFOSS	Budowa budynku biurowo-socjalnego w Żukowie
INWESTOR	Budowa Centrum Dystrybucyjnego w Brześciu Kujawskim
LUBLIN EAST K	Budowa obiektu magazynowo-produkcyjnego w Lublinie
GMINA MIEJSKA ŚWIDNIK	Budowa Multifunkcyjnego Centrum Rozwoju w Świdniku
ŻABKA BS	Wykonanie obiektu magazynowo - produkcyjnego koło Łodzi
TEATR MUZYCZNY	Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu.
PANATTONI BTS	Budowa budynku produkcyjno-magazynowego w Łodzi
MARS POLSKA	Rozbudowa zakładu produkcji spożywczej w Sochaczewie
BTS ŚWIEBODZIN	Budowa hali produkcyjno - magazynowo - usługowej w Świebodziń



Prawie 78% 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.

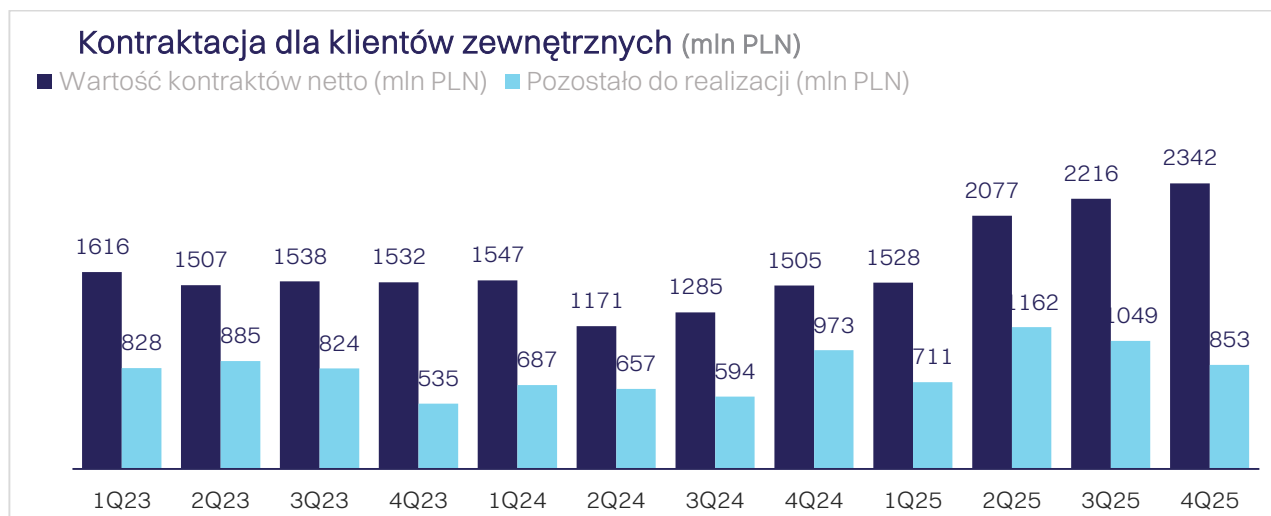
Działalność Segmentu Generalnego Wykonawstwa w 2025 roku przebiegała w niekorzystnym otoczeniu rynkowym względem poprzedzającego roku. Należy jednak podkreślić, iż okres sprawozdawczy ponownie był relatywnie wolny od istotnego z punktu widzenia prowadzonej działalności – wpływu znacznych podwyżek cen materiałów budowlanych. Co więcej, z uwagi na ograniczoną liczbę nowych projektów oraz spadek popytu na usługi budowlane, ceny materiałów zaczęły spadać i ustabilizowały się na względnie niskich wartościach (w porównaniu do lat ubiegłych). 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 2025 pozostawała przede wszystkim niewielka podaż nowych projektów dużej skali ze strony inwestorów prywatnych, jak i publicznych. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na posiadane kompetencje i doświadczenie, umożliwiające realizacje z szerokiej gamy budownictwa kubaturowego, Segment Generalnego Wykonawstwa wyjątkowo sprawnie poruszał się po rodzimym rynku budowlanym, nawet pomimo silnych turbulencji rynkowych. Dodatkowo przez ostatecnie 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).

W 2025 roku Segment Generalnego Wykonawstwa obserwował dalsze zagrożenia dla branży budowlanej, wynikające ze zmian geopolitycznych jak i makroekonomicznych, przekładające się na spowolnienie produkcji tj.: ograniczenia popytu na powierzchnie magazynowe, brak decyzji wydatkowania środków publicznych, 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 (15 miejsce na liście największych polskich firm budowlanych i topowe pozycje w rankingu przedsiębiorców zajmujących się wyłącznie projektami kubaturowymi).

W związku z powyższym w ramach segmentu generalnego wykonawstwa Grupa Kapitałowa Dekpol na 31 grudnia 2025 roku posiadała w swoim portfolio kontrakty dla podmiotów zewnętrznych o łącznej umownej wartości netto ponad 2.342 mln zł (na koniec 2024 roku 1.505 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2025 roku 2.216 mln zł), z czego po okresie sprawozdawczym pozostawały do realizacji projekty o łącznej wartości około 853 mln zł (na koniec 2024 roku około 973 mln zł, zaś na koniec trzeciego kwartału 2025 roku około 1.049 mln zł).

Poniższy wykres pokazuje kontraktację na rzecz klientów zewnętrznych w perspektywie ostatnich 2 lat:



Ponadto, spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na koniec roku 2025 posiadała w ramach wewnętrznych działań na rzecz segmentu deweloperskiego kontrakty o wartości netto około 187 mln zł (323 mln zł netto na koniec 2024 roku, zaś na koniec trzeciego kwartału 2025 roku około 242 mln zł), z czego do realizacji pozostawało około 54 mln zł (na koniec 2024 roku 162 mln zł., zaś na koniec trzeciego kwartału 2025 roku około 84 mln zł).

Poniżej przedstawiono wybrane realizacje wykonane przez spółkę Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.. Obejmują one projekty zrealizowane dla Posco International Poland e-Mobility, ukończone w 2025 roku, a także inne inwestycje, w tym Salon Duda Cars Mercedes Benz, ukończony w 2025 roku, inwestycję dla AS-PL, zrealizowaną w 2025 roku, oraz Laboratorium Kryminalistyczne KWP, oddane do użytku w 2024 roku. Projekty te stanowią przykład kompleksowego podejścia spółki do realizacji nowoczesnych i wymagających inwestycji.



Działalność deweloperska

Działalność deweloperska Grupy Kapitałowej Dekpol koncentruje się na budowie, wykończeniu i sprzedaży osiedli mieszkaniowych, osiedli domów jednorodzinnych, apartamentów, condo i apartoteli oraz powierzchni handlowo-usługowych. Segment deweloperski Grupy Dekpol funkcjonuje w ramach do tego powołanej spółki Dekpol Deweloper Sp. z o.o., a także spółek celowych zależnych od Dekpol Deweloper.

W 2025 roku Grupa Dekpol realizowała projekty deweloperskie o profilu mieszkaniowym i usługowym głównie na terenie Aglomeracji Trójmiejskiej, Rokitek k. Tczewa, Sztutowa oraz Warszawy. Realizowane inwestycje obejmowały budowę osiedli mieszkaniowych, lokali usługowych oraz apartamentów.



Portfel realizowanych inwestycji

Aktualnie prowadzone inwestycje (stan na dzień 31 grudnia 2025 roku)

Nazwa Inwestycji	Lokalizacja	Rodzaj inwestycji	Liczba lokali
Osiedle Pastelowe III	Gdańsk	budynki mieszkalne	234
Osiedle Pastelowe IV	Gdańsk	budynki mieszkalne	116
Osiedle Pastelowe V	Gdańsk	budynki mieszkalne	118
Osiedle Chabrowe	Starogard Gdański	budynki mieszkalne	130
Osiedle Kociewskie III	Rokitki k. Trzewa	budynki mieszkalne	141
Osiedle Kociewskie IV	Rokitki k. Trzewa	budynki mieszkalne	117
Osiedle Kociewskie V	Rokitki k. Trzewa	budynki mieszkalne	117
Trimare	Sztutowo	budynki mieszkalne	188
Pino Resort I	Wyspa Sobieszewska	apartamenty	61
Grano Marina hotel	Wiślinka	apartamenty	128
Sol Marina II	Wiślinka	apartamenty	127
Sol Marina III	Wiślinka	apartamenty	140
Granaria	Gdańsk	budynki mieszkalne i apartamenty	126
Oval Sky	Warszawa	apartamenty	333

Kontraktacja w roku 2025 (w rozumieniu umów przedwstępnych, deweloperskich oraz rezerwacyjnych) wyniosła 666 lokali w porównaniu do 466 lokali w roku 2024. Wartość lokali sprzedanych w 2025 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła 340 mln zł (241 mln zł w 2024 roku). Na dzień 31 grudnia 2025 roku w ofercie sprzedaży pozostawało 776 lokali.



Na koniec 2025 roku w ofercie sprzedaży pozostawało 776 lokali.

Poniżej zaprezentowano inwestycje będące na 31 grudnia 2025 roku w trakcie realizacji bądź sprzedaży:



Osiedle Chabrowe
Starogard Gdański

nowa inwestycja przy ul. Sosabowskiego



OVAL SKY
Warszawa, ul. Prądzyńskiego

nowa inwestycja



Sol Marina
Wiślinka, ul. Łąkowa

apartamenty gotowe do odbioru



Grano Hotel Solmarina
Wiślinka, ul. Łąkowa

gotowe apartamenty hotelowe



Pino Resort
Gdańsk, ul. Turystyczna

apartamenty gotowe do odbioru



Trimare
Sztutowo, ul. Mierzeja Park

mieszkania gotowe do odbioru

W wyniku finansowym 2025 roku Grupa Depol z działalności segmentu deweloperskiego rozpoznała w przychodach 665 lokali. Jednocześnie, w roku poprzednim w przychodach segmentu deweloperskiego rozpoznanych zostało 342 lokale. W rezultacie przychody segmentu w 2025 roku wyniosły ok. 367 mln zł (w porównaniu do 231 mln zł w 2024 roku). Grupa

Kapitałowa Dekpol w zakresie działalności deweloperskiej pomimo trudnej sytuacji rynkowej osiągnęła dobry wynik. Na rozpoznane w 2025 roku przychody wpływ miały między innymi wskazane poniżej inwestycje oddane do użytkowania.

W 2025 roku wydane zostały ostateczne decyzje pozwolenia na użytkowanie:

Przedmiot pozwolenia	Liczba lokali	PUM (m²)	Nazwa inwestycji	Lokalizacja
2 budynki mieszkalne wraz z ha-lami garażowymi	98	4 295	Neo Jasień II	Gdańsk
3 budynki mieszkalne wraz z ha-lami garażowymi	234	10 428	Osiedle Pastelowe III	Gdańsk
1 budynek mieszkalny	47	2 145	Osiedle Kociewskie III	Rokitki k. Tczewa
3 budynki mieszkalne	117	5 566	Osiedle Kociewskie iV	Rokitki k. Tczewa

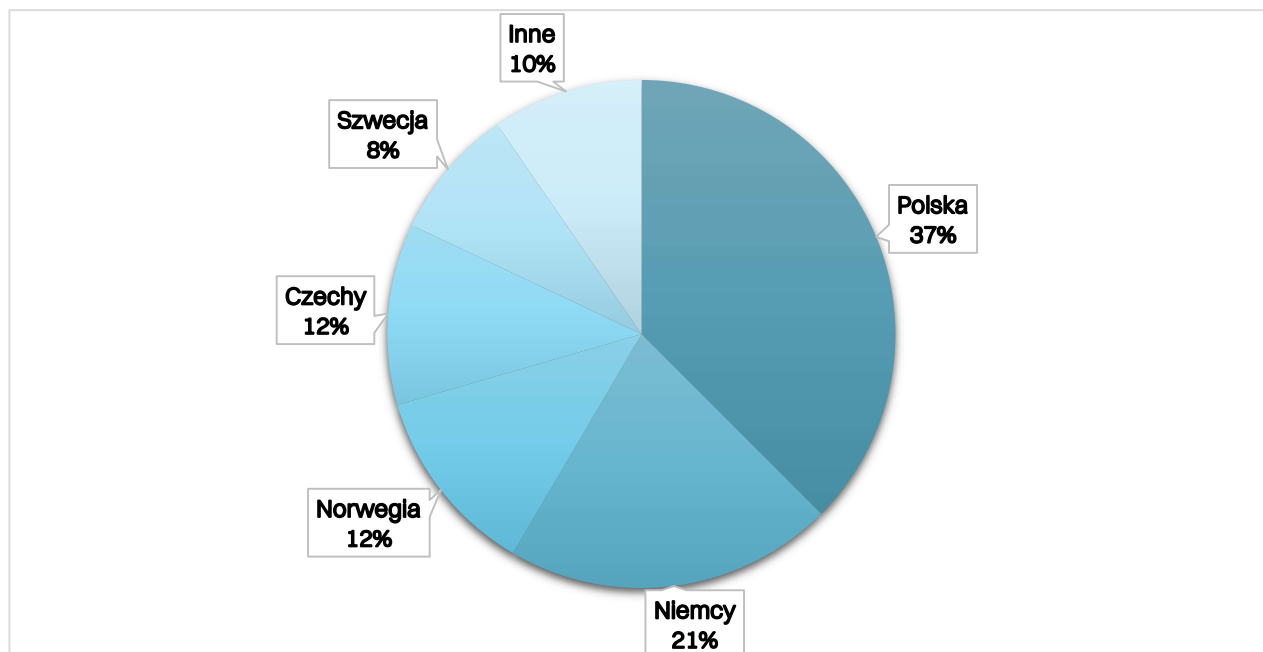
Duża część projektów deweloperskich Grupy to projekty segmentu premium (m.in. Sol Marina, Grano Marina Hotel, Granaria, Pino Resort), które charakteryzują się większym udziałem klientów gotówkowych niż projekty segmentu popularnego, stąd Grupa miała historycznie większy udział klientów gotówkowych niż kredytowych.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

W 2025 roku segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych wygenerował około 7% obrotów całej Grupy Kapitałowej Dekpol (w porównaniu do 9% w 2024 roku). Sprzedaż produktów prowadzona była na rynku krajowym jak i na rynkach zagranicznych.



Struktura sprzedaży w segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych:



W ramach segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych Grupa Dekpol posiada kluczowe aktywa w postaci zakładów produkcyjnych wraz z ich specjalistycznym wyposażeniem.

- w Pinczynie znajduje się zakład produkcyjny spółki Dekpol Steel Sp. z o.o., w którym wytwarzane są wysokiej jakości łyżki oraz osprzęt do maszyn wykorzystywanych w branży budowlanej, górniczej, komunalnej i innych sektorach. Łączna powierzchnia hal produkcyjnych wynosi 11 700 m², a miesięczne moce przerobowe spółki sięgają 750 ton wyrobów gotowych
- w Lubawie znajduje się zakład produkcyjny spółki Intek Sp. z o.o., który specjalizuje się w wytwarzaniu konstrukcji stalowych realizowanych na podstawie dokumentacji powierzanej przez klientów jak i własnej. Spółka oferuje szeroką gamę produktów w wielu branżach w tym, offshore, hutniczej, mechanicznej, maszynowej, petrochemicznej oraz kolejowej.

Łączna powierzchnia hal produkcyjnych wynosi 21 000 m².

Sprzedaż produktów segmentu prowadzona jest przez Dekpol Steel oraz Intek i obejmuje współpracę z renomowanymi producentami oraz markami o znaczącej pozycji na rynku takie jak VOLVO, Caterpillar, Bobcat i wiele innych. W ramach współpracy z tymi producentami, spółka pełni funkcję autoryzowanego dostawcy osprzętu dla klientów OEM, zapewniając zgodność oferowanych rozwiązań z wymogami technicznymi oraz standardami jakości obowiązującymi w danym segmencie rynku.

Dodatkowo w 2025 roku w ramach działalności segmentu Grupa Kapitałowa Dekpol nabyła niemiecką spółkę Reschke GmbH, będącą marką obecną na rynku niemieckim, a także współpracującą z 25 krajami na świecie. Głównym celem przejęcia Spółki było wzmocnienie możliwości bezpośredniej sprzedaży osprzętu na rynku DACH (Niemcy, Austria, Szwajcaria), a także uzyskanie bezpośredniego dostępu do bazy klientów poprzez wyspecjalizowany zespół sprzedaży zlokalizowany w Niemczech.

W ramach segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych największy udział w sprzedaży w 2025 roku stanowiły w szczególności łyżki przeznaczone do mini ładowarek typu Skid-Steer oraz szeroka gama osprzętu dedykowanego do współpracy z głowicami obrotowymi kierowanego przede wszystkim na rynki krajów skandynawskich.



Rok 2025 był dla segmentu produkcji łyżek oraz konstrukcji stalowych był czasem istotnych wyzwań wynikających przede wszystkim z niskiej dynamiki napływu nowych zamówień oraz wymagającej sytuacji ekonomicznej zarówno na rynku krajowym jak i na rynkach zagranicznych. Pomimo niesprzyjającego otoczenia rynkowego segment zakończył rok sprzedażą na poziomie porównywalnym do roku poprzedniego, co należy ocenić jako stabilny wynik w obecnych warunkach gospodarczych.

W analizowanym okresie szczególnie nacisk położono na usprawnienie procesów produkcyjnych oraz zwiększenie efektywności operacyjnej. Działania koncentrowały się między innymi na optymalizacji wykorzystania materiałów, ograniczeniu poziomu zapasów, a także redukcji pozostałych kosztów operacyjnych. Podejmowane inicjatywy w obszarze segmentu osprzętu miały na celu przede wszystkim poprawę rentowności działalności oraz dalsze podnoszenie efektywności funkcjonowania zakładów produkcyjnych.

Istotnym elementem strategii rozwoju była również intensyfikacja działań sprzedażowych i akwizycja nowych rynków. Rozpoczęte działania na rynku niemieckim, a także rozwój kierunków sprzedażowych poza Europą, stwarzają perspektywę zwiększenia dynamiki sprzedaży w kolejnych latach oraz dalszej dywersyfikacji portfela odbiorców.

Równolegle realizowane projekty organizacyjne i operacyjne przyczyniły się do usprawnienia przepływu produkcji oraz zwiększeniu elastyczności, przy jednoczesnym utrzymaniu wysokiej jakości oferowanych produktów, z której segment jest rozpoznawalny na rynku. Reorganizacja działu handlowego, wzmocnienie aktywności sprzedażowej na rynku niemieckim oraz rozwój nowych pozaeuropejskich kierunków handlowych powinny w kolejnych okresach umożliwić pozyskanie znaczącej grupy nowych klientów oraz dalsze umocnienie pozycji segmentu na rynkach zagranicznych.

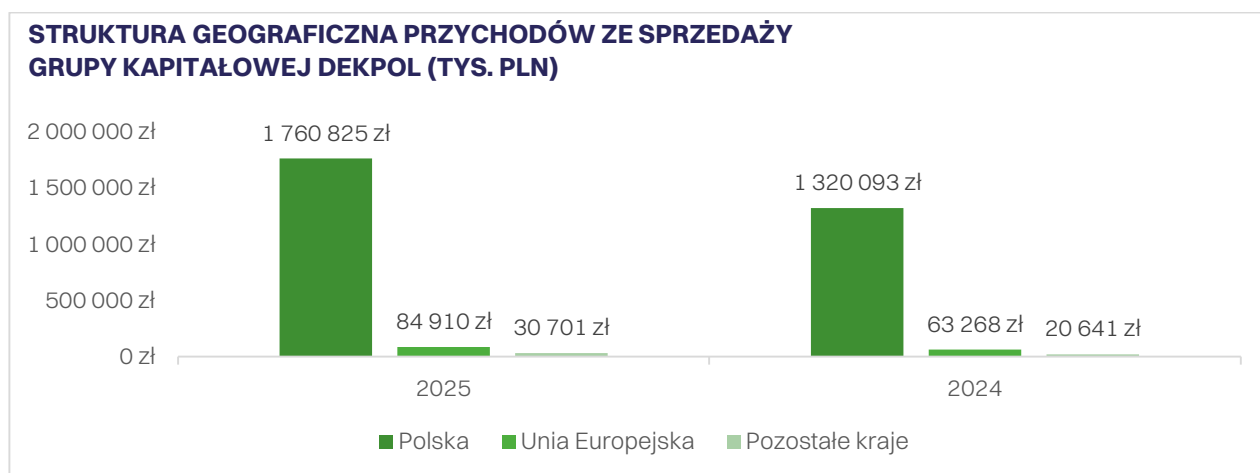


W ramach segmentu w roku 2025 w dalszym ciągu skupiano się na działaniach ukierunkowanych na poprawę efektywności operacyjnej.

Rynki zbytu i źródła zaopatrzenia

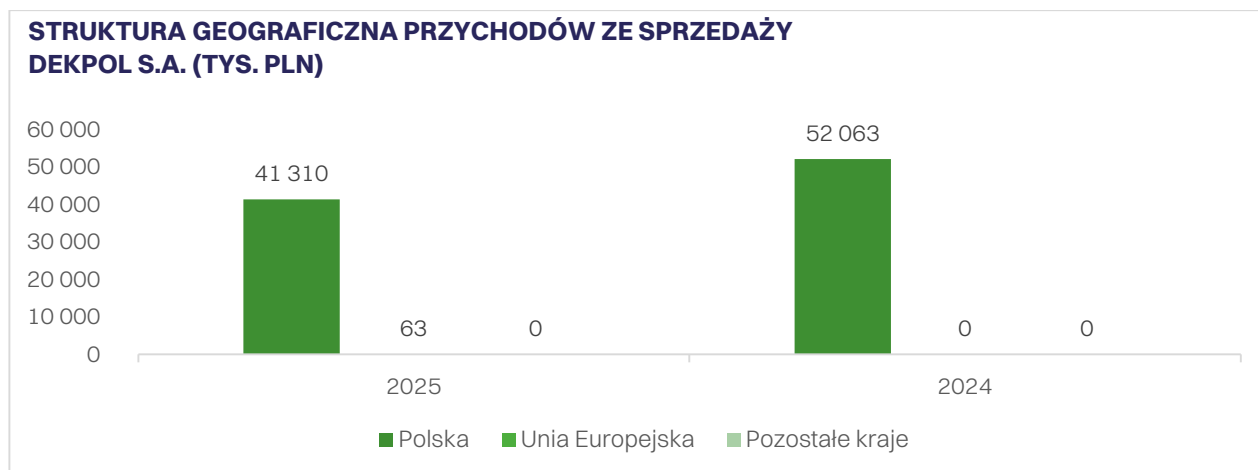
Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol w okresie 01.01.2025-31.12.2025 oraz porównawczo w okresie 01.01.2024-31.12.2024 (tys. zł)

Opis	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Polska	1 760 825	1 320 093
Unia Europejska	84 910	63 268
Pozostałe kraje	30 701	20 641
Przychody ze sprzedaży	1 876 439	1 404 001



Struktura geograficzna przychodów ze sprzedaży Depol S.A. w okresie 01.01.2025-31.12.2025 oraz porównawczo w okresie 01.01.2024-31.12.2024 (tys. zł)

Opis	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Polska	41 310	52 063
Unia Europejska	63	0
Pozostałe kraje	0	0
Przychody ze sprzedaży	41 373	52 063



Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol współpracują z wieloma dostawcami i odbiorcami, a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2025 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol 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 Dekpol przychody ze sprzedaży zagranicznej wyniosły 115,61 mln zł, co przekłada się na ponad 6% udziału w przychodach Grupy ogółem za rok 2025. Udział sprzedaży zagranicznej jest na zbliżonym poziomie w porównaniu do roku 2024. W zakresie struktury geograficznej największy udział sprzedaży zagranicznej w realizowanych przychodach wykazuje segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych. Dzięki dwóm fabrykom, spółka jest w stanie zaspokoić oczekiwania jakościowe i ilościowe obecnych i nowych odbiorców. Łyżki pod logotypem marki Dekpol Steel pracują w Australii, Afryce, Ameryce, Kanadzie i całej Europie.

Dekpol S.A. w 2025 roku realizował sprzedaż przede wszystkim na rynkach krajowych, a sprzedaż poza granicą była marginalnym elementem przychodów ogółem osiągniętym przez Spółkę. Dekpol SA pełni funkcję holdingu w Grupie Kapitałowej Dekpol, dlatego jej sprzedaż opiera się przede wszystkim na sprzedaży wewnątrz Grupy Kapitałowej Dekpol. W związku z tym, obroty z określonymi odbiorcami w 2025 roku przekroczyły 10% wartości przychodów ze sprzedaży Dekpol S.A. Taka sprzedaż nastąpiła do spółek z Grupy Kapitałowej Dekpol takich jak: Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (41,55% przychodów ze sprzedaży Dekpol S.A.), Dekpol Deweloper Sp. z o.o. (18,82 % przychodów ze sprzedaży Dekpol S.A) oraz Bełtref Sp. z o.o. (17,84% przychodów ze sprzedaży. Natomiast w zakresie współpracy z dostawcami, Dekpol S.A. współpracuje z wieloma dostawcami a obroty z nimi są zróżnicowane i z żadnym z nich nie przekroczyły w 2025 roku 10% wartości przychodów ze sprzedaży Dekpol S.A. i na tym poziomie nie jest identyfikowane uzależnienie od pojedynczych zewnętrznych dostawców.

Główne inwestycje krajowe i zagraniczne oraz lokaty kapitałowe

Grupa Kapitałowa Dekpol

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Grunt	22 348	20 488
Budynki i budowle	58 522	56 950
Maszyny i urządzenia	45 539	46 156
Środki transport	17 791	17 719
Pozostałe środki trwałe	4 520	4 041
Środki trwałe w budowie	7 686	10 215
Zaliczki na środki trwałe	0	737
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	156 406	156 306

Dekpol S.A.

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Grunt	4 595	4 604
Budynki i budowle	194	204
Maszyny i urządzenia	9 739	10 678
Środki transportu	796	862
Pozostałe środki trwałe	549	618
Środki trwałe w budowie	0	0
Zaliczki na środki trwałe	0	668
Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych	15 872	17 633

Wartość majątku trwałego w Grupie Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2025 wyniosła 156,4 mln zł i była na zbliżonym poziomie jak w roku 2024. Grupa Kapitałowa stawiając na ciągły rozwój, inwestuje między innymi w swoje aktywa trwałe. W roku 2025 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, kredyty (szczególnie w obszarze gruntów) oraz leasingi.

Wartość majątku trwałego w spółce Dekpol S.A. wyniosła na koniec roku 2025 15,87 mln zł i była niższa do wartości majątku na koniec roku 2024 o 1,76 mln zł. Największy udział w strukturze aktywów trwałych stanowiły maszyny i urządzenia, które stanowiły około 62% rzeczowych aktywów trwałych, a także grunty, których udział wyniósł około 29%. Dekpol S.A. w Grupie Kapitałowej Dekpol pełni przede wszystkim funkcję holdingu, jednak w zakresie majątku trwałego jest właścicielem zakładu produkcyjnego w Toruniu. Zakład produkcyjny jest wynajmowany do spółki Betpref Sp. z o.o., która to prowadzi działalność operacyjną w zakresie produkcji prefabrykatów betonowych.

Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku 2025 oraz po dniu bilansowym.

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

W dniu 12 lutego 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) aneks do umowy z dnia 28 marca 2024 roku, 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. Na mocy aneksu Zamawiający zmienił zakres zleconych robót, a w szczególności zlecił przeprowadzenie robót dodatkowych, przypadających po odbiorze końcowym inwestycji (prace po-odbiorowe). W związku z powyższym wartość wynagrodzenia, przy uwzględnieniu wszystkich dodatkowych prac zleconych przez Zamawiającego, wzrosła o ok. 21% względem wartości ustalonej poprzednim aneksem z czerwca 2024 roku i stanowi obecnie równowartość ok. 12% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025, z czego wartość aneksu z dnia 12 lutego 2025 roku odpowiada za ok. 3% wartości umowy.

Główny zakres robót wynikający z umowy został ukończony i odebrany protokołem końcowym z grudnia 2024 roku. Termin zakończenia prac poodbiorowych przypadł dla części prac na I kwartał 2025 roku i prace te zostały ukończone w terminie, a termin wykonania pozostałych prac uzależniony był od terminu uzyskania przez Zamawiającego stosownych pozwoleń. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie prace zlecone przez Zamawiającego zostały wykonane i odebrane.

O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 7/2025 z dnia 12 lutego 2025 roku. O zawarciu umowy i poprzedniego aneksu Spółka informowała w raportach bieżących nr 13/2024 z dnia 28 marca 2024 roku oraz nr 31/2024 z dnia 25 czerwca 2024 roku.

Nabycie nieruchomości gruntowej w Sopocie

W dniu 27 marca 2025 roku spółka 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.

Następnie, w dniu 22 grudnia 2025 roku strony zawarły przyrzeczoną umowę nabycia Nieruchomości. Cena netto nabycia Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 5% kapitałów własnych Emitenta na koniec 2025 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania, Nieruchomość została wydana w posiadanie Kupującego. Nabyta Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji wyniesie ok. 5% przychodów Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest w drugim półroczu 2027 roku.

O zawarciu umowy przedwstępnej, a następnie umowy przyrzeczonej Spółka informowała w raportach bieżących nr 11/2025 z dnia 27 marca 2025 roku oraz nr 48/2025 z dnia 22 grudnia 2025 roku.

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

W dniu 28 marca 2025 roku Depol 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. 15% względem wartości ustalonej poprzednim aneksem z listopada 2024 roku i stanowiła równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na III kwartał 2025 roku (poprzednio: II kwartał 2025 roku).

Następnie, w dniu 9 października 2025 roku strony zawarły kolejny aneks do umowy wprowadzający prace dodatkowe i zamienne. W wyniku zawarcia aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 13% względem wartości wskazanej w aneksie, o którym mowa powyżej i stanowi obecnie równowartość ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został przesunięty na IV kwartał 2025 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania wszystkie prace objęte umową zostały zrealizowane.

O zawarciu aneksów do umowy Spółka informowała w raportach bieżących nr 13/2025 z dnia 28 marca 2025 roku oraz nr 38/2025 z dnia 9 października 2025 roku. O zawarciu umowy, wywołaniu do realizacji drugiego etapu inwestycji oraz zawarciu poprzedniego aneksu, Spółka informowała w raportach bieżących nr 33/2023 z dnia 21 lipca 2023 roku, nr 45/2023 z dnia 30 października 2023 roku oraz nr 56/2024 z dnia 15 listopada 2024 roku.

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

W dniu 18 kwietnia 2025 roku Depol 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.

Zawarcie umowy na budowę parku logistycznego w woj. śląskim

W dniu 20 maja 2025 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) otrzymała obustronnie podpisaną umowę zawartą ze spółką z grupy kapitałowej EQT Real Estate (Inwestor) 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. Przedmiotem umowy było wykonanie robót na podstawie dokumentacji projektowej i specyfikacji robót, sprawowanie nadzoru autorskiego nad robotami oraz przygotowanie projektu w zakresie dotyczącym robót, w tym w szczególności zmienionego projektu pozwolenia na budowę i dokumentacji powykonawczej. Realizacja inwestycji planowana była w czterech etapach, z czego realizacja trzech z etapów była opcjonalna i mogła zostać wywołana w ciągu 6 miesięcy od podpisania umowy lub do momentu podpisania protokołu odbioru końcowego pierwszego etapu.

W zakresie etapu pierwszego, termin zakończenia realizacji pierwszej hali pierwotnie przypadał na IV kwartał 2025 roku, a w przypadku wywołania przez Inwestora jej aranżacji w mroźnię i chłodnię - I kwartał 2026 roku. Ostatecznie Inwestor nie skorzystał z opcji aranżacji hali w mroźnię i chłodnię, a strony zawarły aneks ustalając nowy termin zakończenia robót w podstawowym zakresie na luty 2026 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania realizacja pierwszego etapu została zakończona, a Wykonawca dokonuje usuwania usterek stwierdzonych w toku odbioru końcowego.

Wartość wynagrodzenia netto za wykonanie I etapu inwestycji wyniosła ok. 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok (przeliczone wg kursu euro z dnia 20 maja 2025 roku).

W zakresie pozostałych trzech etapów inwestycji, których łączna wartość miała wynosić równowartość ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok, Inwestor ostatecznie nie skorzystał z opcji ich wywołania. Natomiast w kwietniu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły odrębną umowę, której przedmiotem jest realizacja drugiej z hal, w terminie przypadającym na IV kwartał 2026 roku i za wynagrodzeniem netto o równowartości ok. 2% ww. przychodów.

Umowa na budowę parku logistycznego w woj. śląskim zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku opóźnień w realizacji inwestycji i usuwaniu wad lub usterek z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy obliczanych jako procentowa wartość wynagrodzenia za etap, którego dotyczą. Łączna maksymalna wysokość kar umownych jak również kara dla strony odpowiedzialnej za przyczyny odstąpienia od umowy, wynosi 12% wynagrodzenia netto za dany etap. Strony mają prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych.

Umowa została zawarta w wyniku dokonania przez strony w dniu 18 kwietnia 2025 roku uzgodnienia kluczowych warunków kontraktu.

O uzgodnieniu kluczowych warunków kontraktu, a następnie zawarciu umowy Spółka informowała raportami bieżącymi nr 16/2025 z dnia 18 kwietnia 2025 roku oraz nr 17/2025 z dnia 20 maja 2025 roku.

Zawarcie przez spółkę zależną umowy na budowę nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu

W dniu 30 maja 2025 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarł z Teatrem Muzycznym w Poznaniu (Zamawiający) umowę na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych oraz innych usług i prac w celu realizacji zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa nowej siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu”. Przedmiotem umowy jest wykonanie kompletnej dokumentacji projektowej, uzyskanie wszelkich zgód i pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji, w tym pozwolenia na budowę, realizacja kompleksowych robót budowlanych oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie. Zakończenie realizacji przedmiotu umowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpi w IV kwartale 2028 roku. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację całości przedmiotu umowy wynosi 490,73 mln zł brutto (398,97 mln zł netto), przy czym zamówienie podzielone jest na część zasadniczą o wartości 374,8 mln zł brutto (304,71 mln zł netto) oraz zakresy uzupełniające o łącznej wartości ok. 115,93 mln zł brutto (94,25 mln zł netto), które zgodnie z umową Zamawiający może (ale nie jest zobligowany) uruchomić w całości lub części poprzez skorzystanie z poszczególnych praw opcji. Ponadto Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych lub zamiennych. Wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji na zasadach określonych w umowie.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 15% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Suma wszystkich kar umownych jakich może żądać Zamawiający na podstawie umowy nie może przekroczyć po ich kumulacji 20% wynagrodzenia netto. Zamawiającemu przysługuje również prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych. Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach określonych w umowie, w tym w szczególności Zamawiający może odstąpić od umowy w przypadku cofnięcia decyzji o przyznaniu dofinansowania w całości lub części na realizację inwestycji lub w przypadku znacznej zwłoki w otrzymaniu ww. dofinansowania.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 roku - Prawo zamówień publicznych.

O wyborze oferty spółki zależnej jako najkorzystniejszej w ww. postępowaniu Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 12/2025 z dnia 28 marca 2025 roku, a o zawarciu umowy w raporcie bieżącym nr 20/2025 z dnia 30 maja 2025 roku.

Aneks do umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 3 czerwca 2025 roku do Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) wpłynął jednostronnie podpisany przez podmiot trzeci (Zamawiający) aneks wprowadzający prace dodatkowe i zamienne do umowy z dnia 20 grudnia 2024 roku o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju. Na mocy aneksu wartość wynagrodzenia netto za wykonanie prac objętych umową, uwzględniając wszystkie dotychczas zlecone w ramach umowy prace dodatkowe i zamienne, wzrosła o ok. 29% względem wartości pierwotnej i stanowi obecnie równowartość ok. 49% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025.

Realizacja inwestycji została zakończona zgodnie z ustalonym harmonogramem, tj. w I kwartale 2026 roku.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 62/2024 z dnia 20 grudnia 2024 roku, a o zawarciu aneksu raportem bieżącym nr 21/2025 z dnia 3 czerwca 2025 roku.

Zawarcie przedwstępnych umów nabycia nieruchomości gruntowych w powiecie gdańskim

W dniu 7 sierpnia 2025 roku, spółka Depol Inwestycje – Katowice Sp. z o.o. (Kupujący), obecnie pod firmą Depol 5 Sp. z o.o.) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Depol (Sprzedający) przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni ok. 11 ha położonej w powiecie gdańskim. Na mocy umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia nieruchomości w terminie do dnia 31 sierpnia 2028 roku, przy czym strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem. Cena netto zakupu nieruchomości wyniesie równowartość ok. 4% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Depol na koniec 2025 roku, przy czym zostanie ona poddana waloryzacji w stosunku rocznym. Celem nabycia nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej budowę budynków mieszkalnych. Szacowana ilość lokali możliwa do zrealizowania to 800 sztuk. Sprzedający udzielił Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami objętymi umową przedwstępną na cele budowlane oraz udzielił Kupującemu koniecznych pełnomocnictw.

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającym przedwstępną umowę nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomością, o łącznej powierzchni ok. 120 ha. Na mocy umowy przedwstępnej, strony zobowiązały się, pod warunkiem uzyskania przez Kupującego prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną, do zawarcia umowy przyrzeczonej nabycia ww. nieruchomości w terminie do 31 sierpnia 2035 roku, lecz nie później niż 3 lata od dnia prawomocnej zmiany przeznaczenia terenu. Strony dopuszczają nabywanie nieruchomości w częściach przed ww. terminem, po spełnieniu ww. warunku. Łączna cena netto w przypadku zakupu całości nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 22% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Depol na koniec 2025 roku. Nieruchomości zostaną zakupione celem zwiększenia posiadanego przez Grupę Kapitałową Depol banku ziemi i realizacji w przyszłości inwestycji deweloperskiej. Postanowienia ww. umów przedwstępnych nie odbiegają od postanowień powszechnie stosowanych w tego typu transakcjach.

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

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

W dniu 20 sierpnia 2025 roku spółka Depol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała, wydaną przez Prezydenta Miasta Gdańsk, decyzję w sprawie zmiany pozwolenia na budowę III etapu osiedla budynków mieszkalnych wielorodzinnych w ramach projektu "Osiedle Pastelowe" w Gdańsku przy ulicy Pastelowej wydanego w styczniu 2022 roku. Zmiana pozwolenia na budowę została dokonana na wniosek Depol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. w celu zwiększenia możliwych do osiągnięcia parametrów inwestycji planowanej do realizacji na posiadanej nieruchomości gruntowej. Zgodnie z warunkami zamiennego pozwolenia na budowę w ramach III etapu inwestycji planowana jest budowa 6 budynków mieszkalnych, w których znajdować się będzie 354 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17,2 tys.m². Realizacja III etapu inwestycji rozpoczęła się pod koniec 2025 roku i podetapami potrwa łącznie do trzeciego kwartału 2028 roku.

Ponadto w tym samym dniu Depol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.k. otrzymała pozwolenie na budowę jednego dodatkowego budynku mieszkalnego w ramach inwestycji „Osiedle Pastelowe”, który zostanie wykonany wraz z etapem III inwestycji. W ramach budynku planowanych jest 59 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2,9 tys. m².

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

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

W dniu 18 września 2025 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką z Grupy Panattoni (Zamawiający) umowę o roboty budowlane inwestycji obejmującej budowę budynku produkcyjno-magazynowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w woj. łódzkim. Przedmiotem umowy jest wykonanie prac przygotowawczych, sporządzenie dokumentacji technicznej, wykonawczej i powykonawczej, przeprowadzenie robót budowlanych zgodnie ze specyfikacją techniczną oraz uzyskanie pozwolenia na użytkowanie inwestycji. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok.4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025 (przeliczone wg kursu euro z dnia zawarcia umowy). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót zamiennych lub dodatkowych. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidzianych umową został uzgodniony na III kwartał 2026 roku.

Umowa zawiera standardowe zapisy dotyczące kar umownych. Łączny maksymalny limit kar umownych jest rzędu 15% wartości umowy. Zamawiającemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania za szkody spowodowane przez opóźnienie Wykonawcy w zakresie przekraczającym kwotę kar umownych. Umowa może zostać rozwiązana przez Zamawiającego w standardowych dla tego typu umów przypadkach.

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

Zawarcie umowy oraz aneksu na rozbudowę zakładu produkcyjnego w woj. mazowieckim

W dniu 22 października 2025 roku Depol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła ze spółką MARS Polska Sp. z o.o. (Zamawiający) umowę, której przedmiotem jest realizacja inwestycji obejmującej budowę głównego budynku produkcyjnego oraz rozbudowę magazynu w ramach zakładu produkcyjnego Zamawiającego w woj. mazowieckim. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto dla Wykonawcy z tytułu realizacji przedmiotu umowy stanowi równowartość ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich robót objętych umową przypada w IV kwartale 2026 roku.

Umowa zawiera postanowienia dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 15% wartości wynagrodzenia netto w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn zależnych od Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych należnych Zamawiającemu od Wykonawcy na podstawie umowy nie może przekroczyć 15% wynagrodzenia netto. Strony mogą dochodzić roszczeń przewyższających wysokość zastrzeżonych w umowie kar umownych.

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

Dodatkowo w dniu 9 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zawarła aneks do Umowy wprowadzający prace dodatkowe obejmujące roboty instalacyjne.

W związku z zawarciem aneksu wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto za wykonanie prac objętych Umową, wzrosła o około 43% względem pierwotnej wartości i stanowi obecnie około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025. Termin zakończenia realizacji wszystkich prac przewidziany Umową został przesunięty na I kwartał 2027 roku (dotychczas: IV kwartał 2026 roku).

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 23/2026 z dnia 9 kwietnia 2026 roku.

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

W dniu 6 listopada 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z Inwestorem (Zamawiający) umowę na budowę hali produkcyjno-magazynowo-usługowej z zapleczem socjalno-biurowym o powierzchni ok. 11 tys. m², wraz z infrastrukturą towarzyszącą w woj. lubuskim. Przedmiotem umowy jest wykonanie kompleksowych robót budowlanych oraz uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie obiektu. Umowa przewiduje możliwość budowy w drugim etapie dodatkowego budynku oraz w trzecim etapie budowy biurowca, przy czym realizacja tych etapów zgodnie z umową jest opcjonalna, a Zamawiający uprawniony był do dokonania wywołania do realizacji tych etapów w terminie do końca stycznia 2026 roku. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Zamawiający wywołał do realizacji drugi etap, którego termin zakończenia realizacji został uzgodniony na IV kwartał 2026 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie całości inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 4% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok, z czego pierwszy etap inwestycji odpowiada za ok. 45% wartości umowy. Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonania robót dodatkowych.

Umowa zawiera zapisy dotyczące kar umownych m.in. w przypadku zwłoki w realizacji inwestycji lub odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy. Łączna wysokość kar umownych nie może przekroczyć 10% wartości wynagrodzenia. Łączna odpowiedzialność kontraktowa z tytułu umowy, w tym w szczególności z tytułu jej naruszenia lub niewykonania obowiązków ustawowych (w tym w wyniku zaniedbania), nie może w żadnym przypadku przekroczyć 100% wartości wynagrodzenia.

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

Informacja o postępowaniu z udziałem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

W dniu 4 grudnia 2025 roku miało miejsce otwarcie ofert w ramach postępowania dotyczącego projektu pn.: Roboty budowlane w zakresie budynków - Wykonanie robót budowlanych oraz usług związanych z realizowanymi robotami w ramach zadania inwestycyjnego pn. "Kompleksowa przebudowa obiektów Palmiarni Poznańskiej" organizowanego przez Poznańskie Inwestycje Miejskie sp. z o.o. (Zamawiający), z którego wynikało, iż spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. złożyła ofertę, której parametry były najkorzystniejsze w zakresie określonych przez Zamawiającego kryteriów wyboru, obejmujących okres gwarancji lub rękojmi, okres gwarancji na elementy konstrukcyjne, doświadczenie personelu wykonawcy oraz cenę. Wartość oferty złożonej przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wyniosła 221,99 mln zł brutto. W tym samym dniu, przed przekazaniem informacji z otwarcia ofert Zamawiający poinformował, że kwota jaką zamierza przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia wynosi 177,09 mln zł brutto.

Następnie w dniu 4 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka powzięła wiadomość o unieważnieniu przez Zamawiającego ww. postępowania na podstawie art. 255 pkt 3 ustawy z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych, z uwagi na fakt, iż cena najkorzystniejszej oferty, a także oferta z najniższą ceną, przewyższa kwotę, którą Zamawiający zamierzał przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia.

O otwarciu ofert Spółka informowała raportem bieżącym nr 45/2025 z dnia 4 grudnia 2025 roku. O unieważnieniu postępowania o udzielenie zamówienia publicznego Spółka informowała raportem bieżącym nr 15/2026 z dnia 4 marca 2026 roku.

Wybór oferty Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. na budowę nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach

W dniu 30 grudnia 2025 roku oferta spółki Dekpol Budownictwo sp. z o.o. została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego, którego przedmiotem jest budowa nowej siedziby Komendy Miejskiej Policji w Katowicach wraz z instalacjami wewnętrznymi i zewnętrznymi oraz zagospodarowaniem terenu. Cena oferty brutto wyniosła 153,93 mln zł. Termin zakończenia robót rozumiany jako uzyskanie pozwolenia na użytkowanie został określony w Specyfikacji Warunków Zamówienia do 60 miesięcy od dnia podpisania przez obie strony umowy w sprawie realizacji zamówienia.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone.

O wyborze oferty Spółka informowała raportem bieżącym nr 50/2025 z dnia 30 grudnia 2025 roku.

Zawarcie umowy generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na północy kraju

W dniu 14 stycznia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. (Wykonawca) zawarła z podmiotem trzecim (Zamawiający) umowę o roboty budowlane na zasadach generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego w woj. pomorskim. 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 2027 roku. Wartość ryczałtowego wynagrodzenia netto za wykonanie inwestycji została ustalona na poziomie odpowiadającym ok. 8% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Emitenta za 2025 rok. Zamawiający 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, w tym m.in. jeśli Zamawiający w określonym terminie nie otrzyma ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę inwestycji lub nie nabędzie wszystkich wymaganych do realizacji inwestycji działek.

Umowa została zawarta w wyniku podpisania przez strony w dniu 12 grudnia 2025 roku listu intencyjnego potwierdzającego wolę zawarcia umowy o wykonanie centrum dystrybucyjnego.

O zawarciu listu intencyjnego Spółka informowała raportem bieżącym nr 46/2025 z dnia 12 grudnia 2025 roku, a o zawarciu umowy raportem bieżącym nr 3/2026 z dnia 14 stycznia 2026 roku.

Zawarcie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności nieruchomości gruntowych w Gdańsku

W dniu 16 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Gdańsk Sp. z o.o. (Kupujący) zawarła z podmiotem spoza Grupy Kapitałowej Emitenta (Sprzedający) umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności sąsiadujących ze sobą niezabudowanych nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni ok. 0,57 ha, położonych w Gdańsku (łącznie Nieruchomości).

Cena netto nabycia Nieruchomości wyniosła równowartość ok. 9% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec 2025 roku. Zgodnie z Umową, Sprzedający w ramach ww. ceny wyraził zgodę na przeniesienie na Kupującego m.in. ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Gdańska zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażami i zagospodarowaniem terenu. Szacowane obecnie przez Kupującego przychody z realizacji inwestycji mogą wynieść równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok. Zamiarem Kupującego jest rozpoczęcie realizacji inwestycji w drugim kwartale 2026 roku.

W I kwartale 2026 roku, zgodnie z planami przedstawionymi w raporcie bieżącym nr 10/2026, na przedmiotowych Nieruchomościach Kupujący rozpoczął realizację inwestycji pod nazwą Eterna. W ramach inwestycji, zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę, planowana jest realizacja lokali mieszkalnych oraz usługowych. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji całej inwestycji szacowana jest obecnie na równowartość ok. 9% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za 2025 rok. Zakończenie realizacji inwestycji i oddanie jej do użytkowania, w tym przekazanie klientom pierwszych lokali planowane jest na I kwartał 2027 r.

O zawarciu umowy warunkowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 49/2025 z dnia 23 grudnia 2025 roku. O zawarciu umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności Nieruchomości Spółka informowała raportem bieżącym nr 10/2026 z dnia 16 lutego 2026 roku.

Zawarcie umowy na budowę gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu

W dniu 26 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka Depol Budownictwo Sp. z o.o. („Wykonawca”) zawarła z Zakładem Narodowym im. Ossolińskich („Zamawiający”) umowę na wykonanie robót budowlanych oraz innych usług i prac w celu realizacji zadania inwestycyjnego pn:” Budowa gmachu Muzeum Książąt Lubomirskich we Wrocławiu” („Umowa”).

Przedmiotem Umowy jest wykonanie wszelkich robót budowlanych wraz z infrastrukturą towarzyszącą i przyłączami, opracowanie dokumentacji wykonawczej, uzyskanie i przekazanie Zamawiającemu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektu, a także udzielenie i realizacja gwarancji jakości oraz świadczenie usług serwisowych i konserwacyjnych w okresie jej obowiązywania. Zakończenie realizacji przedmiotu Umowy i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nastąpi w I kwartale 2029 roku, przy czym Wykonawca udziela gwarancji jakości zgodnie z Umową, w tym z wydłużonym, 10-letnim okresem dla określonych elementów.

Wartość wynagrodzenia ryczałtowego Wykonawcy za realizację całości przedmiotu Umowy wynosi ok. 143 mln zł brutto (ok. 116 mln zł netto). Zamawiający ma prawo do wyłączenia z realizacji części robót, jak również do powierzenia Wykonawcy wykonaniu robót dodatkowych lub zamiennych. Wynagrodzenie Wykonawcy podlega waloryzacji na zasadach określonych w Umowie.

Umowa zawiera postanowienie dotyczące kar umownych należnych Zamawiającemu m.in. w przypadku opóźnień w realizacji przedmiotu Umowy oraz usuwaniu wad, a także kary umownej w wysokości 20% wartości wynagrodzenia brutto w przypadku odstąpienia przez Zamawiającego od Umowy z przyczyn leżących po stronie Wykonawcy. Suma wszystkich kar umownych jakich może żądać Zamawiający na podstawie Umowy nie może przekroczyć kumulacji 20% wynagrodzenia brutto. Ponadto, Zamawiającemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej za zwłokę w usunięciu wad stwierdzonych w okresie rękojmi lub gwarancji, przy czym łączna wysokość kar z tego tytułu nie może przekroczyć 10% wynagrodzenia brutto. Zamawiającemu przysługuje również prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

Stronom przysługuje prawo odstąpienia od Umowy w przypadkach określonych w Umowie, w tym m.in. Zamawiający może odstąpić od Umowy w przypadku nieprzyznania lub ograniczenia funduszy przyznawanych Zamawiającemu ze środków finansowych Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego na realizację przedmiotu Umowy.

Umowa została zawarta w wyniku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego zgodnie z ustawą z dnia 11 września 2019 roku – Prawo zamówień publicznych, a finansowanie przedmiotu Umowy jest uzależnione m.in. od wysokości przyznanych środków finansowych w poszczególnych latach budżetowych na realizację przedmiotu Umowy.

O otwarciu ofert w postępowaniu przetargowym Spółka informowała raportem bieżącym nr 33/2025 z dnia 3 września 2025 roku. O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 13/2026 z dnia 26 lutego 2026 roku.

Wydanie pozwolenia na budowę I etapu inwestycji deweloperskiej w woj. śląskim

W dniu 9 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol 3 Sp. z o.o. powzięła wiedzę, o wydaniu przez Starostę Powiatu Żywieckiego, ostatecznego pozwolenia na budowę I etapu inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę usługowo-mieszkaniową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną położonej w Gminie Milówka, w woj. śląskim.

W ramach I etapu inwestycji planowana jest budowa zespołu trzech budynków usługowo-mieszkaniowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą w miejscowości Kamesznica przy ul. Koniakowskiej, w których znajdować się będzie 108 lokali o łącznej powierzchni użytkowej ok. 4 tys. m². Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji I etapu inwestycji wyniesie ok. 3% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025.

Emitent informował o zawarciu umów przeniesienia własności części nieruchomości gruntowych w woj. śląskim, na których realizowana będzie inwestycja, raportem bieżącym nr 50/2024 z dnia 11 października 2024 roku. Nabycie nieruchomości gruntowych, o których mowa w raporcie bieżącym nr 50/2024 realizowane jest w dwóch etapach. Otrzymane pozwolenie dotyczy nieruchomości gruntowych objętych I etapem transakcji. O realizacji II etapu transakcji Spółka będzie informować odrębnymi raportami. O otrzymaniu pozwolenia na budowę I etapu inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 16/2026 z dnia 9 marca 2026 roku.

Rozpoczęcie realizacji inwestycji na Wyspie Sobieszewskiej w Gdańsku

W dniu 16 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. otrzymała ostatnie decyzje administracyjne niezbędne do rozpoczęcia realizacji inwestycji, obejmującej budowę zespołu budynków położonych na nieruchomości gruntowej posiadanej przez ww. spółkę celową w Gdańsku na Wyspie Sobieszewskiej.

W ramach Inwestycji zgodnie z posiadanym pozwoleniem na budowę planowana jest realizacja dziewięciu obiektów, w tym: siedmiu budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie lokali 360 i powierzchni około 19 tys. m², jednego budynku stanowiącego restaurację oraz budynku hotelowego liczącego 141 pokoi i powierzchni około 5,8 tys. m². Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji całej Inwestycji planowana jest obecnie na równowartość około 27% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025.

Inwestycja będzie realizowana w podziale na etapy. W I etapie planowana jest budowa dwóch budynków usługowo-apartamentowych o łącznej liczbie 84 lokali i powierzchni około 4,8 tys. m² wraz z infrastrukturą towarzyszącą (sieci i drogi) oraz jednego budynku stanowiącego restaurację. Rozpoczęcie realizacji I etapu planowane jest na I półrocze 2026 roku. Wartość przychodów oczekiwanych z realizacji I etapu Inwestycji planowana jest na równowartość około 5% przychodów ze sprzedaży Grupy Dekpol za rok 2025.

O rozpoczęciu realizacji inwestycji Spółka informowała raportem bieżącym nr 17/2026 z dnia 16 marca 2026 roku.

Zawarcie listu intencyjnego dotyczącego generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju

W dniu 26 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) spółka zależna Emitenta - Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. podpisała z podmiotem trzecim list intencyjny potwierdzający wolę zawarcia przez strony umowy o wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa centrum dystrybucyjnego na zachodzie kraju.

List intencyjny zawiera podstawowe warunki realizacji Inwestycji, które zostały uzgodnione przez strony w toku prowadzonych negocjacji, w tym m.in. wartość wynagrodzenia netto dla Wykonawcy na poziomie ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 oraz termin zakończenia realizacji Inwestycji przypadający na I kwartał 2027 roku.

Intencją stron jest uzgodnienie ostatecznej treści umowy na wykonanie Inwestycji do końca maja 2026 roku. Jednocześnie Emitent informuje, iż list intencyjny nie tworzy prawnie wiążącego zobowiązania pomiędzy stronami.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 20/2026 z dnia 26 marca 2026 roku.

Wybór oferty spółki zależnej na budowę Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji w Kruszyńie

W dniu 31 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) oferta spółki zależnej Emitenta – Depol Budownictwo sp. z o.o. została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn. „Budowa Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji” w Kruszyńie prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego. Przedmiot zamówienia publicznego obejmuje w szczególności budowę boisk i budynku basenowego wraz z zapleczem sanitarno-szatniowym i technicznym oraz infrastrukturą towarzyszącą, zakończoną uzyskaniem pozwoleniem na użytkowanie.

Cena oferty brutto wynosi 159,98 mln zł brutto. Termin zakończenia wszystkich robót objętych zamówieniem został określony w Specyfikacji Warunków Zamówienia do 30 miesięcy od dnia podpisania przez obie strony umowy w sprawie realizacji zamówienia.

Emitent, zastrzega, iż postępowanie przetargowe nie zostało jeszcze zakończone. W przypadku zawarcia umowy lub powzięcia przez Emitenta wiedzy, iż umowa nie będzie zawierana Emitent poinformuje o tym stosownym raportem bieżącym.

O wyborze spółki na budowę Powiatowego Centrum Sportu i Rekreacji w Kruszyńie spółka informowała raportem bieżącym nr 21/2026 z dnia 31 marca 2026 roku.

Zawarcie umów dotyczących nieruchomości Gruntowych w Gdyni

W dniu 2 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Depol 4 Sp. z o.o. (spółka celowa pośrednio zależna od Emitenta, dalej jako "Kupujący") zawarła z osobami prawnymi ("Sprzedający"), niepowiązanymi z Grupą Kapitałową Emitenta, umowę nabycia nieruchomości gruntowych o powierzchni ok. 1,2 ha położonych w Gdyni.

Ponadto, Kupujący zawarł ze Sprzedającymi Przedwstępne Umowy nabycia nieruchomości sąsiadujących z ww. nieruchomościami ("Umowy Przedwstępne"), o łącznej powierzchni ok. 5,5 ha. Umowy Przedwstępne zostały zawarte pod warunkiem zawieszającym zastrzeżonym na korzyść Kupującego i stanowiącym, że nieruchomości będą wolne od obciążeń, poza obciążeniami dozwolonymi umową przedwstępną oraz nastąpi podział geodezyjny części z nieruchomości. Sprzedający w umowie przedwstępnej udzielili Kupującemu zgody na dysponowanie nieruchomościami na cele budowlane. W przypadku gdy w wyniku podziału dojdzie do wydzielenia działek podlegających przejściu na Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego, w ramach ceny Sprzedający przeleją na rzecz Kupującego wierzytelność o odszkodowanie. Na podstawie zawartych Umów Przedwstępnych strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości w dwóch etapach, tj. do dnia 16 listopada 2026 r. w odniesieniu do części nieruchomości oraz do dnia 30 kwietnia 2027 r. w odniesieniu do pozostałej części, przy czym terminy te mogą ulec zmianie na warunkach określonych w Umowach Przedwstępnych. Umowy Przedwstępne przewidują możliwość odstąpienia od nich w przypadkach w nich określonych, w szczególności wobec skorzystania przez Skarb Państwa z prawa pierwokupu w stosunku do części nieruchomości.

Ponadto, Park Handlowy 1 Sp. z o.o. (spółka celowa pośrednio zależna od Emitenta) zawarła ze Sprzedającymi przedwstępne umowy nabycia nieruchomości sąsiadujących, o łącznej powierzchni ok. 7,5 ha. Strony zobowiązały się do zawarcia umów przyrzeczonych nabycia nieruchomości w dwóch etapach, tj. do dnia 31 stycznia 2027 r. w odniesieniu do części nieruchomości oraz do dnia 31 października 2027 r. w odniesieniu do pozostałej części, przy czym terminy te mogą ulec zmianie. W pozostałym zakresie, istotne warunki zawartych umów są analogiczne jak w Umowach Przedwstępnych opisanych powyżej.

Cena netto zakupu ww. nieruchomości wyniesie łącznie równowartość ok. 9% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec 2025 roku. Celem nabycia przez Depol 4 Sp. z o.o. oraz Park Handlowy 1 Sp. z o.o. ww. nieruchomości jest realizacja inwestycji deweloperskiej obejmującej zabudowę mieszkaniowo-usługową. Szacowana wartość przychodów uzyskanych z realizacji ww. inwestycji może wynieść ok. 24% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025. Rozpoczęcie realizacji inwestycji przewidywane jest na rok 2028.

O zawarciu umów Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2026 z dnia 02 kwietnia 2026 roku.

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

W dniu 23 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. („Wykonawca”) uzgodniła z podmiotem trzecim („Inwestor”) kluczowe warunki kontraktu na budowę w systemie generalnego wykonawstwa parku logistycznego, składającego się z dwóch budynków magazynowo-przemysłowych wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz powiązaną infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną, w woj. pomorskim („Inwestycja”).

Inwestycja będzie realizowana przez Wykonawcę w dwóch etapach, przy czym pierwszy z etapów będzie obejmował prace przygotowawcze. Realizacja drugiego etapu będzie opcjonalna. Wartość wynagrodzenia ryczałtowego netto Wykonawcy za realizację Inwestycji została ustalona na równowartość ok. 7% przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 (przeliczone wg kursu euro z dnia 23 kwietnia 2026 roku), przy czym zasadnicza część wynagrodzenia dotyczy etapu opcjonalnego. O zawarciu umowy Emitent poinformuje stosownym raportem bieżącym.

O uzgodnieniu kluczowych warunków Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2026 z dnia 23 kwietnia 2026 roku.

Pozostałe zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej

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

W lutym 2025 roku 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 budowę basenu i infrastruktury towarzyszącej w Gdańsku przy ul. Turystycznej

W marcu 2025 roku 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 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 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.

Otrzymanie pozwolenia na budowę zespołu budynków hotelowych w Gdańsku

W maju 2025 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Grano Resort Sp. k. otrzymała wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska pozwolenie na budowę zespołu budynków usługowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na nieruchomości gruntowej położonej w Gdańsku, przy ul. Sobieszewskiej. Podjęcie decyzji o przystąpieniu do realizacji inwestycji uzależnione jest od uprzedniego uzyskania dodatkowych zgód i pozwoleń niezbędnych do realizacji inwestycji.

Zakup znaku Reschke

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

Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia nieruchomości gruntowej w Wiślince

W lipcu 2025 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Sol Marina Sp. k. zawarła z osobami fizycznymi niezwiązanymi z Grupą Kapitałową Dekpol, przedwstępną umowę nabycia nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,9 ha w miejscowości Wiślinka. Nieruchomość została nabyta za cenę netto wynoszącą równowartość niespełna 1% kapitałów własnych Grupy Kapitałowej Emitenta na koniec 2025 roku. Zawarcie umowy przeniesienia własności planowane jest na styczeń 2027 roku. Na nieruchomości gruntowej planowana jest rozbudowa istniejącej już inwestycji Sol Marina. Obecnie prowadzone są działania mające na celu uzyskanie pozwolenia na budowę. Przedmiotowa umowa i nieruchomość nie są w żaden sposób powiązane z nieruchomością objętą sporem, o którym mowa w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej” w sekcji „Pozostałe informacje”.

Otrzymanie pozwolenia na budowę boiska dla inwestycji przy ul. Pastelowej

W listopadzie 2025 roku Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Pastelowa Sp.K. otrzymała wydane przez Prezydenta Miasta Gdańska ostateczne pozwolenie na budowę boiska z nawierzchnią modułowo-elastyczną przy ul. Pastelowej w Gdańsku

Pożyczki i kredyty

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 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 31.12.2025 (w tys.)	Waluta	Umowna data spłaty
Dekpol Budownic-two Sp. z o.o.	Credit Agricole Bank Polska S.A.	Kredyt obrotowy, umowa wielocelowa KKW/S/1/2025	10 000	PLN	WIBOR 1M + marża	0	PLN	2026-04-30
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	SGB-Bank S.A.	Kredyt w rachunku bieżącym, umowa 13/UK/05/2000948/25	35 000	PLN	WIBOR 3M+marża	35 000	PLN	2026-03-13
Dekpol S.A.	PKO BP S.A.	Kredyt inwestycyjny, umowa numer 82 1020 1026 0000 1896 0201 8943	150 000	PLN	WIBOR 3M+marża	150 000	PLN	2032-06-30

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol zakończyły przed terminem obowiązywania na wniosek kredytobiorcy, poniższe umowy kredytowe:

Nazwa Spółki	Nazwa Banku/ nazwa kredytodawcy lub pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Kwota udzielona (w tys.)	Waluta	Oprocentowanie	Umowna data spłaty	Faktyczna data zakończenia umowy
Dekpol Inwestycje Sp. Z o.o. Rokitki Sp. K	Konsorcjum banków spółdzielczych	Kredyt obrotowy	25 916	PLN	WIBOR 1M+marża	2025-05-30	2025-02-27

Zestawienie kredytów i pożyczek Dekpol S.A. wg stanu na 31 grudnia 2025 roku zostało zaprezentowane w nocie 12.4 Jednostkowego sprawozdania finansowego Dekpol S.A.

Zestawienie kredytów i pożyczek Grupy Kapitałowej Dekpol wg stanu na 31 grudnia 2025 roku zostało zaprezentowane w nocie 12.2 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol udzielały oraz zaciągały następujące pożyczki wewnątrz-grupowe:

Nazwa Spółki	Nazwa pożyczkodawcy	Rodzaj transakcji	Limit pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Waluta	Zadłużenie w wartości nominalnej na dzień 31.12.2025 r. (w tys.)	Umowna data spłaty	Faktyczna data spłaty/zakończenia umowy pożyczki
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	151 501	WIBOR 3M+marża	PLN	151 501	2032-06-30	-
Dekpol Capital Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	6 107	WIBOR 3M+marża	PLN	6 107	2028-10-14	-
Dekpol Deweloper Realizacje Sp. z o.o.	Dekpol S.A.	Pożyczka	2 000	WIBOR 3M+marża	PLN	500	2027-12-31	-
Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	11 000	WIBOR 3M+marża	PLN	0	2028-06-06	-
Dekpol 1 Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Pożyczka	511	WIBOR 6M+marża	PLN	176	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje - Katowice Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	503	WIBOR 6M+marża	PLN	423	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje - Myśliwska Sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	101	WIBOR 6M+marża	PLN	18	2028-06-06	-
Dekpol 2 Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	7 002	WIBOR 3M+marża	PLN	7 002	2028-12-02	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Sol Marina Sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	35 000	WIBOR 6M+marża	PLN	35 000	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	100	WIBOR 3M+marża	PLN	10	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje - Turystyczna Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	12 680	WIBOR 3M+marża	PLN	12 680	2032-06-30	-
Dekpol Inwestycje Sp. z o.o. Rokitki Sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 700	WIBOR 3M+marża	PLN	1 700	2032-06-30	-
Dekpol Inwestycje- Katowice Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	2 480	WIBOR 3M+marża	PLN	2 480	2032-06-30	-
Dekpol Kamesznica Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	21 830	WIBOR 3M+marża	PLN	21 830	2032-06-30	-
Dekpol Inwestycje - Sopot Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	22 331	WIBOR 3M+marża	PLN	22 331	2032-06-30	-
Dekpol Inwestycje- Sopot Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	73 000	WIBOR 3M+marża	PLN	65 533	2032-06-30	-
Dekpol Inwestycje - Starogard sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	17 500	WIBOR 3M+marża	PLN	17 500	2032-06-30	-
Dekpol Inwestycje-Sopot Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 004	WIBOR 3M+marża	PLN	704	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje- Warszawa Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	151	WIBOR 6M+marża	PLN	151	2028-06-06	-
Dekpol Inwestycje Warszawa 1 Sp. zo.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	300	WIBOR 3M+marża	PLN	300	2026-12-31	-
Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Pastelowa Sp.k.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	6 245	WIBOR 3M+marża	PLN	2 545	2026-12-31	-
Dekpol Inwestycje- Turystyczna Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	1 000	WIBOR 3M+marża	PLN	200	2026-12-31	-

Dekpol 2 Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	22 000	WIBOR 3M+marża	PLN	19 700	2026-12-31	-
Dekpol Inwestycje- Gdańsk Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper sp. z o.o.	Pożyczka	3 550	WIBOR 3M+marża	PLN	3 019	2026-12-31	-
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	Pożyczka	3 900	WIBOR 3M+marża	PLN	3 900	2026-12-31	-
Reschke Anbaugeräte GmbH	Dekpol Steel sp. z o.o.	Pożyczka	500	EURIBOR 3M+marża	EUR	500	2027-06-30	-
Intek Sp. z o.o.	Dekpol Steel sp. z o.o.	Pożyczka	24 529	WIBOR 3M+marża	PLN	24 529	2029-12-31	-
Dekpol Capital Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	Pożyczka	1 089	EURIBOR 3M+marża	EUR	1 089	2028-10-14	
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Dekpol Capita; sp. z o.o.	Pożyczka	1 087	EURIBOR 3M+marża	EUR	372	2028-10-14	
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Dekpol Inwestycje sp. z o.o. Neo Jasień sp.k.	Pożyczka	8 500	WIBOR 6M+marża	PLN	8 500	2026-12-31	-
Yakima Investment Sp. z o.o.	Dekpol Budownictwo sp. z o.o.	Pożyczka	253	WIBOR 3M+marża	PLN	253	2028-11-30	
Intek Sp. z o.o.	Dekpol Steel sp. z o.o.	Pożyczka	2 000	WIBOR 3M+marża	PLN	0	2028-12-02	

Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączne nominalne saldo udzielonych przez spółki z Grupy Kapitałowej Depol pożyczek wewnątrzgrupowych wynosiło 446 751 tys. zł, w tym pożyczki udzielone przez Depol S.A. w łącznej wysokości 156 501 tys. zł i Depol Deweloper Sp. z o.o. w łącznej wysokości 249 335 tys. zł oraz pozostałe spółki w łącznej wysokości 40 915 tys. zł. W 2025 roku spółki z Grupy Kapitałowej Depol nie udzielały ani nie zaciągały pożyczek z podmiotami spoza Grupy.

W 2025 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 16 stycznia 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z września 2021 roku wielocelowej linii kredytowej premium z bankiem BNP Paribas Bank Polska S.A., na mocy którego okres udostępnienia linii kredytowej w kwocie do 50 mln zł został przedłużony do stycznia 2026 roku (poprzednio styczeń 2025 roku), a okres kredytowania do stycznia 2036 roku (poprzednio wrzesień 2031 roku).

Następnie, w dniu 30 września 2025 roku zawarto kolejny aneks do umowy, na mocy którego wysokość limitu wielocelowej linii kredytowej została podwyższona do kwoty 100 mln zł.

Po dniu bilansowym, w dniu 5 stycznia 2026 roku strony zawarły kolejny aneks, na mocy którego okres udostępnienia wielocelowej linii kredytowej w kwocie do 100 mln zł został przedłużony do stycznia 2027 roku, a okres kredytowania został ustalony na 133 miesiące od zawarcia aneksu.

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 grunto- wych Emitenta oraz inne zabezpieczenia typowe dla umów kredytowych. Umowa określa zobowiązania w okresie jej ob- owiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Kapitałowej Emitenta na określonych poziomach.

O zawarciu aneksów do umowy wielocelowej linii kredytowej Spółka informowała w raportach bieżących nr 2/2025 z dnia 16 stycznia 2025 roku, nr 37/2025 z dnia 30 września 2025 roku oraz nr 5/2026 z dnia 15 stycznia 2026 roku.

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

W dniu 14 lutego 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z lutego 2023 roku o multiliniję z San- tander Bank Polska S.A., na mocy którego okres dostępności limitu w kwocie do 85 mln zł został przedłużony do lutego 2026 roku (poprzednio luty 2025 roku). Pozostałe parametry umowy nie uległy zmianie. W ramach multilinii Dekpol Budow- nictwo Sp. z o.o. może korzystać z kredytu w rachunku bieżącym oraz linii gwarancyjnej, w walucie PLN lub EUR. Oprocen- towanie kredytu udzielanego w ramach multilinii jest ustalane według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR/EURIBOR 1M powiększonej o marżę banku. W ramach linii gwarancji mogą być wystawiane gwarancje: dobrego wykonania umowy, 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 zob- owiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia Grupy Dekpol na określonych po- ziomach. O zawarciu aneksu do umowy Spółka informowała w raporcie bieżącym 8/2025 z dnia 14 lutego 2025 roku.

Następnie, w dniu 13 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) strony zawarły kolejny aneks do przedmiotowej umowy, na mocy którego wysokość limitu multilinii została podwyższona do kwoty 100 mln zł, a okres dostępności został przedłużony do lutego 2027 roku. Pozostałe warunki nie uległy zmianie.

O zawarciu aneksu Spółka informowała raportem bieżącym nr 8/2026 z dnia 13 lutego 2026 roku.

Umowa kredytu inwestycyjnego z PKO BP S.A.

W dniu 30 czerwca 2025 roku Spółka Dekpol S.A. zawarła z Powszechną Kasą Oszczędności Bank Polski S.A. (Bank) umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 150 mln zł na okres do czerwca 2032 roku. Oprocentowanie kredytu jest ustalane według zmiennej stopy procentowej opartej na stawce WIBOR 3M powiększonej o marżę Banku. Zobowiązania Spółki wynikające z udzielonego Kredytu są zabezpieczone w sposób standardowy dla umów kredytowych w Banku. Kredyt został postawiony do dyspozycji Spółki po spełnieniu warunków formalnych. Umowa zawiera standardowe zobowiązania w okresie jej obowiązywania m.in. do utrzymywania wskaźników zadłużenia na określonych poziomach.

Kredyt został wypłacony w całości w okresie jego wykorzystania, który upływał z końcem lipca 2025 roku. Celem Kredytu było przeznaczenie go na częściowe refinansowanie obligacji na okaziciela serii M Spółki, wyemitowanych w maju 2024 roku w łącznej liczbie 225.000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda (raport bieżący nr 25/2024), co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Dekpol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

O zawarciu umowy kredytowej Spółka informowała raportem bieżącym nr 26/2025 z dnia 30 czerwca 2025 roku.

Pozostałe wybrane umowy kredytowe i ich zmiany

Aneksy do umowy o linię wielocelową spółki zależnej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego

W styczniu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks do umowy z kwietnia 2024 roku o linię wielocelową w wysokości 30 mln zł, na mocy którego w ramach linii wielocelowej spółka może wystawiać gwarancje bankowe do kwoty 22 mln zł (poprzednio 25 mln zł) oraz korzystać z kredytu obrotowego do wysokości 8 mln zł (poprzednio 5 mln zł). Termin spłaty kredytu przypadał na dzień 30 kwietnia 2025 roku.

W kwietniu 2025 roku został podpisany aneks wydłużający termin spłaty kredytu do 30 kwietnia 2026 roku.

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

W marcu 2025 roku Dekpol 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.

Następnie w marcu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) podpisano aneks do umowy o kredyt rewolwingowy, na mocy którego wydłużono termin spłaty kredytu do marca 2027 roku. Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie.

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

W marcu 2025 roku Dekpol 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 marcu 2025 roku Dekpol 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 Intek Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z 2022 roku limitu kredytowego wielocelowego z bankiem Powszechna Kasa Opieki Bank Polski S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do października 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Pozostałe warunki umowy nie uległy zmianie. 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.

Aneks do umowy o limit linii wielocelowej spółki zależnej z BGK S.A.

W kwietniu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z kwietnia 2024 roku limitu linii wielocelowej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego S.A. Na podstawie aneksu wprowadzono zmianę terminu obowiązywania umowy. Limit dostępny jest do 30 kwietnia 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Na podstawie umowy kredytobiorca uprawniony jest do korzystania z limitu w kwocie 30 mln zł w tym 8 mln zł kredytu obrotowego i 22 mln zł limitu na gwarancje.

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

W kwietniu 2025 roku Betpref Sp. z o.o. zawarła aneks do umowy z kwietnia 2021 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 października 2026 roku (poprzednio kwiecień 2025 roku). Na podstawie umowy Betpref Sp. z o.o. uprawniona jest do korzystania z kredytu w rachunku bieżącym do wysokości 5 mln zł.

Umowa o linię wielocelową spółki zależnej z Credit Agricole

W maju 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła umowę o linię wielocelową z bankiem Credit Agricole S.A. Na podstawie zawartej umowy spółka może korzystać z limitu do wysokości 20 mln zł. W ramach udostępnionego limitu spółka uprawniona jest do wykorzystania środków do 20 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje bankowe oraz do 10 mln zł na kredyt obrotowy odnawialny. Limit dostępny jest do 29 maja 2026 roku.

Aneks do umowy limitu wielocelowego spółki zależnej z BOŚ Bank S.A.

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

Poręczenia i gwarancje

W 2025 Spółka Dekpol S.A. nie udzielała ani nie otrzymywała gwarancji. Jednocześnie jednostki od niej zależne otrzymywały i udzielały gwarancje. Z kolei w kontekście poręczeń wartość otrzymanych i udzielonych poręczeń w roku 2025 w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol wyniosła 14,45 mln zł, z czego Dekpol S.A. udzieliła poręczeń na kwotę około 14,45 mln zł oraz nie otrzymywała poręczeń. Poręczenia udzielane w ramach Grupy Kapitałowej Dekpol dotyczyły przede wszystkim poręczeń za zobowiązania finansowe.

Spółki z Grupy nie otrzymywały w 2025 roku istotnych poręczeń od podmiotów niepowiązanych ani nie udzielały istotnych poręczeń za podmioty niepowiązane.

Otrzymane i udzielone gwarancje w 2025 w Grupie Kapitałowej Dekpol

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa - ubezpieczeniowa	54 297	19 064
Gwarancja kontraktowa - bankowa	53 762	8 174
Gwarancja PLG-FGP BGK	0	0
Razem	108 059	27 238

Otrzymane i udzielone gwarancje w 2025 w Dekpol S.A.

Rodzaj gwarancji	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa - ubezpieczeniowa	0	0
Gwarancja kontraktowa - bankowa	0	0
Gwarancja PLG-FGP BGK	0	0
Razem	0	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” w sekcji Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol”. Poniżej zostały opisane pozostałe istotne umowy dotyczące poręczeń lub gwarancji.

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

W dniu 7 lutego 2025 roku Dekpol S.A., Dekpol 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.

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

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

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

Aneks do umowy linii gwarancyjnej z Zurich Insurance Europe AG

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

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

Umowa ramowa trójstronna spółki zależnej na udzielanie poręczeń za zobowiązania

W dniu 5 stycznia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. (łącznie jako Poręczyciele) umowę ramową trójstronną, której przedmiotem jest udzielanie poręczeń za zobowiązania Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. Umowa określa, iż w okresie do grudnia 2026 roku łączna wysokość przyznanego w ramach umowy limitu zaangażowania dla poręczeń wynosi 70 mln zł. W ramach umowy mogą być udzielane poręczenia za zobowiązania Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. z tytułu zabezpieczenia zapłaty wadium, należytego wykonania umowy, usunięcia wad i usterek oraz zwrotu zaliczki. Poręczenia będą udzielane wyłącznie w złotych polskich i na okres nie dłuższy niż 180 miesięcy z zastrzeżeniem poręczeń objętych reporenczeniem. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Wynagrodzenie Poręczycieli za udzielanie poręczeń zostało ustalone na warunkach rynkowych. Warunkiem udzielania poręczeń w ramach umowy jest ustanowienie standardowych zabezpieczeń dla tego rodzaju umów. Zgodnie z umową każdemu z Poręczycieli przysługuje prawo wedle swojego uznania w każdym czasie do częściowego lub całkowitego ograniczenia ustalonego limitu, ze skutkiem na przyszłość. Ponadto Poręczyciele zachowują prawo do wstrzymania udzielania kolejnych poręczeń w sytuacjach wskazanych w umowie, np.: pogorszenia sytuacji ekonomiczno-finansowej Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 1/2026 z dnia 5 stycznia 2026 roku.

Aneks do umowy generalnej o udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych z InterRisk TU S.A.

W dniu 20 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) do Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wpłynął jednostronnie podpisany przez InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group (Gwarant) aneks do umowy generalnej ze stycznia 2023 roku o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych.

Na mocy aneksu wysokość limitu gwarancyjnego została podwyższona do kwoty 60 mln zł (dotychczas 18 mln zł), a okres wystawiania gwarancji w ramach umowy został przedłużony do marca 2027 roku. Na podstawie umowy mogą być wystawiane gwarancje zapłaty wadium, należytego wykonania kontraktu, usunięcia wad i usterek oraz zwrotu zaliczki. Zabezpieczeniem roszczeń Gwaranta z tytułu zawartej umowy są weksle własne in blanco Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. wraz z deklaracjami wekslowymi.

O zawarciu umowy Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2026 z dnia 20 marca 2026 roku.

Pozostałe wybrane umowy dotyczące poręczeń lub gwarancji oraz ich zmiany

Aneks do umowy generalnej spółki zależnej o gwarancje ubezpieczeniowe z TU UNIQA S.A.

W sierpniu 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. zawarła z TU UNIQA S.A. aneks do umowy generalnej o gwarancje ubezpieczeniowe z 2022 roku. Aneks ma na celu przedłużenie okresu obowiązywania limitu na kolejny rok tj. do lipca 2026 roku. W ramach udostępnionego limitu mogą być wystawiane gwarancje ubezpieczeniowe: zapłaty wadium, gwarancje należytego wykonania umowy, gwarancje należytego usunięcia wad i usterek oraz gwarancje zwrotu zaliczki oraz inne typy gwarancji zaakceptowane przez gwaranta. Limit gwarancyjny wynosi 20 mln zł i ma charakter odnawialny.

Umowa generalna spółki zależnej o udzielanie gwarantowanych przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowych z KUKE S.A.

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

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

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

Instrumenty finansowe

W 2025 roku Dekpol S.A. i Grupa Kapitałowa Dekpol posiadały zasoby finansowe w tym środki własne oraz środki pochodzące z obligacji, kredytów i pożyczek.

W działalności Grupy Kapitałowej Dekpol występują ryzyka finansowe, które mogą wpływać na sytuację majątkową i finansową Grupy oraz na poziom osiągniętych wyników i przepływów pieniężnych. Do najistotniejszych ryzyk finansowych należą: ryzyko stopy procentowej, ryzyko kursowe, ryzyko kredytowe oraz ryzyko płynności. Grupa identyfikuje, monitoruje i zarządza tymi ryzykami w sposób dostosowany do specyfiki prowadzonej działalności, struktury finansowania oraz otoczenia rynkowego.

Ryzyko stopy procentowej

W ramach prowadzonej działalności spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol narażone są na ryzyko zmian stóp procentowych. Ryzyko to wynika przede wszystkim z posiadanych zobowiązań finansowych, których koszt oparty jest na zmiennych stopach bazowych, w szczególności WIBOR lub EURIBOR, powiększonych o stałą marżę. W Grupie występują również zobowiązania oprocentowane według stałej stopy procentowej, a Grupa nie wyklucza dalszego pozyskiwania finansowania o takim charakterze, o ile będzie to uzasadnione warunkami rynkowymi i strukturą zapotrzebowania na kapitał.

Zmiany poziomu stóp procentowych wpływają bezpośrednio na wysokość kosztów finansowych Grupy, a pośrednio na rentowność realizowanych projektów, w szczególności projektów długoterminowych oraz na przewidywalność przyszłych przepływów pieniężnych. Celem zarządzania ryzykiem stopy procentowej jest ograniczenie wahań kosztów finansowych oraz zwiększenie stabilności przepływów pieniężnych, przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności w zakresie struktury finansowania.

Grupa na bieżąco monitoruje swoją ekspozycję na ryzyko stopy procentowej poprzez analizę struktury zadłużenia, w tym udziału zobowiązań oprocentowanych według stóp zmiennych niezabezpieczonych instrumentami pochodnymi. Równolegle analizowane są dostępne na rynku instrumenty zabezpieczające ryzyko stopy procentowej, w szczególności ich koszty, skuteczność oraz wpływ na sytuację finansową Grupy. Na podstawie tych analiz podejmowane są decyzje dotyczące zabezpieczania bądź niezabezpieczania ekspozycji na ryzyko stopy procentowej. W Grupie Kapitałowej Dekpol wykorzystywane są instrumenty pochodne typu IRS.

Na poziom i zmienność stóp procentowych wpływać mogą również czynniki makroekonomiczne i geopolityczne, w tym niestabilność geopolityczna w regionach istotnych dla światowych rynków surowców energetycznych. Czynniki te mogą oddziaływać na poziom inflacji oraz politykę monetarną NBP (Narodowego Banku Polski) i EBC (Europejski Bank Centralny), a w konsekwencji wpływać na warunki finansowania i koszt kapitału. Grupa monitoruje otoczenie makroekonomiczne i analizuje jego potencjalny wpływ na strukturę finansowania oraz poziom ryzyka stopy procentowej.

Ryzyko kursowe

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol narażone są na ryzyko kursowe wynikające z dokonywania transakcji sprzedaży, zakupu oraz finansowania w walutach obcych, w szczególności w euro. Istotne zmiany kursów walutowych mogą wpływać na poziom osiąganych marż oraz na wartość przepływów pieniężnych netto w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

Podstawowym sposobem ograniczania ryzyka kursowego w Grupie jest stosowanie tzw. naturalnego hedgingu, polegającego na równoważeniu wpływów i wypływów walutowych w ramach prowadzonej działalności. Celem zarządzania ryzykiem kursowym jest ograniczenie wpływu wahań kursów walutowych na marżę oraz zapewnienie przewidywalności przepływów pieniężnych związanych z kontraktami w walutach obcych.

Grupa na bieżąco analizuje aktualne oraz planowane wolumeny transakcji walutowych, a także dostępne na rynku możliwości ich zabezpieczenia, uwzględniając koszty oraz charakter realizowanych kontraktów. Uzupełniając, poza naturalnym hedgingiem, w Grupie Kapitałowej Dekpol stosowane są instrumenty pochodne typu FX Forward, w szczególności w odniesieniu do wybranych kontraktów generalnego wykonawstwa oraz innych istotnych transakcji walutowych.

Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe w Grupie Kapitałowej Dekpol polega na możliwości niewywiązania się kontrahentów z zobowiązań finansowych wobec spółek z Grupy, co mogłoby skutkować powstaniem strat finansowych. Ekspozycja Grupy na ryzyko kredytowe wynika przede wszystkim z należności z tytułu dostaw i usług, zarówno krótko-, jak i długoterminowych, oraz z pozostałych należności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie prawdopodobieństwa powstania strat wynikających z niewypłacalności kontrahentów oraz zapewnienie bezpieczeństwa portfela należności.

Grupa podejmuje działania mające na celu ograniczanie ryzyka kredytowego, w szczególności poprzez analizę sytuacji finansowej kontrahentów, bieżący monitoring stanu należności oraz podejmowanie działań windykacyjnych. Dodatkowo, ryzyko to jest ograniczane poprzez strukturę zawieranych kontraktów – w wielu przypadkach spółki z Grupy otrzymują zaliczki na poczet realizowanych usług, a w segmencie generalnego wykonawstwa rozliczenia prowadzone są etapowo, zgodnie z harmonogramami robót. Ryzyko kredytowe ogranicza również dywersyfikacja portfela odbiorców Grupy.

Ryzyko płynności

Ryzyko płynności rozumiane jest jako ryzyko utraty zdolności do terminowego regulowania zobowiązań finansowych. Ryzyko to może wynikać w szczególności z ograniczenia dostępu do źródeł finansowania zewnętrznego, braku możliwości refinansowania zadłużenia lub naruszenia kowenantów zawartych w umowach kredytowych bądź warunkach emisji obligacji, co mogłoby skutkować postawieniem zobowiązań w stan natychmiastowej wymagalności. Celem zarządzania ryzykiem płynności jest zapewnienie zdolności Grupy do terminowego regulowania zobowiązań oraz utrzymanie odpowiedniego poziomu dostępnych źródeł finansowania w krótkim i długim horyzoncie.

Grupa zarządza ryzykiem płynności poprzez bieżące monitorowanie terminów zapadalności zobowiązań oraz zapotrzebowania na środki pieniężne zarówno w krótkim, jak i długim horyzoncie czasowym. Podstawowym narzędziem w tym zakresie są prognozy przepływów pieniężnych, aktualizowane w okresach kwartalnych. Prognozowane potrzeby płynnościowe są porównywane z dostępnymi i potencjalnymi źródłami finansowania, w tym finansowaniem bankowym, obligacyjnym oraz możliwością uwalniania środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych.

Informacje dotyczące terminów wymagalności istotnych aktywów i zobowiązań finansowych prezentowane są w dodatkowych notach objaśniających do jednostkowego oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego, wraz ze szczegółową specyfikacją zobowiązań finansowych Grupy. Zarząd Dekpol S.A. pozytywnie ocenia aktualną i przewidywaną sytuację płynnościową Emitenta oraz Grupy Kapitałowej. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla zdolności Grupy do terminowego regulowania zobowiązań, przy założeniu realizacji przyjętych prognoz finansowych i utrzymania dostępu do dostępnych źródeł finansowania.

Transakcje z podmiotami powiązanymi

Spółka jak również jednostki od niej zależne nie zawierały w 2025 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 2025 roku nie wystąpiły inne niż opisane w pozostałych punktach niniejszego sprawozdania czynniki i zdarzenia, w tym o nietypowym charakterze, które miałyby znaczący wpływ na działalność i sprawozdanie finansowe Emitenta oraz Grupy Kapitałowej Dekpol.

4. Wyniki ekonomiczno-finance sowe spółki Depol S.A.



Zasady sporządzania jednostkowego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Depol S.A. za 2025 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 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku oraz wyniki osiągnięte z działalności Spółki i przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Depol za rok 2025 zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 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 2025 r. poz. 755).

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Depol S.A.

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	41 373	52 063
Koszt własny sprzedaży	35 552	39 499
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	5 821	12 564
Koszty sprzedaży	9	628
Koszty ogólnego zarządu	6 080	8 829
Pozostałe przychody operacyjne	2 929	4 543
Zysk z okazijnego nabycia	0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1 604	1 783
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 057	5 866
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności	0	0
Przychody finansowe	71 391	74 090
Koszty finansowe	43 981	34 953
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 466	45 003
Podatek dochodowy	33	1 285
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej	28 433	43 718
Zysk (strata) netto	28 433	43 718
Inne całkowite dochody, które nie mogą być przeniesione do wyniku	0	0
Inne całkowite dochody, które mogą być przeniesione do wyniku	-422	470
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-422	470

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	-422	470
Całkowite dochody	28 011	44 188

Przychody ze sprzedaży Spółki w 2025 roku wyniosły 41,37 mln zł i były niższe niż w roku 2024 o 20,53%. Na działalności operacyjnej Spółka uzyskała zysk w wysokości 1,06 mln zł, względem 5,87 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 2025 roku Spółka wygenerowała 28,43 mln zł zysku netto, względem 43,7 mln zł w roku 2024. Relatywnie wysoki poziom zysku netto został osiągnięty głównie dzięki wpływom z tytułu otrzymanych dywidend od spółek zależnych w trakcie 2025 roku. Wynik EBITDA (tj. wynik operacyjny powiększony o amortyzację) w roku 2025 osiągnął wartość 5,35 mln zł, względem 9,83 mln zł w roku 2024.



Zysk netto Depol S.A. za rok 2025 wyniósł 28,43mln zł.

Analiza sytuacji majątkowej

Aktywa

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	602 795	578 056
Rzeczowe aktywa trwałe	15 872	17 633
Nieruchomości inwestycyjne	33 253	32 853
Wartość firmy	0	0
Wartości niematerialne	6 221	6 705
Akcje i udziały	232 579	232 849
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	20	148
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	312 756	285 392
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 093	2 476
Aktywa obrotowe	94 272	140 546
Zapasy	8 441	9 286
Należności z tytułu umów z klientami	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	22 263	18 675
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	2 368	29 118

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	61 199	83 468
w tym środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania	1 951	2 370
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwale lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	94 272	140 546
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	697 067	718 602

Pasywa

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny	323 774	324 614
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	-485	-63
Zyski zatrzymane:	289 588	290 005
Wynik roku bieżącego	28 433	43 718
Inne udziały kapitałowe	0	0
Zobowiązania	373 292	393 988
Zobowiązania długoterminowe	342 226	353 971
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	14 075	15 435
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	128	62
Pozostałe rezerwy długoterminowe	0	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	323 349	331 972
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	4 166	5 833
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	507	670
Zobowiązania krótkoterminowe	31 066	40 017
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	4	1
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	3 284	2 148
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	13 137	27 133
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	599	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	2 601	2 164
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	11 441	8 493
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	0	1
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	31 066	40 017
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	697 067	718 602

Wartość aktywów Spółki na koniec 2025 roku wyniosła 697,07 mln zł i była niższa niż na koniec 2024 roku o 21,53 mln zł, tj. o około 3,0%. Wartość aktywów trwałych Spółki na koniec 2025 roku wyniosła 602,80 mln zł i zwiększyła się w porównaniu do końca roku 2024 o 4,3%. Udział aktywów trwałych w sumie bilansowej wyniósł aż 86 % wobec 80% na koniec 2024 roku.

Aktywa obrotowe na koniec 2025 roku wyniosły 94,27 mln zł wobec 140,55 mln zł na koniec 2024 roku. Największą część w strukturze aktywów obrotowych stanowią środki pieniężne (65% aktywów obrotowych), które na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosły blisko 61,2 mln zł i zmniejszyły się względem roku 2024 o 22,3 mln zł. Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe wyniosły 2,4 mln zł i znacząco spadły względem roku poprzedniego. Należności krótkoterminowe wyniosły 22,26 mln zł i wzrosły względem roku ubiegłego o 19,2%, stanowiąc w aktywach obrotowych 24% (na koniec roku 2024 13% aktywów obrotowych).

Kapitał własny w Spółce na koniec rok 2025 wynosił 323,77 mln zł i był zbliżony do wartości osiągniętej w 2024 roku. Co istotne, w 2025 roku Spółka wypłaciła dywidendę na rzecz akcjonariuszy w wysokości 28,85 mln zł, co stanowiło 3,45 zł na każdą akcję. Zobowiązania ogółem spadły w stosunku do roku poprzedniego o 20,7 mln zł i na koniec grudnia 2025 roku wyniosły 373 mln zł. Zobowiązania długoterminowe spadły o 11,7 mln zł w stosunku do roku 2024, natomiast zobowiązania krótkoterminowe wyniosły na koniec 2025 roku 31,07 mln zł, względem 40,02 mln zł na koniec roku 2024.

W dniu 19 grudnia 2024 roku Spółka wykonując obowiązek określony w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 roku. o obligacjach, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Spółka na dzień publikacji prognozy zakładała, że zobowiązania finansowe Dekpol S.A. na koniec roku 2025 będą kształtowały się na poziomie 345,57 mln zł, co będzie stanowiło 51,03% pasywów Spółki. Zgodnie z przedstawionym przez Emitenta sprawozdaniem finansowym za 2025 rok wartość zobowiązań finansowych Dekpol S.A. na dzień 31 grudnia 2025 wyniosła 343,85 mln zł, co stanowi 49,33% pasywów Spółki.

Na początku 2025 roku Spółka posiadała w strukturze zadłużenia dwie serie obligacji M i N o łącznej wartości 327,569 mln zł. W trakcie roku, Spółka zaciągnęła kredyt inwestycyjny w Banku PKO BP S.A., który został przeznaczony na częściową, przedterminową spłatę zobowiązań z tytułu obligacji serii M w wysokości 150 mln zł, co spowodowało zmianę struktury finansowania w stosunku do zakładanej w momencie publikacji z dnia 19 grudnia 2024 roku.

Wyniki osiągnięte na koniec roku 2025 pozostają w wysokim stopniu zgodne (pomimo zmienionej struktury) z uprzednio prognozowanymi wartościami, a odnotowane odchylenia mają charakter nieistotny i są relatywnie niewielkie w odniesieniu do skali prowadzonej działalności Spółki.

Analiza przepływów pieniężnych

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	28 466	45 003
Korekty:	-29 608	-24 357
Amortyzacja	4 289	3 969
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	-400	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	6 270	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-124	653
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-92	-1 565
Koszty z tytułu odsetek	36 836	33 602
Przychody z odsetek	-31 377	-30 496
Przychody z dywidend	-36 990	-40 000
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-1 702	0

Zmiana stanu zapasów	845	333
Zmiana stanu należności	- 11 101	8 876
Zmiana stanu zobowiązań	2 733	84
Zmiana stanu rezerw	1 206	186
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	- 1 141	20 646
Zapłacony podatek dochodowy	-912	649
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-2 053	21 294
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	0	-237
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	- 1 072	- 1 472
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	397	3 258
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	0	-2 175
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	-155
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	5
Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	- 11 710	0
Wpływy ze sprzedaży pozostałych aktywów finansowych	0	0
Pożyczki udzielone	- 10 879	-322 899
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	27 376	139 383
Otrzymane odsetki	27 592	26 990
Otrzymane dywidendy	36 990	40 000
Przepływy pieniężne wynikające ze zmniejszenia (zwiększenia) wartości krótkoterminowych depozytów i inwestycji	0	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	1 642	2 046
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	70 336	-115 254
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	0
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	302 460
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-288	0
Wpływy z otrzymanych dotacji	399	0
Wykup dłużnych papierów wartościowych	- 173 357	- 124 636
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	150 000	0
Spłaty kredytów i pożyczek	-2 824	-2 925
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-2 475	-2 828
Odsetki zapłacone	-33 157	-30 637
Dywidendy wypłacone	-28 851	-19 986
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-90 553	121 448
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-22 269	27 489
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	83 468	55 979
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	61 199	83 468
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	1 951	2 370

Przepływy z działalności operacyjnej w 2025 roku wyniosły (-) 2,05 mln zł. Przepływy z działalności inwestycyjnej wyniosły 70,34 mln zł, zaś przepływy z działalności finansowej w 2025 roku wyniosły (-) 90,55 mln zł. W efekcie saldo środków pieniężnych uległo zmniejszeniu z 83,47 mln zł na koniec 2024 roku do poziomu 61,2 mln zł na koniec roku 2025.

Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Zalecane	2025	2024	Zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży*/przychody ze sprzedaży	max	-0,65%	5,97%	-6,62 p.p.
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	max	68,80%	86,44%	-17,64 p.p.
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	max	68,72%	83,97%	-15,25 p.p.
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	max	4,08%	6,08%	-2,00 p.p.
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	max	8,79%	13,47%	-4,69 p.p.
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	3,03	3,51	-0,48
Płynność szybka Aktywa obrotowe - zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	2,76	3,28	-0,52
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto**/ kapitał własny	max 1,1	0,87	0,87	0,00

*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 2025 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2024.

Wskaźniki finansowe kształtują się na bezpiecznych poziomach, potwierdzając, stabilność działalności Spółki w zakresie rentowności, płynności oraz wypłacalności. Jednocześnie w obliczu utrzymujących się uwarunkowań gospodarczych i politycznych należy uwzględnić możliwość ich przejściowych wahań w przyszłych okresach. Charakterystyczna dla działalności holdingowej niższa rentowność sprzedaży, pozostaje przy tym równoważona stabilnością finansową oraz istotnym udziałem dywidend otrzymanych od spółek zależnych, co przekłada się na satysfakcjonujący poziom wyników w ujęciu całego portfela. Wskaźniki finansowe w roku 2025 wykazują odchylenia względem poziomów z roku poprzedniego, ale pozostają nadal na bezpiecznym i akceptowalnym poziomie. Analizując powyższe wskaźniki trzeba mieć na uwadze charakter prowadzonej działalności Spółki, która sprzedaż realizuje głównie wewnątrz Grupy i pełni funkcję holdingu, a na jej wyniki istotny wpływ mają dywidendy otrzymywane od spółek z Grupy Kapitałowej.

Prognozy wyników finansowych

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

Polityka dywidendowa

„Polityka dywidendowa Dekpol S.A. w zakresie podziału zysku” została przyjęta w 2024 roku. 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 Dekpol, 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 przedkładał 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 Dekpol S.A. w zakresie podziału zysku” znajduje się na stronie internetowej Spółki pod adresem: <https://dekpol.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 Dekpol S.A.

Wyplata dywidendy w 2025 roku

W dniu 27 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2024, zgodnie z którą postanowiło zysk netto za rok obrotowy 2024 w kwocie 43.717.884,86 zł podzielić w sposób następujący:

- część zysku netto w kwocie 28.850.794,05 zł przeznaczyć na wypłatę dywidendy, tj. po 3,45 zł na każdą akcję,
- pozostałą część zysku w kwocie 14.867.090,81 zł przeznaczyć na powiększenie kapitału zapasowego.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki ustaliło dzień dywidendy na dzień 4 lipca 2025 roku, a dzień wypłaty dywidendy na dzień 11 lipca 2025 roku. Dywidendą objęte zostały wszystkie 8.362.549 akcji Spółki. Dywidenda została wypłacona w ww. terminie.

Powyższa uchwała Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia była zgodna z rekomendacją Zarządu Spółki z dnia 29 maja 2025 roku, pozytywnie ocenioną w tym samym dniu również przez Radę Nadzorczą Dekpol S.A. Wypłata zarekomendowanej dywidendy była zgodna z postanowieniami kowenantów wynikających z wiążących Spółkę umów finansowych oraz warunków emisji obligacji.

O rekomendacji Zarządu Spółki oraz ocenie Rady Nadzorczej w sprawie podziału zysku za rok 2024 Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2025 z dnia 29 maja 2025 roku. O uchwale Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki w sprawie wypłaty dywidendy Spółka informowała raportem bieżącym nr 22/2025 z dnia 27 czerwca 2025 roku.

Emisje i wykupy papierów wartościowych

W 2025 roku spółka Dekpol S.A. nie dokonywała emisji papierów wartościowych.

Wykup obligacji serii P2021A

W dniu 13 lutego 2025 roku Dekpol S.A. dokonał wykupu wszystkich pozostających do wykupu 23.767 sztuk obligacji serii P2021A o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 23,76 mln zł. Obligacje serii P2021A zostały wyemitowane w sierpniu 2021 roku w ilości 25 000 obligacji o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 25 mln zł. Część obligacji serii P2021A w liczbie 1233 obligacji zostało wykupionych przedterminowo w dniu 29 listopada 2024 roku. Wykup pozostałych obligacji został przeprowadzony w terminie wykupu określonym w warunkach emisji obligacji. W związku z powyższym Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii P2021A.

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M

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

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

Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW. W związku z powyższym od dnia 16 lipca 2025 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii M w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Przedterminowy częściowy wykup obligacji serii M został zrealizowany ze środków pozyskanych z kredytu inwestycyjnego udzielonego Spółce w dniu 30 czerwca 2025 roku

przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A. w kwocie 150 mln zł i na okres do czerwca 2032 roku, co pozwoliło na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy Dekpol oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia.

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

Ustanowienie IV Programu Emisji Obligacji

W dniu 16 grudnia 2025 roku Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie ustanowienia IV Programu Emisji Obligacji (PEO IV), 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 lub równowartość tej kwoty wyrażona w euro. Spółka może jednocześnie emitować jedną lub więcej serii obligacji w terminie do 12 miesięcy od dnia zatwierdzenia przez Komisję Nadzoru Finansowego prospektu podstawowego Spółki. Zatwierdzenie prospektu podstawowego miało miejsce w dniu 15 kwietnia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym).

Podstawowe warunki emisji obligacji zawarte są w prospekcie podstawowym Spółki. Uchwała Zarządu Spółki w sprawie ustanowienia PEO IV 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 Catalyt.

Ustanowienie IV Programu Emisji Obligacji związane jest z upływem terminu obowiązywania III Programu Emisji Obligacji.

O ustanowieniu IV Programu Emisji Obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 47/2025 z dnia 16 grudnia 2025 roku.

Emisja obligacji serii O

W dniu 14 stycznia 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji do 200.000 obligacji na okaziciela serii O, o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej do 200 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia liczby oferowanych obligacji do 250.000 obligacji. Następnie, w dniu 16 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął uchwałę, w której postanowił zwiększyć maksymalną liczbę obligacji serii O proponowaną do nabycia do 250.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 250 mln zł.

W dniu 16 lutego 2026 roku Zarząd Spółki podjął również uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 250.000 obligacji na okaziciela serii O o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 250 mln zł. Obligacje zostały przydzielone pod warunkiem zawieszającym dokonania ostatecznego rozrachunku transakcji nabycia obligacji w ramach emisji w systemie Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. Ostateczny rozrachunek obligacji serii O został dokonany w dniu 23 lutego 2026 roku, tym samym ich emisja doszła do skutku.

Obligacje zostały wyemitowane w trybie określonym w art. 33 pkt.1 ustawy o obligacjach z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach. Były emitowane po cenie emisyjnej równej wartości nominalnej, tj. 1.000 zł za jedną obligację. Średnia stopa redukcji zapisów wyniosła 55%. Oprocentowanie obligacji jest zmienne i wynosi WIBOR 6M powiększony o marżę, a odsetki 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. Emitent będzie ubiegał się o wprowadzenie obligacji do alternatywnego systemu obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Calatyst.

Środki z emisji obligacji serii O, po odliczeniu kosztów emisji, zostały przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności Grupy Kapitałowej Dekpol, w tym na refinansowanie istniejących obligacji Spółki serii N.

O zamiarze emisji obligacji serii O Spółka informowała raportem bieżącym nr 4/2026 z dnia 15 stycznia 2026 roku. O zwiększeniu maksymalnej liczby obligacji serii O proponowanych do nabycia i warunkowym przydziale tych obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 9/2026 z dnia 16 lutego 2026 roku. O ostatecznym przydziale obligacji Spółka informowała raportem bieżącym nr 12/2026 z dnia 23 lutego 2026 roku.

Przedterminowy całościowy wykup obligacji serii N

W dniu 18 lutego 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) Zarząd Dekpol S.A. podjął decyzję o wykupie na żądanie Emitenta wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Emitenta obligacji serii N tj. 82.693 sztuk obligacji o łącznej wartości nominalnej 82.693.000 zł, oznaczonych kodem ISIN PLDEKPL00172.

Zgodnie z warunkami emisji obligacji serii N (WEO) termin wykupu obligacji serii N wyznaczony był na dzień 2 grudnia 2028 roku. Przedterminowy wykup na żądanie Emitenta obligacji serii N został wykonany w dniu 9 marca 2026 roku, a dniem ustalenia praw do ww. wykupu był 4 marca 2026 roku. W związku z powyższym, od dnia 2 marca 2026 roku nastąpiło zawieszenie obrotu obligacjami serii N w alternatywnym systemie obrotu organizowanym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. w ramach rynku Catalyst. W dniu wykupu Emitent zapłacił za każdą obligację serii N kwotę w wysokości wartości nominalnej, jednej obligacji tj. 1.000 zł powiększoną o narosłe odsetki naliczone zgodnie z pkt. 16.2 WEO, oraz premię z tytułu wcześniejszego wykupu w wysokości 6,20 zł na każdą obligację.

Podstawę przedterminowego wykupu obligacji serii N na żądanie Emitenta stanowiło pkt 14 WEO. Przedterminowy wykup obligacji serii N realizowany był za pośrednictwem Krajowego Depozytu Papierów Wartościowych S.A. (KDPW), zgodnie z regulacjami obowiązującymi w ramach KDPW.

Przedterminowy wykup obligacji serii N został zrealizowany ze środków pochodzących z emisji obligacji serii O, o której mowa w niniejszym punkcie powyżej.

Pozostałe obligacje serii N w liczbie 19.876 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 19.876.000 zł zostały odkupione przez Emitenta w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii O (refinansowanie). W związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii N.

O zamiarze przedterminowego całościowego wykupu obligacji serii N Spółka informowała raportem bieżącym nr 11/2026 z dnia 18 lutego 2026.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi Spółki

W ocenie Zarządu zarządzanie zasobami finansowymi spółki Dekpol należy uznać za prawidłowe i adekwatne do skali oraz charakteru prowadzonej działalności. Emitent utrzymuje stabilną sytuację finansową, co znajduje odzwierciedlenie w prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu danych finansowych oraz w poziomie wskaźników płynności, rentowności oraz zadłużenia. Struktura finansowania oraz poziom dostępnych środków pieniężnych umożliwiają bieżące i terminowe regulowanie zobowiązań Emitenta.

W ostatnich latach, w związku ze zmianami w strukturze Grupy Kapitałowej Dekpol oraz rozwojem działalności spółek zależnych, wolne środki finansowe Emitenta wykorzystywane są przede wszystkim na wspieranie bieżącej działalności podmiotów zależnych, w tym w szczególności na zapewnienie finansowania operacyjnego, a także na obsługę i spłatę bieżących zobowiązań finansowych. Działania te wpisują się w rolę Emitenta jako podmiotu dominującego oraz służą optymalizacji zarządzania płynnością na poziomie całej Grupy Kapitałowej.

Emitent posiada zdolność do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań finansowych zarówno w krótkim, jak i długim horyzoncie czasowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla zdolności Emitenta do terminowej obsługi zadłużenia, przy założeniu realizacji przyjętych planów finansowych oraz utrzymania dostępu do dostępnych źródeł finansowania.

Jednocześnie Zarząd identyfikuje potencjalne zagrożenia, które mogą mieć wpływ na zarządzanie zasobami finansowymi Emitenta w przyszłości. Do najważniejszych z nich należą w szczególności: zmienność warunków finansowania na

rynkach finansowych, wzrost kosztu kapitału, ryzyko naruszenia kowenantów wynikających z umów finansowych oraz niepewność makroekonomiczna mogąca wpływać na sytuację finansową Grupy Kapitałowej i zapotrzebowanie na finansowanie.

W celu przeciwdziałania powyższym zagrożeniom Emitent podejmuje oraz zamierza podejmować działania polegające w szczególności na: bieżącym monitorowaniu sytuacji płynnościowej i zadłużenia, regularnym aktualizowaniu prognoz przepływów pieniężnych, dywersyfikacji źródeł finansowania, utrzymywaniu dialogu z instytucjami finansującymi oraz dostosowywaniu struktury finansowania do aktualnych i prognozowanych potrzeb Grupy Kapitałowej. Czynniki ryzyka oraz zagrożeń związane z działalnością Emitenta i Grupy Kapitałowej zostały szczegółowo opisane w niniejszym sprawozdaniu w sekcji „Czynniki ryzyka i zagrożeń” oraz w sprawozdaniu finansowym Emitenta.



Sytuacja finansowa jest stabilna.

5. Wyniki ekonomiczno-finance Grupy Kapitałowej Dekpol



Zasady sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Depol za 2025 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 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku oraz wyniki osiągnięte z działalności Grupy i przepływy pieniężne za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Depol za 2025 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Rozporządzenia z dnia 6 czerwca 2025 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 2025 r. poz. 755).



Grupa Depol konsekwentnie osiąga strategiczne cele działając w wymagającym otoczeniu rynkowym i makroekonomicznym. Systematycznie zwiększając skalę działalności nie tracimy swoich atutów, takich jak efektywność i umiejętność szybkiego dostosowywania się do zmiennych realiów.

Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Grupy Kapitałowej Dekpol

Analiza sytuacji finansowej

WARIANT KALKULACYJNY

Opis	Nota	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Przychody ze sprzedaży		1 876 436	1 404 001
Koszt własny sprzedaży		1 540 548	1 154 471
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		335 888	249 530
Koszty sprzedaży		89 577	57 700
Koszty ogólnego zarządu		72 919	58 164
Pozostałe przychody operacyjne	1.6.4	33 675	34 755
Zysk z okazynego nabycia		0	0
Pozostałe koszty operacyjne	1.6.5	45 034	47 619
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		162 033	120 802
Przychody finansowe	1.6.6	17 254	34 995
Koszty finansowe	1.6.7	39 165	32 735
Udział w zysku (stracie) jednostek wycenianych metodą praw własności		- 150	- 667
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		139 972	122 395
Podatek dochodowy	1.6.8	35 590	25 892
Zysk (strata) z działalności kontynuowanej		104 382	96 503
Zysk (strata) z działalności zaniechanej		0	0
Zysk (strata) netto		104 382	96 503
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom niekontrolującym		- 51	296
Zysk (strata) netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		104 434	96 207

Przychody ze sprzedaży ukształtowały się na poziomie blisko 1.876 mld zł, co oznacza wzrost w porównaniu do roku 2024 o około 472 mln zł (wzrost o blisko 34%).

Na poziomie wyniku z działalności operacyjnej Grupa wygenerowała około 162,03 mln zł zysku wobec 120,80 mln zł w roku ubiegłym, co stanowi 34% wzrost r/r. Wyniki Grupy Dekpol pomimo wymagającego i zmiennego otoczenia rynkowego są satysfakcjonujące. Grupa wygenerowała większy niż w roku poprzednim zysk operacyjny co świadczy o sprawności i efektywności operacyjnej.

Zysk netto na koniec 2025 roku wyniósł 104,38 mln zł, co oznacza osiągnięcie rekordowego zysku netto Grupy Kapitałowej Dekpol oraz wzrost w porównaniu do roku 2024 o 7,9 mln zł (wzrost ponad 8%).

EBITDA Grupy Kapitałowej Dekpol na koniec roku 2025 wyniosła 179,4 mln zł i w porównaniu do roku 2024 wzrosła o blisko 31%, co jest bardzo satysfakcjonującym wynikiem zważając na okoliczności rynkowe.



EBITDA Grupy 179,4 mln zł, a zysk netto Grupy wyniósł rekordowo 104,4 mln zł.

Analiza sytuacji majątkowej

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Aktywa trwałe	359 996	322 431
Rzeczowe aktywa trwałe	156 406	156 306
Wartości niematerialne	10 218	6 550
Wartość firmy	8	0
Nieruchomości inwestycyjne	87 294	100 968
Akcje i udziały	17 341	13 099
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	15 383	6 026
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	26 547	3 028
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 799	36 454
Aktywa obrotowe	1 578 386	1 343 845
Zapasy	673 990	655 306
Należności z tytułu umów z klientami	33 473	36 406
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	394 204	297 523
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 100	17 206
Pozostałe krótkoterminowe aktywa finansowe	9 572	9 075
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	465 047	328 329
w tym środki pieniężne na rachunkach powierniczych	67 267	45 706
Aktywa obrotowe inne niż aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 578 386	1 343 845
Aktywa zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	0
Aktywa razem	1 938 382	1 666 276

Opis	31.12.2025	31.12.2024
Kapitał własny	714 784	639 267
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	7 269	7 283
Zyski zatrzymane:	656 340	580 758
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	698 281	622 713
Udziały niedające kontroli	16 503	16 554
Zobowiązania	1 223 598	1 027 009
Zobowiązania długoterminowe	461 027	460 449
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	30 060	34 150
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	837	509
Pozostałe rezerwy długoterminowe	6 411	0
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne długoterminowe	328 161	337 794
Pozostałe zobowiązania finansowe długoterminowe	0	0
Zobowiązania z tytułu leasingu długoterminowe	49 714	42 297
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	45 844	45 699
Zobowiązania krótkoterminowe	762 571	566 560
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	101	49
Pozostałe rezerwy krótkoterminowe	154 211	111 328
Kredyty, pożyczki i instrumenty dłużne krótkoterminowe	96 772	110 624
Pozostałe zobowiązania finansowe krótkoterminowe	599	78
Zobowiązania z tytułu leasingu krótkoterminowe	10 171	9 479
Zobowiązania z tytułu umów z klientami	152 950	119 571
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	339 060	213 415
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 707	2 016
Zobowiązania krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	762 571	566 560
Zobowiązania związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	0	0
Pasywa razem	1 938 382	1 666 276

Wartość aktywów Grupy na koniec 2025 roku wyniosła 1 938,38 mln zł i była wyższa w stosunku do 2024 roku o ponad 272,11 mln zł, co było efektem przede wszystkim zwiększenia się środków pieniężnych na koniec okresu o 136,72 mln zł.

Struktura majątku w dalszym ciągu wskazuje na znacząco elastyczność – aktywa trwałe stanowią około 19% aktywów ogółem Grupy (analogicznie jak w roku 2024). Wartość aktywów trwałych Grupy na koniec 2025 roku wyniosła około 360 mln zł i była większa niż w roku 2024 o 37,57 mln zł (wzrost o 12% r/r).

Aktywa obrotowe na koniec 2025 roku wyniosły 1 578,39 mln zł, co oznacza wzrost o około 234,54 mln zł w porównaniu do końca 2024 roku. Zapasy na koniec roku 2025 stanowią 43% aktywów obrotowych wobec 49% rok wcześniej, a nominalnie wartość zapasów wyniosła 673,99 mln zł w 2025 roku (wzrost o 3% r/r). Istotną grupą w aktywach obrotowych Grupy były należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności, które na koniec roku 2025 miały 25% udziału w aktywach obrotowych, nominalnie wyniosły 394,2 mln zł oraz wzrosły w porównaniu do 2024 roku o 96,68 mln zł (32% r/r). Na koniec 2025 roku Grupa zanotowała wzrost środków pieniężnych, których saldo na koniec 2025 roku wzrosło o 136,72 mln zł w

stosunku do stanu z 2024 roku osiągając poziom 465,05 mln zł. Środki pieniężne stanowiły 29% aktywów obrotowych (24% rok wcześniej).

Kapitały własne w Grupie Kapitałowej Depol na koniec 2025 roku wyniosły 714,78 mln zł i wzrosły w porównaniu do końca roku 2024 o około 75,52 mln zł, co oznacza wzrost o około 12%. Zobowiązania ogółem stanowiły 63 % pasywów ogółem w Grupie, z czego 39% w sumie pasywów stanowiły zobowiązania krótkoterminowe, których nominalna wartość na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosła 762,571 mln zł i wzrosły w porównaniu do roku poprzedniego o 196 mln zł. Zobowiązania długoterminowe stanowiły na koniec 2025 roku około 24 % wartości pasywów i nominalnie ich wartość wyniosła 461,03 mln zł i w stosunku do roku poprzedniego były na zbliżonym poziomie.

W dniu 18 grudnia 2024 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 2025 roku. Spółka na dzień publikacji prognozy zakładała, że zobowiązania finansowe Grupy Kapitałowej Depol na koniec roku 2025 będą kształtowały się na poziomie 539 052 mln zł, co będzie stanowiło 28,94% pasywów Grupy.

Poniżej przedstawiamy zestawienie pokazujące prognozowane wartości oraz faktyczne osiągnięte na dzień 31 grudnia 2025:

Pozycja	Prognozowana wartość na dzień 31.12.2025 (zgodnie z prognozą z dnia 18.12.2024)	Udział w pasywach (wg prognozy z dnia 18.12.2024)	Stan na 31.12.2025 wg danych skonsolidowanych	Udział w pasywach wg danych skonsolidowanych
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	195 318	10,49%	246 494	12,72%
Zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	329 707	17,7%	178 440	9,21%
Leasing oraz pozostałe	14 027	0,75%	60 484	3,12%
Łącznie	539 052	28,94%	485 418	25,04%

Ostatecznie zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Depol za 2025 rok wartość zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2025 wyniosła 485,42 mln zł, co stanowi 25,04% pasywów i Grupa Kapitałowa Depol zanotowała o 53,63 mln zł zobowiązań finansowych na koniec 2025 roku mniej niż zakłada w prognozie z 2024 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.

Grupa Depol S.A na początku 2025 roku posiadała w swojej strukturze trzy serie obligacji o łącznej wartości 327,569 mln zł przypisanych do Depol S.A. oraz serię obligacji A i B przypisanych do Depol Budownictwo Sp. z o.o. na łączną kwotę 35,0 mln zł. W trakcie roku, spółka Depol S.A. zaciągnęła kredyt inwestycyjny w Banku PKO BP S.A., który został przeznaczony na częściową, przedterminową spłatę zobowiązań z tytułu obligacji serii M w wysokości 150 mln zł, a spółka Depol Budownictwo Sp. z o.o. ze środków własnych dokonała wcześniejszego wykupu obligacji serii A i B. Powyższe spowodowało zmianę struktury finansowania w stosunku do zakładanej w momencie publikacji z dnia 31 grudnia 2024 roku.

Podsumowując, publikując prognozę zobowiązań finansowych Grupa zakładała mniejsze zobowiązania z tytułu zaciągniętych instrumentów kredytowych oraz wyższe poziomy emisji obligacji, jednak w związku z powyżej opisanymi przyczynami plany uległy korekcie i zobowiązania finansowe w Grupie Kapitałowej Depol były ostatecznie niższe od pierwotnie zakładanych w prognozie opublikowanej w grudniu 2024 roku. Grupa Kapitałowa Depol stale analizuje swoją sytuację finansową i utrzymuje zadłużenie na bezpiecznych dla niej poziomach.



Wartość kapitału własnego na koniec 2025 roku wyniosła 714,8 mln zł, co oznacza wzrost w porównaniu do końca 2024 roku o około 75,5 mln zł.

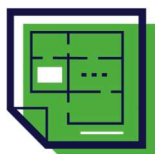
Analiza przepływów pieniężnych

METODA POŚREDNIA

Opis	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	139 972	122 395
Korekty:	164 512	-90 768
Amortyzacja	17 329	16 397
Zmiana wartości godziwej	-105	-285
Odpisy aktualizujące ujęte w wyniku finansowym	53	0
Zysk (strata) ze sprzedaży aktywów trwałych	-1 194	130
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-267	-1 921
Koszty z tytułu odsetek	28 466	19 834
Przychody z odsetek	0	-294
Przychody z dywidend	0	0
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	0	0
Inne korekty	-422	514
Zmiana stanu zapasów	16 527	-248 283
Zmiana stanu należności	-104 419	204 683
Zmiana stanu zobowiązań	158 872	-91 497
Zmiana stanu rezerw	49 673	9 954
Przepływy pieniężne z działalności (wykorzystane w działalności)	304 484	31 627
Zapłacony podatek dochodowy	-28 239	-54 603
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	276 246	-22 976
Wydatki na nabycie wartości niematerialnych	-4 250	-331
Wpływy ze sprzedaży wartości niematerialnych	0	0
Wydatki na nabycie rzeczowych aktywów trwałych	-4 780	-9 642
Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	4 594	3 309
Wydatki na nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-82	0
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	0	0
Wydatki netto na nabycie jednostek zależnych	0	0
Wpływy netto ze sprzedaży jednostek zależnych	0	0
Pożyczki udzielone	-1 574	0
Otrzymane spłaty pożyczek udzielonych	0	0
Otrzymane odsetki	0	287

Wydatki na nabycie pozostałych aktywów finansowych	-16 103	-8 020
Inne wpływy (wydatki) z działalności inwestycyjnej	- 8 802	2 046
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-30 997	-12 351
Wpływy netto z tytułu emisji akcji	0	0
Nabycie akcji własnych	0	0
Wydatki z tytułu zmian udziału w jednostkach zależnych, które nie prowadzą do utraty kontroli	0	-4 010
Wpływy z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0	302 460
Wykup dłużnych papierów wartościowych	-208 357	-134 636
Wpływy z tytułu zaciągnięcia kredytów i pożyczek	217 855	23 002
Spłaty kredytów i pożyczek	-35 816	-44 995
Spłata zobowiązań z tytułu leasingu finansowego	-12 522	-11 354
Odsetki zapłacone	-41 539	-38 833
Dywidendy wypłacone	-28 851	-20 794
Wpływy z otrzymanych dotacji	699	0
Inne wpływy (wydatki) z działalności finansowej	-4	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-108 535	70 840
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów bez różnic kursowych	136 713	35 513
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów z tytułu różnic kursowych	4	0
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	136 717	35 513
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	328 329	292 817
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	465 047	328 329
w tym o ograniczonej możliwości dysponowania	67 267	45 706

Przepływy z działalności operacyjnej w 2025 roku wyniosły 276,25 mln zł, wobec -22,98 mln zł w 2024 roku. Przepływy netto z działalności inwestycyjnej wyniosły w 2025 roku o -30,99 mln zł wobec -12,35 mln zł w 2024 roku. Przepływy netto z działalności finansowej wyniosły -108,54 mln zł w 2025 roku, wobec 70,84 mln zł w roku 2024. Wygenerowane przepływy spowodowały wzrost salda środków pieniężnych na koniec 2025 roku w porównaniu do 2024 roku o 136,72 mln zł.



Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec 2025 roku wyniosły 465,05 mln zł.

Istotne pozycje pozabilansowe

Rodzaj gwarancji - Saldo na 31.12.2025 r.	Udzielone (w tys. zł)	Otrzymane (w tys. zł)
Gwarancja kontraktowa - ubezpieczeniowa	285 990	40 300
Gwarancja kontraktowa - bankowa	173 510	21 564
Gwarancja PLG-FGP BGK	-	85 000
Razem:	459 500	146 864

Pozostałe	Limit (w tys. zł)	Saldo na 31.12.2025 r. (tys. zł)
Faktoring pełny BFF Polska SA (Depol Budownictwo sp. z o.o.)	25 000	0
Faktoring pełny PKO Bank Polski S.A. (Depol Budownictwo sp. z o.o.)	40 000	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.)	10 000	2 442
Razem:	82 000	2 442

Podstawowe wskaźniki finansowe

Wskaźnik	Zalecane	2025	2024	Zmiana
Rentowność sprzedaży Zysk ze sprzedaży/przychody ze sprzedaży	Max	9,24%	9,52%	-0,28%
Rentowność brutto sprzedaży Zysk brutto/przychody ze sprzedaży	Max	7,46%	8,72%	-1,26%
Rentowność netto sprzedaży Zysk netto / przychody ze sprzedaży	Max	5,56%	6,87%	-1,31%
Rentowność netto aktywów Zysk netto/aktywa	Max	5,39%	5,79%	-0,41%
Rentowność netto kapitału własnego Zysk netto/kapitał własny	Max	14,60%	15,10%	-0,49%
Płynność bieżąca Aktywa obrotowe/zobowiązania krótkoterminowe	1,4-2,0	2,07	2,37	-0,30
Płynność szybka Aktywa obrotowe – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	0,8-1,0	1,19	1,22	-0,03
Zadłużenie do EBITDA Dług netto**/EBITDA***	Max 4,5	0,11	1,25	-1,14
Zadłużenie do kapitałów własnych Dług netto**/ kapitał własny	Max 1,1	0,03	0,27	-0,24
Wskaźnik aktywów niezabezpieczonych do zadłużenia niezabezpieczonego (Aktywa ogółem- 1,3*zabezpieczone Zadłużenie Finansowe) /niezabezpieczone Zadłużenie Finansowe****	Nie mniej niż 2	8,63	4,21	+4,42

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

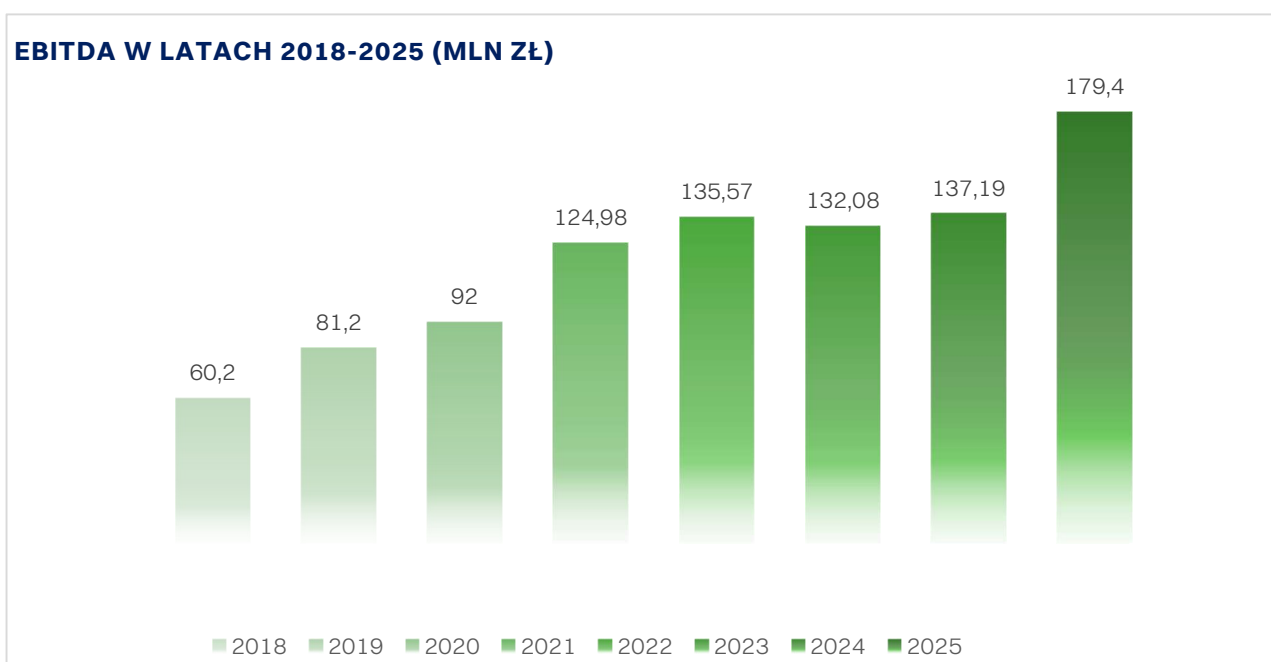
** dług netto = zobowiązania finansowe oprocentowane (kredyty, pożyczki, dłużne papiery wartościowe, leasing finansowy) – środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

**** Wskaźnik opisany zgodnie z wymogami obligacji serii M wyemitowanej w czerwcu 2024 roku. Zgodnie z warunkami emisji wskaźnik musi być większy bądź równy 2. Zabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 31.12.2025 roku wynosi: 306 978 tys. zł; Niezabezpieczone zadłużenie finansowe na dzień 31.12.2025 roku wynosi: 178 440 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 2025 Spółka nie zmieniała metodologii wyznaczania wskaźników, w związku z czym wskaźniki są porównywalne do roku 2024.

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. W zakresie rentowności Grupa Kapitałowa utrzymuje wskaźniki na zbliżonym poziomie w stosunku do roku ubiegłego. Przy dobrej rentowności Grupa utrzymuje również stabilną i bezpieczną pozycję płynnościową, która podobnie jak wskaźniki rentowności kształtuje się na zbliżonym poziomie w stosunku do roku 2024. W sekcji wskaźników zadłużenia Grupa odnotowała istotny spadek co jest spowodowane przede wszystkim wysokim poziomem gotówki na dzień bilansowy przy jednoczesnym niezwiększaniu przez Grupę zadłużenia finansowego oprocentowanego. Osiągnięte wyniki potwierdzają stabilną pozycję finansową Grupy.



Prognozy wyników finansowych

Dekpol S.A. nie publikowała prognozy wyników finansowych Grupy Kapitałowej Dekpol na rok 2025.

Emisje i wykupy papierów wartościowych

Spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol nie dokonywały emisji papierów wartościowych w 2025 roku.

Informacje dotyczące emisji i wykupów papierów wartościowych przeprowadzonych przez jednostkę dominującą - Dekpol S.A. znajdują się w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Emisje i wykupy papierów wartościowych” w sekcji „Wyniki ekonomiczno-finansowe spółki Dekpol S.A.”.

Wcześniejszy wykup obligacji serii A i B przez spółkę zależną

W dniu 22 kwietnia 2025 roku Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. dokonała całkowitego wcześniejszego wykupu na żądanie emitenta (Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.) wszystkich wyemitowanych w kwietniu 2021 roku obligacji serii A i B, tj. 15.000 sztuk obligacji serii A o wartości nominalnej 1.000 zł każda oraz 20.000 sztuk obligacji serii B o wartości nominalnej 1.000 zł każda. Terminy wykupu obligacji serii A i B pierwotnie zostały określone odpowiednio na dzień 30 kwietnia 2025 roku oraz dzień 30 października 2025 roku. W związku z wcześniejszym wykupem Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. nie posiada zobowiązań z tytułu obligacji serii A i B.

Ocena zarządzania zasobami finansowymi Grupy Dekpol

Zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dekpol oparte jest na założeniu finansowania działalności w przeważającym stopniu przy wykorzystaniu stabilnych, długoterminowych źródeł finansowania. Spółki z Grupy finansują prowadzoną działalność przede wszystkim kapitałem obcym, wykorzystując w tym zakresie zróżnicowane instrumenty finansowe, w szczególności kredyty bankowe, obligacje, pożyczki, zaliczki od inwestorów, factoring oraz leasing. W Grupie przywiązuje się istotną wagę do dywersyfikacji źródeł finansowania, zarówno pod względem wykorzystywanych produktów finansowych, jak i instytucji finansujących, co ogranicza ryzyko koncentracji finansowania.

Głównymi celami zarządzania zasobami finansowymi oraz płynnością w Grupie Kapitałowej Dekpol są: bieżące monitorowanie poziomu zadłużenia Grupy, zapewnienie stabilnego i efektywnego finansowania działalności operacyjnej i inwestycyjnej oraz sprawne zarządzanie kapitałem obrotowym. Cele te realizowane są z uwzględnieniem zmieniających się warunków rynkowych i gospodarczych, w szczególności poprzez aktywne zarządzanie ryzykiem kredytowym, walutowym oraz ryzykiem stopy procentowej. Przyjęta strategia finansowa zakłada w kolejnych latach stopniową zmianę krótkoterminowego finansowania wykorzystywanego do realizacji pojedynczych kontraktów budowlanych na finansowanie długoterminowe, ze szczególnym uwzględnieniem zaliczek otrzymywanych od inwestorów. W długoterminowej perspektywie celem Grupy jest utrzymanie bezpiecznego poziomu zadłużenia, adekwatnego do skali działalności oraz generowanych przepływów pieniężnych.

W ocenie Zarządu zarządzanie zasobami finansowymi Grupy Kapitałowej Dekpol należy uznać za prawidłowe. Grupa utrzymuje stabilną sytuację finansową, co potwierdzają wskaźniki płynności, rentowności oraz zadłużenia zaprezentowane w niniejszym sprawozdaniu. Wolne środki pieniężne w Grupie wykorzystywane są przede wszystkim na wspieranie bieżącej działalności operacyjnej spółek zależnych oraz na terminową obsługę i spłatę zobowiązań finansowych.

Grupa Kapitałowa Dekpol posiada zdolność do wywiązywania się z zaciągniętych zobowiązań finansowych zarówno w krótkim, jak i długim horyzoncie czasowym. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd Dekpol S.A. nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla zdolności Grupy do terminowego regulowania zobowiązań, przy założeniu realizacji przyjętych planów finansowych oraz utrzymania dostępu do dostępnych źródeł finansowania.

Jednocześnie Zarząd wskazuje, że potencjalne zagrożenia dla zarządzania zasobami finansowymi Grupy mogą wynikać w szczególności ze zmienności warunków finansowania na rynkach finansowych, wzrostu kosztu kapitału, ryzyka naruszenia warunków umów finansowych, a także z niepewności makroekonomicznej wpływającej na działalność operacyjną Grupy i zapotrzebowanie na finansowanie. W celu przeciwdziałania tym zagrożeniom Grupa prowadzi bieżący monitoring sytuacji płynnościowej i zadłużenia, regularnie aktualizuje prognozy przepływów pieniężnych oraz podejmuje działania zmierzające do dalszej dywersyfikacji źródeł finansowania i optymalizacji struktury zadłużenia.

6. Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol



Strategia i kierunki rozwoju Grupy Dekpol

Kluczowe założenia strategii na poziomie Grupy oraz segmentów

Grupa Kapitałowa Dekpol

Grupa Dekpol w 2025 roku kontynuowała realizację strategii ukierunkowanej na wzmocnienie 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.

- I 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.
- II 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.
- III 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.
- IV Niezmiennie 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.
- V 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 Dekpol będzie kontynuować działania ukierunkowane na umacnianie pozycji w kluczowych segmentach działalności: segmencie generalnego wykonawstwa, segmencie deweloperskim oraz segmencie produkcji osprzętu do maszyn budowlanych, 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:

- pozyskiwanie nowych rynków zbytu,
- lokalną obecność na rynkach poprzez rozwój struktur technicznych i handlowych,
- dobór odpowiedniego portfela zamówień, w tym z obszaru zaprojektuj i zbuduj,
- zachowanie wysokiego poziomu dyscypliny kosztowej,
- utrzymywanie bieżącej kontroli,
- rozszerzenie oferty o usługę predevelopmentu,
- rozwój kompetencji kapitału ludzkiego.

Segment generalnego wykonawstwa w ramach krótko - i średnioterminowej strategii handlowej – będzie nadal koncentrował swoje działania akwizycyjne wokół projektów dotyczących budownictwa przemysłowo-logistycznego oraz kubaturowych obiektów użyteczności publicznej. W ocenie Zarządu Spółki projekty te będą stanowiły około 90% spodziewanego obrotu za rok 2026. Celem segmentu jest pozyskiwanie projektów coraz bardziej zaawansowanych inżyniersko i technicznie. Planując rok 2026, 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.

Jednocześnie należy wskazać, iż w ramach segmentu deweloperskiego dokonana została zmiana operacyjna polegającej na powołaniu odrębnego podmiotu dedykowanego do realizacji przedsięwzięć w obszarze generalnego wykonawstwa.

Na dzień sporządzenia sprawozdania część projektów pozostaje nadal realizowana przez dotychczasową spółkę Dekpol Budownictwo, która świadczy usługi generalnego wykonawstwa na rzecz podmiotu deweloperskiego. Docelowo jednak zakłada się kroczącą zmianę modelu operacyjnego, w ramach którego wszystkie projekty związane z działalnością generalnego wykonawstwa w ramach projektów deweloperskich, będą realizowane bezpośrednio przez spółkę Dekpol Deweloper Realizacje.

Celem wdrażanej zmiany jest ujednolicenie zasad funkcjonowania w ramach segmentu, zwiększenie efektów skali oraz optymalizacja struktury operacyjnej. Jednocześnie spółka Dekpol Budownictwo dedykowana generalnemu wykonawstwu będzie koncentrować swoją działalność na obsłudze klientów zewnętrznych.

Należy podkreślić, że przedmiotowa reorganizacja nie wpłynie na ciągłość ani terminowość realizowanych projektów. Wykorzystywane zasoby pozostają bowiem w ramach Grupy, a zmiana ma charakter organizacyjny i polega przede wszystkim na przesunięciu kompetencji pomiędzy podmiotami.



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

Segment deweloperski

Przyjęta strategia segmentu deweloperskiego zakłada rozwijanie działalności deweloperskiej celem uzyskania wyższej skali działalności w najbliższych trzech latach przede wszystkim w segmencie budownictwa popularnego oraz w średnich widełkach cen. Segment premium oraz segment inwestycyjny pozostaną w ofercie Dekpol Deweloper, jednakże będzie to oferta dostosowana do dzisiejszych wymagań klientów, którzy poszukują produktów inwestycyjnych bardzo selektywnie skupiając się na wyjątkowych lokalizacjach, projektach o bardzo atrakcyjnej architekturze i wyważonych cenach.

Dekpol Deweloper Sp. z o.o. zamierza nadal koncentrować się na budowaniu oferty dla szerokiego grona klientów i systematycznym zwiększaniu kontraktacji, przy czym rok 2026 w zakresie przekazania lokali jest planowany jako rok stabilizacji dobrego wyniku roku 2025 w tym samym zakresie. Spółka będzie się koncentrować na pozyskiwaniu atrakcyjnych gruntów pod budowę projektów mieszkaniowych na terenie całego kraju, a jednocześnie będzie wypracowywać gotowe rozwiązania dla nowych trendów w segmencie projektów inwestycyjnych (jak np. rynek PRS, który w ocenie spółki w najbliższej przyszłości, może powrócić do czasów silnego rozwoju).

Koncentracja działań Spółki niezmiennie będzie ogniskować się wokół dużych miast z korzystnym przełożeniem dostępnej oferty mieszkaniowej na ilość i czas zawieranych transakcji. Segment planuje również realizację swojej pierwszej inwestycji zagranicznej nad Jeziorem Garda w miejscowości Toscolano-Maderno. Inwestycja stanowi element strategii ekspansji zagranicznej spółki oraz dywersyfikację jej działalności.

Bank ziemi pozostaje jednym z kluczowych elementów budujących potencjał rozwojowy segmentu deweloperskiego. Na koniec 2025 roku Grupa Dekpol dysponowała zabezpieczonym bankiem gruntów o łącznym potencjale zabudowy wynoszącym ponad 200 tys. m² powierzchni użytkowej mieszkań (PUM). Na posiadanym banku ziemi Grupa może wprowadzić do oferty około 5 tys. lokali. Obecne zasoby banku ziemi, który jest w posiadaniu Grupy Dekpol, umożliwiają wprowadzanie do sprzedaży nowych inwestycji przez kilka najbliższych lat, przy czym należy podkreślić, że bank ten będzie intensywnie budowany.



Oferta segmentu deweloperskiego będzie dostosowana do aktualnych wymagań klientów.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Budowanie silnej pozycji rynkowej oraz systematyczna praca nad poprawą efektywności i ciągłym doskonaleniem procesów stanowią kluczowe cele strategiczne segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych. Rozwój sprzedaży w tym obszarze opiera się na kilku komplementarnych kierunkach geograficznych i produktowych, które mają zapewnić stabilny i zdywersyfikowany wzrost działalności:

- jednym z istotnych obszarów rozwoju jest rynek krajowy, który stanowi ważny fundament sprzedaży i pozwala na budowanie długoterminowych relacji z odbiorcami oraz wzmacnianie rozpoznawalności produktów segmentu.
- równolegle rozwijana jest sprzedaż na rynkach skandynawskich, gdzie poprzez dywersyfikację kierunków dystrybucji oraz rozwój współpracy z lokalnymi partnerami handlowymi segment dąży do istotnego zwiększenia sprzedaży
- istotnym filarem działalności pozostaje również produkcja dla klientów OEM, która pozwala na utrzymanie stabilnych wolumenów produkcyjnych oraz rozwój kompetencji technologicznych,
- rynek państw DACH (Niemcy, Austria, Szwajcaria), który jest kluczowy dla uzyskania stabilnej dywersyfikacji kanałów sprzedaży i uzyskania wpływu na własne zasoby handlowe.
- segment systematycznie rozszerza również swoją obecność na rynkach pozaeuropejskich. W ostatnim okresie rozpoczęto działalność handlową na rynku amerykańskim, a także wybranych rynkach afrykańskich oraz w Australii. Wejście na te rynki stanowi ważny element strategii globalnej dywersyfikacji oraz budowania obecności w regionach o rosnącym zapotrzebowaniu na maszyny i osprzęt dla sektora budowlanego i wydobywczego.

Zakłada się, że postawione cele powinny być możliwe do zrealizowania w ciągu najbliższych 24-36 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 2025 roku

W roku obrotowym 2025 w ramach realizacji przyjętej strategii rozwoju w poszczególnych segmentach działalności Grupy Kapitałowej podejmowane były działania zarówno z obszaru działalności operacyjnej, jak też działalności inwestycyjnej i dodatkowych obszarów wspierających rozwój poszczególnych segmentów Grupy. Działania, kontrakty i inwestycje podejmowane w 2025 roku w obszarze działalności operacyjnej poszczególnych segmentów zostały przedstawione w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Podstawowe produkty, towary i usługi” w sekcji „Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej”. Poniżej zostały przedstawione pozostałe działania prowadzone w poszczególnych segmentach Grupy Dekpol w celu realizacji strategii rozwoju Grupy Dekpol.

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 2025 segment generalnego wykonawstwa wdrożył do życia wartości organizacyjne, zmodyfikował formułę działania Akademii Dekpol Budownictwo (program rozwoju kompetencji inżynierskich). Segment utrzymał - w wyniku podjętego audytu zewnętrznego - prestiżowe na rynku pracy godło „Inwestor w kapitał ludzki”, jako pierwsza firma branży budowlanej. Powyższe długoletnie 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.

Dostępna i atrakcyjna oferta

Segment generalnego wykonawstwa konsekwentnie rozwija i uatrakcyjnia swoją ofertę, dbając o jej konkurencyjność, dostępność oraz przejrzystość dla klientów. Działania te realizowane są w oparciu o lokalne podejście operacyjne, obejmujące funkcjonowanie regionalnych centrów operacyjnych, lokalne zespoły odpowiedzialne są za przygotowanie ofert oraz wyceny, a także zespoły wykonawcze działające bezpośrednio w poszczególnych regionach. Segment stale uatrakcyjnia i rozszerza swoją ofertę, która jest konkurencyjną, dostępną i przejrzystą w oparciu o lokalne podejście: regionalne centra operacyjne, wyceny oraz lokalne zespoły wykonawcze. Dostosowując się do oczekiwań klientów spółka rozszerza swoją ofertę tak by jej usługi pokrywały cały proces inwestycyjny od sprawdzenia lokalizacji po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie.

W odpowiedzi na zmieniające się oczekiwania klientów spółka systematycznie rozszerza zakres świadczonych usług, tak aby obejmowały one cały proces inwestycyjny - od weryfikacji i analizy lokalizacji, poprzez przygotowanie projektu i realizację prac budowlanych, aż po uzyskanie pozwolenia na użytkowanie obiektu.

W planie rozwojowym spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. priorytetowe miejsce zajmuje zdolność do zaoferowania każdorazowo dostępnej oraz atrakcyjnej oferty dla swoich klientów.

Ekspertyza

Ekspertckość zespołu segmentu generalnego wykonawstwa to nieustannie pogłębiania wiedza, którą firma stosuje we wszystkich projektach. Bogate doświadczenie realizacyjne 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. Spółka coraz skuteczniej działa w obszarze przetargów publicznych zdobywając prestiżowe zlecenia wymagające unikalnych kompetencji jak na przykład Nowa siedziba Teatru Muzycznego w Poznaniu. 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.

Segment Deweloperski

W styczniu 2025 roku Grupa Dekpol biorąc pod uwagę harmonogram przekazania lokali w 2025 roku, posiadane pozwolenia na budowę kolejnych inwestycji oraz - w odniesieniu do sprzedaży lokali rozpoznawanej w wyniku finansowym - podpisane już umowy rezerwacyjne, deweloperskie i przedwstępne, przyjęła cele sprzedażowe segmentu deweloperskiego na 2025 rok (raport bieżący Dekpol S.A. nr 4/2025 z dnia 21 stycznia 2025 roku). Początkowo planem dla segmentu deweloperskiego było osiągnięcie w 2025 roku przychodów ze sprzedaży na poziomie ok. 308 mln zł, na które miała składać się w szczególności sprzedaż ok. 570 lokali rozpoznanych w wyniku finansowym. W odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych planowanym celem na 2025 rok było 510 lokali. W październiku 2025 roku, biorąc pod uwagę dotychczas zrealizowane wyniki sprzedaży Grupa Dekpol zaktualizowała cele sprzedażowe na rok 2025 (raport bieżący Dekpol S.A. nr 40/2025 z dnia 13 października 2025 roku). Zamiarem Grupy w segmencie deweloperskim stało się osiągnięcie w 2025 roku przychodów ze sprzedaży na poziomie ok. 354 mln zł, na co miała się składać w szczególności sprzedaż ok. 645 lokali rozpoznana w wyniku finansowym. Celem w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych stało się 625 lokali.

Ostatecznie Grupa Dekpol w segmencie deweloperskim osiągnęła przychody ze sprzedaży na poziomie ok. 360 mln zł, na co złożyła się w szczególności sprzedaż 665 lokali rozpoznana w wyniku finansowym. W odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych ostatecznie osiągnięto poziom 666 lokali. Wartość lokali sprzedanych w 2025 roku na podstawie zawartych umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych wyniosła ok. 340 mln zł.

W 2025 roku Grupa Dekpol w ramach realizacji strategii rozwoju segmentu deweloperskiego realizowała łącznie 8 projektów inwestycyjnych, z czego 3 zostały pomyślnie zakończone, a wybudowane w ich ramach lokale zostały oddane do użytkowania. Pozostałe inwestycje znajdowały się na różnych etapach zaawansowania, co potwierdza konsekwentną realizację przyjętych celów rozwojowych spółki. Zestawienie realizowanych projektów deweloperskich znajduje się w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Podstawowe produkty, towary i usługi” w sekcji „Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej”.

W ramach realizacji strategii rozbudowy banku ziemi Grupa Kapitałowa Dekpol w analizowanym roku nabyła nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni przekraczającej 59 tys. m². Nowo pozyskane grunty zlokalizowane są przede wszystkim na terenie województwa pomorskiego.



Posiadamy odpowiednio zabezpieczony i perspektywiczny bank ziemi, stanowiący solidną podstawę dla realizacji przyszłych inwestycji oraz dalszego rozwoju działalności.

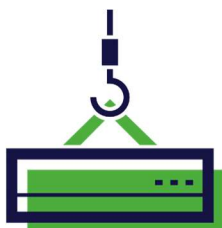
Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Segment w 2025 roku mierzył się z istotnymi wyzwaniami wynikającymi z niskiej dynamiki napływu nowych zamówień oraz niekorzystnej sytuacji ekonomicznej zarówno na rynku krajowym jak i na rynkach zagranicznych. Pomimo tych uwarunkowań rok 2025 zakończono poziomem sprzedaży zbliżonym do wyników osiągniętych w 2024 roku.

W roku 2025 segment koncentrował się na usprawnianiu procesów produkcyjnych, optymalizacji wykorzystania materiałów, redukcji poziomu zapasów jak i pozostałych kosztów operacyjnych. Podejmowane działania miały na celu zwiększenie efektywności operacyjnej oraz poprawę rentowności działalności. Dokonana akwizycja na rynku niemieckim jak i nowe

możliwości poza Europą pozwolą na zwiększenie dynamiki sprzedaży w kolejnych latach przyczyniając się do znacznej poprawy marży jak i wyników finansowych spółki.

Podjęte projekty i działania pomogły poprawić przepływ produkcji zapewniając wciąż wysoką jakość produktów – z czego Spółki z Segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych są rozpoznawalne. Dokonana reorganizacja działu handlowego, akwizycja na rynku niemieckim oraz nowe, poza europejskie kierunki handlowe umożliwiły pozyskanie znaczącej grupy 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.

Segment Generalnego Wykonawstwa

Segment stawia na wielokierunkową strategię rozwoju. W najbliższym przewidywalnym okresie podstawowym zakresem działania pozostanie budownictwo przemysłowo-logistyczne, jak i kontynuacja polityki dywersyfikacji zleceń ukierunkowana w szczególności na pozyskanie kontraktów publicznych oraz wymagających wysokich kompetencji technicznych. Dodatkowo spółka zintensyfikowała działania związane z pozyskaniem zleceń poza granicami Polski, których pierwsze efekty powinny być widoczne w 2026 roku. Segment Generalnego Wykonawstwa buduje przede wszystkim dla branży logistyczno-magazynowej, przemysłu oraz Dekpol Deweloper Sp. z o.o., niemniej jednak około 40% 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 waleń 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 2026 roku Segment Generalnego Wykonawstwa chce wzmocnić 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



Grupa Kapitałowa Dekpol będzie kontynuować strategię rozwoju w segmencie deweloperskim, koncentrując się na projektach o wysokim potencjale sprzedażowym i atrakcyjnych lokalizacjach. Na 2026 rok planem Grupy Kapitałowej Dekpol w segmencie deweloperskim jest osiągnięcie przychodów ze sprzedaży na poziomie około 350 mln zł, na które będzie składała się w szczególności sprzedaż ok. 550 lokali rozpoznana w wyniku finansowym. Natomiast planowany cel na rok 2026 w odniesieniu do sprzedaży lokali na podstawie umów rezerwacyjnych, deweloperskich i przedwstępnych to 670 lokali.

Cele sprzedażowe Grupy Dekpol na 2026 rok w segmencie deweloperskim zostały opublikowane przez Spółkę raportem bieżącym nr 7/2026 z dnia 21 stycznia 2026 roku, z zastrzeżeniem, iż żadne z powyższych twierdzeń odnoszących się do przyszłości nie może być rozumiane ani interpretowane jako udzielenie jakiejkolwiek gwarancji lub zapewnienia przez Spółkę lub podmioty należące do Grupy Kapitałowej Dekpol, że takie zdarzenia wystąpią, i że określone powyżej cele sprzedażowe zostaną osiągnięte.

Spółka Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w roku 2026 będzie chciała w dalszym ciągu utrzymać dywersyfikowanie realizowanych projektów, wprowadzając do sprzedaży lokale przede wszystkim w segmentach standardowym jak i będzie uzupełniana stosownie do potrzeb rynku linia projektów premium. Ponadto poprzez ciągle 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 2026 rok to sprzedaż 670 lokali.

Segment Produkcji osprzętu do maszyn budowlanych



W roku 2026 segment zakłada sprzedaż na zbliżonym poziomie jak w roku 2025, 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 efektu skali 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.

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 oraz negatywnego wpływu produkcji na środowisko.

Spółki z segmentu produkcji osprzętu do maszyn budowlanych konsekwentnie dążą 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.

Czynniki wewnętrzne mające 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 2025 roku oraz po jego zakończeniu mających bądź mogących mieć wpływ na wyniki Spółki i Grupy w kolejnych okresach należy zaliczyć również zdarzenia wymienione w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Znaczące zdarzenia i umowy z obszaru działalności operacyjnej Grupy w roku 2025 oraz po dniu bilansowym” w sekcji „Działalność Spółki i Grupy Kapitałowej”.

Pozyskiwanie nowych kontraktów i terminowa ich realizacja

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

Grupa Dekpol podejmuje stale aktywne działania mające na celu pozyskiwanie nowych projektów do realizacji. Strategia handlowa Grupy opiera się przede wszystkim o szerokie spektrum rodzajowe projektów oferowanych do realizacji przez segment. Zarząd spółki Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. jednocześnie stale podejmuje działania mające na celu rozszerzenie 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 Be-tpref Sp. z o.o. oraz w Działdowie, gdzie działalność jest prowadzona przez spółkę Kombet Działdowo Sp. z o.o.

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

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

- konflikty zbrojne w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz ich potencjalny wpływ na sytuację polityczno- gospodarczą,
- poziom stóp procentowych,
- koszty pracy oraz kształt rynku pracy,
- koszty materiałów do produkcji,
- czynniki geopolityczne,
- koszty nośników energii,
- czynniki prawne.

Konflikty zbrojne w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz ich potencjalny wpływ na sytuację polityczno-gospodarczą

Konflikt zbrojny w Ukrainie w dalszym ciągu jest jednym z najważniejszych wydarzeń geopolitycznych XXI wieku. Wpływa na stabilność gospodarczą regionu Europy Środkowo-Wschodniej. Utrzymujące się napięcia, okresowe przerwy w dostawach surowców oraz niepewność dotycząca kierunku rozwoju sytuacji geopolitycznej skutkują podwyższonym poziomem ryzyka operacyjnego w sektorze produkcyjnym.

W 2025 roku utrzymywał się podwyższony poziom niepewności w obszarze relacji handlowych Unii Europejskiej z partnerami spoza UE, w szczególności z Chinami oraz krajami Bliskiego Wschodu. Sytuacja ta przekładała się na zwiększoną zmienność cen komponentów oraz kosztów logistycznych. Rok 2026 nadal charakteryzuje się wysokim poziomem niepewności związanym z rynkami surowców, kosztami energii oraz funkcjonowaniem łańcuchów dostaw, które pozostają wrażliwe na napięcia i wahania geopolityczne. Dodatkowym czynnikiem ryzyka w 2026 roku pozostaje niestabilna sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie. Eskalacja napięć w regionie, w szczególności w rejonie Zatoki Perskiej oraz kluczowych szlaków transportowych takich jak Cieśnina Ormuz i Morze Czerwone, zwiększa ryzyko zakłóceń w globalnym handlu oraz dostawach surowców energetycznych.

Zarząd monitoruje rozwój sytuacji, dywersyfikuje źródła dostaw oraz podejmuje działania mające na celu ograniczenie ryzyka przerw w łańcuchach dostaw, przy jednoczesnym bieżącym uwzględnianiu ryzyka wzrostu cen w przygotowywanych kalkulacjach.

Wpływ związany z wysokim poziomem stóp procentowych

W ramach prowadzonej działalności Grupa Kapitałowa Dekpol narażona jest na ryzyko stopy procentowej. W 2025 roku Rada Polityki Pieniężnej kontynuowała cykl stopniowego łagodzenia polityki monetarnej obniżając stopę referencyjną, aż do poziomu 4,00% pod koniec grudnia 2025 roku, natomiast w marcu 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) dokonano kolejnej redukcji o 0,25 p.p. do poziomu 3,75%.

Spółka prowadzi działania zmierzające do utrzymania płynności finansowej i stabilności struktury finansowania poprzez kontrolę kosztów, reinwestowanie części wypracowanych zysków oraz renegotiację warunków kredytowych z instytucjami finansowymi.

Polityka monetarna prowadzona przez Narodowy Bank Polski, a także analogiczne działania banków centralnych w Europie w poprzednich latach skutkowały ograniczoną dostępnością finansowania oraz wysokim poziomem kosztów obsługi zadłużenia. W 2025 roku obserwowano stopniowe łagodzenie polityki pieniężnej oraz obniżenie stóp procentowych, co sprzyjało poprawie warunków finansowania. Pomimo tego poziom kosztów kapitału pozostaje wyższy niż w okresie historycznie niskich stóp procentowych, a dostęp do finansowania nadal podlega dogłębnym ocenom ryzyka. Kondycja polskiej gospodarki, podobnie jak i światowych rynków, uzależniony jest w głównej mierze od trzech wzajemnie wpływających na siebie elementów, jakimi są poziom wzrostu gospodarczego, stóp procentowych oraz inflacji.

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

Koszty pracy oraz rynek pracy

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

Kolejnym czynnikiem wpływającym na presję wynagrodzeń są coroczne podwyżki minimalnego wynagrodzenia, które to w 2025 roku wzrosło do poziomu 4 666 zł brutto, a od 2026 roku wzrośnie do 4 806 zł brutto. Efektem wzrostu minimalnego 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 2026 roku Grupa zakłada, że presja na rynku pracy utrzyma się, choć możliwe jest 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 Dekpol posiada obecnie stabilne fundamenty finansowe umożliwiające realizację zaplanowanych zamierzeń inwestycyjnych, w tym inwestycji kapitałowych, zarówno w krótkim, jak i średnim horyzoncie czasowym. Planowane inwestycje obejmują przede wszystkim rozwój działalności podstawowej w poszczególnych segmentach operacyjnych Grupy, w tym projekty deweloperskie, modernizację i rozbudowę infrastruktury produkcyjnej oraz selektywne inwestycje wspierające dalszy rozwój działalności operacyjnej.

Zakres oraz harmonogram zamierzeń inwestycyjnych na rok 2026 i kolejne lata zostały dostosowane do aktualnych możliwości finansowych Grupy, w szczególności do poziomu generowanych przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej oraz dostępnych źródeł finansowania zewnętrznego. Realizacja inwestycji prowadzona jest w sposób zrównoważony, z uwzględnieniem konieczności zachowania bezpiecznego poziomu zadłużenia i płynności finansowej Grupy.

Finansowanie działalności inwestycyjnej Grupy opiera się na elastycznej strukturze, obejmującej kombinację środków własnych, finansowania bankowego oraz – w zależności od charakteru inwestycji – finansowania projektowego lub leasingu. W przypadku wybranych projektów możliwe jest również wykorzystanie innych form finansowania, w tym zaliczek od inwestorów lub finansowania długoterminowego dostosowanego do cyklu realizacji inwestycji. Grupa zakłada możliwość modyfikacji struktury finansowania inwestycji w odpowiedzi na zmieniające się warunki rynkowe, koszt kapitału oraz dostępność źródeł finansowania.

Działania inwestycyjne prowadzone są w sposób etapowy, co pozwala na bieżącą kontrolę ich zaawansowania oraz umożliwia elastyczne dostosowanie harmonogramów realizacji do aktualnej sytuacji finansowej Grupy i warunków rynkowych. Takie podejście ogranicza ryzyko nadmiernego zaangażowania kapitału w niekorzystnym otoczeniu gospodarczym.

Grupa Kapitałowa Dekpol prowadzi aktywną politykę zarządzania płynnością i zadłużeniem oraz utrzymuje relacje z instytucjami finansowymi, co zapewnia dostęp do finansowania adekwatnego do skali oraz charakteru planowanych inwestycji. W 2025 roku Grupa nie odnotowała istotnych ograniczeń w pozyskiwaniu finansowania zewnętrznego. Jednocześnie, mając na uwadze utrzymujący się podwyższony poziom stóp procentowych oraz niepewność na rynkach finansowych, Zarząd w dalszym ciągu dąży do optymalnego wykorzystania dostępnych źródeł finansowania i bieżącej oceny ich kosztów. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych zagrożeń dla możliwości realizacji zamierzonych inwestycji Grupy Kapitałowej Dekpol. Jednocześnie Zarząd podkreśla, że ostateczna skala i tempo realizacji zamierzeń inwestycyjnych mogą podlegać dostosowaniom w przypadku zmian otoczenia makroekonomicznego, warunków finansowania lub sytuacji rynkowej w poszczególnych segmentach działalności Grupy.

7. Czynniki ryzyka i zagrożeń



Z punktu widzenia przyszłości działania Emitenta i Grupy Kapitałowej Dekpol głównymi czynnikami ryzyka związanymi z prowadzoną działalnością 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 (zlecającego) 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 dostawców.

Istotność powyższego ryzyka Emitent określa jako średnią, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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 zwyżkowo 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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie będzie miała znaczącego wpływu. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko zmiany cen oraz dostępności materiałów, surowców i towarów

W przypadku prowadzonej przez Grupę Kapitałową 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.

Dodatkowym czynnikiem ryzyka jest niestabilna sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie w szczególności napięcia w rejonie Morza Czerwonego i Zatoki Perskiej, które mogą wpływać na globalne łańcuchy dostaw, koszty transportu oraz dostępność surowców i komponentów importowanych. Zakłócenia w tych regionach mogą prowadzić do wydłużenia czasu dostaw oraz wzrostu cen materiałów, co bezpośrednio oddziałuje na koszty realizowanych inwestycji.

Ponadto należy uwzględnić ryzyko wzrostu cen paliw oraz energii elektrycznej, które stanowią istotny czynnik kosztotwórczy. W przypadku wzrostu poziomu inwestycji w gospodarce istnieje również ryzyko wydłużenia czasu oczekiwania na materiały. Wystąpienie powyższych czynników może mieć negatywny wpływ na wyniki finansowe 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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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 materializacji 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 materializacji 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 możliwości inwestycyjnych zarówno na terenie całego kraju, jak i za granicą, co pozwala 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,) jak i poza granicami kraju (grunt w Toscolano-Maderno nad jeziorem Garda) 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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z koncentracją działalności generalnego wykonawstwa na projektach rynku magazynowego

W portfolio zamówień Grupy Dekpol 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 dzień 31 grudnia 2025 roku udział projektów magazynowych wyniósł ok. 78%. Emitent dostrzega istotną koncentrację na tego typu projektach w swoim portfolio zamówień. Koncentracja na projektach magazynowych wynika z faktu, że Grupa Dekpol od lat jest czołowym wykonawcą tego typu kontraktów w Polsce. 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).

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 Dekpol. Zarząd Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. stale pracuje nad dywersyfikacją swojego portfela kontraktów, poszukując jednocześnie nowych możliwości w różnych segmentach rynku. W ramach tych działań Spółka angażuje się między innymi w inwestycje o charakterze publiczno-prawnym, co pozwala nie tylko zmniejszyć ryzyko koncentracji kontraktów typowo magazynowych, ale również zwiększyć stabilność przychodów i wzmocnić swoją pozycję na rynku.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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 perspektywy rozwoju. Aby zniwelować to ryzyko, Grupa Dekpol poszukuje nowych kontraktów na szerszym rynku. Służy to minimalizacji ryzyka koncentracji działalności tylko na rynku lokalnym. Ponadto Zarząd Dekpol S.A. w przypadku niekorzystnych zmian rynkowych będzie wdrażał działania mające na celu dostosowanie Grupy Dekpol do zmieniających się realiów rynkowych np. poprzez działania mające na celu ograniczanie kosztów.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako średnie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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 wyłączonego 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 perspektywy rozwoju Grupy Emitenta.

Rynek nieruchomości zwykle reaguje z opóźnieniem w porównaniu do innych klas aktywów i ewentualne spadki cen mieszkań mogą być widoczne dopiero w dłuższej perspektywie. Grupa Emitenta obecnie nie przewiduje 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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z niezapłaceniem należności przez zleceniodawców

Umowy dotyczące realizacji robót budowlanych zwykle zawierają klauzule dotyczące płatności za poszczególne etapy budowy oraz zapisy gwarantujące częściowe fakturowanie za wykonane roboty. Dzięki temu ryzyko związane z nieregulowaniem płatności za realizowane usługi jest niewielkie. Istnieje jednak ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca nie 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 Dekpol stara się ograniczać powyższe ryzyko podpisując umowy z wiarygodnymi kontrahentami, jednakże nie może zagwarantować, że w przyszłości nie poniesie tego rodzaju strat. Ponadto wszyscy klienci, którzy są zainteresowani korzystaniem z kredytu kupieckiego, poddawani są procedurom weryfikacji, a Grupa na bieżąco monitoruje stany należności. Istotne jest również to, iż tego typu ryzyko ograniczone jest w pewnym stopniu przez przepisy Kodeksu Cywilnego dotyczące gwarancji zapłaty za roboty budowlane. Ryzyko 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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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, Dekpol Deweloper Sp. z o.o. kupuje grunty pod wieloetapowe projekty (np. Neo Jasień, Osiedle Pastelowe, Osiedle Kociewskie, Sol Marina, Grano Resort w Sobieszewie). Kolejne etapy projektów uruchamiane są w momencie osiągnięcia określonego procentu zaawansowania sprzedaży aktualnie realizowanego etapu. Spółki z Grupy Emitenta muszą opłacić dany grunt zazwyczaj w całości, a całkowite zabudowanie gruntu może nastąpić nawet do kilku lat po jego dacie nabycia. Długotrwałe opóźnienie w sprzedaży może, w szczególności przy niekorzystnej sytuacji makroekonomicznej, skutkować nieodzyskaniem części lub całości zainwestowanych środków. W związku z tym moment uzyskania przychodów może być znacznie oddalony w stosunku do poniesionych nakładów na realizację danego projektu.

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

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

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

Ryzyko wypadków na terenie budowy

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

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako wysokie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być dość znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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 Dekpol 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 Dekpol realizuje swoje prace z zachowaniem najwyższej staranności, budując jak najlepsze relacje z klientami. Ponadto Grupa ogranicza przedmiotowe ryzyko dywersyfikując prowadzoną działalność (realizacja inwestycji w ramach generalnego wykonawstwa, działalność deweloperska, konstrukcje stalowe i elementy maszyn budowlanych).

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

Mimo kontynuacji obniżek stóp procentowych w 2025 roku, ich nadal relatywnie wysoki poziom przekłada się na umiarkowaną zdolność kredytową klientów, co może przekładać się na ograniczony popyt na lokale Grupy Kapitałowej Emitenta. Stawki referencyjne WIBOR, które w roku 2025 pozostawały na poziomach przekraczających 4,00%, mimo spadków wynikających z łagodzenia polityki pieniężnej, nadal wpływają na wysokość oprocentowania kredytów hipotecznych i tym samym na koszt obsługi zobowiązań. Dane rynkowe wskazują, że w trakcie 2025 roku łączna obniżka stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej przyniosła spadek średnich rat kredytów hipotecznych, ale poziom WIBOR i koszty kredytowania pozostają wciąż na stosunkowo wysokim poziomie w porównaniu z okresem sprzed wzrostów z lat ubiegłych. Te koszty w dalszej mierze ograniczają zdolność kredytową klientów i wpływają na popyt na rynku mieszkaniowym. Ponadto utrzymujące się wymogi m.in. Rekomendacji "S" oraz "T" wydanych przez KNF dla banków i instytucji finansowych,

dedykowanych klientom rynku hipotecznego oraz ostrożna polityka instytucji finansowych w ocenie ryzyka nadal oddziałują na warunki udzielania finansowania hipotecznego.

Emitent wskazuje, że istotną część projektów deweloperskich realizowanych przez Grupy stanowią projekty segmentu premium (np. Sol Marina, Oval Sky, Granaria), które charakteryzują się relatywnie wysokim udziałem klientów finansujących zakup ze środków własnych. Natomiast projekty z segmentu popularnego (np. Osiedle Pastelowe, Osiedle Kocięskie) cechują się znacznym udziałem klientów nabywających nieruchomości przy wykorzystaniu kredytu hipotecznego, który w przypadku tych inwestycji sięga nawet około 65%.

Ewentualny spadek dostępności kredytów mieszkaniowych, jak również pogorszenie zdolności kredytowej potencjalnych nabywców lokali mieszkalnych mogą negatywnie wpłynąć na wielkość przychodów Grupy Kapitałowej 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 wparcia w nabyciu mieszkań będą kontynuowane w przyszłości.

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

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

Ryzyko związane z konfliktem zbrojnym w Ukrainie i na Bliskim Wschodzie oraz aktualną sytuacją polityczno-gospodarczą

Z perspektywy Grupy opisane w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Czynniki zewnętrzne i wewnętrzne istotne dla rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej” w sekcji „Perspektywy rozwoju działalności w najbliższym roku obrotowym”, 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 pracowników z Ukrainy, to tylko niektóre problemy występujące na początku trwania wojny. Obecnie jednak pomimo częściowej stabilizacji cen materiałów i nośników energii, branża budowlana obserwuje istotny wzrost kosztów realizacji inwestycji, co wpływa na decyzje podejmowane przez inwestorów.

Dodatkowo, sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie w szczególności napięcia w rejonie szlaków transportowych generuje ryzyko dalszych zakłóceń w globalnych łańcuchach dostaw. Może to doprowadzić do wydłużenia czasu transportu materiałów, wzrostu kosztów frachtu oraz presji na ceny surowców i komponentów wykorzystywanych w segmencie generalnego wykonawstwa. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację oraz wpływ na potencjalne ryzyka dla Grupy, ponieważ konflikt zbrojny w Ukrainie i sytuacja w Zatoce Perskiej będzie w dalszym ciągu potencjalnym ryzykiem dla budownictwa w 2026 roku. Istotność tego ryzyka jest silnie skorelowana z dalszym przebiegiem działań militarnych w obu przypadkach.

Segment Deweloperski

Cała branża deweloperska z uwagą śledzi wydarzenia na arenie geopolitycznej. Ostateczne skutki konfliktu w Ukrainie oraz napięć na Bliskim Wschodzie są na chwilę obecną trudne do przewidzenia. Wpływ tych czynników na sektor będzie zależał od dalszego rozwoju wydarzeń. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Spółka zaobserwowała, że znaczny wzrost kosztów wytworzenia spowodował znaczny wzrost cen mieszkań. Ponadto wysokie stopy procentowe spowodowały znaczne pogorszenie się dostępności kredytów, co przekłada się na możliwości i chęci inwestowania w nieruchomości.

Segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych

Ostateczny wpływ wojny toczącej się w Ukrainie oraz napięć geopolitycznych na Bliskim Wschodzie 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 Grupy Dekpol były turbulencje spowodowane zerwanymi łańcuchami dostaw i wzrostem cen surowców, przede wszystkim stali, a także komponentów stosowanych w produkcji (silowniki, 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 Dekpol uzależnione są od sytuacji makroekonomicznej i tempa wzrostu gospodarczego na rynkach, na których prowadzona jest jej działalność. Ze względu na to, że Grupa prowadzi działalność głównie na rynku polskim, kształtowanie się sytuacji gospodarczej i politycznej w Polsce ma istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe i realizację strategii. Niekorzystne zmiany, w tym w szczególności spadek tempa wzrostu gospodarczego mogą negatywnie wpłynąć na poziom nakładów inwestycyjnych w gospodarce, doprowadzić do pogorszenia koniunktury na rynku budowlanym, w tym poprzez mniejszą podaż projektów dla generalnego wykonawstwa i spowodować spowolnienie rozwoju i pogorszenie rentowności Grupy.

Rok 2025 był kolejnym okresem wyraźnego ożywienia gospodarczego. Według wstępnych szacunków Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) Produkt Krajowy Brutto (PKB) w 2025 roku był realnie o 3,6% wyższy niż w roku poprzednim (w 2024 roku odnotowano wzrost o 3,0%). Najsilniejszą dynamikę wzrostu zaobserwowano w IV kwartale 2025 roku – PKB zwiększył się wówczas realnie o 4,0% rok do roku, wobec wzrostu o 3,5% w analogicznym okresie 2024 roku. Zdaniem ekonomistów solidny wzrost PKB w IV kwartale ubiegłego roku stanowi bardzo dobrą bazę wyjściową do dalszego wzrostu aktywności gospodarczej w 2026 roku, przy czym głównym motorem napędowym gospodarki mają być inwestycje wspierane środkami z Krajowego Planu Odbudowy.

Pomimo rozpoczętego w 2025 roku cyklu obniżek stóp procentowych przez Radę Polityki Pieniężnej, poziom stóp procentowych w Polsce nadal pozostaje relatywnie wysoki na tle innych banków centralnych w Europie. Siedmiokrotna redukcja doprowadziła główną stopę procentową do poziomu 3,75%. Mimo istotnego spadku względem rekordowych wartości notowanych w latach 2023-2024, poziom stóp procentowych wciąż można uznać za wysoki. Według ekonomistów stopy procentowe w Polsce w 2026 roku będą kształtować się w trendzie spadkowym, stanowiąc kontynuację cyklu obniżek zapoczątkowanego w 2025 roku.

W 2025 roku inflacja w Polsce miała dwufazowy charakter. W pierwszej połowie roku wyraźnie wzrosła, przekraczając 4,0% - 5,0% rok do roku, głównie na skutek odmrożeniu cen energii elektrycznej. W drugiej połowie roku presja cenowa stopniowo słabła. Zgodnie z danymi GUS oraz projekcjami Narodowego Banku Polskiego (NBP) średnioroczna inflacja CPI wyniosła 3,6% - 3,7%, a inflacja bazowa pod koniec 2025 roku utrzymywała się na poziomie 2,7% - 3,0% rok do roku. Grudniowy odczyt inflacji okazał się pozytywnym sygnałem dla gospodarki – według wstępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnik CPI spadł do poziomu 2,4% rok do roku, tym samym zbliżając się do celu inflacyjnego NBP.

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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta mogłaby być znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako średnie.

Ryzyko związane z brakiem stabilności polskiego systemu prawnego

Otoczenie prawne w Polsce podlega systematycznym zmianom, które mogą w różnym zakresie oddziaływać na prowadzoną działalność Grupy Dekpol. Najważniejsze są dla niego zmiany dokonywane w następujących przepisach prawnych: prawo budowlane, prawo handlowe, prawo podatkowe, prawo pracy i ubezpieczeń społecznych, prawo ustanawiane przez jednostki samorządu terytorialnego. Wprowadzane zmiany prawne mogą potencjalnie rodzić ryzyko związane z problemami interpretacyjnymi, brakiem praktyki orzeczniczej, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez sądy lub organy administracji publicznej. Należy również pamiętać, że obecnie interpretacja przepisów dokonywana jest nie tylko przez polskie sądy oraz organy administracji publicznej, ale również przez sądy Wspólnoty Europejskiej. Zmiany te mogą być przyczyną problemów wynikających bezpośrednio z braku jednolitej wykładni prawa. Ponieważ znajomość orzecznictwa Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej nie jest w Polsce powszechna, a sądy krajowe nie zawsze w pełni uwzględniają je przy wykładni prawa, istnieje ryzyko wydania orzeczenia pozostającego w sprzeczności z prawem Unii. W takiej sytuacji rozstrzygnięcie sądu krajowego może zostać uchylone lub zmienione w toku dalszej kontroli instancyjnej z uwagi na naruszenie prawa Unii Europejskiej. Niespójność, brak jednolitej interpretacji przepisów prawa, częste nowelizacje oraz występujące sprzeczności pomiędzy przepisami ustaw i aktów wykonawczych pociągają za sobą poważne ryzyko w prowadzeniu działalności gospodarczej. Ewentualne zmiany przepisów mogą zmierzać w kierunku powodującym wystąpienie negatywnych skutków dla działalności Grupy. Wejście w życie nowych regulacji obrotu gospodarczego może wiązać się z problemami interpretacyjnymi, niekonsekwentnym orzecznictwem sądów, niekorzystnymi interpretacjami przyjmowanymi przez organy administracji publicznej, itp.

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

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

Ryzyko wiążące się z przepisami prawa budowlanego

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

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

Ryzyko związane z inicjatywami organów publicznych dotyczącymi condohoteli i apartotelii

W ramach prowadzonej działalności deweloperskiej podmioty z Grupy Emitenta oferowały i zamierzają oferować w przyszłości sprzedaż lokali również w modelu condohoteli i apartotelii. 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 apartotelach 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 materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji tego ryzyka jako niskie.

Ryzyka związane z sytuacją finansową

Ryzyko stopy procentowej

Grupa Dekpol 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 (np. IRS).

Obecna sytuacja makroekonomiczna w obszarze omawianego ryzyka wskazuje na wiele wyzwań. Stopy procentowe w Polsce mimo obniżki w 2025 roku nadal utrzymywane są na wysokim poziomie, co jest skutkiem utrzymującej się na relatywnie wysokim poziomie inflacji. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania stopa referencyjna jest na poziomie 4,00%. Można się spodziewać, że wysokie stopy procentowe będą utrzymywane do czasu powrotu inflacji do celu inflacyjnego Narodowego Banku Polskiego (NBP) (1,5%-3,5%). Zgodnie z najnowszą projekcją NBP (listopad 2025) oczekiwane wartości inflacji CPI w Polsce mają stopniowo spadać w kolejnych latach, osiągając średniorocznie około 2,9% w 2026 roku oraz 2,5% w 2027 roku.

Niestabilność geopolityczna w regionie Zatoki Perskiej może pośrednio wpływać na poziom oraz zmienność stóp procentowych poprzez oddziaływanie na ceny surowców energetycznych, w szczególności ropy naftowej. Ewentualne zakłócenia w dostawach mogą prowadzić do wzrostu presji inflacyjnej, co z kolei może skutkować utrzymaniem restrykcyjnej polityki monetarnej przez Narodowy Bank Polski oraz Europejski Bank Centralny. Dodatkowo wzrost niepewności na rynkach finansowych może prowadzić do zwiększenia kosztu kapitału oraz zmienności warunków finansowania, niezależnie od formalnych decyzji banków centralnych.

W konsekwencji powyższe czynniki mogą wpływać na poziom kosztów finansowych Grupy oraz zwiększać niepewność w zakresie planowania przepływów pieniężnych. Grupa monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ na strukturę finansowania oraz ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko walutowe

Grupa Dekpol 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 osiągnięte przez Grupę. Ryzyko ograniczane jest poprzez zawieranie kontraktów typu Forward.

W 2025 roku złoty pozostawał relatywnie silną walutą umacniając się wobec EUR o około 1%. Rok rozpoczął się kursem EUR/PLN na poziomie 4,2668, a kończył na poziomie 4,2267. Roczna zmienność dla pary EUR/PLN wyniosła około 3.8%. Zgodnie z danymi Narodowego Banku Polskiego dotyczącego kursów średnich, najwyższy kurs w 2025 roku odnotowano 16 kwietnia (4,3033), natomiast najniższy poziom 25 lutego (4,1339).

Eksperti rynkowi prognozują, że w 2026 roku złoty utrzyma stabilną i relatywnie silną pozycję wobec EUR, przy czym możliwy jest wzrost kursu EUR/PLN w przypadku zwiększenia ryzyka rynkowego, na przykład w związku z napięciami sytuacji geopolitycznych lub nieoczekiwanymi zmianami w otoczeniu makroekonomicznym.

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

Ryzyko inflacyjne

Grupa Dekpol 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.

Szczegółowe informacje dotyczące inflacji w 2025 roku zostały przedstawione w części Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną.

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

Ryzyko związane z finansowaniem bieżącej działalności

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

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

Ryzyko związane z możliwością zaprzestania finansowania poprzez emisję obligacji

W Grupie Dekpol spółki finansują swoją działalność środkami własnymi oraz finansowaniem zewnętrznym głównie w postaci obligacji oraz kredytów. Na dzień 31 grudnia 2025 roku udział finansowania własnego w strukturze pasywów Grupy wyniósł 37% (714 784 tys. zł), a udział finansowania obcego wyniósł 63% (1 223 598 tys. zł). 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% (1 027 009 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 Dekpol 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 odstaje od średniej w sektorze generalnego wykonawstwa.

Istotność powyższego czynnika ryzyka Emitent określa jako niskie, ponieważ w przypadku jego materializacji skala negatywnego wpływu na działalność i sytuację finansową Grupy Emitenta nie byłaby znacząca. Emitent ocenia prawdopodobieństwo materializacji 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 Dekpol posiadają jednolitą politykę w zakresie IT. Dział IT wprowadza kolejne zabezpieczenia infrastruktury, rozszerza system monitoringu oraz na bieżąco analizuje i obserwuje zachodzące zdarzenia, aby zapewnić jak najwyższy poziom bezpieczeństwa oraz stabilność środowisk i dodatkowo zwiększyć ochronę przez potencjalnymi zagrożeniami.

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

8. Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego



Wskazanie zbioru zasad ładu korporacyjnego, któremu podlega emitent

W 2025 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

W 2025 roku Spółka 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., 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 tejże 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 bezpośrednio i pośrednio otrzymanie lub udzielenie korzyści majątkowych,
- wystrzegania się działań mających znamiona prania brudnych pieniędzy,
- powstania konfliktu interesów,
- korzystania i gospodarowania z majątku firmy,
- respektowania prawa i przepisów podatkowych każdego kraju, na terytorium którego prowadzone są działania,
- odpowiedzialności za oferowane produkty i usługi,
- rzetelnego prowadzenia marketingu i sprzedaży,
- konkurowania na rynku w uczciwy sposób,
- zakazu nielegalnego obrotu papierami wartościowymi,
- neutralności w stosunku do partii politycznych,
- nakazu respektowania praw człowieka,
- niedyskryminowania pracowników,
- bezpiecznych i higienicznych warunków pracy,
- zakazu pracy przymusowej oraz pracy dzieci,
- swobody zrzeszania się,
- wynagradzania i respektowania godzin pracy,
- efektywnego i odpowiedzialnego wykorzystania zasobów z poszanowaniem środowiska i zdrowia.

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

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

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

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

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

opublikowana na stronie internetowej, a planowane działania oraz postępy w realizacji celów będą uwzględnione w corocznych, również publikowanych, raportach zrównoważonego rozwoju.

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

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

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

Zasada nie jest stosowana. Spółka nie posiada polityki różnorodności wobec Zarządu oraz Rady Nadzorczej. Wskazana w zasadzie różnorodność jest zachowana w odniesieniu do Zarządu Spółki, natomiast nie występuje w Radzie Nadzorczej Spółki. Jednocześnie Spółka wskazuje, iż Dekpol S.A. kieruje się merytorycznym przygotowaniem kandydatów do pełnienia danej funkcji, kompetencjami kandydatów oraz długoterminowymi potrzebami Spółki. Dekpol 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 Dekpol S.A. kieruje się merytorycznym przygotowaniem kandydatów do pełnienia danej funkcji, kompetencjami kandydatów oraz długoterminowymi potrzebami Spółki. Dekpol 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. Dekpol S.A. jako jednostka dominująca zarządza systemami wewnętrznymi całej grupy kapitałowej w sposób scentralizowany. Z uwagi na fakt, że Dekpol S.A. pełni funkcję holdingu zarządzającego Grupą Kapitałową oraz świadczy usługi na rzecz podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol, 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 Dekpol S.A. z początkiem 2023 roku audytor wewnętrzny organizuje i rozwija funkcję kontroli wewnętrznej i audytu zarówno dla spółki dominującej jak i równocześnie dla wszystkich spółek zależnych. W zakresie systemów zarządzania ryzykiem i compliance, w podmiotach z Grupy, podobnie jak w Spółce, systemy te są utrzymywane, a za ich działanie odpowiadają zarządy tych podmiotów.

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

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

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

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

Zmiany w zakresie stosowania Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021

W 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania nie nastąpiły zmiany w zakresie stosowania Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

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 1 stycznia 2025 roku, dzień 31 grudnia 2025 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.

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.

Na dzień 1 stycznia 2025 roku Zarząd Spółki funkcjonował w następującym składzie:

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

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Zarząd Spółki funkcjonuje w następującym składzie:

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

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

Kompetencje Członków Zarządu Dekpol S.A.

Pan Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu

Pan Mariusz Tuchlin posiada ponad 30-letnie doświadczenie w branży budowlanej. Jest założycielem Dekpol S.A. Ukończył Zespół Szkół Zawodowych im. mjr Henryka Dobrzańskiego Hubala w Starogardzie Gdańskim, gdzie zdobył tytuł czeładnika. Od 1993 roku samodzielnie wykonywał działalność gospodarczą w ramach Zakładu Produkcyjno - Usługowego Mariusz Tuchlin, a w grudniu 2007 roku dokonał aportu prowadzonego przedsiębiorstwa do Dekpol Sp. z o.o. i objął funkcję Prezesa Zarządu. Od kwietnia 2014 roku pełni funkcję Prezesa Zarządu Dekpol S.A., z związku z przekształceniem spółki Dekpol Sp. z o.o. w spółkę akcyjną. Wraz z rozwojem działalności Dekpol S.A. Mariusz Tuchlin obejmował również funkcje w zarządach podmiotów z Grupy Kapitałowej Dekpol, m.in.: Almond Sp. z o.o., Dekpol 1 Sp. z o.o., Dekpol Serwis Sp. z o.o., Dekpol Royalties Sp. z o.o., Dekpol Capital Sp. z o.o. Pan Mariusz Tuchlin pełnił bądź pełni również funkcje prokurenta w takich spółkach jak m.in.: City Apart Management Sp. z o.o., City Apart Management Pszenna Sp. z o.o., City Apart Management Jagłana Sp. z o.o., OMT Holding Sp. z o.o., OMT Nieruchomości Sp. z o.o.

Pan Mariusz Tuchlin począwszy od 2015 roku prowadzi, poprzez spółki zależne, działalność w zakresie hotelarstwa i gastronomii, zarządzania i wynajmu nieruchomości oraz wynajmu pojazdów. W toku tej działalności wykonuje zadania o istotnym znaczeniu operacyjnym dla podmiotów z Grupy Dekpol, m.in. w zakresie współpracy w komercjalizacji obiektu w Warszawie oraz obiektów hotelowych Hotel Number One, oraz Grano w Gdańsku i Grano Marina w Wiślinie, dzierżawy obiektu hotelowego Hotel Almond w Gdańsku i generalnego wykonawstwa inwestycji w Gdańsku, a także innych przedsięwzięć inwestycyjnych. Pan Mariusz Tuchlin jest fundatorem oraz jedynym członkiem Zarządu OMT Fundacja Rodzinna, która jest głównym akcjonariuszem Dekpol S.A., posiadającym 6.466.845 akcji, co stanowi 77,33% udziału w ogólnej liczbie głosów Dekpol S.A.

Pani Katarzyna Szymczak-Dampc – Wiceprezes Zarządu

Absolwentka Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Gdańskiego, kierunek Zarządzanie i marketing, oraz studiów podyplomowych z zakresu Zarządzania nieruchomościami na Wydziale Zarządzania i Ekonomii Politechniki Gdańskiej. Specjalistka z kilkunastoletnim, praktycznym doświadczeniem w branży budowlanej i na rynku nieruchomości. Aktualnie Wiceprezes Zarządu oraz Dyrektor Finansowa Dekpol S.A., zaangażowana w strategiczny rozwój Grupy Kapitałowej Dekpol, realizację inwestycji i projektów z różnorodnych sektorów jej działalności. Ekspertka w zakresie finansów korporacyjnych. Zaangażowana w automatyzację i robotyzację procesów finansowych, dążąc do zarządzania finansami firmy w sposób innowacyjny. Uczestniczka flagowych projektów budowlanych Grupy Kapitałowej Dekpol oraz NDI w Polsce i za granicą, w tym na Bliskim Wschodzie. Ukończyła również wiele szkoleń w tym między innymi z zakresu zarządzania przedsiębiorstwem, zarządzania zespołami projektowymi, prawa zamówień publicznych.

Pani Katarzyna Szymczak-Dampc posiada wieloletnie doświadczenie zawodowe z obszaru finansów, w tym związane między innymi z tworzeniem strategii finansowej, zarządzaniem ryzykiem kredytowym, walutowym, gwarancyjnym, ubezpieczeniowym, miała możliwość tworzenia i współuczestniczenia przy realizacji nowych rozwiązań robotyzacji i automatyzacji procesów w obszarze finansów i księgowości. Miała możliwość uczestniczyć czy to pośrednio czy bezpośrednio przy realizacji flagowych projektów budowlanych zarówno w Polsce jak i za granicą. Zajmuje bądź zajmowała następujące stanowiska: od 2025 roku – Członek Zarządu LM2 SPV Sp. z o.o., od 2024 roku Członek Zarządu LM1 SPV Sp. z o.o., od 2023 roku - Wiceprezes Zarządu Dekpol Capital Sp. z o.o., od 2020 roku – Członek Zarządu, następnie Wiceprezes Zarządu Dekpol S.A., Dyrektor Finansowy Grupy Kapitałowej Dekpol, 2024 - Wiceprezes Zarządu Dekpol Kamesznica Sp. z o.o., 2023 - 2025 - Członek Zarządu Dekpol Steel Sp. z o.o., 2023 - 2025 - Członek Zarządu Intek Sp. z o.o., 2019 - 2020 Dyrektor ds. Strategii Finansowej Dekpol S.A., 2015 - 2019 - Kierownik Działu Finansowego NDI sp. z o. o., 2010 - 2019 - p.o. Kierownika, a następnie Kierownik Działu Finansowego, Dyrektor Działu Finansowego i Zastępca Dyrektora Pionu Finansowego NDI S.A., 2009 - 2010 - Finance & Administration Manager, Board Member Al. Oboor for Dev. And Const. Emirates LLC., UAE, 2007 - 2009 - Główny księgowy N.V. Besix S.A. Oddział Polska, 2007 - 2010 - Samodzielna księgowa NDI S.A., 2005 - 2007 - Analityk w Dziale Finansowy NDI S.A. Pani Katarzyna Szymczak-Dampc jest także Członkiem Zarządu grupy robotycznej ICV (International Controller Verein) na Pomorzu.

Pan Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Absolwent Wydziału Prawa i Administracji na Uniwersytecie Warszawskim. Ukończył również studia podyplomowe w VLERICK Business School w Belgii w zakresie zarządzania przedsiębiorstwem oraz w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie w przedmiocie zarządzania zasobami ludzkimi w nowoczesnych organizacjach. Ukończył wiele szkoleń z zakresu zarządzania przedsiębiorstwem, przywództwa organizacyjnego, tworzenia kultury organizacyjnej oraz budowania wartości w organizacji i jej kadry kierowniczej.

W latach 2007-2017 pracował dla polskich spółek należących do belgijskiej grupy Etex Group N.V., w których początkowo zatrudniony był na stanowisku Project Managera, a następnie jako Dyrektor Działu Prawnego, Kadr oraz BHPiOŚ. W latach 2009-2013 był prokurentem podmiotów gospodarczych Etex w Polsce, a w latach 2013-2017 roku pełnił funkcję Członka Zarządu Creaton Polska Sp. z o.o. Zarządzanie operacyjne rozwijał m.in. jako Dyrektor Centrum Usług Wspólnych HR & Legal Grupy Etex w Polsce. Przed pracą dla Grupy Etex odpowiedzialny był za rozwój przedsiębiorstw rodzinnych - Fabryka WYROBÓW Ceramicznych „Przysieka Stara” Bogusław Skowron oraz Przedsiębiorstwo Wielobranżowego Inter-Kerams Sp. z o.o., w których odpowiedzialny był m.in. za procesy sprzedażowe. Pracę w Grupie Dekpol rozpoczął w listopadzie 2017 roku obejmując stanowisko Dyrektora Departamentu Generalnego Wykonawstwa odpowiedzialnego za realizację celów biznesowych ww. departamentu. W styczniu 2018 roku Rada Nadzorcza Spółki powierzyła mu funkcję Wiceprezesa Zarządu Dekpol S.A., którą pełnił do grudnia 2020 roku. Od stycznia 2021 roku do marca 2025 roku Pan Michał Skowron pełnił funkcję Prezesa Zarządu Dekpol Budownictwo Sp. z o.o., spółki będącej jednym z liderów budownictwa kubaturowego. Będąc odpowiedzialnym za realizację strategii Grupy Dekpol w zakresie segmentu generalnego wykonawstwa, w kompetencjach Pana Michała Skowrona leżało w szczególności zarządzanie relacjami z klientami, dywersyfikacja oraz prace nad dostępnością oferty Grupy, a także wdrażanie oraz doskonalenie procesów zarządczych. Od 15 grudnia 2025 roku Pan Michał Skowron pełni także funkcję Prezesa Zarządu Dekpol Deweloper Sp. z o.o.

Zmiany w składzie Zarządu Dekpol S.A.

W dniu 13 marca 2025 roku Rada Nadzorcza Dekpol 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 Dekpol 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://dekpol.pl/lad-korporacyjny/#dokumenty-korporacyjne>).

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

oraz prokurenta. Jedynie Prezes Zarządu ma prawo reprezentacji samodzielnej. Każdy natomiast Członek Zarządu jest uprawniony i zarazem zobowiązany do prowadzenia spraw Emitenta w zakresie nieprzekraczającym zwykłych czynności Spółki.

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

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

Rada Nadzorcza

Skład osobowy oraz zasady powoływania i odwoływania członków Rady Nadzorczej

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

Kadencja Członków Rady Nadzorczej trwa 5 lat i nie jest wspólna.

W 2025 roku oraz do dnia 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
Jacek Kędzierski	Członek Rady Nadzorczej
Wojciech Sobczak	Członek Rady Nadzorczej
Grzegorz Wąsacz	Członek Rady Nadzorczej

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

Kompetencje Członków Rady Nadzorczej Depol S.A.

Pan Roman Suszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

Pan Roman Suszek ukończył studia prawnicze na Uniwersytecie Gdańskim, Wydziale Prawa i Administracji. W 2004 roku ukończył aplikację radcowską przy Okręgowej Izbie Radców Prawnych w Gdańsku. Począwszy od 2004 roku Pan 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 Pan 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. Wcześniej pracował w Biurze Prawno Rachunkowym Certyfikat w Gdańsku oraz kancelarii radców prawnych w Gdańsku.

Pan Jacek Grzywacz – Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

Pan Jacek Grzywacz ukończył studia na Politechnice Śląskiej w Katowicach, na wydziale Organizacji i Zarządzania, specjalizacja: Ekonomika, 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 dwudziestopięcioletniej 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 Pana 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 Pan 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 Pan 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., członkiem Rady Nadzorczej MC COMP S.A., członkiem Rady Nadzorczej PTWP S.A. (gdzie jest również Członkiem Komitetu Audytu), członkiem Rady Nadzorczej Gremi S.A. (gdzie jest również Członkiem Komitetu Audytu i Komitetu ds. Wynagrodzeń), członkiem Rady Nadzorczej Grupa Industry S.A. Pan 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 2010 - 2020). W związku z pełnieniem funkcji członka rad nadzorczych Pan Jacek Grzywacz zdobywał również dodatkowe doświadczenie i umiejętności w zakresie weryfikacji danych rachunkowych/finansowych spółek oraz grup kapitałowych, a także brał udział w pisaniu prospektów emisyjnych dla spółek notowanych na GPW w Warszawie. W ramach działalności doradczej Pan Jacek Grzywacz pełni również rolę eksperta w zakresie problematyki wycen przedsiębiorstw oraz analizy projektów inwestycyjnych.

Pan Jacek Kędzierski – Członek Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komitetu Audytu

Pan 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 na kierunku Wykonywanie funkcji Administratora Bezpieczeństwa Informacji. Pan Jacek Kędzierski prowadzi działalność gospodarczą od 1992 roku. W jej ramach do 2018 roku świadczył usługi doradztwa finansowo-księgowego na rzecz przedsiębiorców z obszaru całej Polski, w tym brał udział w projektach sprzedaży towarów handlowych do sieci handlowych, a od 2016 roku koncentruje się na usługach z zakresu ochrony danych osobowych w ramach spółki cywilnej prowadzonej wraz z Członkiem Rady Nadzorczej Panem Grzegorzem Wąsaczem. Pan Jacek Kędzierski pełni funkcję inspektora danych osobowych w różnych podmiotach.

Pan Wojciech Sobczak – Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

Pan Wojciech Sobczak uzyskał tytuł magistra nauk społecznych na Uniwersytecie Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy. Doświadczenie zawodowe w poszczególnych obszarach zdobywał pełniąc następujące funkcje: od 2017 roku - Prezes Zarządu Netwise S.A., od 2025 roku - Członek Zarządu Netwise S.A. - kierowanie spółką, kreowanie i realizacja strategii spółki; 2010 - 2017 Doradca Wentworth tech sp. z o.o. - strategiczne doradztwo dla grupy kapitałowej Wentworth w zakresie: restrukturyzacji finansowania, restrukturyzacji kapitałowej, przy transakcjach M&A oraz SPO; 2014- 2015 Członek Zarządu Destylacje Polskie sp. z o.o. - przygotowanie spółki do procesu sprzedaży i ewentualnego procesu IPO; 2012 - 2014 Wiceprezes, Dyrektor Finansowy SKOTAN S.A. - kreowanie i wdrażanie strategii spółki, zarządzanie finansami spółki, finansowanie i realizacja projektów badawczo-rozwojowych dofinansowanych ze środków UE, przygotowanie i realizacja projektów inwestycyjnych, relacje inwestorskie; 2008 - 2010 Prezes, Wiceprezes SUWARY S.A. - przygotowanie i wdrażanie strategii krótko- i długoterminowej firmy, zarządzanie operacyjne, zarządzanie finansami spółki oraz pionem handlowym i zaopatrzenia, przygotowanie i nadzór nad projektami inwestycyjnymi w tym projektem budowy zakładu na terenie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, relacje inwestorskie, przygotowanie spółki do sprzedaży inwestorowi branżowemu; 2007 - 2008 Prezes NFI KREZUS S.A. - zarządzanie spółką, kreowanie i wdrażanie strategii inwestycyjnej, zarządzanie portfelem inwestycyjnym, nadzór korporacyjny nad spółkami portfelowymi, relacje inwestorskie; 1990 - 2007 od maklera papierów wartościowych do doradcy Dyrektora Bankowego Domu Maklerskiego PKO BP S.A. - tworzenie sieci i procedur biura maklerskiego, pozyskiwanie i współpraca z kluczowymi klientami biura, współpraca z departamentami banku w szczególności z pionem korporacyjnego i strukturalnego finansowania, doradztwo strategiczne kluczowym klientom biura w zakresie strategii na rynku kapitałowym w tym transakcji IPO i SPO, organizowanie i koordynowanie transakcji na rynku pierwotnym. Dodatkowo od 2007 - Doradca przy projektach inwestycyjnych - doradztwo strategiczne dla zarządów w zakresie przejęć: Piolifolia Sp. z o.o., TZMO SA przejęcie Pollena Ewa SA, Brugmann Polska S.A. - IPO, Masterpress S.A. - przygotowanie do procesu IPO. 2012 - 2014 Regionalny Oddział Korporacyjny PKO BP S.A. - Specjalista ds. klientów strategicznych - doradztwo klientom w zakresie finansowania działalności gospodarczej oraz transakcji kapitałowych. Od 2017 pełnił funkcję członka i przewodniczącego w radach nadzorczych, w tym spółek publicznych - członek EC Będzin S.A. (2017 - 2020), przewodniczący (2001 - 2012) Skotan S.A., przewodniczący (2010 - 2013) Makrum S.A. (Immobile SA),

przewodniczący (2001-2007) Alchemia S.A., członek rady: Protektor S.A. (2010 - 2011 i 2017 - 2022), Braster S.A. (2014 - 2015) i Sfinks S.A. (2015 - 2016). Obecnie pełni funkcję Członka Rady Nadzorczej w Dekpol S.A., PayPo Sp. z o.o., Orygin TFI S.A.

Pan Grzegorz Wąsacz – Członek Rady Nadzorczej, Członek Komitetu Audytu

Pan Grzegorz Wąsacz ukończył Uniwersytet Rzeszowski na kierunku Prawo oraz Universität Bielefeld na kierunku Prawo, Studia w ramach programu LLP-Erasmus w Niemczech. Ukończył również Studia podyplomowe "Wykonywanie funkcji ABI i IOD" na Polskiej Akademii Nauk, Wydział Instytut Nauk Prawnych. Doświadczenie zawodowe zdobywał pełniąc następujące funkcje: od 2016 - indywidualna działalność gospodarcza prowadzona w formie spółki cywilnej, 2015 - 2017 XL Catlin S.E. Spółka Europejska Oddział w Polsce, stanowisko: Analityk ubezpieczeniowy; 2015 - 2015 PwC Polska Sp. z o.o., stanowisko: Analityk ds. bankowości i rynków finansowych; 2013 - 2014 Credit Suisse Poland Sp. z o.o., stanowisko: Compliance Officer (od 02.2014 viceteam leader); 2012 - 2012 BSO Prawo _ Podatki Bramorski Stermach i Wspólnicy Kancelaria Prawna Sp.k., stanowisko: Konsultant / Aplikant Radcowski.

Zmiany w składzie Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

W dniu 27 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. podjęło uchwały w sprawie powołania na Członków Rady Nadzorczej Spółki:

- Pana Romana Suszka i powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Pana Jacka Grzywacza i powierzenia mu funkcji Wiceprzewodniczącego Rady Nadzorczej,
- Pana Jacka Kędzierskiego.

Uchwały dotyczące powołania Pana Jacka Grzywacza, Pana Jacka Kędzierskiego oraz Pana Romana Suszka do Rady Nadzorczej Spółki zostały podjęte w związku z upływem dotychczasowych kadencji ww. osób jako Członków Rady Nadzorczej Spółki.

O powołaniu Członków Rady Nadzorczej Spółki na kolejną kadencję Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 23/2025 z dnia 27 czerwca 2025 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, zawiązywania w celu realizacji przedsięwzięć deweloperskich przez Spółkę lub jej spółki zależne, bez udziału osób trzecich;
6. wyrażanie zgody na zawieranie umów pożyczek i kredytów, gwarancji, emisję obligacji (z zastrzeżeniem emisji obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisji warrantów subskrypcyjnych), udzielenie poręczeń, gwarancji, ustanowienie zastawu, hipoteki, przewłaszczenia na zabezpieczenie lub jakiegokolwiek innego zabezpieczenia o charakterze osobistym lub rzeczowym lub jakichkolwiek innych form odpowiedzialności za długi jakichkolwiek osób trzecich, o wartości świadczenia powyżej 100 mln zł. Zgoda Rady Nadzorczej, o której mowa powyżej nie jest jednak

wymagana, jeżeli wartość zabezpieczanego zobowiązania nie przekracza powyższej kwoty oraz suma zabezpieczenia nie przekracza 150% wartości zabezpieczanego zobowiązania;

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 firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Emitenta (jednostkowych i skonsolidowanych) oraz wybór firmy audytorskiej do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, jak również zatwierdzanie warunków umowy z firmą audytorską 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 2025 w Radzie Nadzorczej Dekpol 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 („Ustawa o biegłych rewidentach”). Komitet Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. wykonuje ustawowe obowiązki komitetu audytu, w tym zadania w zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i jej atestacji.

W roku obrotowym 2025 w Radzie Nadzorczej Dekpol S.A. nie funkcjonował 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 2025 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 2025 roku na zwołanych posiedzeniach członkowie Komitetu Audytu dokonywali analizy przedstawianych przez Prezesów i Członków Zarządu poszczególnych spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Dekpol informacji dotyczących ich sytuacji finansowej oraz istotnych aspektów działalności oraz stawiali pytania pozwalające na dokonanie oceny różnorodnych czynności podejmowanych przez spółki w ramach prowadzonych przez nie działalności gospodarczych. Dodatkowo, Komitet Audytu spotykał się z przedstawicielem komórki audytu wewnętrznego i omawiał postępy w realizacji przyjętych planów audytowych oraz ich wykonanie. Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej Dekpol S.A., Przewodniczący Komitetu Audytu dokonywał prezentacji istotnych informacji pozyskanych podczas posiedzeń Komitetu. W roku obrotowym 2025, Komitet Audytu pozostawał w regularnym kontakcie z biegłymi rewidentami firmy audytorskiej (UHY ECA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) i reprezentantami spółki Dekpol S.A.

W 2025 roku odbyło się 8 posiedzeń Komitetu Audytu Rady Nadzorczej, z czego kwestie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i jej atestacji były poruszane na 1 posiedzeniu Komitetu Audytu i 1 posiedzeniu Rady Nadzorczej. Obrady odbywały się zarówno w formie stacjonarnej, jak również w formie zdalnej. W posiedzeniach brali udział wszyscy członkowie Komitetu Audytu (pełny skład).

Ponadto w 2025 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 aktualizację Karty Audytu Wewnętrznego, Procedury Audytu Wewnętrznego w Grupie Kapitałowej Dekpol oraz Programu Zapewnienia i Poprawy Jakości Audytu Wewnętrznego, wraz z dodatkowymi dokumentami formalnymi, zapewniając zgodność z nowymi Globalnymi Standardami Audytu Wewnętrznego oraz Plan Naprawczy, opracowany po dniu bilansowym, na początku 2026 roku w związku ze stwierdzeniem przejściowego ograniczenia realizacji działań audytowych, wynikających z czynników organizacyjnych i zasobowych.

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. Ponadto Komitet Audytu dokonuje oceny pracy audytora wewnętrznego, w tym wystarczalności zasobów audytu oraz dokonuje wyboru metody zewnętrznej oceny jakości oraz podmiotu do przeprowadzenia tej oceny. Dodatkowo odbywają się cykliczne spotkania audytora wewnętrznego z Komitetem Audytu na których omawiane są realizowane zadania audytowe, wyniki ocen ryzyka czy zapotrzebowanie na zadania zapewniające do planu audytu na kolejny rok.

W zakresie sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju i jej atestacji, Komitet Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. w 2025 roku:

- dokonał aktualizacji polityk: Polityka i procedura wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego i atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju oraz Polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie sprawozdań finansowych lub atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju dozwolonych usług niebędących badaniem lub atestacją – rozszerzając dotychczasowe polityki tematykę sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zgodnie ze zmianą dokonaną w Statucie Spółki w 2025 roku;
- dokonał oceny ofert firm audytorskich na atestację sprawozdania zrównoważonego rozwoju za lata 2025 i 2026 i na tej podstawie zarekomendował Radzie Nadzorczej wybór jednej z nich;
- monitorował sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju za 2024 rok wraz z atestacją tego sprawozdania oraz informował Radę Nadzorczą Dekpol S.A. o wynikach tej atestacji;
- omawiał na spotkaniu z Zarządem Spółki uformowany w 2025 roku system zarządzania zrównoważonym rozwojem w Grupie Kapitałowej Dekpol oraz status i harmonogram prac związanych z wdrożeniem systemu Consolia do raportowania oraz sporządzenia i atestacji sprawozdania zrównoważonego rozwoju za rok 2025.

Dodatkowo w 2025 roku Komitet Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. spotkał się z Liderem ds. ESG Grupy Kapitałowej Dekpol. Na spotkaniu omawiano m.in. wdrożone oraz planowane działania Zespołu ds. Zrównoważonego Rozwoju a także nadchodzące regulacje prawne z obszaru zrównoważonego rozwoju i ich wpływ na model biznesowy Grupy.

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 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 2025 roku do członków Komitetu Audytu zastosowanie miały również zasady Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Na dzień 1 stycznia 2025 roku Komitet Audytu działał w trzyosobowym składzie:

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

W dniu 16 grudnia 2025 roku, uchwałą Rady Nadzorczej Dekpol S.A. do Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. powołano dwóch nowych członków: Pana Grzegorza Wąsacz i Pana Wojciecha Sobczak.

W związku z powyższym na dzień 31 grudnia 2025 roku Komitet Audytu działał w pięcioosobowym składzie:

- Pan Jacek Kędzierski - Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Pan Jacek Grzywacz - Członek Komitetu Audytu,
- Pan Roman Suszek - Członek Komitetu Audytu.
- Pan Wojciech Sobczak - Członek Komitetu Audytu
- Pan Grzegorz Wąsacz - Członek Komitetu Audytu.

Pełniący funkcje w 2025 roku Członkowie Komitetu Audytu: Pan Jacek Kędzierski, Pan Roman Suszek, Pan Wojciech Sobczak i Pan Grzegorz Wąsacz spełniali kryteria członków niezależnych w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, jak również w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Pełniący funkcje w 2025 roku Członkowie Komitetu Audytu: Pan Jacek Kędzierski oraz Pan Jacek Grzywacz spełniali wymogi określone w art. 129 ust. 1 oraz ust. 5 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 pełniący funkcje w 2025 roku posiadali wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

W dniu 27 marca 2026 roku (zdarzenie po dniu bilansowym) uchwałą Rady Nadzorczej Dekpol S.A. odwołani zostali wszyscy dotychczasowi Członkowie Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A. W tym samym dniu Rada Nadzorcza Dekpol S.A. podjęła uchwałę w sprawie powołania do Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A.: Pana Grzegorza Wąsacza i powierzenia mu funkcji Przewodniczącego Komitetu Audytu oraz powołania Pana Wojciecha Sobczaka i Pana Jacka Grzywacza. Uchwała weszła w życie z dniem jej powzięcia.

W związku z powyższym na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Komitet Audytu działa w trzysobowym składzie:

- Pan Grzegorz Wąsacz – Przewodniczący Komitetu Audytu,
- Pan Wojciech Sobczak – Członek Komitetu Audytu,
- Pan Jacek Grzywacz – Członek Komitetu Audytu.

Członkowie Komitetu Audytu Pan Wojciech Sobczak i Pan Grzegorz Wąsacz spełniają kryteria członków niezależnych w rozumieniu Ustawy o biegłych rewidentach, jak również w rozumieniu Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021.

Członek Komitetu Audytu Pan Jacek Grzywacz spełnia wymogi określone w art. 129 ust. 1 oraz ust. 5 Ustawy o biegłych rewidentach. Zarówno wykształcenie jak i przebieg kariery zawodowej uzasadniają stwierdzenie, iż posiada on wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości. Wszyscy Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka.

Informacje na temat sposobu nabycia przez ww. osoby wiedzy i umiejętności w powyższych zakresach zostały przedstawione w opisie kompetencji poszczególnych Członków Rady Nadzorczej Spółki w niniejszym sprawozdaniu w punkcie „Kompetencje Członków Rady Nadzorczej Dekpol S.A.” w sekcji „Oświadczenie o stosowaniu ładu korporacyjnego”.

Zasady współpracy z firmą audytorską

Komitet Audytu zgodnie z art. 130 Ustawy 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 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.
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. Pierwsza umowa o badanie sprawozdania finansowego i atestację sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju jest zawierana z firmą audytorską na okres nie krótszy niż dwa lata.
 13. 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.
 14. 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.
 15. 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.
 16. 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.

W dniu 26 czerwca 2025 roku Rada Nadzorcza Dekpol S.A. dokonała wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań finansowych Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za lata 2025, 2026 oraz 2027. Wybór został dokonany po zapoznaniu się z rekomendacją Komitetu Audytu, która to rekomendacja spełniała obowiązujące warunki i została sporządzona w następstwie zorganizowanej przez Spółkę procedury wyboru spełniającej obowiązujące kryteria. Wybraną firmą audytorską została firma UHY ECA Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisana na listę firm audytorskich pod nr 3886.

W roku obrotowym 2025 firma audytorska badająca sprawozdanie finansowe Dekpol S.A. i Grupy Kapitałowej Dekpol świadczyła na rzecz Spółki usługi niebędące badaniem w następującym zakresie:

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

W związku z powyższym 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 dotychczas obowiązujące postanowienia, jak również treść projektowanych zmian. Jeżeli jest to uzasadnione znacznym zakresem zamierzonych zmian, ogłoszenie może zawierać projekt nowego tekstu jednolitego Statutu wraz z wyliczeniem nowych lub zmienionych postanowień Statutu. Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami Spółki na 16 dni przed datą Walnego Zgromadzenia (dzień rejestracji uczestnictwa w walnym zgromadzeniu). Akcjonariusze po ogłoszeniu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia i nie później niż w pierwszym dniu powszednim po dniu rejestracji uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu powinni zgłosić podmiotowi prowadzącemu ich rachunek papierów wartościowych żądanie wystawienia imiennego zaświadczenia o prawie uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu. Akcjonariusze mogą brać udział w obradach Walnego Zgromadzenia osobiście lub przez pełnomocnika (art. 412 KSH). Pełnomocnictwo do uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu i wykonywania na nim prawa głosu wymaga udzielenia w formie pisemnej lub w postaci elektronicznej. Regulamin Walnego Zgromadzenia (dostępny na stronie <http://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 dotyczą.

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

Zasadnicze uprawnienia Walnego Zgromadzenia

Zgodnie z postanowieniami Statutu 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. rozwiązanie, likwidacja i łączenie, podział lub przekształcanie Spółki;
10. emisja obligacji zamiennych lub z prawem pierwszeństwa i emisja warrantów subskrypcyjnych;
11. inne sprawy zastrzeżone do kompetencji Walnego Zgromadzenia przepisami prawa lub Statutu.

Walne Zgromadzenia Dekpol S.A. w 2025 roku

W 2025 roku odbyło się jedno Walne Zgromadzenie Dekpol S.A.

W dniu 27 czerwca 2025 roku odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A., które podjęło uchwały w sprawie m.in.:

- zatwierdzenia sprawozdań finansowych i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz Grupy Kapitałowej Dekpol za rok obrotowy 2024,
- udzielenia absolutorium członkom organów Spółki,
- przeznaczenia zysku za rok obrotowy 2024 oraz ustalenia dnia dywidendy oraz dnia wypłaty dywidendy – szerzej w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Polityka dywidendowa,
- przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej Dekpol S.A. za rok 2024,
- pozytywnego zaopiniowania Sprawozdania Rady Nadzorczej o wynagrodzeniach członków Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2024,
- zmiany Statutu Spółki i upoważnienia Rady Nadzorczej do ustalenia jednolitego tekstu zmienionego Statutu Spółki – szerzej w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Zasady zmiany Statutu Spółki,
- powołania członków Rady Nadzorczej Dekpol S.A. – szerzej w niniejszym sprawozdaniu w punkcie Rada Nadzorcza,
- uchylenia dotychczasowej i przyjęcia nowej Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

Treść uchwał podjętych przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Dekpol S.A. Spółka opublikowała raportem bieżącym nr 25/2025 z dnia 27 czerwca 2025 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:
 1. prawo zwołania Walnego Zgromadzenia,
 2. prawo żądania zwołania Walnego Zgromadzenia,
 3. prawo żądania umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia,
 4. 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,
 5. 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 2025 roku dokonana została jedna zmiana Statutu Dekpol S.A.

W dniu 2 września 2025 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 27 czerwca 2025 roku polegających na uchyleniu dotychczasowych treści § 5, § 18 ust. 5, § 21 ust. 2 pkt 6 oraz § 21 ust. 2 pkt 11 Statutu Spółki i nadaniu im nowych brzmień. Zmiany § 5, § 18 ust. 5 oraz § 21 ust. 2 pkt 11 Statutu spowodowane były zmianami przepisów prawa. Zmiana § 5 miała na celu aktualizację przedmiotu działalności oraz dostosowanie jego opisu do aktualnie obowiązującej Polskiej Klasyfikacji Działalności 2025, natomiast zmiana § 18 ust. 5 miała na celu dostosowanie kryteriów niezależności do przepisów Ustawy o biegłych rewidentach oraz Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na GPW 2021. Przyznanie Radzie Nadzorczej kompetencji wyboru firmy audytorskiej do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju wskutek zmiany § 21 ust. 2 pkt 11 Statutu Spółki jest zgodne z art. 66 ust. 4 Ustawy o rachunkowości oraz spójne z dotychczasowymi zasadami funkcjonowania Spółki, w której podmiotem odpowiedzialnym za wybór firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych była Rada Nadzorcza. Natomiast zmiana § 21 ust. 2 pkt 6 Statutu miała na celu powiązanie wymogu uzyskania zgody Rady Nadzorczej z wartością zobowiązania. Praktyka obrotu przewiduje ustanawianie zabezpieczenia o wartości przekraczającej zobowiązanie. Zważywszy, że czynności o wartości zobowiązania poniżej 100 mln zł nie wymagają zgody Rady Nadzorczej, w ocenie Spółki zabezpieczenie takich zobowiązań również nie powinno wiązać się z obowiązkiem uzyskania zgody Rady.

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 27 czerwca 2025 roku, Spółka przekazała w raporcie bieżącym nr 34/2025 z dnia 6 września 2025 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. W 2025 roku funkcja audytu wewnętrznego w Grupie funkcjonowała w oparciu o zapisy Karty Audytu Wewnętrznego, z uwzględnieniem zasad wynikających z Globalnych Standardów Audytu Wewnętrznego. W analizowanym okresie wystąpiły, jednakże przejściowe ograniczenia realizacji działań audytowych, wynikające z czynników organizacyjnych i zasobowych. W związku z tym, po dniu bilansowym, na początku 2026 roku opracowano plan naprawczy mający na celu przywrócenie pełnej zdolności do realizacji zadań audytowych.

Polityka Różnorodności

W Spółce nie została opracowana formalna polityka różnorodności w odniesieniu do organów Spółki oraz jej kluczowych menedżerów. Funkcje członków organu zarządzającego i nadzorczego powierzone zostały konkretnym osobom niezależnie od ich płci, wieku, niepełnosprawności 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.

9. 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 Dekpol S.A.”, która obowiązywała do momentu jej aktualizacji. W dniu 27 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło uchwałę w sprawie uchylecia dotychczasowej i przyjęcia nowej „Polityki wynagrodzeń członków Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.”.

Polityka wynagrodzeń przyjęta w dniu 27 czerwca 2025 roku wprowadziła zmiany w stosunku do poprzednio obowiązującej polityki wynagrodzeń, mające na celu doprecyzowanie zasad przyznawania wynagrodzenia zmiennego Członkom Zarządu Spółki. Polityka wynagrodzeń zawiera upoważnienie dla Rady Nadzorczej, o którym mowa w art. 90d ust. 7 Ustawy o ofercie publicznej (...), określa zasady ustalania wynagrodzenia zmiennego oraz kryteria ustalania jego wysokości. Rada Nadzorcza została upoważniona do uszczegółowienia elementów Polityki wynagrodzeń w zakresie opisu stałych i zmiennych składników wynagrodzenia, jak również premii i innych świadczeń pieniężnych i niepieniężnych, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu oraz ustalania zmiennych składników wynagrodzenia – poprzez określenie jasnych, kompleksowych i zróżnicowanych kryteriów w zakresie wyników finansowych i niefinansowych, dotyczących przyznawania zmiennych składników wynagrodzenia, w tym kryteriów dotyczące uwzględniania interesów społecznych, przyczyniania się Spółki do ochrony środowiska oraz podejmowania działań nakierowanych na zapobieganie negatywnym skutkom społecznym działalności spółki i ich likwidowanie, w granicach Polityką wynagrodzeń.

Aktualnie obowiązująca Polityka wynagrodzeń jest dostępna na stronie internetowej Spółki pod adresem: <http://dekpol.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 Dekpol S.A.”.

Wartość wynagrodzeń, nagród lub korzyści wypłaconych, należnych lub potencjalnie należnych Członkom Zarządu za rok 2025 przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie brutto osób zarządzających Emitenta w tys. zł za rok 2025

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 2025	183 600 zł	231 543 zł	7 626 zł	zł
Katarzyna Szymczak-Dampc	Cały rok 2025	173 743 zł	178 874 zł	7 918 zł	10 000 zł
Michał Skowron	Od kwietnia 2025 do grudnia 2025	0 zł	90 000 zł	0 zł	30 000 zł
Razem		357 343 zł	500 417 zł	15 544 zł	40 000 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 2025 roku osoby zarządzające nie otrzymywały innych nagród, korzyści ani świadczeń finansowych (w tym warunkowych lub odroczonech). W 2025 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, Pani Katarzyna Szymczak-Dampc (Wiceprezes Zarządu Depol S.A.) otrzymała wynagrodzenie o wartości 922 500 zł brutto za 2025 rok.

Pan Michał Skowron (wiceprezes Zarządu Depol S.A.) w ramach świadczenia usług doradczych dla spółek zależnych otrzymał wynagrodzenie o wartości 2 816 085,00 zł brutto, z tytułu świadczenia usług doradczych dla Depol S.A. otrzymał wynagrodzenie o wartości 239 850,00 zł brutto za 2025 rok.

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

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

Warunki i wysokość wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej

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

Zgodnie z uchwałą Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Depol 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 2025 przedstawia poniższa tabela:

Wynagrodzenie brutto osób nadzorujących Emitenta w tys. zł za rok 2025

Wyszczególnienie	Okres pełnienia funkcji	Stale wynagrodzenie z tytułu umowy o pracę	Stale wynagrodzenie z tytułu powołania do RN	Pozostałe przychody*	Stale wynagrodzenie z tytułu posiedzenia Komitetu Audytu
Roman Suszek	cały rok 2025	-	48 943 zł	823 zł	5 892 zł
Wojciech Sobczak	cały rok 2025	-	43 640 zł	655 zł	-
Jacek Grzywacz	cały rok 2025	-	43 640 zł	743 zł	5 892 zł
Jacek Kędzierski	cały rok 2025	-	42 277 zł	0 zł	5 706 zł
Grzegorz Wąsacz	cały rok 2025	-	43 640 zł	655 zł	-
Razem			222 140 zł	2 875 zł	17 490 zł

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

W 2025 roku osoby nadzorujące nie otrzymywały nagród, innych korzyści ani dodatkowych świadczeń finansowych z tytułu pełnienia funkcji (w tym warunkowych lub odroczonej). W 2025 roku Członkom Rady Nadzorczej Emitenta nie zostały przyznane przez Emitenta świadczenia w naturze za usługi przez nich realizowane. Członkowie Rady Nadzorczej Emitenta nie pełnią funkcji we władzach pozostałych spółek Grupy Kapitałowej Depol i tym samym nie uzyskują z tego tytułu dodatkowego wynagrodzenia. 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 18 450 zł.

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

W 2025 roku w Spółce nie występowały zobowiązania wynikające z emerytur lub innych świadczeń o podobnym charakterze dla byłych osób zarządzających i nadzorujących, jak również zobowiązania zaciągnięte w związku z ww. emeryturami.

10. Pozostałe informacje



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

W 2025 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), w zakresie rzetelności deklarowanych podstaw opodatkowania oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za rok 2019. W piśmie wskazano, iż różnica pomiędzy wyliczonym przez Organ podatkiem dochodowym od osób prawnych należnym za rok 2019 i wartością wskazaną przez Spółkę w deklaracji CIT 8 wynosi 22,8 mln zł, na co składa się w szczególności podatek z tytułu objęcia udziałów przez Dekpol S.A. w zamian za wkład niepieniężny w Dekpol Deweloper Sp. z o.o. w wysokości 22,6 mln zł. W ocenie Organu wniesiony aport nie stanowił bowiem zorganizowanej części przedsiębiorstwa (ZCP) Dekpol S.A.

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

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

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

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

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

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

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

Zdarzenie pozostaje bez wpływu na sytuację finansową Grupy.

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

Postępowanie związane z przedwstępną umową nabycia nieruchomości gruntowej w miejscowości Wiślinka

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

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

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

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

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

Firma audytorska

Firmą audytorską wybraną do badania jednostkowego sprawozdania finansowego Dekpol S.A. oraz skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za rok obrotowy 2025 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 w dniu 26 czerwca 2025 roku Rada Nadzorcza Dekpol S.A., w wyniku postępowania określonego procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu. Umowa z firmą audytorską została zawarta w dniu 22 sierpnia 2025 roku na okres 3 lat i obejmuje:

- przegląd śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku, okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2027 roku, z wyjątkiem spółek z Grupy Dekpol Deweloper i Kombet - Działdowo Sp. z o.o.,

- badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za rok obrotowy 2025, 2026 i 2027, z wyjątkiem spółek z Grupy Dekpol Deweloper i Kombet - Działdowo Sp. z o.o.,
- przeprowadzenie oceny sprawozdania o wynagrodzeniach za lata 2025, 2026 i 2027, w oparciu o KSUA 3000, zgodnie z art. 90g ust. 10 Ustawy o ofercie publicznej wraz z przedłożeniem raportu atestacyjnego,
- sprawdzenie zgodności skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, 2026 i 2027 sporządzonego w jednolitym elektronicznym formacie raportowania z wymogami rozporządzenia o standardach technicznych dotyczących specyfikacji jednolitego elektronicznego formatu raportowania.

Firma audytorska UHY ECA Audyt Sp. z o.o. została również wybrana do atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol. Wyboru firmy audytorskiej dokonała w dniu 13 października 2025 roku Rada Nadzorcza Dekpol S.A., w wyniku postępowania określonego procedurą wyboru firmy audytorskiej oraz zgodnie z rekomendacją Komitetu Audytu. W wyniku powyższego wyboru, w dniu 20 października 2025 roku Spółka podpisała z UHY ECA Audyt Sp. z o.o. umowę na okres 2 lat o świadczenie usług atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol za lata obrotowe 2025 i 2026.

We wcześniejszych latach Spółka korzystała z usług ww. firmy audytorskiej w zakresie przeglądu śródrocznego sprawozdania finansowego Spółki oraz skonsolidowanego śródrocznego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za okresy półroczne od 1 stycznia do 30 czerwca w każdym z lat 2021-2024, badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za lata 2021-2024, atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2024 oraz przeprowadzenia oceny sprawozdania o wynagrodzeniach oraz usług atestacyjnych za lata 2021-2024.

Ponadto komponent Grupy Deweloper oraz Kombet Działdowo Sp. z o.o. 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 za rok obrotowy

Opis	2025	2024
Badanie rocznych sprawozdań finansowych	686	603
Przegląd śródrocznych sprawozdań finansowych	178	168
Inne usługi atestacyjne, w tym atestacja sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju	140	150
Usługi doradztwa podatkowego		
Pozostałe usługi		
Razem wynagrodzenie	1 004	921

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

Zagadnienia pracownicze

Wielkość przeciętnego zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2024-2025, z podziałem na pracowników umysłowych i fizycznych zatrudnionych na umowie o pracę, przedstawia poniższa tabela.

Stan zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2024- 2025 (średnioroczne zatrudnienie w okresie, w osobach)

Dekpol S.A.

Wyszczególnienie	2025	2024
Pracownicy umysłowi	95	92
Pracownicy fizyczni	0	0
RAZEM	95	92

Grupa Kapitałowa Dekpol

Wyszczególnienie	2025	2024
Pracownicy umysłowi	539	525
Pracownicy fizyczni	317	345
RAZEM	856	870

Wielkość zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2024-2025, na koniec poszczególnych okresów uwzględniających osoby zatrudnione na umowę o pracę, przedstawia poniższa tabela.

Stan zatrudnienia w strukturach Grupy Emitenta w okresie 2024- 2025 (stan na koniec okresu, w osobach)

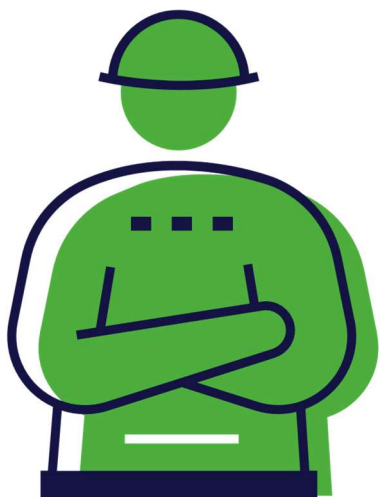
Dekpol S.A.

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Stan zatrudnienia (osoby)	98	96

Grupa Kapitałowa Dekpol

Wyszczególnienie	31.12.2025	31.12.2024
Stan zatrudnienia (osoby)	892	843

Emitent ponadto informuje, iż na dzień 31 grudnia 2025 roku spółki z Grupy Kapitałowej Dekpol współpracowały z następującą liczbą osób:



- Dekpol S.A. – 122 osoby;
- Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. – 416 osób;
- Dekpol Deweloper Sp. z o.o. – 88 osób;
- Dekpol Steel Sp. z o.o. – 162 osoby;
- Intek Sp. z o.o. – 129 osób;
- Betpref Sp. z o.o. – 126 osób;
- Kombet Działdowo Sp. z o.o. – 103 osoby;
- Reschke Anbaugeräte GmbH – 7 osób;
- Dekpol Capital Sp. z o.o. – 1 osoba.

Na koniec roku 2025 Zespół Grupy Kapitałowej Dekpol tworzyło ponad 1 150 osób.

Kluczowe zasoby niematerialne Spółki i Grupy

Znaczący wpływ na wartość Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol mają kluczowe zasoby niematerialne, rozumiane jako niemające postaci fizycznej zasoby, od których zależy realizowany model biznesowy oraz zdolność do tworzenia wartości w długim okresie. Zasoby te stanowią fundament działalności operacyjnej, konkurencyjności oraz możliwości rozwoju Spółki i Grupy.

Do najważniejszych zasobów niematerialnych Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol należą w szczególności:

- kapitał ludzki,
- marka i reputacja,
- relacje z klientami i dostawcami,
- know-how,
- własność intelektualna.

Kapitał ludzki

Kapitał ludzki stanowi jeden z kluczowych filarów modelu biznesowego Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Kompetencje, wiedza i doświadczenie pracowników oraz kadry zarządzającej warunkują zdolność Grupy do realizacji projektów w trzech zróżnicowanych segmentach działalności. Odpowiednie przygotowanie zespołów umożliwia skuteczne zarządzanie projektami, optymalizację procesów oraz adaptację do zmieniających się warunków rynkowych.

Model biznesowy Grupy opiera się na realizacji działalności wymagającej specjalistycznej wiedzy technicznej, organizacyjnej i finansowej, a tym samym jego efektywność jest bezpośrednio uzależniona od jakości kapitału ludzkiego. Zasób ten stanowi źródło tworzenia wartości poprzez podnoszenie efektywności operacyjnej, ograniczanie ryzyk projektowych oraz wspieranie realizacji strategicznych celów Grupy.

Marka i reputacja

Marka i reputacja stanowią istotny zasób niematerialny, od którego w znacznym stopniu zależy model biznesowy Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Wieloletnia obecność na rynku, jakość świadczonych usług i produktów oraz terminowość realizacji projektów przekładają się na rozpoznawalność Grupy i zaufanie klientów.

Silna marka wspiera pozyskiwanie nowych kontraktów, ułatwia współpracę z inwestorami oraz zwiększa konkurencyjność w postępowaniach ofertowych. Reputacja Grupy stanowi źródło tworzenia wartości poprzez stabilizację portfela zamówień, utrzymanie relacji z kluczowymi klientami oraz możliwość długoterminowego rozwoju w poszczególnych segmentach działalności.

Relacje z klientami i dostawcami

Relacje z klientami, dostawcami oraz podwykonawcami stanowią jeden z kluczowych zasobów niematerialnych wpływających na stabilność i efektywność działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Model biznesowy Grupy opiera się na długoterminowej współpracy, umożliwiającej skuteczną realizację projektów, zapewnienie ciągłości dostaw oraz utrzymanie odpowiednich standardów jakości.

Długofalowe relacje z klientami sprzyjają powtarzalności zleceń, poprawie przewidywalności przychodów oraz ograniczeniu kosztów operacyjnych. Z kolei stabilna baza dostawców i podwykonawców zwiększa odporność Grupy na zakłócenia rynkowe oraz pozwala na efektywne zarządzanie kosztami i harmonogramami realizacji projektów, co bezpośrednio przekłada się na tworzenie wartości.

Know-how

Know-how Grupy Kapitałowej Dekpol, rozumiane jako specjalistyczna wiedza, doświadczenie oraz zdolność wdrażania innowacyjnych rozwiązań, stanowi kluczowy element przewagi konkurencyjnej. Model biznesowy Grupy w istotnym stopniu zależy od posiadanego know-how w zakresie technologii budowlanych, procesów produkcyjnych, projektowania, inżynierii oraz zarządzania inwestycjami deweloperskimi.

Zasób ten umożliwia optymalizację procesów, ograniczanie kosztów, poprawę jakości realizowanych projektów oraz dostosowanie oferty do indywidualnych potrzeb klientów. Know-how stanowi źródło tworzenia wartości poprzez zwiększanie rentowności działalności, efektywniejsze wykorzystanie zasobów oraz wzmacnianie pozycji rynkowej Grupy.

Własność intelektualna

Własność intelektualna, obejmująca m.in. dokumentację techniczną, prawa do technologii, znaki towarowe, wzory przemysłowe, licencje, certyfikaty oraz prawa autorskie, jest istotnym zasobem niematerialnym Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol. Od posiadania i utrzymania tych zasobów zależy możliwość prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi regulacjami oraz wysokimi standardami jakości i bezpieczeństwa.

Własność intelektualna wspiera model biznesowy Grupy poprzez umożliwienie realizacji działalności operacyjnej, podnoszenie wiarygodności wobec kontrahentów i instytucji finansowych oraz ułatwianie współpracy z partnerami biznesowymi. Zasób ten stanowi źródło tworzenia wartości poprzez wzmacnianie profesjonalnego wizerunku Grupy, zwiększanie jej atrakcyjności rynkowej oraz wspieranie innowacyjności.

Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

W ramach pracy Działu Badań i Rozwoju w Segmencie Generalnego Wykonawstwa prowadzono kontynuację prac nad wdrożeniem innowacyjnych rozwiązań połączeń konstrukcyjnych w budownictwie przemysłowo – magazynowym. Poza realizacją kompleksowych projektów konstrukcyjnych obiektów wznoszonych przez Dekpol Budownictwo Sp. z o.o. oraz optymalizacją rozwiązań konstrukcyjnych w dokumentacjach projektowych przekazanych przez inwestorów, Zespół Badań i Rozwoju dla każdego z analizowanych w dziale kontraktów w fazie ich pozyskiwania opracowywał parametryzowany model 3D istotnie ułatwiający poza przedmiarowaniem konstrukcji oraz obudowy obiektu, również zaplanowanie realizacji

robót. Opracowywane w dziale 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 związku z występującymi zjawiskami atmosferycznymi określanymi jako ponadnormatywne, w roku 2025 zainicjowano i ukończono zaawansowaną analizę obliczeniową zachowania konstrukcji i poszycia dachów, w trakcie której dzięki zastosowanym narzędziom możliwe było przyjęcie dynamicznie zmieniającego się i precyzyjnie określonego poziomu wody opadowej jako obciążenia płaskich dachów wielkopowierzchniowych. Co istotne analiza została przeprowadzona z uwzględnieniem dedykowanego Dekpol raportowi IMGW, w którym szczegółowo zebrano, zestawiono sumy najintensywniejszych opadów deszczu odnotowanych w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat na terenie Polski ze wskazaniem sumy opadów w przedziałach max 5 minutowych (w tym z rozdzielczością jednogminutową dla opadów, które były przyczyną awarii konstrukcji hal innych generalnych wykonawców w rejonie Warszawy w 2024 roku).

Istotnym krokiem w dziedzinie rozwoju organizacji jest powołanie w 2025 roku działu Building Information Modelin (BIM),, który rozpoczął weryfikację praktyczną przydatności poszczególnych narzędzi metodologii w funkcjonowaniu projektów Dekpol. Kompleksowa weryfikacja prowadzona jest na trwającym projekcie budowy siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu.

Realizując liczne zadania z tego obszaru Dekpol Budownictwo przystąpiła do Porozumienia dla BIM building Smart Polska, stając się jedną z firm systemowo kreujących standardy BIM dla inwestorów, projektantów oraz wykonawców robót budowlanych.

W zakresie społecznej odpowiedzialności biznesu warto odnotować zaangażowanie konstruktorów Działu Projektowania Konstrukcji i Rozwoju we współpracę z Fundacją Inspirujące Przykłady. Dzięki podjętym działaniom blisko 20 uczniów szkół średnich mogło poznać praktyczne informacje na czym polega zawód inżyniera budownictwa oraz zidentyfikować w praktyce swoje nieodkryte w tej dziedzinie talenty.

W Dekpol Deweloper, po zakończeniu z sukcesem pilotażowego wdrożenia platformy CDE, w okresie sprawozdawczym rozszerzono jej zastosowanie na wszystkie inwestycje znajdujące się na etapie realizacji oraz na większość projektów będących w fazie projektowania. Istotnym osiągnięciem było również wdrożenie modułu obsługującego inwestycje w okresie rękojmi na dwóch pierwszych projektach. W efekcie komunikacja pomiędzy kluczowymi uczestnikami procesu deweloperskiego została skoncentrowana w jednym narzędziu i prowadzona w sposób ustandaryzowany.

W okresie sprawozdawczym spółka opracowała i wdrożyła standardy projektowania inwestycji mieszkaniowych. Standardy te obejmują rozwiązania techniczne i technologiczne wypracowane oraz zweryfikowane na podstawie wieloletnich doświadczeń spółki. Uzupełnieniem standardu projektowego jest standard realizacyjny, opracowany we współpracy z Dekpol Budownictwo. Oba dokumenty powstały w oparciu o doświadczenia projektowe i wykonawcze obu spółek, a także na podstawie analizy zgłoszeń i uwag klientów pojawiających się w okresie rękojmi. Przyjęte podejście do standaryzacji ma charakter dynamiczny, co oznacza, że stosowane rozwiązania są na bieżąco analizowane pod kątem ich aktualności i zasadności stosowania oraz dostosowywane do rozwoju technologii i zmieniających się oczekiwań klientów.

Kolejnym istotnym obszarem działań rozwojowych było wdrożenie metodyki BIM. W okresie sprawozdawczym opracowano i wdrożono rozwiązania związane ze standardem BIM zgodnym z normą PN-EN ISO 19650 oraz krajowymi regulacjami prawa budowlanego. W ramach projektu pilotażowego przygotowano podstawowy dokument inwestora – Employer's Information Requirements (EIR), który definiuje cele zastosowania BIM, zakres oraz sposób zarządzania informacją projektową wymaganą przez zamawiającego od wszystkich uczestników procesu inwestycyjnego, w tym zamawiającego, projektanta, wykonawcy oraz zarządzającego obiektem. W zależności od potrzeb dokument ten może obejmować wszystkie lub wybrane etapy realizacji projektu, tj. koncepcję, projektowanie, budowę, przekazanie oraz użytkowanie obiektu. Zastosowanie tego rozwiązania umożliwiło zaprojektowanie pierwszego budynku zgodnie z wymaganiami inwestora i przyjętymi zasadami zarządzania informacją.

Istotnym elementem standaryzacji było również wprowadzenie do metodyki BIM oraz do standardów projektowych i realizacyjnych międzynarodowej klasyfikacji budowlanej Uniclass. Rozwiązanie to stanowi podstawę do dalszego uporządkowania danych projektowych, w tym do przygotowywania przedmiarów budowlanych. W ramach rozwiązań BIM opracowano dwa poziomy standardu: oparty na zakresie informacji zawartej w modelu 3D oraz standard rozszerzony o wymiar kosztowy, określany odpowiednio jako BIM 3D i BIM 5D.

Ambicją Dekpol Deweloper i Dekpol Budownictwo w dalszej perspektywie jest rozwój narzędzi i kompetencji umożliwiających uwzględnianie wybranych parametrów środowiskowych budynków w procesie zarządzania informacją o inwestycji,

w szczególności w obszarze charakterystyki energetycznej zgodnie z kierunkiem zmian wynikających z dyrektywy w sprawie charakterystyki energetycznej budynków (EPBD – Energy Performance of Buildings Directive). Prace w tym obszarze prowadzone są przez zespół złożony z przedstawicieli obu spółek.

Opisane działania stanowią naturalny element rozwoju organizacji nastawionej na ciągłe doskonalenie, która wykorzystuje zgromadzone doświadczenie do usprawniania procesów oraz podnoszenia jakości oferowanych usług i produktów. Ich celem jest świadome zarządzanie procesem projektowym i realizacyjnym, optymalizacja tych procesów oraz tworzenie produktów wysokiej jakości, odpowiadających na oczekiwania klientów. Działania te pozostają również istotnym elementem realizacji założeń strategii zrównoważonego rozwoju, zatwierdzonej w 2026 roku

Spółka Betpref stale prowadzi działania mające na celu rozwój produktów bieżących, jak i tworzenie nowych rozwiązań.

W związku zapotrzebowaniem na rynku innowacyjnych produktów, Spółka Betpref prowadzi dalsze prace nad poszerzeniem swojej oferty w zarówno w produkcji prefabrykatów betonowych jak i konstrukcji stalowych. W 2025 roku działania obejmowały między innymi: Optymalizację receptur betonów do elementów wielkogabarytowych. Analizę możliwości zmniejszenia intensywności materiałowej wybranych elementów konstrukcyjnych. Przygotowanie dokumentacji i procesów technologicznych dostosowanych do przyszłych wymogów środowiskowych Unii Europejskiej. Prace te mają charakter wieloetapowy i zaplanowano ich rozszerzenie w 2026 roku między innymi o dodatkowe analizy środowiskowe i rozwinięcie dokumentacji produktowej.

W Dekpol Steel dział inżynieryjny prowadzi szereg prac o charakterze badawczo-rozwojowym. Ich głównym celem jest opracowywanie nowych rozwiązań konstrukcyjnych oraz doskonalenie istniejących produktów w taki sposób, aby zwiększyć ich trwałość, funkcjonalność i efektywność pracy w wymagających warunkach eksploatacyjnych. Prace te mają charakter systematyczny i obejmują zarówno etap koncepcyjny, projektowy, jak i produkcyjny.

Jednym z kluczowych obszarów działalności jest projektowanie oraz rozwój nowych konstrukcji osprzętu do maszyn budowlanych. W ramach tych działań opracowywane są wraz z zespołem nowe warianty narzędzi roboczych przeznaczonych do koparek i ładowarek, takich jak różnego rodzaju łyżki specjalistyczne, chwytaki czy elementy dostosowane do pracy w szczególnie trudnych warunkach gruntowych. Proces ten rozpoczyna się od analizy potrzeb użytkowników oraz specyfiki pracy maszyn, następnie obejmuje opracowanie koncepcji konstrukcyjnej, przygotowanie modeli trójwymiarowych oraz przeprowadzenie obliczeń wytrzymałościowych. Kolejnym etapem jest wykonanie prototypów oraz ich testowanie.

Istotną częścią prowadzonych przez dział inżynieryjny prac jest również optymalizacja wytrzymałości i trwałości konstrukcji. Osprzęt do maszyn budowlanych poddawany jest bardzo dużym obciążeniom mechanicznym, dlatego analizowany jest sposób przenoszenia sił w poszczególnych elementach konstrukcji i wprowadzane są rozwiązania pozwalające zwiększyć ich odporność na uszkodzenia. W tym celu wykorzystywane są między innymi symulacje numeryczne oraz analizy wytrzymałościowe, które pozwalają przewidywać zachowanie konstrukcji w różnych warunkach pracy. Na podstawie wyników tych analiz modyfikowana jest geometria elementów, rozmieszczenie wzmocnień lub grubości materiałów, dążąc do uzyskania optymalnego kompromisu pomiędzy wytrzymałością a masą całej konstrukcji. Podczas tych analiz dział inżynieryjny zajmuje się także doбором materiałów stosowanych w produkcji osprzętu. Elementy robocze muszą cechować się wysoką odpornością na ścieranie, uderzenia oraz zmęczenie materiału, dlatego analizowane są możliwości zastosowania nowych gatunków stali o podwyższonej wytrzymałości oraz materiałów trudnościeralnych.

Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu w części „Sprawozdawczość zrównoważonego rozwoju”.

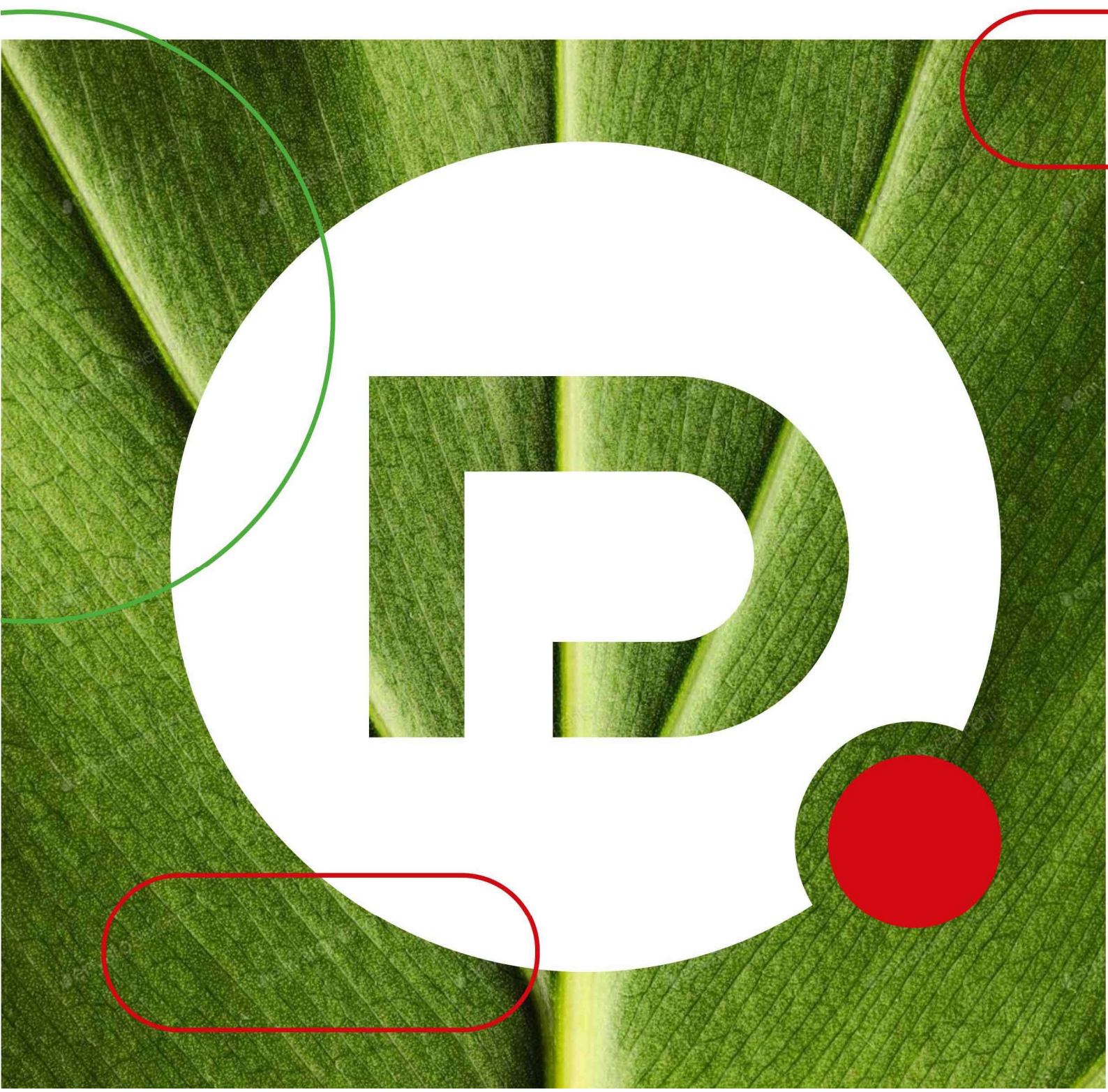
Wydatki na cele kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów, organizacji społecznych, związków zawodowych

Grupa Kapitałowa Depol w swojej działalności kieruje się zasadami zrównoważonego rozwoju, mając na uwadze potrzeby lokalnych społeczności i środowiska naturalnego, dlatego też angażuje się w społeczne inicjatywy, wspierając wydarzenia sportowe, kulturalne oraz akcje edukacyjne. Poniżej zostało zaprezentowane zestawienie wydatków poniesionych przez Grupę Kapitałową Depol na te cele w 2025 roku.

Zestawienie wydatków Grupy Kapitałowej Depol poniesionych w 2025 roku związanych z wspieraniem kultury, sportu, instytucji charytatywnych, mediów i organizacji społecznych

Podmiot	Kategoria	Kwota (w tys. zł)
Fundacja Depol	Działalność charytatywna na rzecz osób prywatnych	44
Fundacja Depol	Działalność charytatywna realizowana przez organizacje	3
Fundacja Depol	Edukacja	5
Fundacja Depol	Organizacje społeczne	64
Fundacja Depol	Zdrowie i opieka społeczna	9
Dekpol S.A.	Działalność charytatywna realizowana przez organizacje	30
Dekpol S.A.	Edukacja	1
Dekpol S.A.	Na cele kultu religijnego	100
Dekpol S.A.	Organizacje społeczne	5
Dekpol S.A.	Zdrowie i opieka społeczna	36
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	Działalność charytatywna na rzecz osób prywatnych	3
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	Działalność charytatywna realizowana przez organizacje	186
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	Edukacja	31
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	Kultura i sztuka	61
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	Na cele kultu religijnego	3
Dekpol Deweloper Sp. o.o.	Organizacje społeczne	13
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Rozwój społeczności lokalnej (w tym infrastruktura)	11
Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Sport	24
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Edukacja	39
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Sport	93
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Organizacje społeczne	111
Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Działalność charytatywna na rzecz osób prywatnych	23
Razem		895

Sprawozdanie z różnorodności rozwoju



(ESRS 2) Ogdne njaruēnia



(BP-1) Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń dotyczącego zrównoważonego rozwoju

W Grupie Kapitałowej Dekpol S.A. Sprawozdanie zrównoważonego rozwoju zostało sporządzone zgodnie z Rozdziałem 6 c Ustawy o rachunkowości oraz wymogami standardów sprawozdawczości w zakresie zrównoważonego rozwoju (ESRS).

Grupa sporządziła sprawozdanie na temat zrównoważonego rozwoju w formie skonsolidowanej. Zakres konsolidacji jest taki sam jak w przypadku skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Zgodnie z sekcją 5.1 ESRS 1 sprawozdanie odnosi się do operacji własnych Spółki oraz, tam gdzie jest to istotne i możliwe do określenia, również do łańcucha wartości na wyższym i niższym szczeblu. Obejmuje ono kluczowe etapy łańcucha wartości, w tym wydobycie surowców, procesy produkcyjne, kanały dystrybucji i zarządzanie produktem po zakończeniu jego eksploatacji. Szerszy opis aspektów łańcucha wartości przedstawiono w sekcji SBM-1. 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.

Spółka nie skorzystała ze zwolnienia dopuszczonego przez państwo członkowskie w zakresie obowiązku ujawniania informacji dotyczących oczekiwanych wydarzeń lub spraw będących przedmiotem toczących się negocjacji.

(BP-2) Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności

Zastosowane perspektywy czasowe przez Grupę Kapitałową Dekpol są zgodne ze standardem ESRS 1.

Przy sporządzaniu sprawozdania zrównoważonego rozwoju nie korzystano z innych standardów niż standardy ESRS.

W sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju nie włączono żadnych punktów ujawnień przez odniesienie.

Szacowanie łańcucha wartości

W sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju za rok obrotowy 2025 Grupa ujawniła mierniki obejmujące dane dotyczące łańcucha wartości, które zostały oszacowane na podstawie źródeł pośrednich z uwagi na ograniczoną dostępność danych bezpośrednich. Szacowanie dotyczyło emisji gazów cieplarnianych z zakresu III, w tym emisji związanych z produkcją i dostawą surowców i materiałów, a także dóbr kapitałowych, używanych przez podmioty z GK Dekpol, emisji związanych z produkcją paliw i energii zużywanych przez spółki z Grupy, emisji związanych z przetwarzaniem lub użytkowaniem produktów aż do zakończenia ich cyklu życia, emisji związanych z zagospodarowaniem odpadów generowanych w ramach operacji własnych, częściowo emisji generowanych przez wynajmowane budynki czy biura, zarówno w łańcuchu wartości upstream jak i downstream, a także emisji wynikających z dojazdów pracowników do pracy, podróży służbowych oraz pracy zdalnej. Dane te obejmują zarówno procesy upstream, jak i downstream i nie mogły zostać w pełni pozyskane bezpośrednio od podmiotów funkcjonujących w łańcuchu wartości Grupy.

Podczas sporządzania mierników obejmujących dane z łańcucha wartości zastosowano ogólnodostępne źródła danych pośrednich, w szczególności dane sektorowe, dane uśrednione branżowe oraz wskaźniki zastępcze, w tym bazy danych DEFRA, KOBIZE, CaDi. W ograniczonym zakresie wykorzystano również faktory emisyjności pozyskane bezpośrednio od wybranych dostawców oraz z publicznie dostępnych źródeł, m.in. dotyczących dostaw energii oraz wybranych kategorii

odpadów. Zastosowanie danych pośrednich umożliwiło oszacowanie wskaźników w sytuacji braku pełnych danych pierwotnych, przy jednoczesnym zachowaniu spójności metodologicznej i porównywalności wyników.

Poziom dokładności wskaźników obejmujących dane z łańcucha wartości jest zróżnicowany i uzależniony od dostępności danych pierwotnych. W przypadkach, w których nie było możliwe pozyskanie rzetelnych danych bezpośrednich, zastosowano konserwatywne podejście polegające na przyjmowaniu założeń odzwierciedlających możliwie najwyższy poziom oddziaływania. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie jest w stanie wiarygodnie określić wielkości niepewności pomiaru związanej z zastosowanymi szacunkami. Emisje z łańcucha wartości wyliczone na podstawie rzeczywistych faktorów emisyjności stanowią 8,8% całkowitych emisji Grupy w zakresie 3.

W celu poprawy dokładności mierników obejmujących dane z łańcucha wartości Grupa planuje podjęcie następujących działań:

- dalszy rozwój współpracy z dostawcami poprzez aktywne pozyskiwanie danych, w tym za pomocą ankiet oraz deklaracji środowiskowych produktów (EPD), w celu ograniczenia wykorzystania danych uśrednionych i wskaźników zastępczych;
- dalsze usprawnianie systemów informatycznych wspierających gromadzenie i analizę danych pochodzących bezpośrednio z łańcucha wartości;
- kontynuację działań szkoleniowych w zakresie metodologii gromadzenia danych, kontroli jakości oraz analizy danych związanych ze zrównoważonym rozwojem.

W sprawozdaniu ujawniono mierniki ilościowe, które podlegają wysokiemu poziomowi niepewności pomiaru. Do mierników tych należą emisje gazów cieplarnianych z zakresu III, stanowiące około 98% całkowitych emisji Grupy, w tym emisje związane z produkcją i dostawą surowców i materiałów, a także dóbr kapitałowych, używanych przez podmioty z GK Dekpol, emisje związane z przetwarzaniem lub użytkowaniem produktów aż do zakończenia ich cyklu życia, częściowo emisje generowane przez wynajmowane budynki czy biura, zarówno w łańcuchu wartości upstream jak i downstream, a także emisje wynikających z dojazdów pracowników do pracy, podróży służbowych oraz pracy zdalnej.

Główne źródła niepewności pomiaru wynikają z braku kompletnych i wiarygodnych danych pierwotnych, w szczególności od dostawców oraz inwestorów, a także z konieczności stosowania danych szacunkowych i uśrednionych mierników, w tym zastosowania metody wydatkowej do oszacowania części emisji w tym zakresie. Dodatkowym źródłem niepewności jest częściowa dostępność danych dotyczących transportu upstream i downstream, a także wrażliwość szacowanych emisji na zmianę metodologii pomiaru. Także w kategorii zużycia produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych w ujawnieniu E5-4 obliczenia zostały oszacowane na podstawie masy sprzedanych produktów, ze względu na brak pełnych danych umożliwiających ich bezpośrednie przeliczenie na jednostki masy.

Przy pomiarze emisji gazów cieplarnianych z zakresu III zastosowano domyślną metodykę Protokołu GHG oraz uśrednione wskaźniki emisyjności pochodzące z ogólnodostępnych baz danych i źródeł branżowych. W analizie ryzyk i szans zastosowano jakościowy osąd ekspercki oraz scenariusze średnio- i długoterminowe, bez możliwości dokonania precyzyjnych wyliczeń ilościowych.

W porównaniu z poprzednim okresem wprowadzono zmiany w metodologii obliczania emisji GHG, w tym w zakresie faktorów emisyjności. Poza zmianami zastosowanych faktorów emisyjności, zmiany w metodologii obliczania emisji GHG dotyczą zakresu 3 i wynikają z:

- W kategorii 11 (użytkowanie sprzedanych produktów) odnotowano istotną zmianę metodologii szacowania emisji w roku 2025 w porównaniu do roku 2024. W roku 2024 emisje zostały oszacowane przy zastosowaniu uśrednionego wskaźnika zużycia energii końcowej na poziomie $270 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{rok}$, który był istotnie zawyżony w stosunku do rzeczywistych parametrów nowo wybudowanych budynków (ok. dwukrotnie wyższy niż wartości wynikające ze świadectw charakterystyki energetycznej). Dodatkowo przyjęto 60-letni okres użytkowania budynków. W roku 2025 podejście zostało zmienione poprzez wykorzystanie rzeczywistych danych ze świadectw charakterystyki energetycznej dla poszczególnych budynków oraz przyjęcie 50-letniego okresu użytkowania, zgodnego z referencyjnym okresem analizy stosowanym w ramach systemu Level(s). Zmiany te miały istotny wpływ na wyniki – udział kategorii 11 w całkowitych emisjach zakresu 3 uległ znacznemu obniżeniu, z ponad 83% w roku 2024 do poniżej 50% w roku 2025;

- wyliczenia części emisji w kategorii 1 na podstawie rzeczywistych czynników emisyjności, w stopniu w jakim udało się je pozyskać od dostawców - emisje wyliczone na podstawie rzeczywistych czynników emisyjności stanowią 19% łącznych emisji raportowanych w tej kategorii;
- w kategorii 9 rozszerzono zakres zbierania danych dotyczących emisji związanych z transportem z dwóch do czterech podmiotów Grupy. Zmiana ta jest wynikiem prac nad poprawą dostępności danych z łańcucha wartości. Dodatkowo raportowane emisje stanowią jednakże niecałe 6% łącznych emisji wykazanych w tej kategorii;
- raportowano emisje w kategorii 10 dla której w ubiegłym roku nie udało się pozyskać danych.

Zmiany nastąpiły także w sposobie prezentacji ujawnienia S1-7 w stosunku do 2024 roku. W roku 2024 dane zostały zaprezentowane w taki sposób, że podano całkowitą liczbę osób niebędących pracownikami stanowiącą własne zasoby pracownicze oraz liczbę współpracowników na podstawie umów B2B. W 2025 roku dokonano zmiany prezentacji danych i zaprezentowano łączną liczbę współpracowników na podstawie umów B2B oraz łączną liczbę pozostałych umów cywilnoprawnych.

Zmieniona została także metodologia obliczeń w ujawnieniu G1-6 odnośnie określania standardowego terminu płatności oraz w sposobie prezentacji danych. Dane za 2024 rok zostały zaprezentowane według poszczególnych podmiotów Grupy, nie zaprezentowano jednak danych skonsolidowanych dla całej GK Dekpol.

W poszczególnych ujawnieniach szczegółowo opisane zostały zmiany w przyjętej metodologii a także zaprezentowane skorygowane dane porównawcze za 2024 rok tam gdzie jest to możliwe.

Błędy sprawozdawcze w poprzednich okresach

W prezentowanych danych w ujawnieniu E1-6 dokonano korekty okresu porównawczego 2024. Korekta objęła następujące mierniki:

- emisje w zakresie 3, w kategorii 11 zostały obniżone o 847 512,56 tCO₂eq. Korekta wynikała z zastosowania w poprzednim okresie sprawozdawczym zawyżonych założeń dotyczących zużycia energii oraz okresu użytkowania budynków.
- emisje w zakresie 3, w kategorii 5 zostały obniżone o 4 497,86 tCO₂eq. Zmiana ta wynika z korekty błędnych ilości ścieków wykazanych w roku ubiegłym;
- emisje w zakresie 3, w kategorii 1 zostały obniżone o 319,43 tCO₂eq z powodu zidentyfikowanych błędnych kwot ujętych w metodzie wydatkowej;
- emisje w zakresie 3, w kategorii 13 - zostały ujęte emisje generowane przez wynajmowany hotel, które zostały pominięte w roku 2024.

Dodatkowo zidentyfikowano błąd w postaci ujęcia we wskaźnikach S1-6 także pracowników niebędących pracownikami oraz braku ujawnienia liczby pracowników którzy odeszli z organizacji.

Także w ujawnieniu S1-6 w 2024 roku został zaprezentowany nieprawidłowy sposób wyliczenia wskaźnika rotacji oraz liczba pracowników tymczasowych (przyjęto interpretację pracownika tymczasowego zgodnie z przepisami krajowymi a nie ESRS).

Z kolei we wskaźniku S1-16 raportowano w roku 2024 wyłącznie dane do obliczeń, ale sam miernik Pay Ratio nie został obliczony.

Za 2024 rok w ujawnieniu S1-14 przedstawiono liczby ofiar śmiertelnych w odniesieniu do innych osób pracujących w lokalizacjach należących do organizacji. Nastąpił także błąd w wyliczeniu wskaźnika wypadków związanych z pracą podlegających zgłoszeniu.

W 2024 roku nie został także wyliczony i ujawniony wskaźnik energochłonności w ujawnieniu E1-5. Dodatkowo w tym ujawnieniu zidentyfikowano błędną ilość MWh całkowitego zużycia energii ze źródeł odnawialnych ze względu na błąd obliczeniowy.

Ujawniono także błąd w zaprezentowanych danych za 2024 rok w mierniku E5-5 - odpady, gdzie zostały ujęte ścieki. W korekcie 2024 roku wyłączono ścieki z tego miernika oraz dokonano poprawnej klasyfikacji odpadów według sposobu ich zagospodarowania.

Szczegółowe wyjaśnienia błędów oraz dane porównawcze skorygowane znajdują się w poszczególnych ujawnieniach.

Zastosowanie przejściowych zwolnień

W odniesieniu do tematu E4 Grupa Kapitałowa zastosowała przejściowe zwolnienie przewidziane w Rozporządzeniu Delegowanym Komisji (UE) 2025/1416 z dnia 11 lipca 2025 r. zmieniające rozporządzenie delegowane (UE) 2023/2772 w odniesieniu do odroczenia daty rozpoczęcia stosowania wymogów dotyczących ujawniania informacji dla niektórych jednostek.

(GOV-1) Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych

Informacje o składzie i różnorodności członków Zarządu i Rady Nadzorczej

W skład organów administrujących, zarządzających i nadzorczych GK Dekpol wchodzi: Zarząd i Rada Nadzorcza Dekpol S.A.

Tabela GOV.01 - Zestawienie członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Wyszczególnienie	2025	2024
Liczba członków wykonawczych	3	2
Liczba członków niewykonawczych	5	5

W Zarządzie i Radzie Nadzorczej nie zasiadają reprezentanci pracowników.

Grupa ujawnia wyłącznie odsetek członków Zarządu i Rady Nadzorczej według płci. Nie przyjęto żadnych innych kryteriów różnorodności.

- Zróżnicowanie Zarządu pod względem płci wynosi, na dzień 31-12-2025, 1:3.
- Zróżnicowanie Rady Nadzorczej pod względem płci wynosi, na dzień 31-12-2025, 0:5.

Na dzień 31-12-2025 80% członków Rady Nadzorczej Dekpol S.A. spełniało kryterium niezależności. Natomiast na dzień publikacji 60% członków zarządu spełniało kryterium niezależności.

Skład Zarządu Dekpol S.A. na dzień 31-12-2025 i na dzień publikacji sprawozdania jest niezmienny:

- Mariusz Tuchlin – Prezes Zarządu
- Katarzyna Szymczak-Dampc – Wiceprezes Zarządu
- Michał Skowron – Wiceprezes Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31-12-2025 przedstawiał się następująco:

- Roman Suszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności
- Jacek Grzywacz – Członek Rady Nadzorczej – nie spełnia kryterium niezależności
- Jacek Kędzierski – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności
- Grzegorz Wąsacz – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności
- Wojciech Sobczak – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania przedstawia się następująco:

- Roman Suszek – Przewodniczący Rady Nadzorczej – nie spełnia kryterium niezależności
- Jacek Grzywacz – Członek Rady Nadzorczej – nie spełnia kryterium niezależności
- Jacek Kędzierski – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności
- Grzegorz Wąsacz – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności
- Wojciech Sobczak – Członek Rady Nadzorczej – spełnia kryterium niezależności.

Informacje o doświadczeniu członków w odniesieniu do sektorów, produktów i lokalizacji geograficznych przedsiębiorstwa

Wszyscy członkowie Zarządu posiadają wieloletnie doświadczenie zawodowe w sektorze budowlanym, w szczególności w zakresie realizacji projektów inwestycyjnych, zarządzania działalnością operacyjną oraz nadzoru nad procesami wykonawczymi, co odpowiada profilowi działalności Spółki oraz jej głównym produktom i usługom. Doświadczenie Członków Zarządu zostało zdobyte głównie na rynku polskim i obejmuje prowadzenie działalności na terenie całego kraju, z uwzględnieniem specyfiki regionalnej oraz uwarunkowań lokalnych.

Członkowie Rady Nadzorczej, w tym Komitetu Audytu, posiadają wykształcenie wyższe, w tym kompetencje prawnicze, ekonomiczne i techniczne, a także zróżnicowane doświadczenie zawodowe bezpośrednio powiązane z działalnością GK Dekpol, w tym działalnością wspierającą – doradztwem finansowym, restrukturyzacją i nadzorem korporacyjnym. Członkowie ci dysponują kompetencjami w obszarze doradztwa ekonomiczno-finansowego, sprawozdawczości finansowej oraz oceny projektów inwestycyjnych i procesów due diligence. Ich doświadczenie obejmuje również przygotowanie i realizację transakcji kapitałowych, w tym IPO i M&A, a także nadzór nad spółkami publicznymi i prywatnymi działającymi w różnych sektorach gospodarki. Doświadczenie Członków Rady Nadzorczej zostało zdobyte głównie na rynku polskim i obejmuje działalność na terenie całego kraju, z uwzględnieniem specyfiki regionalnej. Jednocześnie obejmuje ono również doświadczenie międzynarodowe, w tym współpracę z podmiotami działającymi w innych jurysdykcjach europejskich (m.in. Węgry, Niemcy) oraz udział w projektach realizowanych w strukturach międzynarodowych grup kapitałowych.

Role i obowiązki Zarządu i Rady Nadzorczej

W GK Dekpol organem zarządzającym, odpowiedzialnym za nadzór nad wpływami, ryzykami i szansami jest Zarząd Dekpol S.A. a organem nadzorczym - Rada Nadzorcza Dekpol S.A. Jednocześnie odpowiedzialność zarządcza spoczywa także na Zarządach poszczególnych podmiotów zależnych.

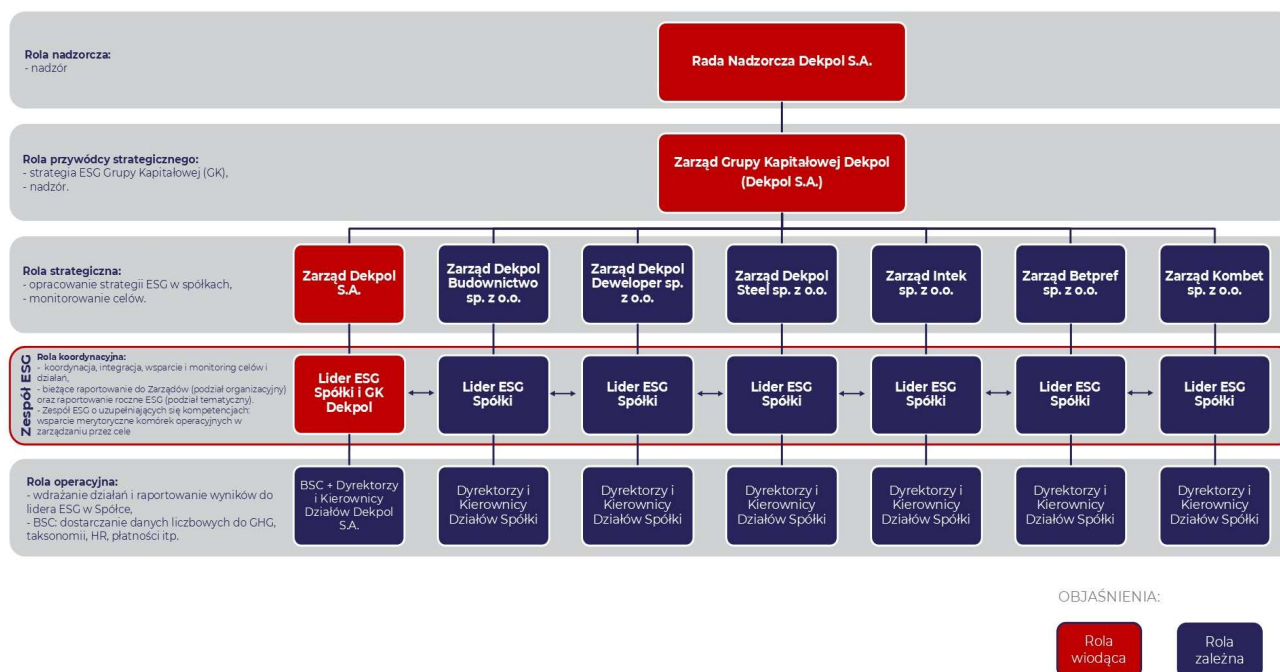
Odpowiedzialność za identyfikację, zarządzanie oraz nadzór nad wpływami, ryzykami i szansami wynika bezpośrednio z ustawowych oraz statutowych kompetencji organów Spółki. Zgodnie ze Statutem Dekpol S.A., Zarząd prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją we wszystkich obszarach działalności, co obejmuje również kwestie związane z wpływami, ryzykami i szansami wynikającymi z prowadzonej działalności. W Spółce nie ustanowiono formalnego podziału odpowiedzialności pomiędzy poszczególnych członków Zarządu w tym zakresie ani nie przypisano tych zadań odrębnemu członkowi kierownictwa wyższego szczebla.

Rada Nadzorcza, której członkowie są równocześnie członkami Komitetu Audytu, wykonuje swoje obowiązki w tym obszarze w ramach statutowej funkcji stałego nadzoru nad działalnością Spółki, bez wyodrębnienia odrębnych ról, polityk lub procedur odnoszących się wyłącznie do wpływów, ryzyk i szans. W okresie sprawozdawczym nie określono odrębnych struktur raportowania, systemów kontroli wewnętrznej ani sformalizowanych procedur dedykowanych zarządzaniu wpływami, ryzykami i szansami. Zadania te realizowane są w ramach bieżącego zarządzania Spółką, przy wsparciu najwyższego kierownictwa oraz wyznaczonych osób w strukturach organizacyjnych.

W 2025 roku, na podstawie formalnej uchwały Zarządu Dekpol S.A., ustanowiono Zespół ds. zrównoważonego rozwoju, odpowiedzialny za koordynację działań w obszarze ESG na poziomie Grupy. Na czele zespołu stoi Lider ds. ESG na poziomie Grupy, a w jego skład wchodzi liderzy ds. ESG wyznaczeni w poszczególnych podmiotach zależnych.

Zespół ds. zrównoważonego rozwoju działa pod bezpośrednim nadzorem Zarządu. Zakres odpowiedzialności zespołu obejmuje w szczególności koordynację wdrażania spójnych polityk, procedur, strategii i działań w obszarze zrównoważonego rozwoju, jak również proces raportowania ESG.

Struktura raportowania kwestii zrównoważonego rozwoju do organów zarządczych i nadzorczych GK Dekpol została przedstawiona na poniższym schemacie.



Dodatkowo w podmiotach Grupy posiadających wdrożony Zintegrowany System Zarządzania (Dekpol Budownictwo, Dekpol Steel, Intek i Betpref), informacje dotyczące procesów jakościowych, środowiskowych oraz BHP są monitorowane na poziomie operacyjnym i przekazywane w ramach istniejących ścieżek raportowania do kadry kierowniczej wyższego szczebla, a następnie do Zarządu.

Monitorowanie i zarządzanie wpływami, ryzykami i szansami związanymi z procesami jakościowymi, środowiskowymi oraz BHP jest realizowane poprzez integrację zagadnień ESG z funkcjonującymi systemami i procesami wewnętrznymi, w tym Zintegrowanym Systemem Zarządzania. W jego ramach prowadzone są oceny ryzyk, działania mitygujące oraz bieżący monitoring wspomnianych wyżej procesów, co wspiera identyfikację i ograniczanie wpływów oraz ryzyk związanych z działalnością operacyjną.

W podmiotach produkcyjnych dodatkowo funkcjonują Zakładowe Kontrole Produkcji, stanowiące element systemu kontroli operacyjnej. Wyniki kontroli, audytów oraz ocen ryzyk są wykorzystywane w bieżącym zarządzaniu oraz stanowią dane wejściowe do działań koordynowanych przez Zespół ds. zrównoważonego rozwoju, bez tworzenia odrębnych, równoległych systemów kontrolnych.

Nadzór nad ustalaniem celów związanych z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami sprawują Zarząd i Rada Nadzorcza Grupy w ramach swoich ustawowych i statutowych kompetencji.

Decyzje dotyczące strategii działalności, w tym wyznaczania celów operacyjnych oraz mierników ich realizacji, podejmowane są przez zarządy poszczególnych podmiotów Grupy, z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności. Jednocześnie wdrażane działania pozostają spójne z ogólnymi ramami strategicznymi wyznaczonymi przez Zarząd GK Dekpol, który sprawuje nadzór nad ich realizacją.

Postęp w realizacji celów monitorowany jest w ramach bieżącego zarządzania operacyjnego, w tym poprzez funkcjonujące systemy zarządzania (m.in. Zintegrowany System Zarządzania w wybranych podmiotach), okresowe raportowanie do Zarządu oraz analizę wyników audytów i ocen ryzyk.

W okresie sprawozdawczym nie funkcjonowała formalnie przyjęta strategia ESG obejmująca spójny zestaw celów i mierników zrównoważonego rozwoju. Strategia ta jednakże została formalnie wdrożona w 2026 roku i zawiera cele oraz działania służące ich osiągnięciu, a także mierniki odnoszące się do istotnych zagadnień zrównoważonego rozwoju, których realizacja będzie podlegać nadzorowi organów Spółki.

Specjalistyczna wiedza fachowa z zakresu zrównoważonego rozwoju jest zapewniana organom Spółki poprzez funkcjonowanie Zespołu ds. zrównoważonego rozwoju, na czele którego stoi Lider ds. ESG na poziomie Grupy. Zespół ten dostarcza Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej informacje dotyczące istotnych zagadnień ESG, w tym wymogów regulacyjnych, oczekiwań interesariuszy, identyfikowanych ryzyk i szans oraz planowanych działań.

Kluczowe kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem podlegają zatwierdzeniu przez Zarząd lub Radę Nadzorczą w formie uchwał, zgodnie z zakresem ich kompetencji.

Wiedza fachowa w obszarze zrównoważonego rozwoju jest wykorzystywana w Grupie w sposób pośredni, poprzez wsparcie decyzyjne organów Spółki przez Zespół ds. zrównoważonego rozwoju oraz liderów ds. ESG w poszczególnych podmiotach zależnych. Informacje z zakresu zrównoważonego rozwoju są analizowane przez Zespół ds. zrównoważonego rozwoju i przekazywane organom w kontekście bieżących decyzji operacyjnych oraz strategicznych, co pozwala na wczesne rozpoznawanie potencjalnych wpływów czy ryzyk, w tym ryzyk regulacyjnych, środowiskowych czy społecznych, ale też identyfikację szans np. poprzez rozwój oferty produktowej czy poprawę efektywności operacyjnej lub dostępu do finansowania. W 2025 roku odbyło się spotkanie wszystkich zarządów podmiotów Grupy, podczas którego przedstawiono kluczowe zagadnienia zrównoważonego rozwoju, w tym kwestie związane z raportowaniem, funkcjonowaniem Zespołu ds. ESG, nadchodzącymi regulacjami prawnymi, oczekiwaniami interesariuszy oraz planowanymi działaniami, w tym wdrażaniem polityk i procedur. Ponadto, w październiku 2025 roku Lider ds. ESG Grupy przedstawił Radzie Nadzorczej najistotniejsze zagadnienia zrównoważonego rozwoju, odnoszące się do wpływów, ryzyk i szans dla Grupy. Na poziomie podmiotów zależnych liderzy ds. ESG regularnie współpracują z zarządami tych podmiotów, zapewniając bieżący przepływ informacji istotnych z punktu widzenia zarządzania wpływami, ryzykami i szansami.

(G1.GOV-1) Rola organów administrujących, nadzorczych i zarządzających

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad systemem zarządzania zrównoważonym rozwojem w Grupie Kapitałowej. Zarząd podmiotu dominującego odpowiada za wyznaczanie kierunków działań w zakresie postępowania w biznesie oraz wdrażanie i monitorowanie realizacji przyjętych zasad i polityk w Grupie. Kluczowe kwestie związane z postępowaniem w biznesie, w tym zagadnienia kultury korporacyjnej, ochrony sygnalistów, zarządzania relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze oraz korupcji i przekupstwa, są zatwierdzane przez Zarząd w formie uchwał.

Wiedza organów zarządzających i nadzorczych w Grupie Kapitałowej w zakresie postępowania w biznesie opiera się na zdobytych i rozwiniętych kompetencjach opartych na specjalistycznym wykształceniu oraz szkoleniach menedżerskich, a dodatkowo wzmocnionych przez zdobyte doświadczenie w zarządzaniu działalnością operacyjną w ramach pełnionych funkcji kierowniczych i w zarządzie nie tylko w GK Dekpol, ale także innych podmiotach, w tym o zasięgu międzynarodowym.

Poszczególni członkowie zarządu rozwijali swoje kompetencje menedżerskie poprzez udział w specjalistycznych programach edukacyjnych i szkoleniowych, w tym w międzynarodowych studiach podyplomowych z zakresu zarządzania przedsiębiorstwem (Vlerick Business School), studiach podyplomowych SGH w obszarze zarządzania zasobami ludzkimi, a także w programach dedykowanych kadrze finansowej, takich jak Studium dla Dyrektorów Finansowych „Zarządzanie Finansami Firmy”. Ponadto uczestniczyli w licznych szkoleniach z zakresu zarządzania przedsiębiorstwem, przywództwa organizacyjnego, zarządzania zespołami projektowymi oraz budowania kultury organizacyjnej, co wspiera ich kompetencje w zakresie postępowania w biznesie.

Z kolei poszczególni członkowie Rady Nadzorczej swoje kompetencje wzmacniali przez wieloletnie doświadczenie praktyczne o charakterze menedżerskim, obejmujące doradztwo strategiczne, realizację transakcji kapitałowych, nadzór nad spółkami oraz zarządzanie projektami inwestycyjnymi, zarówno na rynku krajowym, jak i w środowisku międzynarodowym.

(GOV-2) Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorczym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem

Organy zarządzające i nadzorcze Grupy są informowane o istotnych wpływach, ryzykach i szansach związanych z działalnością Grupy w ramach regularnych i ad hoc procesów raportowania.

Informacje w tym zakresie przekazywane są przez Lidera ds. ESG Grupy oraz liderów ds. ESG w poszczególnych podmiotach zależnych, w szczególności w trakcie cyklicznych spotkań roboczych z zarządami.

Zakres przekazywanych informacji obejmuje m.in. zagadnienia związane z identyfikacją wpływów, ryzyk i szans, wdrażaniem elementów należytej staranności, a także postęp w realizacji działań i polityk odnoszących się do zrównoważonego rozwoju. Rada Nadzorcza jest informowana o kluczowych zagadnieniach zrównoważonego rozwoju w ramach realizacji statutowych obowiązków nadzorczych, w tym poprzez prezentacje i omówienia istotnych kwestii ESG dokonywane przez Lidera ds. ESG Grupy.

Organy zarządzające i nadzorcze uwzględniają wpływy, ryzyka i szanse w ramach nadzoru nad realizacją strategii Grupy, która oparta jest na pięciu filarach:

- Integracji operacyjnej i zarządczej pomiędzy segmentami Grupy, co pozwala na lepsze wykorzystanie zasobów, wymianę wiedzy i doświadczeń,
- Dywersyfikację przychodów, w tym poprzez ekspansję geograficzną,
- Rozwój kompetencji we własnych zasobach pracowniczych,
- Transformację cyfrową i automatyzację procesów
- Kontynuację działań ESG, w których upatruje się szans na poprawę efektywności działania poszczególnych podmiotów, obniżenie zużycia zasobów naturalnych i wywieranie negatywnego wpływu na otoczenie oraz zwiększenie zaangażowania po stronie pracowników.

Strategia ta przekłada się na podejmowania istotnych decyzji operacyjnych oraz procesu zarządzania ryzykiem. Decyzje strategiczne oraz dotyczące istotnych działań operacyjnych i inwestycyjnych są podejmowane przez zarządy poszczególnych podmiotów Grupy z uwzględnieniem informacji dotyczących ryzyk i wpływów wynikających z prowadzonej działalności, w tym informacji przekazywanych w ramach funkcjonujących systemów zarządzania oraz ocen ryzyk, w tym Zintegrowanych Systemów Zarządzania.

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad tym procesem w ramach bieżącej kontroli działalności Spółki, bez wyodrębnienia odrębnego systemu zarządzania ryzykami ESG.

Organy zarządzające i nadzorcze Grupy zajmują się w szczególności zagadnieniami związanymi z następującymi istotnymi wpływami, ryzykami i szansami:

- standardy etyczne i zgodność z przepisami prawa,
- ryzyka i szanse związane z łańcuchem dostaw,
- ryzyka regulacyjne, w tym wynikające z nowych wymogów prawnych w obszarze zrównoważonego rozwoju i raportowania,
- możliwości poprawy efektywności operacyjnej poprzez wdrażanie działań prośrodowiskowych i społecznych. Odbyywa się to w połączeniu z pełnieniem bieżących obowiązków zarządczych w procesach operacyjnych.

Organy zarządzające Grupy zapewniają monitorowanie działań związanych z istotnymi wpływami, ryzykami i szansami w ramach istniejących struktur zarządczych oraz funkcjonujących systemów kontroli i raportowania, bez tworzenia odrębnych, niezależnych mechanizmów monitorujących.

(GOV-3) Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt

W Spółce obowiązuje Polityka Wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej, zgodnie z którą zmienne składniki wynagrodzenia członków Zarządu są ustalane przez Radę Nadzorczą na podstawie jasnych, kompleksowych i różnicowanych kryteriów obejmujących zarówno wyniki finansowe, jak i niefinansowe.

W okresie którego dotyczy raport spółka nie zdefiniowała publicznie szczegółowych, mierzalnych celów ani wskaźników ESG przypisanych indywidualnie do członków organów na potrzeby naliczania wynagrodzenia zmiennego.

Mierniki wyników związane ze zrównoważonym rozwojem nie funkcjonują na dzień raportu jako odrębne, ilościowe benchmarki w polityce wynagrodzeń.

Kryteria niefinansowe, w tym odnoszące się do aspektów społecznych i środowiskowych, stanowią element jakościowej oceny realizacji celów zarządczych dokonywanej przez Radę Nadzorczą, bez przypisania im odrębnej wagi procentowej ani metody ilościowego pomiaru.

W przypadku Członków Rady Nadzorczej nie występuje wynagrodzenie zmienne a wynagrodzenie stałe ustala i zatwierdza Walne Zgromadzenie.

W okresie którego dotyczy raport kwestie związane z klimatem nie były uwzględnione w wynagrodzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej.

(GOV-4) Oświadczenie dotyczące należytej staranności

W 2025 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.

Tabela GOV.02 - Oświadczenie dotyczące należytej staranności

Podstawowe elementy procesu należytej staranności	Punkty w Oświadczeniu Dotyczącym Zrównoważonego Rozwoju
a) Uwzględnienie należytej staranności w ładzie korporacyjnym, strategii i modelu biznesowym	GOV-2, SBM-3
b) Współpraca z zainteresowanymi stronami, na które jednostka wywiera wpływ, na wszystkich kluczowych etapach procesu należytej staranności	SBM-2, IRO-1, S1-2, S1-3, S2-2, S2-3, S3-2, S3-3, S4-2, S4-3
c) Identyfikacja i ocena niekorzystnych wpływów	IRO-1, SBM-3
d) Podejmowanie działań w celu ograniczenia zidentyfikowanych niekorzystnych wpływów	E1-3, E2-2, E5-2, S1-4, S2-4, S3-4, S4-4, G1.MDR-A
e) Monitorowanie skuteczności tych starań i przekazywanie stosownych informacji w tym zakresie	E1-5, E1-6, E2-4, E5-4, E5-5, S1-8, S1-14, S1-15, S1-16, S1-17, G1.MDR-T

(GOV-5) Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju

Organizacja wdrożyła system zarządzania zrównoważonym rozwojem uchwałą z dnia 19 września 2025 roku, . System ten jest integralną częścią zarządzania w Grupie Kapitałowej i obejmuje zarówno proces przygotowania danych niefinansowych, jak i nadzór nad ich kompletnością, spójnością i porównywalnością, a także koordynację, integrację, wsparcie i monitoring realizacji celów i wdrażanych działań związanych ze zrównoważonym rozwojem we wszystkich podmiotach GK Dekpol.

Kluczowym elementem systemu jest współpraca pomiędzy Zarządem Dekpol S.A. z, powołanym w 2025 roku, Zespołem ds. zrównoważonego rozwoju, a zwłaszcza Liderem ds. ESG GK Dekpol oraz współpraca pomiędzy Zarządami poszczególnych podmiotów z Liderami ESG ustanowionymi w tych podmiotach, którzy stanowią pomost pomiędzy organami zarządczymi a kadrą kierowniczą wyższego szczebla odpowiedzialną za dostarczanie danych raportowych. Cały proces jest nadzorowany przez Komitet Audytu Rady Nadzorczej Dekpol S.A.

Ocena ryzyka w odniesieniu do sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju jest prowadzona w ramach analizy podwójnej istotności oraz bieżącego monitorowania zmian regulacyjnych, w szczególności wymogów CSRD i standardów ESRS.

W ramach tej analizy zidentyfikowano ryzyko regulacyjne o charakterze potencjalnym, polegające na możliwości niedostosowania raportowania zrównoważonego rozwoju do zmieniających się lub doprecyzowywanych wymogów CSRD oraz standardów ESRS, co mogłoby skutkować obniżeniem zaufania banków, inwestorów oraz innych interesariuszy finansowych. Ryzyko to dotyczy w szczególności kompletności, spójności oraz porównywalności ujawnień niefinansowych. Strategia ograniczania tego ryzyka obejmuje:

- powołanie Zespołu ds. zrównoważonego rozwoju,
- wdrożenie struktury koordynacji raportowania pomiędzy podmiotem dominującym i spółkami zależnymi,
- systematyczne monitorowanie zmian regulacyjnych,
- nadzór Zarządów i Rady Nadzorczej.

Ustalenia wynikające z oceny ryzyka oraz funkcjonowania kontroli wewnętrznych w odniesieniu do sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju są integrowane z bieżącymi procesami zarządczymi i raportowymi Grupy Kapitałowej. Informacje te są wykorzystywane przy planowaniu harmonogramu prac raportowych, aktualizacji polityk i procedur ESG, a także przy koordynacji działań pomiędzy podmiotem dominującym a spółkami zależnymi.

Lider ESG Grupy Kapitałowej oraz Liderzy ESG w spółkach zależnych pełnią kluczową rolę w przekładaniu ustaleń z oceny ryzyka na działania operacyjne, w tym na zakres danych pozyskiwanych od poszczególnych jednostek oraz sposób ich agregacji i prezentacji w sprawozdaniu.

Informacje dotyczące ryzyk regulacyjnych, postępu prac nad raportem oraz funkcjonowania systemu raportowania ESG są przekazywane Zarządowi spółek z Grupy Kapitałowej w ramach bieżącej współpracy oraz cyklicznych spotkań. Dodatkowo system zarządzania ESG, w tym struktura odpowiedzialności i harmonogram prac nad raportem za 2025 rok, został przedstawiony Radzie Nadzorczej na spotkaniu w grudniu 2025. Rada Nadzorcza, poprzez Komitet Audytu, sprawuje nadzór nad zarządzaniem zrównoważonym rozwojem, w tym nad procesem raportowania.

(SBM-1) Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości

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 i Kombet.

Strategia zrównoważonego rozwoju Grupy została formalnie wdrożona w 2026 roku, przed publikacją sprawozdania zrównoważonego rozwoju za 2025 rok. Strategia ta stanowi podstawę dalszej integracji aspektów środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego z modelem biznesowym Grupy oraz wyznacza ramy dla dalszego rozwoju w kolejnych latach.

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. Zakupiona w 2025 roku spółka Yakima Investment to spółka celowa do realizacji inwestycji na zabezpieczonej nieruchomości gruntowej lub dalszej odsprzedaży praw do nieruchomości.
- Dekpol Deweloper:** Działalność operacyjna Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper koncentruje się na działalności deweloperskiej obejmującej przygotowanie i realizację przedsięwzięć deweloperskich, sprzedaż realizowanych nieruchomości, projektowanie i realizację prac wykończeniowych oraz obsługę posprzedażową. W swojej ofercie Grupa posiada nieruchomości na osiedlach mieszkaniowych, luksusowych apartamentowców, condo i apart hoteli oraz powierzchni handlowo-usługowych.
- Dekpol Steel i Intek oraz zakupiona w 2025 roku firma Reschke Anbaugeraete:** to firmy branży stalowej, dostarczające osprzęty i łyżki do maszyn budowlanych, przeładunkowych i wydobywczych, produkujące również specjalistyczne konstrukcje stalowe. Zakres działalności dotyczy osprzętów i łyżek do maszyn roboczych dla sektora prac budowlanych, ziemnych, przeładunkowych, załadunkowych, wydobywczych, górniczych, wyburzeniowych, dla potrzeb gospodarki komunalnej i recyklingu oraz wysoce specjalistycznych, indywidualnych zamówień. Inną domeną działalności są konstrukcje stalowe, podwozia samojezdne, podwozia maszyn górniczych, platformy transportowe, konstrukcje stalowe pieców grzewczych, elementy dźwigów i kontenery. Od 2023 roku Dekpol Steel produkuje i sprzedaje łyżki o wysokiej wydajności XMOR® (licencjonowany projekt specjalistycznych, wysoce wydajnych łyżek dla górnictwa, przemysłu wydobywczego i budownictwa).
- Betpref:** specjalizuje się w produkcji prefabrykatów żelbetowych oraz lekkich i ciężkich konstrukcji stalowych. Głównymi konstrukcjami prefabrykowanymi oferowanymi przez Spółkę są: słupy, belki, podwaliny, ściany, dźwigary sprężone, belki mostowe, doki, płyty stropowe pełne, stropy filigran, balkony, schody, mury oporowe oraz inne elementy zgodnie z zapotrzebowaniem klientów. W ramach konstrukcji stalowych firma specjalizuje się w projektowaniu oraz budowaniu: kompleksowych obiektów przemysłowych, hal namiotowych czy magazynów. Wykonuje także profile stalowe oraz panele elewacyjne.

- **Kombet:** obecnie oferuje swoje produkty głównie na rynku lokalnym i krajowym z aspiracją na rozszerzenie o rynki zagraniczne. Głównymi konstrukcjami prefabrykowanymi oferowanymi przez Spółkę są: słupy, belki, podwaliny, ściany, dźwigary sprężone, belki mostowe, doki, płyty stropowe pełne, stropy filigran, balkony, schody, mury oporowe oraz inne elementy zgodnie z zapotrzebowaniem klientów. Dodatkowo firma oferuje elementy do budownictwa infrastrukturalnego, w tym m.in. przepusty drogowe, elementy żelbetowe mostów i wiaduktów, ściany oporowe, płyty drogowe czy elementy drobnowymiarowe.
- **Dekpol S.A.:** Jako podmiot dominujący w GK Dekpol wspiera wszystkie podmioty zależne poprzez świadczenie szerokiego zakresu usług, w tym: zapewnienie wsparcia w zakresie infrastruktury informatycznej Grupy, wsparcie biznesowe, obsługę prawną i administracyjną, obsługę księgową, kadrowo-płacową, usługi controllingu, pozyskania finansowania, usługi rozliczeń i zarządzania płynnością, usługi wsparcia procesów i optymalizacji biznesowej, obsługę systemów ERP i inne.

Opis obsługiwanych znaczących rynków i grup klientów, w tym zmiany w okresie sprawozdawczym

- **Dekpol Budownictwo:** W 2025 roku działalność prowadzona była na terenie Polski oraz Rumunii, przy czym w Rumunii 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.
- **Dekpol Deweloper:** Spółka prowadzi działalność głównie na terenie Trójmiasta, a w mniejszym zakresie również w Warszawie, Wrocławiu i ich okolicach; przygotowuje także inwestycję w powiecie żywieckim. Odbiorcami jej oferty są osoby fizyczne oraz podmioty gospodarcze. Realizacja inwestycji w ramach tego modelu biznesowego powierzana jest spółce Dekpol Budownictwo oraz spółce Dekpol Deweloper Realizacje.
- **Dekpol Steel i Intek oraz zakupiona w 2025 roku firma Reschke Anbaugeraete:** Produkty spółek są sprzedawane globalnie. Znaczące rynki to Skandynawia, Czechy, Niemcy. Główne grupy klientów to originalequipment-manufacturers (OEM, producenci oryginalnego wyposażenia) i dilerzy maszyn budowlanych, a także klienci indywidualni. Przy czym Intek i Reschke Anbaugeraete działają głównie na rynku niemieckim.
- **Betpref oraz Kombet** dostarczają prefabrykaty na terenie całej Polski. Największą sprzedaż odnotowują w promieniu do 300 km od zakładów produkcyjnych. Głównymi odbiorcami są Inwestorzy, generalni wykonawcy, deweloperzy, firmy budowlane i klienci indywidualni. Istotnym klientem obu spółek jest podmiot powiązany: Dekpol Budownictwo, jednak strategia ich rozwoju zakłada coraz większą dywersyfikację grupy docelowej.
- **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

1155 osób w podziale na:

Dekpol S.A.: działalność zlokalizowana na terenie woj. pomorskiego, łącznie 123 osoby,

Dekpol Budownictwo: działalność zlokalizowana na terenie całej Polski, łącznie 416 osób,

Dekpol Deweloper: działalność zlokalizowana głównie na terenie woj. pomorskiego, łącznie 88 osób,

Betpref: działalność zlokalizowana na terenie woj. pomorskiego, łącznie 126 osób

Intek: działalność zlokalizowana na terenie woj. warmińsko-mazurskiego, łącznie 129 osób,

Dekpol Steel: działalność zlokalizowana na terenie woj. pomorskiego, łącznie 162 osoby,

Kombet: działalność zlokalizowana na terenie woj. warmińsko-mazurskiego, łącznie 103 osoby,

Reschke Anbaugeraete: działalność zlokalizowana na terenie Niemiec, łącznie 7 osób,

Dekpol Capital: działalność zlokalizowana na terenie woj. pomorskiego, łącznie 1 osoba.

Całkowity przychód

1 876.436 tys. PLN

Przychody GK Dekpol według segmentów operacyjnych, wyodrębnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Dekpol S.A. w rozdziale dotyczącym „Segmentów Operacyjnych”, w 2025 roku:

- segment generalnego wykonawstwa: 1 327 418 tys. PLN
- segment działalności deweloperskiej: 371 909 tys. PLN
- segment produkcji osprzętu do maszyn budowlanych: 129 395 tys. PLN
- pozostałe segmenty: 47 713 tys. PLN

W okresie sprawozdawczym GK Dekpol nie uzyskała przychodów z sektora paliw kopalnych, działalności związanej z gazem ziemnym, produkcji chemikaliów, kontrowersyjnych rodzajów broni, upraw i produkcji tytoniu ani innych, nie wskazanych wyżej, znaczących sektorów.

Kierunki działania związane ze zrównoważonym rozwojem w odniesieniu do istotnych grup produktów i usług, kategorii klientów, obszarów geograficznych i relacji z interesariuszami

Strategia ESG Spółki, wdrożona w 2026 roku, została opracowana w oparciu o wyniki analizy podwójnej istotności i uwzględnia kluczowe wpływy, ryzyka i szanse (IRO). W jej ramach Spółka wyznaczyła kierunki działań, które przekładają się na rozwój produktów i usług oferowanych przez organizację, w szczególności na rozwiązania przyjazne środowisku, proponowane inwestorom w ramach segmentu generalnego wykonawstwa oraz klientom i użytkownikom końcowym w segmencie deweloperskim.

Zidentyfikowane istotne IRO zostały pogrupowane w główne kierunki strategiczne, które wyznaczają priorytety działań Spółki w obszarze ESG, w tym m.in. w zakresie dekarbonizacji działalności, rozwoju zrównoważonej oferty produktowej, bezpieczeństwa pracy oraz odpowiedzialnego łańcucha dostaw. Kierunki te stanowią podstawę do definiowania celów strategicznych oraz inicjatyw operacyjnych.

Każdy z kierunków strategicznych został przełożony na konkretne działania, które adresują poszczególne istotne IRO. Szczegółowy opis wyznaczonych kierunków strategicznych został przedstawiony w odpowiednich rozdziałach tematycznych raportu (E1-4, E2-3, E4, E5-3).

Wyznaczone założenia strategiczne w odniesieniu do produktów GK Dekpol oparte są o większe zaangażowanie partnerów biznesowych z łańcucha wartości.

Równocześnie kierunki działania w ramach strategii zrównoważonego rozwoju GK Dekpol mają odniesienie do klientów i relacji z interesariuszami, zwłaszcza pracownikami własnymi, pracownikami w łańcuchu wartości, lokalnymi społecznościami oraz konsumentami i użytkownikami końcowymi w kwestiach społecznych, w tym zidentyfikowanych istotnych wpływów, ryzyk i szans. Również w tym przypadku każdy z kierunków strategicznych został przełożony na konkretne działania, które adresują poszczególne istotne IRO. Szczegółowy opis kierunków strategicznych w odpowiedzi na zidentyfikowane IRO został przedstawiony w odpowiednich rozdziałach tematycznych raportu (S1-5, S2-5, S3-5, S4-5 i G1.MDR-T).

Betpref i Kombet: Kierunki strategiczne podmiotów koncentrują się na tworzeniu bardziej przyjaznych środowisku prefabrykatów betonowych i ograniczaniu emisji CO₂. Obie spółki chcą wspierać klientów z branży budowlanej, deweloperskiej i publicznej w realizacji inwestycji zgodnych z zasadami zrównoważonego budownictwa, działając głównie na rynku krajowym. Ważnym elementem ich podejścia jest także dbałość o relacje z pracownikami, dostawcami i lokalnymi społecznościami poprzez poprawę bezpieczeństwa pracy, współpracę z odpowiedzialnymi dostawcami oraz ograniczanie wpływu zakładów na otoczenie.

Odnosnie celów określonych w sprawozdaniu zrównoważonego rozwoju za 2024 rok:

Planowane na 2025 rok wdrożenie Polityki Skargowej dla głównych kategorii interesariuszy, zostało przełożone na kolejne okresy i jest spójne z celami przyjętej strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026-2030.

Planowane na 2025 rok większe zaangażowanie partnerów biznesowych z łańcucha wartości, pozyskanie informacji na temat czynników emisyjności dostarczonych surowców i materiałów a także zgłębienie informacji o źródłach ich pochodzenia zostało zrealizowane w nieznacznym stopniu (zaledwie 8,8% emisji z dostaw towarów i usług zostało zareportowane według rzeczywistych czynników emisyjności dostarczonych przez dostawców). W kolejnych okresach prace te będą kontynuowane, w ramach wyznaczonych założeń strategicznych.

Dekpol Steel i Intek, w ramach planowanej ekspansji na rynek niemiecki i francuski, zakupiło firmę Reschke Anbaugeraete oraz dostosowały procesy produkcyjne Intek do wytwarzania łyżek i osprzętu dla tego segmentu. W 2026 roku planowana jest kontynuacja tej strategii ekspansji. W 2025 roku dostosowano procesy Intek do produkcji osprzętu dla rynku niemieckiego, przy jednoczesnej rezygnacji z planów rozszerzenia działań na rynek francuski ze względu na zmiany w otoczeniu europejskim. Z celów operacyjnych wykonano część działań związanych z aktualizacją procesów – w tym wdrożenie narzędzi do zbierania danych ESG/GHG – oraz rozwojem kompetencji, obejmującym rozpoczęcie prac nad matrycą kompetencji, wartościowaniem stanowisk i szkoleniami ESG, natomiast pełne wdrożenie zmian oraz projekty „eko” przesunięto na kolejne lata z uwagi na priorytet przejęcia Reschke i konieczność dostosowania produkcji. Pion Zakupów i Logistyki kontynuował w 2025 roku aktualizację systemów pod wymogi raportowania ESG, realizując część prac i przesuwając pozostałe na 2026 rok w związku ze zmianami organizacyjnymi, a także opracował proces pozyskiwania danych EPD od dostawców.

Dekpol Budownictwo : Celem Spółki jest pozyskanie projektów zaawansowanych inżyniersko i technicznie. W minionym okresie Spółka konsekwentnie realizowała przyjęte założenia w zakresie dywersyfikacji rynków zbytu, dobór odpowiedniego portfela zamówień oraz utrzymania odpowiedniej dyscypliny kosztowej, co znalazło odzwierciedlenie w bieżącej kontroli. Równolegle rozwijano relacje z interesariuszami pogłębiając zaangażowanie w całym łańcuchu wartości.

W obszarze rozwoju organizacji kontynuowano działania obejmujące wszystkich członków zespołu, wzmacniając funkcjonujące inicjatywy. Akademia Dekpol Budownictwo ugruntowała swoją rolę jako platforma efektywnej wymiany wiedzy, natomiast program „Od inżyniera do kierownika” był dalej rozwijany, wspierając świadome kształtowanie ścieżek kariery młodych inżynierów. Kontynuowano również programy „DBamy o rozwój”, „DBamy o środowisko”, „DBamy o dzieci” oraz „DBamy o zdrowie”. Rozwój tzw. „miękkiego” HR przełożył się na dalsze doskonalenie procesów oceny pracowniczej, budowania motywacji oraz wzmacniania kompetencji zespołów. Realizowany w poprzednich okresach program rozwoju umiejętności managerskich także będzie kontynuowany w kolejnych latach.

W ramach strategii rozwoju Dekpol Budownictwo utrzymała i rozwijała model lokalnej obecności na rynkach docelowych, wzmacniając struktury zarządcze, techniczne i handlowe oraz rozwijając zaplecze ofertowe. Równolegle podejmowano działania ukierunkowane na rozszerzanie działalności o nowe rynki i segmenty budownictwa, przy utrzymaniu szczególnego nacisku na projekty w formule „Zaprojektuj i Zbuduj”.

Kontynuowano współpracę z siostrzaną firmą Betpref w zakresie projektów optymalizacyjnych, koncentrując się na dalszym podnoszeniu efektywności kosztowej przy jednoczesnym zachowaniu jakości.

Powołany w 2022 roku został niezależny pion projektowania i B+R, kontynuował prace m.in. nad wdrożeniem innowacyjnych rozwiązań połączeń konstrukcyjnych w budownictwie przemysłowo-magazynowym, a także realizował kompleksowe projekty konstrukcyjne obiektów wznoszonych przez Dekpol Budownictwo. Poza tymi działaniami, Zespół B+R wdrożył wykorzystanie parametrycznych modeli 3D w procesie przygotowania kontraktów, co istotnie usprawnia przedmiarowanie oraz planowanie realizacji robót.

Istotnym krokiem w dziedzinie rozwoju organizacji jest powołanie w 2025 r. do działania Działu BIM, który rozpoczął weryfikację praktyczną przydatności poszczególnych narzędzi metodologii BIM w funkcjonowaniu projektów Dekpol. Realizując liczne zadania z tego obszaru Dekpol Budownictwo przystąpiła do Porozumienia dla BIM buildingSmart Polska, stając się jedną z firm systemowo kreujących standardy BIM dla inwestorów, projektantów oraz wykonawców robót budowlanych.

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.

Aktualna oferta produktowa Grupy, kategorie klientów, obszary geograficzne prowadzonej działalności oraz zidentyfikowane grupy kluczowych interesariuszy wskazują, w świetle wyników analizy podwójnej istotności, na kluczowe znaczenie wpływu środowiskowego (emisje, zużycie zasobów, odpady), wpływu społecznego (BHP, wpływ na społeczność lokalną) oraz zgodności z regulacjami i rosnącymi oczekiwaniami rynku. Znaczące rynki i grupy klientów podlegają rosnącym wymaganiom w zakresie efektywności energetycznej i transparentności środowiskowej. W związku z tym planowane kierunki działań koncentrują się na tych obszarach jako priorytetowych.

Zagadnienia zrównoważonego rozwoju stanowią jeden z filarów strategii biznesowej Grupy, opisanej w Sprawozdaniu z działalności zarządu w rozdziale „Perspektywy rozwoju Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol”, która upatruje w nich szans na poprawę efektywności działania poszczególnych jednostek, obniżenie zużycia zasobów naturalnych oraz wywierania negatywnego wpływu na otoczenie, jak również większe zaangażowanie po stronie pracowników.

Opis modelu biznesowego i łańcucha wartości

Grupa Kapitałowa Dekpol prowadzi komplementarną działalność w obszarze generalnego wykonawstwa, dewelopmentu oraz produkcji przemysłowej.

Model biznesowy ma charakter hybrydowy – łączy częściową integrację pionową w ramach Grupy z istotną działalnością rynkową skierowaną do klientów zewnętrznych.

Podmiot dominujący w Grupie świadczy centralne usługi zarządcze i wspierające na rzecz spółek zależnych, zapewniając spójność strategiczną, nadzór właścicielski, zarządzanie finansowe oraz standaryzację procesów.

Segment generalnego wykonawstwa realizuje projekty budowlane w obszarze budownictwa mieszkaniowego, przemysłowego, logistycznego, użyteczności publicznej oraz hotelowego. Oprócz realizacji inwestycji dla segmentu deweloperskiego w Grupie, świadczy usługi w znaczącym zakresie na rzecz inwestorów zewnętrznych, w tym prywatnych oraz podmiotów publicznych i publiczno-prywatnych. Stanowi niezależny filar przychodowy Grupy.

Segment deweloperski odpowiada za kompleksową realizację procesu inwestycyjnego – od identyfikacji lokalizacji i finansowania projektu, przez realizację budowy, po sprzedaż lokali użytkownikom końcowym (B2C). Funkcję generalnego wykonawcy pełni zasadniczo podmiot powiązany, przy czym pod koniec 2025 roku rozpoczęto rozwój kompetencji w zakresie częściowego wykonawstwa bezpośrednio przez dewelopera.

Spółki produkcyjne wytwarzają konstrukcje stalowe i prefabrykaty betonowe wykorzystywane zarówno w projektach realizowanych w ramach Grupy, jak i sprzedawane klientom zewnętrznym (B2B). Produkcja osprzętu do maszyn budowlanych prowadzona jest niemal wyłącznie na rzecz odbiorców zewnętrznych. Segment produkcyjny funkcjonuje zatem w modelu mieszanym – wewnętrznym i rynkowym.

Łańcuch wartości Grupy obejmuje głównie: zakupy surowców i usług, planowanie i przygotowanie inwestycji; produkcję komponentów budowlanych, realizację projektów budowlanych, sprzedaż i obsługę klientów B2B oraz B2C.

Opis danych wejściowych i podejście do gromadzenia, opracowywania i zabezpieczania danych wejściowych

W modelu biznesowym Grupy Kapitałowej Dekpol wykorzystywane są dane wejściowe wspierające zarządzanie strategiczne i operacyjne we wszystkich segmentach działalności (generalne wykonawstwo, działalność deweloperska, produkcja):

- Dane rynkowe - Spółki Grupy analizują trendy rynkowe, preferencje klientów (B2B i B2C) oraz działania konkurencji. Dane te wykorzystywane są przy planowaniu inwestycji, przygotowaniu ofert oraz kształtowaniu oferty produktowej,
- Dane finansowe - Podmiot dominujący w Grupie monitoruje w ramach funkcji controllingu dane finansowe, m.in. przychody, koszty, marże, rentowność projektów oraz prognozy finansowe. Zapewnia to spójność i bieżącą analizę wyników w skali całej Grupy,
- Dane dotyczące zasobów ludzkich - Grupa monitoruje strukturę zatrudnienia, kompetencje oraz potrzeby kadrowe, dostosowując organizację i rozwój pracowników do wymogów operacyjnych poszczególnych segmentów,
- Dane technologiczne i operacyjne - Wykorzystywane są dane dotyczące infrastruktury IT, procesów produkcyjnych oraz efektywności operacyjnej (KPI), takich jak wyniki sprzedaży, marżowość projektów czy wydajność produkcji,
- Dane prawne i regulacyjne - Dział prawny monitoruje zmiany przepisów i wspiera ich wdrażanie, natomiast spółki operacyjne dostosowują swoje działania do aktualnych wymogów regulacyjnych,
- Dane od klientów - Grupa pozyskuje i analizuje opinie klientów poprzez badania satysfakcji, obsługę sprzedażową i monitoring kanałów komunikacji, wykorzystując je do doskonalenia produktów i usług.

Dane są gromadzone i przetwarzane w systemach informatycznych wykorzystywanych przez Grupę. Wybrane funkcje (finanse, IT, prawne) są scentralizowane, co zapewnia spójność, kontrolę jakości oraz bezpieczeństwo danych, w tym ograniczony dostęp zgodnie z przyjętymi zasadami.

Opis wyników i rezultatów pod względem bieżących i oczekiwanych korzyści dla klientów, inwestorów i innych interesariuszy

Model biznesowy Grupy Kapitałowej ukierunkowany jest na tworzenie długoterminowej wartości dla klientów, inwestorów oraz pozostałych interesariuszy poprzez efektywną realizację projektów, jakość produktów i usług oraz optymalne wykorzystanie zasobów w skali całej Grupy.

1. Klienci (zarówno B2B, jak i B2C) odnoszą korzyści w postaci dostępu do kompleksowych i dopasowanych rozwiązań budowlanych oraz produkcyjnych; jakości i powtarzalności produktów wytwarzanych w kontrolowanych warunkach fabrycznych (produkcja komponentów budowlanych); ograniczenia ryzyk realizacyjnych oraz błędów wykonawczych; a także poprawy bezpieczeństwa realizacji inwestycji dzięki zastosowaniu prefabrykatów i konstrukcji stalowych.
2. Inwestorzy i partnerzy biznesowi korzystają z stabilnego i zdywersyfikowanego modelu przychodowego Grupy; efektów synergii wynikających z centralizacji wybranych funkcji; transparentności procesów realizacji projektów oraz kontroli jakości oraz budowania długoterminowych relacji opartych na zaufaniu.
3. Pracownicy Grupy zyskują możliwość rozwoju kompetencji w wyspecjalizowanych obszarach; dostęp do nowoczesnego zaplecza technologicznego; poprawę warunków pracy i bezpieczeństwa w szczególności przez ograniczanie prac wysokościowych i skracanie czasu pracy na budowach.
4. Pozostali interesariusze - model biznesowy Grupy przyczynia się do poprawy standardów jakości i bezpieczeństwa w sektorze budownictwa oraz efektywnego wykorzystania surowców.

Opis głównych cech łańcucha wartości wyższego i niższego szczebla oraz pozycji przedsiębiorstwa w łańcuchu wartości

W 2025 roku GK Dekpol zweryfikowała swój łańcuch wartości pod kątem zmian jakie zaszły od momentu jego opracowania w 2024 roku.

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.

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. Do kluczowych dostawców materiałów 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 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. Istotną grupą są również firmy oferujące usługi projektowe oraz dostawcy mediów, w szczególności energii elektrycznej i oleju napędowego.

Realizując swoje inwestycje Dekpol 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 Dekpol Deweloper, dla której podmiot realizuje inwestycje deweloperskie oraz hotelowe. W ramach łańcucha wartości nabywane jest również paliwo (ON) ze stacji benzynowych, które głównie dostarczane jest i zużywane na inwestycjach realizowanych przez spółkę, częściowo jednak zaopatruje też podwykonawców. Wcześniej ta część modelu biznesowego obsługiwana była przez Dekpol S.A. Dekpol 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: W łańcuchu wartości wyższego szczebla kluczową rolę odgrywa generalny wykonawca, a także dostawcy specjalistycznych usług, w szczególności projektanci, podmioty sprawujące nadzór budowlany, dostawcy mediów oraz, w mniejszym zakresie, dostawcy materiałów i usług związanych z wykończeniem pod klucz i aranżacją wnętrz. W ramach własnej działalności istotne etapy łańcucha wartości obejmują analizę rynku i wybór lokalizacji, zakup gruntów, planowanie i projektowanie inwestycji, pozyskanie finansowania, budżetowanie, realizację procesu budowy, marketing, sprzedaż, obsługę posprzedażową oraz zarządzanie nieruchomością do czasu jej całkowitej sprzedaży. Do dnia 28 listopada 2025 roku realizacja budów była zasadniczo powierzana generalnemu wykonawcy, Dekpol Budownictwo. Utworzenie spółki Dekpol Deweloper Realizacje sp. z o.o. zapoczątkowało zmianę modelu operacyjnego poprzez włączenie realizacji budów do struktur Grupy Kapitałowej Dekpol Deweloper. W łańcuchu wartości niższego szczebla dominują klienci indywidualni, obok których istotną grupę stanowią również podmioty gospodarcze, w tym inwestorzy prywatni i fundusze inwestycyjne.

Spółki Dekpol 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: originalequipmentmanufacturers, dilerów maszyn budowlanych oraz klientów indywidualnych w Dekpol 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 (oddział w Pinczynie) jako kolejny zakład wykorzystujący stal w swojej produkcji (podobnie jak Dekpol Steel i Intek), polega głównie na dostawcach stali, która 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 Dekpol Steel i korzysta z tych samych źródeł energii elektrycznej. Oprócz tego zakład ogrzewa kocioł zasilany propanem. Propan także jest pochodną ropy naftowej, która pochodzi głównie z Arabii Saudyjskiej i Stanów Zjednoczonych.

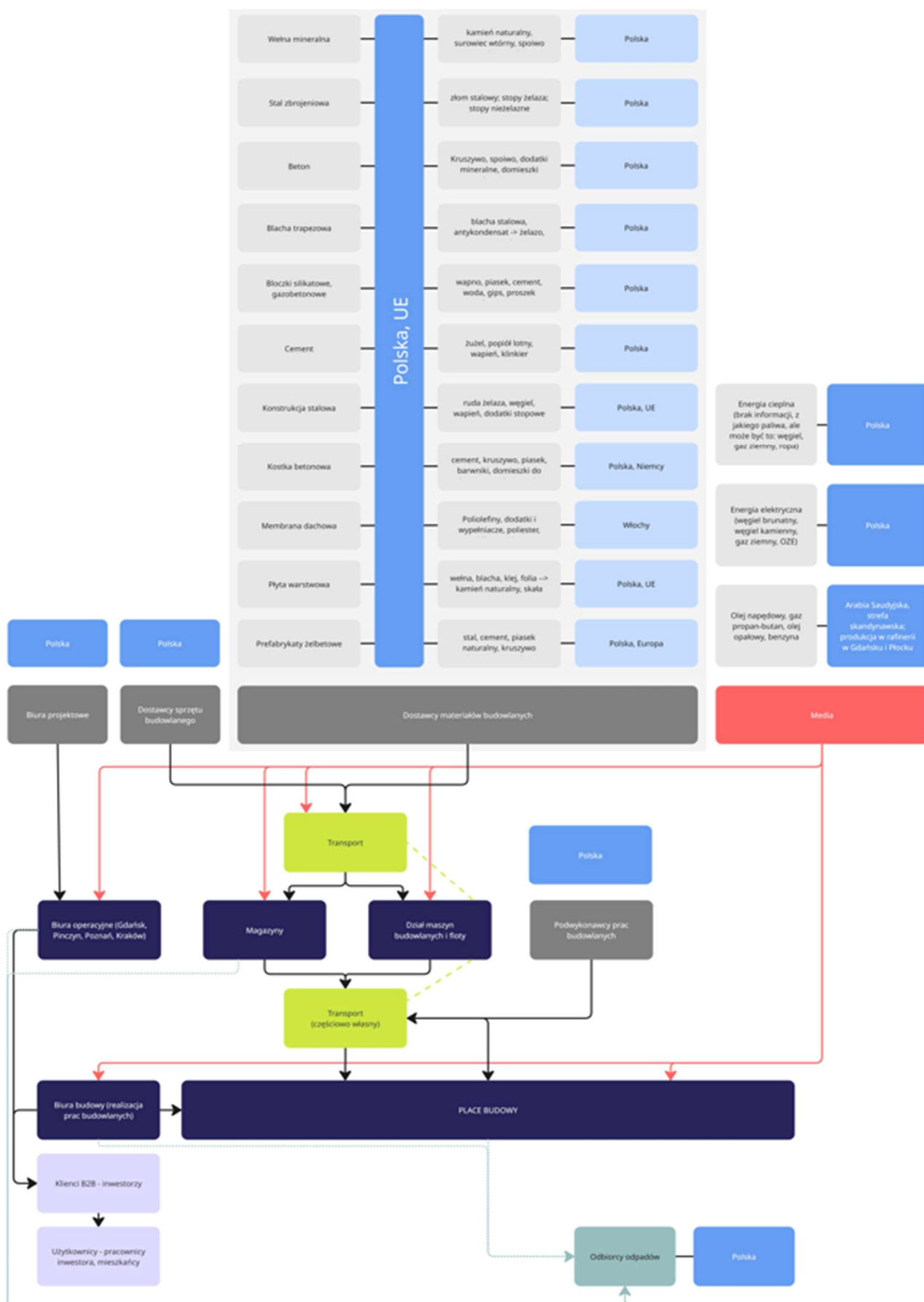
Betpref (oddział w Toruniu) i Kombet: W łańcuchu wartości wyższego szczebla najistotniejszymi partnerami obu spółek są dostawcy stali zbrojeniowej, cementu, kruszyw oraz pozostałych surowców i materiałów oraz dostawcy chemii przemysłowej, które kupowane są od dostawców pochodzących głównie z Polski oraz Europy. Spółki współpracują ponadto z kooperantami wykonującymi na rzecz podmiotów określone zlecenia. W ramach własnych operacji podmioty produkują elementy prefabrykowane na rzecz budownictwa, a jednym z istotnych klientów jest Dekpol Budownictwo. Łańcuch wartości w produkcji prefabrykatów obejmuje etapy pozyskania surowców, projektowania i produkcji, montażu oraz eksploatacji. Zakłady w celach grzewczych wykorzystują propan oraz gaz ziemny, a kupowana energia elektryczna pochodzi z mixu, który w około 80% pochodzi z OZE.

Wszystkie podmioty produkcyjne: w ramach własnych operacji utrzymują zespoły wspomagające działalność podstawową: dział utrzymania ruchu dbający o utrzymanie parku maszynowego oraz dział logistyki zajmujący się organizacją transportów wyrobów gotowych. W łańcuchu wartości niższego szczebla istotne są także firmy transportowe dostarczające je do odbiorców.

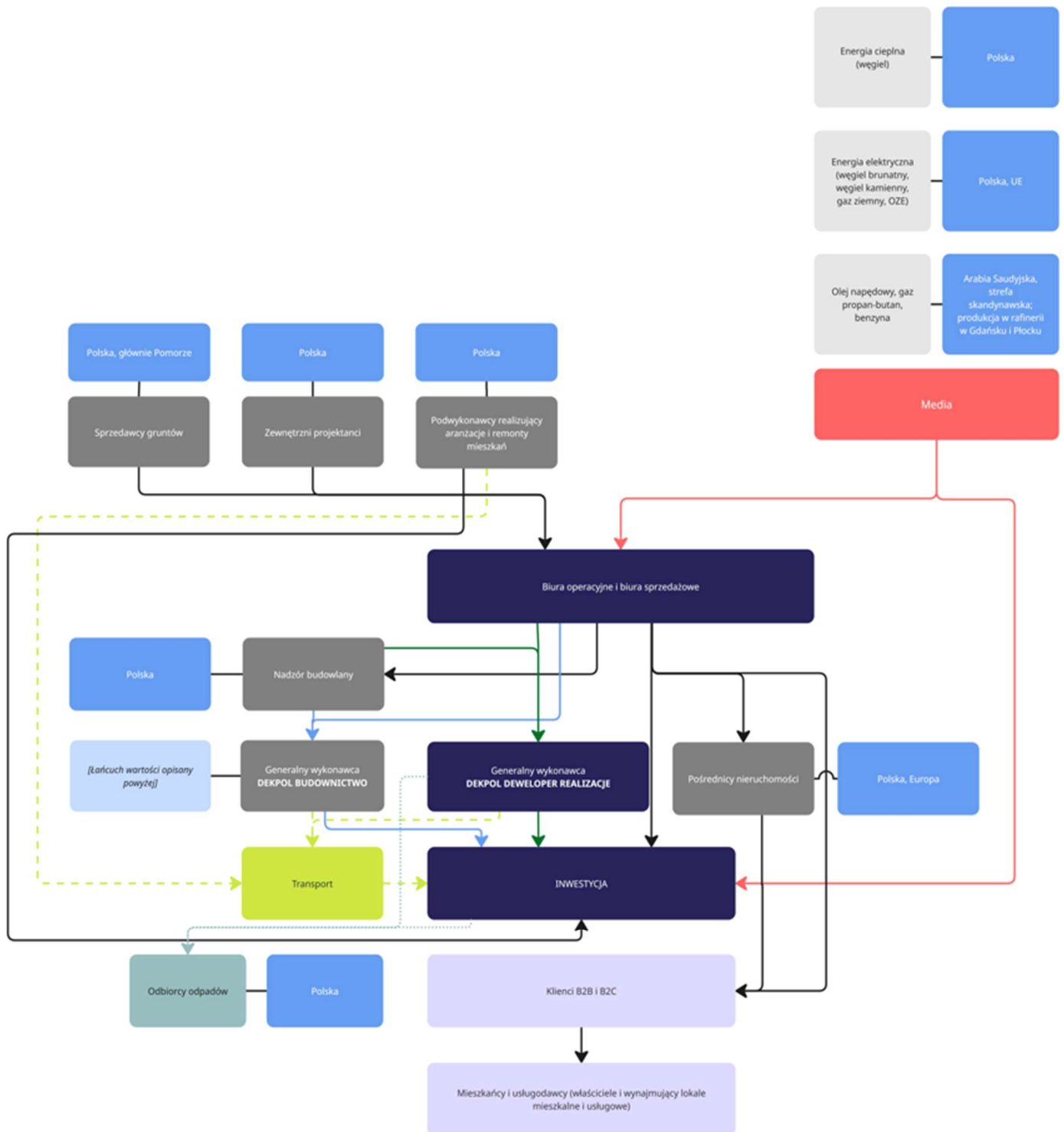
Wszystkie podmioty z GK Dekpol generują w swoim łańcuchu wartości odpady obejmujące wszystkie pozostałości powstające w wyniku bieżącej działalności operacyjnej poszczególnych podmiotów. Są one efektem procesów produkcyjnych, logistycznych i administracyjnych, a także odpady bytowe (komunalne), a ich właściwe zarządzanie – w tym minimalizacja, segregacja, odzysk i recykling – stanowi element ograniczania wpływu organizacji na środowisko.

Szczegółowy łańcuch wartości GK Dekpol przedstawiony został na poniższych schematach.

Dekpol Budownictwo



Grupa Dekpol Deweloper



Podmioty produkcyjne: Dekpol Steel, Intek, Reschke Anbaugerate, Betpref i Kombet



(SBM-2) Interesy i opinie zainteresowanych stron

GK Dekpol w 2025 rok dokonała przeglądu swoich interesariuszy oraz ich oceny pod kątem:

- wywierania wpływu przez organizację na interesariuszy
- interesariuszy zainteresowanymi naszymi działaniami (użytkownicy sprawozdań).

Poniższa tabela zawiera ogólny opis interesów i opinii zidentyfikowanych interesariuszy. Szczegółowe informacje dotyczące zarówno form zaangażowania, kluczowych według ESRS interesariuszy, jak też uwzględniania ich opinii w modelu biznesowym Grupy zostały przedstawione w ramach poszczególnych ujawnień: S1.SBM-2; S2.SBM-2; S3.SBM-3; S4.SBM-4.

Tabela SBM.01- Sposób informowania organów zarządczych i nadzorczych o opiniach i interesach zainteresowanych stron, na które Spółka wywiera wpływ związany ze zrównoważonym rozwojem

Proces	Sposób realizacji
Spotkania cykliczne i ad hoc	Regularne oraz doraźne spotkania członków Zespołu ds. Zrównoważonego Rozwoju z Zarządami spółek GK Dekpol oraz członkami Rady Nadzorczej podczas których prezentowane i omawiane są kwestie zrównoważonego rozwoju, w tym wyniki analizy podwójnej istotności oraz kluczowe opinie interesariuszy.
Badania ankietowe kluczowych interesariuszy	W 2025 roku, w ramach przeglądu i aktualizacji analizy podwójnej istotności, GK Dekpol powtórzyła badanie ankietowe opinii głównych kategorii interesariuszy na temat wpływów organizacji. Ankiety zostały skierowane w szczególności do pracowników, dostawców i podwykonawców, klientów, w tym także indywidualnych, instytucji finansowych, akcjonariuszy. Zarządy spółek z Grupy zostały poinformowane o wynikach tego badania.
Badania satysfakcji pracowników	W 2025 roku Dekpol Budownictwo powtórzyło także badanie satysfakcji wśród swoich pracowników, uzyskując frekwencję na poziomie 74%. Wyniki tego badania, w szczególności zidentyfikowane obszary wymagające poprawy, zostały przedstawione Zarządowi tego podmiotu. W ramach wdrożonej w 2026 roku strategii zrównoważonego rozwoju, pozostałe podmioty z Grupy będą sukcesywnie wdrażać tego typu badanie.
Warsztaty pracownicze "Partnerstwo i współpraca"	W 2025 roku, również w Dekpol Budownictwo, zorganizowane zostały warsztaty z których wypracowane wnioski i rekomendacje zostały przekazane kierownictwu i zarządowi jako odpowiedź na potrzeby pracowników.
Konsultacje z przedstawicielami pracowników	Zarządy spółek z Grupy, jak również członkowie Rady Nadzorczej Dekpol S.A. są informowane o wynikach konsultacji z przedstawicielami pracowników, w tym o opiniach pracowników na temat ich zaangażowania w ramach zrównoważonego rozwoju, czy też na temat wdrażanych strategii, polityk i procedur.
Monitoring mediów i mediów społecznościowych	Grupa prowadzi stały monitoring opinii pojawiających się w mediach. W przypadku pojawienia się istotnych, zwłaszcza negatywnych, informacji mogących wpłynąć na wizerunek firmy, niezwłocznie informowany jest zarząd danej spółki.
Monitoring opinii społeczności lokalnych	Jeszcze przed rozpoczęciem inwestycji analizowane jest jej otoczenie pod kątem potencjalnych oddziaływań. Wpływ ten jest monitorowany także w trakcie realizacji inwestycji a w przypadku zidentyfikowania uciążliwości dla lokalnych społeczności, w szczególności zgłoszenia skarg przez tą grupę interesariuszy, zarządy są informowane o zidentyfikowanych oddziaływaniach oraz o działaniach mających na celu ich eliminację lub minimalizację.
Kontrole organów	Zarządy informowane są o wynikach kontroli przeprowadzanych przez organy zewnętrzne, w tym kontroli dotyczących placów budowy i bezpieczeństwa i higieny pracy wśród pracowników własnych i pracowników podwykonawców.
Współpraca z instytucjami finansowymi	Zarządy informowane są o wymaganiach oraz oczekiwaniach tej kategorii interesariuszy.
Wnioski o wsparcie społeczne	Zarządy otrzymują i rozpatrują wpływające do organizacji wnioski o wsparcie społeczne, kierowane przez organizacje jak również osoby prywatne.
Monitoring regulacji prawnych	Zarządy informowane są na bieżąco o nowych i nadchodzących regulacjach prawnych, w tym dotyczących kwestii środowiskowych i społecznych, oraz o niezbędnych działaniach dostosowania procesów do tych regulacji.

Tabela SBM.02 - Zainteresowane strony

Zainteresowane strony	Kontakt z zainteresowanymi stronami / Sposób zaangażowania	Cel zaangażowania	Sposób uwzględniania interesów i opinii zainteresowanych stron	Zrozumienie interesów i opinii zainteresowanych stron w odniesieniu do strategii i modelu biznesowego
Własne zasoby pracownicze	W Dekpol Budownictwo organizowane są kwartalne spotkania Zarządu ze wszystkimi pracownikami spółki, na których każdy ma możliwość zadawania pytań bezpośrednio przedstawicielom Zarządu oraz wyrażania swoich opinii co do sposobu kierowania organizacją. Dekpol Budownictwo w 2025 roku przeprowadziło ponowne badanie zaangażowania i satysfakcji pracowników i współpracowników. Wyniki tego badania mają posłużyć wypracowaniu najlepszych praktyk i poprawy istniejących procesów oraz wesprzeć analizę podwójnej istotności. Badanie to będzie w kolejnych okresach wdrażane także w pozostałych podmiotach organizacji. W GK Dekpol w 2025 roku powtórzono ankietową formę zaangażowania pracowników aby uzyskać opinię pracowników na temat wpływu organizacji na istotne dla nich kwestie. Grupa zamierza kontynuować tę formę angażowania. W Dekpol SA funkcjonuje system ocen pracowniczych, aby nie tylko przedstawiać pracownikom ocenę ich dotychczasowej pracy, ale również wyznaczać cele na kolejne okresy. Dodatkowo system ten pozwala uzyskać informację	Celem zaangażowania pracowników i współpracowników jest budowanie stabilnego i bezpiecznego środowiska pracy, zwiększenie zaangażowania i retencji kluczowych specjalistów oraz rozwój kultury organizacyjnej opartej na dialogu i odpowiedzialności. Zaangażowanie pracowników może wspierać identyfikację i ocenę ryzyk operacyjnych, regulacyjnych i reputacyjnych.	Interesy i opinie własnych zasobów pracowniczych zgłaszane do organizacji są analizowane, konsultowane, a następnie te uznane za zasadne mają swoje odzwierciedlenie w dostosowaniu modelu organizacji pracy (np. elastyczne formy pracy), programach szkoleniowych i rozwojowych itp.	W odniesieniu do strategii i modelu biznesowego Spółka, zidentyfikowała kluczowe aspekty istotne z perspektywy własnych zasobów pracowniczych. Obejmują one w szczególności kierunek rozwoju organizacji, wpływ automatyzacji i digitalizacji na stabilność zatrudnienia i zakres obowiązków, stabilność finansową organizacji, procesy usprawniające organizację pracy, transparentna komunikacja, możliwość rozwoju kompetencji.
Lokalne społeczności	Obecne zaangażowanie wynika z bieżącej komunikacji z władzami samorządowymi w miejscach realizowanych projektów, współpracy z organami administracji publicznej, reagowania na zgłaszane uwagi i skargi, monitorowanie opinii społecznych w mediach społecznościowych oraz	Celem zaangażowania tej kategorii interesariuszy jest głównie identyfikacja potencjalnych negatywnych oddziaływań działalności Grupy, ograniczanie uciążliwości związanych z realizacją inwestycji i prowadzeniem działalności produkcyjnej, budowanie relacji opartych na dialogu i zaufaniu oraz	Interesy i opinie społeczności lokalnych są uwzględniane poprzez analizę zgłaszanych uwag i skarg, współpracę z samorządami, dostosowywanie organizacji prac do lokalnych uwarunkowań, wprowadzanie działań ograniczających uciążliwości oraz reagowanie na	Kluczowe interesy społeczności lokalnych obejmują ograniczanie uciążliwości związanych z prowadzeniem działalności przez podmioty z Grupy, ochronę środowiska lokalnego, zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom, transparentność działań organizacji

	udostępnianie możliwości kontaktu przez stronę internetową.	zapewnienie zgodności z wymogami środowiskowymi i administracyjnymi.	sygnały pojawiające się w mediach społecznościowych.	oraz rozwój lokalnej infrastruktury i gospodarki.
Instytucje finansowe współpracujące z GK Dekpol, w szczególności banki oraz inne podmioty finansujące działalność operacyjną i projekty budowlano-developerskie.	Obecne zaangażowanie wynika z bieżącej współpracy projektowej i kredytowej, przekazywanie informacji finansowych i operacyjnych, ankiety i zapytania dotyczące kwestii zrównoważonego rozwoju kierowane do organizacji przez tą kategorię interesariuszy.	Celem zaangażowania tej kategorii interesariuszy jest zapewnienie stabilnego dostępu do finansowania, budowanie wiarygodności kredytowej, dostosowanie się do wymogów regulacyjnych sektora finansowego (np. W zakresie taksonomii UE i raportowania ESG) oraz wspieranie długoterminowej współpracy. Zaangażowanie tej grupy ma bezpośredni wpływ na zdolność realizacji projektów inwestycyjnych.	Interesy i oczekiwania instytucji finansowych są uwzględniane poprzez uwzględnianie ryzyk środowiskowych i społecznych w systemie zarządzania ryzykiem oraz dostarczanie danych wymaganych w procesach oceny kredytowej.	Kluczowe interesy instytucji finansowych obejmują stabilność finansową Grupy, zdolność do obsługi zadłużenia, skuteczne zarządzanie ryzykiem projektowym oraz zgodność z regulacjami. W kontekście zrównoważonego rozwoju istotne znaczenie mają: ekspozycja na ryzyka klimatyczne i środowiskowe, zarządzanie ryzykiem w łańcuchu dostaw, standardy ładu korporacyjnego oraz długoterminowa odporność modelu biznesowego.
Inwestorzy - akcjonariusze oraz obligatariusze GK Dekpol, w tym inwestorzy indywidualni i instytucjonalni posiadający akcje lub obligacje emitowane przez Spółkę.	Obecne zaangażowanie tej kategorii interesariuszy odbywa się poprzez zatwierdzanie m.in. Sprawozdań finansowych i sprawozdania zrównoważonego rozwoju oraz udzielania absolutorium Zarządowi i Radzie Nadzorczej na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy.	Celem zaangażowania tej kategorii interesariuszy jest głównie zapewnienie przejrzystej i rzetelnej komunikacji, budowanie zaufania do Grupy, umożliwienie inwestorom oceny ryzyk i szans związanych z działalnością Grupy oraz wzmocnienie stabilności finansowej poprzez utrzymanie dostępu do kapitału.	Interesy i oczekiwania inwestorów są uwzględniane poprzez zapewnienie dostępu do aktualnych i rzetelnych informacji oraz dostosowywanie zakresu ujawnień do rosnących wymagań regulacyjnych i rynkowych.	Kluczowe interesy inwestorów obejmują stabilność finansową i rentowność Grupy, skuteczne zarządzanie ryzykiem, zgodność z regulacjami i długoterminową wartość organizacji. W kwestiach ESG rosnące znaczenie mają ryzyka klimatyczne i środowiskowe, odpowiedzialność w łańcuchu dostaw, jakość ładu korporacyjnego, transparentność raportowania oraz integracja ESG z procesami decyzyjnymi. Dla części inwestorów (zwłaszcza instytucjonalnych) poziom dojrzałości ESG może wpływać na decyzje inwestycyjne oraz koszt kapitału.
Dostawcy - surowców, materiałów budowlanych i produkcyjnych, usług transportowych, usług specjalistycznych i doradczych oraz kooperanci wykonujący określone elementy, części lub całe produkty dla GK Dekpol.	Obecnie zaangażowanie tej kategorii interesariuszy wynika głównie z bieżącej współpracy operacyjnej i handlowej, weryfikacji parametrów jakościowych i technicznych. Jednocześnie w 2025 roku także do tej kategorii interesariuszy zostały wysłane ankiety z pytaniami o opinię na temat wpływu organizacji na istotne dla tej grupy wpływy. Dodatkowo w 2025 roku podjęto kolejną próbę pozyskania danych środowiskowych (GWP) dla głównych kategorii materiałowych.	Celem zaangażowania tej kategorii interesariuszy jest zapewnienie wysokiej jakości i terminowości dostaw przy jednoczesnym ograniczeniu ryzyk środowiskowych i społecznych w łańcuchu dostaw. System zarządzania łańcuchem dostaw może wspierać identyfikację i ograniczanie ryzyk operacyjnych, reputacyjnych oraz klimatycznych.	Interesy i opinie dostawców są uwzględniane w podejściu Grupy do zarządzania łańcuchem dostaw poprzez ich systematyczną identyfikację oraz analizę, w tym w oparciu o wyniki badań ankietowych skierowanych w 2025 roku do tej kategorii interesariuszy oraz w oparciu o relacje biznesowe korporacyjnego	Kluczowe interesy dostawców obejmują stabilność i przewidywalność zamówień oraz terminowość płatności. Dodatkowe wymagania środowiskowe i społeczne dostawcy mogą postrzegać jako dodatkowe obciążenie administracyjne, ale jednocześnie jako szansę na podniesienie własnej konkurencyjności poprzez podnoszenie standardów.

Konsumenci i użytkownicy końcowi	Obecnie głównym źródłem kontaktu z tą grupą interesariuszy jest bezpośredni kontakt z działami sprzedaży i obsługi klienta.. Na każdym etapie sprzedaży wysyłane są także ankiety satysfakcji do klientów. W 2025 roku również i do tej grupy zostały wysłane ankiety z pytaniami o opinię na temat wpływu organizacji na istotne dla tej kategorii interesariuszy wpływy, jednakże z minimalnym odzewem. Ta grupa interesariuszy ostrożnie podchodzi do tego typu rozsyłanych ankiet, głównie na skutek sygnalizowanych zagrożeń w zakresie cyberbezpieczeństwa.	Celem zaangażowania tej kategorii interesariuszy jest zapewnienie wysokiego poziomu bezpieczeństwa i jakości inwestycji, zwiększenia satysfakcji klientów oraz dostosowania ofert do zmieniających się oczekiwań rynku, a także identyfikacja trendów i potrzeb w zakresie "zielonych mieszkań".	Interesy i opinie klientów indywidualnych są uwzględniane poprzez analizę wyników ankiet satysfakcji i uwzględnianie zgłaszanych uwag w projektowaniu kolejnych inwestycji. Standardy wykończenia i rozwiązań technicznych stale dostosowywane są do potrzeb rynku, stosowane są także rozwiązania poprawiające efektywność energetyczną budynków.	Kluczowe interesy klientów indywidualnych obejmują głównie bezpieczeństwo konstrukcyjne i użytkowe budynków, jakość ich wykonania, komfort życia, racjonalne koszty utrzymania, przejrzystość umów i informacji oraz terminowość realizacji inwestycji.
Klienci	Grupa angażuje tą grupę interesariuszy zwłaszcza w segmencie generalnego wykonawstwa, poprzez bieżące nawiązanie relacji z inwestorami, bieżącą komunikację operacyjną i kontraktową. W 2025 roku, podobnie jak w roku poprzednim, przeprowadzono badanie ankietowe wśród klientów na temat wpływu organizacji na istotne dla tej grupy interesariuszy kwestie. Zdarzają się także ankiety od klientów kierowane do organizacji.	Celem zaangażowania klientów jest przede wszystkim zapewnienie wysokiej jakości i bezpieczeństwa realizowanych inwestycji oraz dostarczanych produktów, budowanie długoterminowych relacji biznesowych oraz identyfikacja oczekiwań rynku w zakresie ESG. Pozwoli to dostosować ofertę do rosnących wymagań środowiskowych i społecznych, co zwiększy konkurencyjność organizacji.	Interesy i opinie klientów uwzględniane są poprzez m.in. Analizę wyników ankiet, dostosowanie rozwiązań do wzrastających oczekiwań rynku, w tym poprzez podnoszenie efektywności energetycznej i jakości użytkowej budynków, modyfikację procesu zarządzania łańcuchem dostaw w odpowiedzi na wymagania klientów.	Kluczowe interesy klientów obejmują wysoką jakość i terminowość dostarczanych produktów i realizowanych inwestycji, bezpieczeństwo użytkowania, efektywność kosztową oraz rzetelną i transparentną komunikację. Klienci o wyższej świadomości ESG oczekują dodatkowo zarządzania ryzykiem w łańcuchu dostaw czy też ograniczania śladu węglowego w produktach i działaniach organizacji. Tak więc interesy klientów są bezpośrednio powiązane ze strategią jakościową Grupy oraz jej długoterminową konkurencyjnością.
Pracownicy w łańcuchu wartości	Prowadzony jest bieżący nadzór nad realizacją prac wraz z komunikacją operacyjną.	Celem zaangażowania tej grupy interesariuszy jest zapewnienie bezpieczeństwa pracy na budowach, minimalizacja ryzyk wypadkowych, zapewnienie przestrzegania praw człowieka i praw pracy, zapewnienie zgodności z wymaganiami inwestorów oraz regulacjami prawnymi oraz utrzymanie wysokiej jakości realizowanych robót. Zaangażowanie tej grupy może wspierać identyfikację i ograniczanie ryzyk operacyjnych, społecznych i reputacyjnych.	Interesy pracowników w łańcuchu wartości uwzględniane są przede wszystkim poprzez ustanawianie standardów BHP na budowach, reagowanie na zgłaszane nieprawidłowości, korygowanie uchybień podczas audytów, egzekwowanie przestrzegania przepisów prawa pracy oraz uwzględnianie wyników kontroli i audytów w ocenie współpracy z podwykonawcą. W przyszłości anonimowe systemy zgłoszeń naruszeń umożliwią bezpośrednie przekazywanie informacji przez pracowników	W odniesieniu do pracowników w łańcuchu wartości GK Dekpol, w oparciu o własne analizy i doświadczenie operacyjne, identyfikuje jako kluczowe obszary istotne z ich perspektywy takie jak: warunki pracy i bezpieczeństwo na budowach oraz stabilność współpracy która przekłada się na stabilność ich zatrudnienia i wynagrodzenia.

		podwykonawców i dostawców, co będzie miało na celu wzmocnienie mechanizmów wczesnego identyfikowania ryzyk i wzmocnienie systemu zarządzania łańcuchem dostaw.	
Zarząd i Rada Nadzorcza	W kwestiach zrównoważonego rozwoju odbywają się cykliczne spotkania liderów ds. ESG z Zarządami poszczególnych podmiotów, cykliczne spotkania samych zarządów podmiotów z Grupy czy też spotkania Zarządu i Rady Nadzorczej Dekpol S.A.. W Dekpol Budownictwo tematyka zrównoważonego rozwoju została dodatkowo włączona do wybranych, comiesięcznych spotkań Rady Dyrektorów.	Celem zaangażowania tej grupy interesariuszy jest zapewnienie zgodności strategii Grupy z wymaganiami nadchodzących regulacji prawnych dotyczących zrównoważonego rozwoju, integracja aspektów środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego z decyzjami biznesowymi, skuteczne zarządzanie ryzykami i szansami ESG, zapewnienie jakości i rzetelności sprawozdania zrównoważonego rozwoju, budowanie długoterminowej wartości Grupy oraz wzmocnienie nadzoru nad realizacją celów strategicznych.	Interesy i opinie organów zarządzających i nadzorczych są uwzględniane przez dostosowanie modelu raportowania do potrzeb decyzyjnych tych organów oraz włączanie zagadnień zrównoważonego rozwoju do tworzenia i aktualizacji strategii Grupy a także jej wewnętrznych polityk i procedur.
			Kluczowe interesy i oczekiwania organów zarządzających i nadzorczych obejmują zwłaszcza długoterminową stabilność finansową Grupy, efektywność operacyjną i konkurencyjność rynkową, ograniczanie ryzyk regulacyjnych i reputacyjnych, integrację strategii zrównoważonego rozwoju ze strategią biznesową Grupy oraz transparentność raportowania i zachowanie wysokich standardów ładu korporacyjnego. Zrównoważony rozwój postrzegany jest przez tą grupę interesariuszy jako element wpływający na dostęp do finansowania, relacje z inwestorami i instytucjami finansowymi oraz partnerami biznesowymi, a także na reputację Grupy.

Zmiana strategii i modelu biznesowego w celu uwzględnienia opinii i interesów interesariuszy: W odpowiedzi na oczekiwania kluczowych interesariuszy, w tym Zarządu i Rady Nadzorczej, klientów, dostawców, inwestorów oraz instytucji finansowych, Grupa planuje zmiany w swojej strategii oraz modelu biznesowym. Grupa zamierza dostosować swoją strategię biznesową poprzez uwzględnianie istotnych czynników zrównoważonego rozwoju w procesach podejmowania decyzji strategicznych, w tym np. planowaniu i projektowaniu inwestycji czy zarządzaniu ryzykiem. Jednocześnie Grupa planuje zmianę modelu zarządzania poprzez dalsze włączenie aspektów zrównoważonego rozwoju do nadzoru korporacyjnego oraz procesów zarządczych, co ma prowadzić do systematycznego uwzględniania czynników zrównoważonego rozwoju w ocenie działalności oraz wyników Grupy i odpowiadać na oczekiwania inwestorów i instytucji finansowych w zakresie przejrzystości oraz zarządzania ryzykiem. Równocześnie Grupa planuje zmianę modelu funkcjonowania łańcucha wartości, polegającą na włączeniu kryteriów zrównoważonego rozwoju do procesów wyboru i oceny dostawców oraz zwiększeniu odpowiedzialności partnerów biznesowych za kwestie środowiskowe i społeczne. W odpowiedzi na oczekiwania klientów oraz zmieniające się uwarunkowania rynkowe Grupa zamierza zmodyfikować model operacyjny poprzez szersze uwzględnianie aspektów środowiskowych i społecznych w procesie projektowania i realizacji inwestycji, co może wpłynąć na charakter oferowanych produktów oraz standardy realizacji projektów. Zmiana relacji z zainteresowanymi stronami: Planowane zmiany w strategii oraz modelu biznesowym mogą również wpłynąć na sposób kształtowania relacji z kluczowymi interesariuszami oraz ich postrzeganie Grupy. W szczególności uwzględnianie aspektów zrównoważonego rozwoju w działalności operacyjnej i decyzyjnej może prowadzić do zwiększenia zaufania klientów oraz budowy długoterminowych relacji z partnerami biznesowymi. W odniesieniu do łańcucha wartości przewiduje się, że włączenie kryteriów zrównoważonego rozwoju do współpracy z partnerami biznesowymi może skutkować wzmocnieniem relacji z dostawcami spełniającymi określone standardy środowiskowe i społeczne. Jednocześnie większa integracja czynników zrównoważonego rozwoju oraz zwiększona przejrzystość mogą przyczynić się do wzrostu zaufania inwestorów, a także wzmocnienia relacji z instytucjami finansowymi, w tym zwiększenia wiarygodności kredytowej Grupy. W efekcie oczekuje się, że uwzględnianie opinii interesariuszy oraz dostosowanie strategii i modelu biznesowego do ich oczekiwań będzie wspierać długoterminową stabilność relacji oraz pozytywnie wpływać na postrzeganie Grupy przez otoczenie rynkowe.

(S1.SBM-2) Własne zasoby pracownicze

Interesy i opinie własnych zasobów pracowniczych są uwzględniane w kształtowaniu strategii oraz modelu biznesowego Spółki, w szczególności w obszarze zarządzania kapitałem ludzkim jako kluczowym zasobem organizacji. Na podstawie analiz prowadzonych przez Spółkę, obejmujących m.in. wyniki badań ankietowych oraz doświadczenie organizacyjne w zakresie zarządzania personelem, zidentyfikowano kluczowe obszary istotne z perspektywy pracowników. W odpowiedzi na nie Spółka podejmie działania ukierunkowane na zwiększenie spójności i efektywności funkcjonowania w ramach Grupy, w tym poprzez ujednolicanie polityk i procedur pracowniczych oraz rozwój ustrukturyzowanych procesów zarządzania rozwojem zawodowym, takich jak systemy ocen pracowniczych i kryteria awansów. Uwzględnienie tej perspektywy znajdzie odzwierciedlenie w działaniach wspierających stabilność zatrudnienia, rozwój kompetencji oraz budowanie bezpiecznego i etycznego środowiska pracy, co przełoży się na zdolność organizacji do realizacji celów strategicznych oraz utrzymania efektywnego i odpornego modelu biznesowego. Jednocześnie z perspektywy pracowników, działania te mogą skutkować wzrostem poziomu zaufania do organizacji, zwiększeniem zaangażowania pracowników i identyfikacji z Grupą.

(S2.SBM-2) Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

Interesy i opinie pracowników w łańcuchu wartości są uwzględniane w podejściu Grupy do kształtowania strategii oraz modelu biznesowego, w szczególności w obszarze zarządzania łańcuchem dostaw oraz realizacji projektów. W odniesieniu do pracowników w łańcuchu wartości, GK Dekpol – w oparciu o własne analizy i doświadczenie operacyjne – identyfikuje jako kluczowe obszary istotne z ich perspektywy m.in. warunki pracy i bezpieczeństwo na budowach oraz stabilność współpracy, co przekłada się na stabilność zatrudnienia tej kategorii interesariuszy. Uwzględnienie tych aspektów znajdzie odzwierciedlenie w działaniach ukierunkowanych na integrację kryteriów środowiskowych, społecznych i ładu korporacyjnego w zarządzaniu łańcuchem dostaw, co stanowi element dostosowania modelu biznesowego. W szczególności obejmuje to wdrożenie Kodeksu Etyki Dostawców oraz rozwój procesów oceny i wyboru dostawców z uwzględnieniem kryteriów ESG, co wpływa na sposób kształtowania relacji biznesowych, strukturę łańcucha dostaw oraz zarządzanie ryzykiem operacyjnym i regulacyjnym. W rezultacie podejście to prowadzi do stopniowej zmiany modelu współpracy z partnerami biznesowymi – od relacji opartych głównie na kryteriach operacyjnych i kosztowych do modelu uwzględniającego długoterminową współpracę, jakość, zgodność z wymaganiami ESG oraz stabilność realizacji projektów, wspierając realizację celów strategicznych Grupy.

(S3.SBM-2) Dotknięte społeczności

Interesy i opinie lokalnych społeczności są uwzględniane w podejściu Grupy do kształtowania strategii oraz modelu biznesowego, w szczególności w kontekście realizacji projektów inwestycyjnych oraz zarządzania ich wpływem społecznym. W oparciu o doświadczenie operacyjne oraz analizę otoczenia projektów, Grupa identyfikuje jako kluczowe obszary istotne z perspektywy lokalnych społeczności m.in. wpływ inwestycji na jakość życia, środowisko lokalne, bezpieczeństwo oraz potrzebę transparentnej komunikacji i możliwości zgłaszania uwag lub nieprawidłowości. Uwzględnienie tych aspektów znajduje odzwierciedlenie w podejściu Grupy do realizacji inwestycji, w którym zarządzanie wpływem społecznym oraz relacjami z lokalnymi społecznościami stanowi element ograniczania ryzyk projektowych oraz zapewnienia ciągłości działalności. W tym kontekście Grupa zamierza wdrożyć rozwiązania wspierające dialog i identyfikację potencjalnych nieprawidłowości, w tym system zgłaszania naruszeń dostępny dla interesariuszy zewnętrznych. W rezultacie podejście to prowadzi do uwzględnienia aspektów społecznych jako elementu procesu inwestycyjnego oraz zarządzania ryzykiem, co wpływa na sposób realizacji projektów oraz relacje z lokalnymi społecznościami – od relacji reaktywnych do bardziej systematycznego i dialogowego modelu współpracy.

(S4.SBM-2) Konsumenci i użytkownicy końcowi

Interesy, potrzeby i oczekiwania konsumentów oraz użytkowników końcowych są uwzględniane w kształtowaniu strategii oraz modelu biznesowego Grupy, w szczególności w odniesieniu do jakości, bezpieczeństwa oraz transparentności oferowanych nieruchomości. W oparciu o analizy rynkowe, doświadczenie operacyjne oraz obserwowane kierunki zmian regulacyjnych i oczekiwań klientów, Grupa identyfikuje jako kluczowe obszary m.in. jakość wykonania, bezpieczeństwo użytkowania, efektywność środowiskową budynków oraz dostępność rzetelnych informacji dotyczących wpływu inwestycji na środowisko. W odpowiedzi na te uwarunkowania Grupa zamierza wdrażać kompleksowe podejście do zapewnienia jakości, bezpieczeństwa i transparentności środowiskowej oferowanych nieruchomości, obejmujące m.in. implementację standardu Level(s) w projektach inwestycyjnych oraz zapewnienie klientom dostępu do informacji środowiskowych, w tym analiz cyklu życia budynków (LCA). Działania te stanowią element dostosowania modelu biznesowego poprzez integrację kryteriów środowiskowych i jakościowych na etapie projektowania i realizacji inwestycji, a także zwiększenie transparentności oferty. W rezultacie Grupa rozwija podejście, w którym wartość dla klienta definiowana jest nie tylko przez parametry funkcjonalne i cenowe, ale również przez mierzalne aspekty jakościowe i środowiskowe. Podejście to wpłynie również na charakter relacji z konsumentami i użytkownikami końcowymi, prowadząc do jej większej transparentności oraz wzmacniając ich rolę jako świadomych uczestników procesu decyzyjnego. Sprzyja to budowaniu zaufania oraz długoterminowych relacji, a także może wpływać na postrzeganie oferty Grupy i jej przewagi konkurencyjnej.

(SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Istotne wpływy zostały zidentyfikowane, zgodnie z wymogami ujawnienia ESRS.

Wśród istotnych wpływów zidentyfikowano trzy specyficzne dla organizacji:

- działalność Fundacji Dekpol i inicjatywy społeczne Grupy Kapitałowej, w ramach standardu S3 - dotknięte społeczności,
- bezpieczeństwo zdrowia i mienia, w ramach standardu S3 - dotknięte społeczności,
- cyberbezpieczeństwo - w ramach standardu G1 - ład korporacyjny.

Zidentyfikowane istotne wpływy przedstawia poniższa tabela.

Tabela SBM.03 - Istotne wpływy

Stand- ard	Temat / mniejsza jednostka tematyczna	Istotny wpływ - typ	Opis istotnego wpływu	Zaangażowanie organizacji w istotne wpływy	Wpływ na lu- dzi i środowi- sko	Powiązania ze strategią i modelem biz- nesowym	Odporność stra- teгии i modelu biznesowego na istotne wpływy	Obecne i przewidy- wane skutki dla mo- delu biznesowego, strategii, łańcucha wartości i procesu decyzyjnego	Perspektywa cza- sowa (KT- krótkoterminowa; ŚT- średnioterminowa; DT- długoterminowa)	Obszar działalno- ści oraz umiejscowienie w łańcuchu wartości (OW- operacje własne; ŁW-U - łań- cuch war- tości wyż- szego szczebla; ŁW-D - łań- cuch war- tości niż- szego szczebla)	Zmiany w sto- sunku do po- przedniego okresu spra- wozdawczego
ESRS E1	Łagodzenie zmian klimatu	Negatywny, rzecz- ywyisty	Organizacja wy- wiera rzeczywisty negatywny wpływ środowi- skowy poprzez generowanie emisji gazów cie- plarnianych, które przyczy- niają się do nasi- łania zmian kli- matu i utrudniają osiąganie celów łagodzenia zmian klimatu.	Zaangażowanie organizacji wy- nika z faktu że emisje są efek- tem jej operacji własnych (branża budow- lana ale także procesy produk- cyjne charakte- ryzują się znaczną emisyj- nością) ale także jej łańcucha war- tości.	Wpływ ten od- działywa za- równo na śro- dowisko, po- przez nasilanie globalnego ocieplenia oraz zwiększenia częstotliwości i intensywności zjawisk ekstre- malnych), jak również i na ludzi, zagrażając ich zdrowiu ale i utracie mienia.	Emisje GHG są bezpośrednim skutkiem dzia- łalności opera- cyjnej Spółki.	Odporność stra- teгии i modelu biz- nesowego na wpływ zależy od działań organiza- cji związanych z minimalizacją tego wpływu. Dlatego też orga- nizacja na bie- żąco analizuje dostępne tech- nologie, rynkowe trendy i oczeki- wania klientów, także w kontek- ście ogranicza- nia emisji i dosto- sowuje do nich swoją ofertę.	Obecne i nadcho- dzące regulacje prawne dotyczące re- dukcji emisji, jak rów- nież i coraz większa presja klientów czy in- westorów wymuszają ciągłą analizę strate- гии i modelu bizneso- wego pod kątem do- stosowania do obec- nych i nadchodzą- cych trendów i wyma- gań. Niedostosowanie się do nich może skut- kować zwiększonymi kosztami zakupów energii, paliw, mate- riałów, ale również fi- nansowania czy ubezpieczeń, co w przyszłości może	KT, ŚT, DT	OW, ŁW-U, ŁW-D	W sprawozda- niu za rok 2024 negatywny wpływ był zi- dentyfikowany tylko w per- spektywie krótko- i śred- nioterminowej. Ze względu jed- nak na ograni- czenia techno- logiczne zwią- zane ze stoso- wanymi wyso- koemisyjnymi materiałami, zi- dentyfikowano że negatywny wpływ będzie się utrzymywał także w

						doprowadzić do utraty konkurencyjności.			perspektywie długoterminowej.		
ESRS E1	Energia	Negatywny, rzeczywisty	Organizacja wywiera rzeczywisty negatywny wpływ środowiskowy poprzez wysokie zużycie energii w ramach realizacji robót budowlanych oraz działalności produkcyjnej. Zużycie energii obejmuje m.in. Energię elektryczną wykorzystywaną w zakładach produkcyjnych, biurach, magazynach i na placach budowy; energię ciepłą wykorzystywaną do ogrzewania obiektów i procesów technologicznych oraz paliwa zużywane przez maszyny budowlane, urządzenia, agregaty prądotwórcze oraz flotę transportową.	Zaangażowanie organizacji wynika z tego, że zużycie energii jest bezpośrednim efektem prowadzonej działalności, także jest wynikiem realizacji biznesowych, zwłaszcza w zakresie zużycia energii przez podwykonawców i dostawców, a także przez późniejszych użytkowników.	Wysokie zużycie energii, szczególnie ze źródeł kopalnych, oddziałuje negatywnie zarówno na środowisko jak i społeczeństwo poprzez emisję gazów cieplarnianych, zużycie zasobów naturalnych związanych z jej produkcją, negatywny wpływ na zdrowie społeczeństwa poprzez jakość powietrza.	Zużycie energii wynika bezpośrednio z charakteru działalności Grupy (roboty budowlane i produkcja) i stanowi nieodłączny element realizacji procesów operacyjnych. Dekpol nie ma wpływu na strukturę wytwarzania energii w systemie energetycznym ani istotnych możliwości ograniczenia energochłonności procesów bez wpływu na ciągłość i zdolność operacyjną działalności. W związku z tym wpływ ten ma charakter strukturalnie powiązany z modelem biznesowym. Działania Organizacji ograniczają się do poprawy efektywności	Odporność strategii i modelu biznesowego na negatywny wpływ wysokiego zużycia energii zależy od zdolności organizacji do wdrażania działań zwiększających efektywność energetyczną, monitorowania i zarządzania zużyciem energii, zwiększanie udziału energii odnawialnej, ograniczanie zużycia paliw poprzez modernizację floty i maszyn oraz od planowania energetycznego w projektach.	Obecne i nadchodzące regulacje prawne dotyczące redukcji emisji mają wpływ m.in. Na koszt energii, zwłaszcza pochodzącej ze źródeł kopalnych, co przy jednoczesnym zwiększaniu zapotrzebowania inwestorów na zasilenie budynków energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych powoduje konieczność dostosowania modelu biznesowego i strategii do wykorzystania niskiemisyjnych źródeł energii.	KT, ŚT, DT	OW, ŁW-U, ŁW-D	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.

189

190

przyrodniczy oraz jego trwałego przekształcania.

sposób zagospodarowania terenu czy działań budowlanych.

także pośrednio oddziaływać na ludzi poprzez ograniczenie dostępu do przestrzeni przyrodniczych i rekreacyjnych.

dotyczących lokalizacji oraz zakresu projektów. W związku z tym negatywny wpływ na bioróżnorodność jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym, ponieważ wynika z prowadzonej działalności inwestycyjnej. Grupa zarządza tym wpływem poprzez zapewnienie zgodności z obowiązującymi regulacjami w zakresie ochrony środowiska i bioróżnorodności oraz uwzględnianie aspektów środowiskowych na etapie planowania i realizacji inwestycji.

przekształcaniem terenów. W konsekwencji Grupa nie jest w pełni odporna na ten wpływ. Jednocześnie wpływ ten jest zarządzany poprzez uwzględnianie aspektów środowiskowych na etapie planowania inwestycji, w tym analizę lokalizacji oraz realizację projektów zgodnie z decyzjami środowiskowymi i - tam gdzie wymagane - ocenami oddziaływania na środowisko.

związanych z działaniami na rzecz bioróżnorodności.

ESRS E5	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów	Negatywny, rzeczywisty	Organizacja wywiera rzeczywisty negatywny wpływ środowiskowy poprzez znaczne wykorzystanie surowców w ramach realizacji procesów	Zaangażowanie organizacji w zidentyfikowany negatywny wpływ ma charakter bezpośredni i wynika przede wszystkim z operacji własnych, w	Negatywny wpływ oddziałuje na środowisko poprzez wykorzystanie surowców co może doprowadzić do ich niedoboru. Pośrednio wpływ	Zidentyfikowany negatywny wpływ wynika z modelu biznesowego organizacji, opartego na realizacji działalności budowlanej i	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują częściową odporność na zidentyfikowany negatywny wpływ związany z wykorzystaniem zasobów i	Wysokie zużycie surowców i materiałów odpowiedniej jakości w procesach skutkuje zwiększonymi kosztami operacyjnymi. W przyszłości, w związku z coraz większymi restrykcjami regulacyjnymi i	KT, ŚT, DT	OW, ŁW-U	Zmiana w stosunku do sprawozdania za 2024 rok w perspektywie czasowej. Negatywny wpływ zidentyfikowany był wyłącznie w perspektywie

budowlanych i produkcyjnych. W szczególności dotyczy to materiałów o wysokiej intensywności zasobowej, takich jak: kruszywa, piasek, żwir, cement i beton, stal, drewno, tworzywa sztuczne, materiały izolacyjne, chemia budowlana.		szczegółności z realizacji procesów budowlanych i produkcyjnych, które są zasobochłonne i wiążą się ze znacznym zużyciem surowców. W odniesieniu do łańcucha wartości wpływ ten występuje również na etapie upstream, poprzez relacje biznesowe z dostawcami materiałów budowlanych, co wynika z kształtowania zapotrzebowania materiałowego oraz specyfikacji technicznych i standardów wykonania stosowanych przez organizację w procesie realizacji inwestycji.	może również oddziaływać na ludzi, zwłaszcza społeczność lokalne w pobliżu miejsc wydobywania i produkcji materiałów (hałas, pylenie).	produkcyjnej, które z natury wymagają znaczącego zużycia surowców i materiałów w procesach operacyjnych. Wykorzystanie zasobów stanowi bezpośrednią konsekwencję sposobu realizacji projektów inwestycyjnych i przyjętych standardów technicznych.	surowców. W przypadku ograniczonej dostępności określonych materiałów organizacja może stosować materiały substytucyjne o zbliżonych parametrach technicznych, co pozwala na kontynuację realizacji projektów inwestycyjnych bez konieczności istotnych zmian w modelu operacyjnym. Jednocześnie część procesów technologicznych oraz wymogów projektowych ogranicza możliwość pełnej substytucji niektórych surowców, co powoduje utrzymanie wysokiej wrażliwości modelu biznesowego na dostępność zasobów.	naciskiem na GOZ, może wystąpić dalszy wzrost kosztów pozyskania surowców pierwotnych a nawet ich niedobór co wpłynie na konieczność zmian w procesach produkcyjnych.	krótko- i średnioterminowej. Po ponownym przeanalizowaniu dodano wpływ także w perspektywie długoterminowej. Usunięto również obszar działalności i umiejscowienie w łańcuchu wartości - ŁW-D.

ESRS E5	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów	Pozytywny, rzeczywisty	Organizacja wywiera rzeczywisty pozytywny wpływ środowiskowy i operacyjny poprzez stosowanie technologii	Grupa jest zaangażowana w pozytywny wpływ poprzez własne operacje oraz w dalszej części łańcucha wartości, obejmującej	Wykorzystanie prefabrykatów wywiera pozytywny wpływ na środowisko poprzez oszczędność zasobów	Pozytywny wpływ w zakresie wykorzystania prefabrykacji wynika z modelu biznesowego Grupy, który	Prefabrykacja już obecnie skraca cykl realizacji inwestycji, ogranicza ryzyko opóźnień i poprawia jakość wykonania, co przekłada się na stabilność marży, niższe	KT, ŚT, DT	OW, ŁW-D	Nowy zidentyfikowany wpływ powiązany z wcześniej zidentyfikowanym wpływem w raporcie za 2024 rok, ale w

prefabrykacji w realizacji projektów budowlanych. Prefabrykacja polega na wytwarzaniu elementów budowlanych w kontrolowanych warunkach zakładu produkcyjnego, a następnie ich montażu na placu budowy. Takie podejście umożliwia ograniczenie strat materiałowych, poprawę efektywności wykorzystania zasobów, zwiększenie powtarzalności jakości oraz zmniejszenie uciążliwości budowy dla otoczenia.

wykorzystanie produkowanych prefabrykatów w realizacji projektów budowlanych. Prefabrykaty wytwarzane są w zakładach produkcyjnych Organizacji, a następnie wykorzystywane w działalności budowlanej, co wynika bezpośrednio z przyjętego modelu biznesowego i decyzji operacyjnych.

(minimalizację odpadów, możliwość wielokrotnego wykorzystania zasobów np. wody). Dodatkowo wykorzystanie prefabrykatów w budownictwie wywiera pozytywny wpływ na ludzi bowiem użycie prefabrykatów prowadzi do zwiększenia bezpieczeństwa pracowników na placu budowy.

obejmuje własną produkcję prefabrykatów oraz ich zastosowanie w realizacji projektów budowlanych. Zastosowanie prefabrykacji jest bezpośrednio osadzone w prowadzonej działalności operacyjnej i decyzjach technologicznych. Strategia Grupy wspiera rozwój tego podejścia poprzez dążenie do optymalizacji procesów produkcyjno-budowlanych, jednak sam wpływ jest przede wszystkim konsekwencją przyjętego modelu biznesowego.

koszty poprawek oraz większą przewidywalność realizacji portfela projektów. W perspektywie średnio- i długoterminowej prefabrykacja umożliwi industrializację procesów budowlanych, zwiększenie skalowalności działalności oraz rozwój nowych modeli przychodowych (produkt/usługa systemowa). Dodatkowo zwiększy konkurencyjność w kontekście wymagań ESG i ułatwi dostęp do finansowania.

temacie zasobów odprowadzanych.

ESRS E5	Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami	Pozytywny, rzeczowy	Organizacja wywiera rzeczywisty pozytywny wpływ poprzez stosowanie technologii prefabrykacji, która przekłada się na poprawę jakości oraz parametrów użytkowych	Organizacja jest zaangażowana w pozytywny wpływ w ramach własnych operacji oraz w dalszej części łańcucha wartości, obejmującej oddawanie do użytkowania budynków i	Wykorzystanie prefabrykatów wywiera pozytywny wpływ na ludzi i środowisko głównie poprzez ich trwałość, a więc dłuższy okres użytkowania.	Pozytywny wpływ wynika z modelu biznesowego Organizacji, który obejmuje produkcję prefabrykatów oraz ich wykorzystanie w realizacji obiektów	Cechy prefabrykacji, takie jak zwiększona trwałość budynków, ich adaptacyjność oraz łatwość demontażu, wpływają na model biznesowy i strategię poprzez ukierunkowanie działalności na dostarczanie bardziej	KT, ŚT, DT	OW, ŁW-D	Wpływ został zmodyfikowany i podzielony na dwa odrębne wpływy (w zasobach wprowadzanych i w zasobach odprowadzanych) w stosunku do roku 2024

zasobów odprowadzanych, tj. gotowych obiektów i budynków oddawanych do użytkowania. Wykorzystywana technologia prefabrykacji powoduje większą trwałość budynków (konstrukcje żelbetowe, które są najczęściej wykorzystywane w budownictwie kubaturowym, są trwalsze niż cegła), adaptacyjność (w przeszkoleniach usługowych wykorzystywana technologia szkieleto-owa, dzięki czemu łatwo zmieniać układ funkcjonalny w zależności od potrzeb biznesowych; w przeszkoleniach lokali mieszkalnych i apartamentowych wykorzystywana technologia płyt wielkoformatowych typu multigips, dzięki czemu nie trzeba tynkować ścian), oraz łatwość demontażu w sytuacji

obiektów realizowanych z wykorzystaniem prefabrykatów. Prefabrykaty są w większości produkowane w zakładach własnych Organizacji, a następnie wykorzystywane w realizacji projektów budowlanych, co wynika bezpośrednio z prowadzonej działalności operacyjnej i przyjętego modelu biznesowego.

budowlanych. Zastosowanie technologii prefabrykacji jest efektem strategicznych decyzji Zarządu i stanowi integralny element prowadzonej działalności operacyjnej.

elastycznych i długowiecznych obiektów. W łańcuchu wartości przekłada się to na integrację etapów projektowania, produkcji i realizacji z uwzględnieniem przyszłych zmian funkcjonalnych budynków. W procesie decyzyjnym aspekty te są uwzględniane przy wyborze technologii, rozwiązań projektowych oraz sposobu realizacji inwestycji, wspierając podejście zorientowane na jakość, funkcjonalność i możliwość adaptacji obiektów w czasie.

		zmian aranżacyjnych)											
ESRS E5	Odpady	Negatywny, rzeczowy	Organizacja wywiera negatywny wpływ środowiskowy poprzez znaczące generowanie odpadów powstających w toku realizacji robót budowlanych oraz działalności produkcyjnej. Odpady te obejmują zarówno odpady mineralne i opakowaniowe, jak również odpady trudne do recyklingu (np. wielomateriałowe izolacje, kompozyty, zabrudzone tworzywa) oraz odpady niebezpieczne (np. zawierające substancje chemiczne, pozostałości farb/rozpuszczalników, sorbenty). Skala oddziaływania jest szczególnie widoczna w fazie realizacji budów (plac budowy) oraz w procesach produkcyjnych i magazynowych, gdzie odpady powstają w sposób ciągły lub cykliczny.	Zidentyfikowany negatywny wpływ środowiskowy związany z generowaniem odpadów wynika przede wszystkim z operacji własnych organizacji, w szczególności z działalności budowlanej, procesów produkcyjnych, logistyki materiałowej oraz utrzymania sprzętu i infrastruktury. Dodatkowo wpływ ten jest pośrednio powiązany z relacjami biznesowymi, w szczególności z działalnością podwykonawców realizujących prace na placach budowy oraz dostawców materiałów, jednak głównym źródłem jego powstawania pozostają operacje własne organizacji.	Wpływ oddziałuje zarówno na ludzi, poprzez narażenie pracowników na kontakt z odpadami niebezpiecznymi czy też narażenie lokalnych społeczności na uciążliwości związane z gromadzeniem i odbiorem odpadów np.. Hałas, pylenie czy ryzyko incydentów. Wpływ na środowisko związany jest z wykorzystaniem zasobów naturalnych, szczególnie gdy odpady nie nadają się do recyklingu.	Zidentyfikowany wpływ wynika bezpośrednio z modelu biznesowego organizacji, opartego na realizacji projektów budowlanych oraz działalności produkcyjnej, które wiążą się z powstawaniem odpadów na różnych etapach procesów operacyjnych. Wpływ ten jest jednocześnie powiązany ze strategią organizacji, w szczególności w zakresie działań ukierunkowanych na optymalizację procesów oraz ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów.	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują częściową odporność na negatywny wpływ związany z generowaniem odpadów. Z jednej strony wpływ ten jest nieodłącznie związany z charakterem działalności budowlanej i produkcyjnej, co oznacza, że nie może zostać całkowicie wyeliminowany bez zasadniczej zmiany modelu biznesowego. Z drugiej strony organizacja wdraża rozwiązania ograniczające skalę tego wpływu, w szczególności w obszarze planowania materiałowego, organizacji procesów oraz zarządzania odpadami, co pozwala na jego kontrolowanie i stopniowe ograniczanie. W konsekwencji negatywny wpływ nie zagraża ciągłości modelu	Wpływ przekłada się na wyższe koszty operacyjne i niższą efektywność materiałową. W przyszłości wpływ może doprowadzić do braku możliwości sprostania nie tylko rosnącym wymaganiom prawnym, ale także oczekiwaniom klientów.	KT, ŚT, DT	OW, ŁW-U, ŁW-D	Zmianie uległa wyłącznie perspektywa czasowa zidentyfikowanego wpływu - dodano perspektywę długoterminową.		

196

		związanych z transportem.								
			Organizacja wywiera pozytywny wpływ społeczny poprzez utrzymywanie standardów bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP) oraz realizację szeregu inicjatyw ukierunkowanych na zapobieganie wypadkom, chorobom zawodowym i zdarzeniom potencjalnie wypadkowym. Wdrożone działania obejmują m.in. systemowe zarządzanie ryzykiem zawodowym, regularne szkolenia i instruktaże (także pozaustawowe), nadzór BHP na budowach i w zakładach, audyty i kontrole, kampanie edukacyjne (Miesiąc Bezpieczeństwa), Kwatera BHP oraz promowanie kultury bezpieczeństwa. W ramach ocen okresowych uwzględniane jest także zaangażowanie pracownika w	Organizacja jest zaangażowana w istotny wpływ przez swoje celowe decyzje zarządcze oraz wdrożenie polityk, procedur i inwestycji w obszarze BHP obejmujących: * określenie wymagań BHP dla własnych pracowników * wdrażanie standardów organizacji pracy minimalizujących ekspozycję na ryzyko * wyposażenie stanowisk pracy w środki ochrony indywidualnej i zbiorowej * rozwój kompetencji kadry kierowniczej i pracowników w zakresie BHP.	Pozytywny wpływ na ludzi zwłaszcza wynika z ograniczenia ryzyka urazów czy wypadków. Pojawia on nie tylko bezpieczeństwo fizyczne pracowników, ale także dobrostan psychiczny poprzez budowę kultury pracy opartej na odpowiedzialności i przewidywalności. Wpływ na środowisko natomiast jest związany z ograniczeniem ryzyka awarii i zdarzeń incydentalnych np. wycieków, pożarów. Z kolei lepsza organizacja pracy na budowach czy zakładach produkcyjnych sprzyja ograniczeniu strat materiałowych i incydentów środowiskowych.	Odpowiednie standardy BHP są bezpośrednio powiązane ze strategią i modelem biznesowym organizacji, ponieważ działalność budowlana czy produkcyjna należą do branż o podwyższonym ryzyku wypadkowym. Bezpieczeństwo wpływa także na ciągłość operacyjną i terminowość. Odpowiedni poziom bezpieczeństwa ponadto zwiększa wiarygodność organizacji w relacjach z inwestorami czy instytucjami finansowymi oraz ogranicza ryzyko reputacyjne czy prawne.		Wdrożone standardy bezpieczeństwa skutkują ograniczeniem liczby wypadków i zdarzeń potencjalnie wypadkowych, a także pozytywnym wizerunkiem organizacji jako odpowiedzialnego pracodawcy. W przyszłości utrzymanie i udoskonalanie standardów BHP może spowodować dalszą poprawę wyników BHP, zwłaszcza wskaźnika wypadkowości, zwiększenie konkurencyjności na rynku oraz atrakcyjności organizacji na rynku pracy, a dodatkowo ograniczy ryzyko prawne i finansowe.		
ESRS S1	Warunki pracy - Bezpieczeństwo i higiena pracy	Pozytywny, rzeczowy						KT, ŚT, DT	OW	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.

przestrzeganie
BHP, co ma
wpływ na wyso-
kość premii.

ESRS S1	Warunki pracy - Bezpie- czeństwo i higiena pracy	Negatywny, rzec- zywisty	Organizacja do- świadcza rzecz- ywnego wpływu społecznego związanego z występowaniem wypadków przy pracy, w tym wy- padków ciężkich, a w przeszłości nawet śmiertel- nych.	Organizacja pro- wadzi swoją działalność w segmentach które charaktery- zują się znacz- nym ryzykiem BHP, stąd też mimo realizowa- nych działań opi- sanych wyżej, nadal zdarzają się wypadki cięż- kie wśród pra- cowników.	Wpływ ten od- działy przede wszystkim na ludzi, bowiem poszkodowani pracownicy tracą zdrowie, a w skrajnych przypadkach nawet życie. Wpływ ten roz- ciąga się także na rodziny po- szkodowa- nych, a nawet na innych pra- cowników któ- rzy mogą stracić poczucie bezpieczeń- stwa. Wpływ nie oddziałuje bezpośrednio na środowisko ale może spo- wodować incy- dent środowi- skowy np. wy- ciek, emisje lub zanieczysz- czenia powie- trza, wody czy gleby.	Wpływ nie jest powiązany ze strategią i mo- delem bizne- sowym orga- nizacji, bo- wiem organi- zacja kładzie duży nacisk na bezpieczeń- stwo swoich pracowników, a w szczegól- ności zapobie- ganie wypad- kom. Jednakże organizacja działa opera- cyjnie w sekto- rach o pod- wyższonym ryzyku wypad- kowym.	Strategia i model biznesowy w znacznej mierze są odporne na wpływ poprzez wdrożony sys- tem zarządzania BHP opisany wy- żej. Mimo to trudno jest całko- wicie wyeliminować występowanie wypadków w pracy ze względu na branże w ja- kich organizacja prowadzi działal- ność oraz czyn- nik ludzki.	Zdarzające się wy- padki skutkują utratą zdrowia lub nawet ży- cia przez pracowni- ków. Dodatkowo każdy wypadek ozna- cza operacyjny prze- stój co może mieć wpływ na termino- wość i utratę zaufania klientów. Wypadek może się wiązać także ze zwiększe- niem kosztów opera- cyjnych (uszkodzenia produktów związane z koniecznością wy- produkowania no- wych) ale także z in- nymi, dodatkowymi kosztami np. kary, od- szkodowania.	KT, ŚT, DT	OW	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.
ESRS S1	Warunki pracy - Dia- log społecz- ny	Negatywny, rzec- zywisty	Organizacja wy- wiera rzeczywisty negatywny wpływ społeczny poprzez brak re- gularnego,	Organizacja jest bezpośrednio za- angażowana w istotny wpływ poprzez własne praktyki opera- cyjne w obszarze	Wpływ ten od- działy przede wszystkim na ludzi poprzez ryzyko obniże- nia poczucia wpływu	Zidentyfiko- wany nega- tywny wpływ wynika ze spo- sobu ukształ- towania mo- delu	Strategia i model biznesowy orga- nizacji wykazują ograniczoną od- porność na zi- dentyfikowany negatywny	Skutkiem braku regu- larnego i ustruktury- zowanego dialogu z pracownikami może być brak uwzględnie- nia w decyzjach stra- tegicznych	KT, ŚT	OW	Nowy zidentyfikowany wpływ.

ustrukturyzowanego dialogu z przedstawicielami pracowników co może prowadzić do niepełnego uwzględniania perspektywy pracowniczej w procesach decyzyjnych.	dialogu społecznego. Brak regularnych i ustrukturyzowanych mechanizmów konsultacji z przedstawicielami pracowników wynika z przyjętego sposobu organizacji procesów wewnętrznych, co bezpośrednio kształtuje jakość uwzględniania perspektywy pracowniczej w procesach decyzyjnych.	pracowników na sprawy organizacyjne, a przez to potencjalne osłabienie zaangażowania i zaufania.	biznesowego oraz przyjętych rozwiązań organizacyjnych w zakresie reprezentacji pracowników, w tym braku formalnie określonych, cyklicznych mechanizmów dialogu z przedstawicielami pracowników. Wpływ ten przekłada się na ograniczone wykorzystanie usystematyzowanych informacji zwrotnych od pracowników w procesach zarządczych, w szczególności w zakresie planowania działań operacyjnych, organizacji pracy oraz identyfikacji obszarów wymagających poprawy w środowisku pracy.	wpływ w obszarze dialogu społecznego. Brak ustrukturyzowanych i regularnych mechanizmów dialogu z przedstawicielami pracowników ogranicza zdolność organizacji do systematycznego uwzględniania perspektywy pracowniczej w procesach zarządczych, co może wpływać na jakość podejmowanych decyzji operacyjnych oraz efektywność zarządzania kapitałem ludzkim.	perspektywy pracowniczej, co może mieć negatywny wpływ na zaangażowanie pracowników.

ESRS S1	Warunki pracy - Wolność zrzeszania się,	Negatywny, rzeczywisty	Organizacja wywiera rzeczywisty negatywny wpływ społeczny poprzez brak	Organizacja jest zaangażowana przez operacje własne w istotny wpływ przez brak	Wpływ ten oddziałuje zwłaszcza na ludzi bowiem pracownicy nie	Zidentyfikowany negatywny wpływ wynika z przyjętych	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują ograniczoną odporność na	Skutkiem braku regularnego i ustrukturyzowanego dialogu z pracownikami może być pogorszenie	KT, ŚT, DT	OW	W sprawozdaniu za rok 2024 wpływ ten był inaczej zdefiniowany i

istnienie rad zakładowych oraz prawa pracowników do informacji, konsultacji i uczestnictwa

regularnego, ustrukturyzowanego dialogu z przedstawicielami pracowników oraz ograniczoną formalizacją kanałów konsultacji w sprawach dotyczących warunków pracy, BHP, organizacji pracy, zmian operacyjnych i innych kwestii istotnych z perspektywy pracowników.

wdrożenia formalnych i wystarczających kanałów dialogu z przedstawicielami pracowników.

mają możliwości wyrażenia swojej opinii w sprawie wdrażanych kwestii, które są dla nich istotne.

rozwiązań organizacyjnych w ramach modelu biznesowego, w szczególności z braku formalnie określonych i cyklicznych mechanizmów dialogu z przedstawicielami pracowników oraz ograniczonej formalizacji kanałów konsultacji w sprawach dotyczących warunków pracy. Wpływ ten jest konsekwencją decyzji organizacyjnych dotyczących sposobu zarządzania komunikacją z pracownikami, w tym braku wdrożenia sformalizowanych struktur lub procedur zapewniających systematyczne konsultacje w obszarach takich jak BHP, organizacja pracy czy zmiany operacyjne.

zidentyfikowany negatywny wpływ w obszarze wolności zrzeszania się oraz praw pracowników do informacji, konsultacji i uczestnictwa. Brak sformalizowanych i regularnych mechanizmów dialogu oraz ograniczona strukturyzacja procesów konsultacyjnych wpływają na zdolność organizacji do systematycznego uwzględniania stanowiska pracowników w procesach decyzyjnych, co przekłada się na ograniczoną odporność w tym obszarze.

relacji pracowniczych, wzrost ryzyka konfliktów czy też niedostrzeżenia nieprawidłowości w możliwie szybkim czasie.

wyłącznie krótkoterminowy. Ponieważ nie wszystkie podmioty z Grupy mają przedstawicieli pracowników, wpływ został dostosowany do bieżącej sytuacji.

ESRS S1	Warunki pracy - Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym	Negatywny, rzeczywisty	Zidentyfikowany negatywny wpływ polega na tym, że pomimo istnienia w organizacji jasnych, zgodnych z obowiązującym prawem regulaminów i procedur dotyczących organizacji pracy oraz równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, część pracowników nie ma pełnej świadomości ich istnienia lub nie odczuwa, że organizacja realnie wspiera zachowanie tej równowagi.	Zidentyfikowany negatywny wpływ w obszarze równowagi między życiem zawodowym a prywatnym wynika z operacji własnych organizacji, w szczególności z praktyk związanych z organizacją pracy, komunikacją wewnętrzną oraz sposobem wdrażania i utrwalania obowiązujących regulaminów i procedur wśród pracowników.	Wpływ ten oddziałuje zwłaszcza na ludzi bowiem pracownicy mogą odczuwać niepewność co do przysługujących praw i dostępnych rozwiązań. Może to prowadzić do obniżenia ich dobrostanu psychicznego i satysfakcji z pracy.	Zidentyfikowany negatywny wpływ wynika z przyjętego modelu organizacji pracy oraz sposobu funkcjonowania operacji własnych organizacji, w ramach których komunikacja dotycząca zasad organizacji pracy, w tym równowagi między życiem zawodowym a prywatnym, nie zapewnia pełnej i jednolitej świadomości tych zasad wśród wszystkich pracowników. Wpływ ten jest konsekwencją sposobu wdrażania i utrwalania regulaminów oraz procedur w codziennych procesach operacyjnych, co przekłada się na zróżnicowany poziom ich znajomości i rozumienia	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują ograniczoną odporność na zidentyfikowany negatywny wpływ w obszarze równowagi między życiem zawodowym a prywatnym. Pomimo funkcjonowania formalnych regulaminów i procedur dotyczących organizacji pracy, brak pełnej i jednolitej znajomości tych zasad wśród pracowników ogranicza skuteczność ich stosowania w praktyce, co wpływa na trwałość zakładanych standardów dotyczących równowagi między życiem zawodowym a prywatnym w organizacji.	Zidentyfikowany wpływ nie powoduje zmian w modelu biznesowym ani w strategii organizacji, które zakładają funkcjonowanie formalnych regulaminów i procedur dotyczących organizacji pracy. Wpływ ten ma natomiast ograniczony, pośredni charakter w procesach operacyjnych, w szczególności w obszarze wdrażania i stosowania zasad organizacji pracy w ramach operacji własnych. Nie zidentyfikowano bezpośrednich zmian w procesie podejmowania decyzji ani w strukturze łańcucha wartości wynikających z tego wpływu.	KT, ŚT	OW	Nowy zidentyfikowany wpływ.

202

203

			organizacji może być źródłem negatywnego wpływu na czas pracy pracowników w łańcuchu wartości.	potencjalnego powiązania poprzez relacje biznesowe, ponieważ potencjalne naruszenia występują po stronie dostawców lub podwykonawców, w tym często na wyższych poziomach łańcucha dostaw, gdzie organizacja ma ograniczone możliwości kontroli.	poprzez nadmierny czas pracy i zwiększenie ryzyka naruszeń praw pracowniczych czy wypadków BHP w wyniku przemęczenia. Wpływ na środowisko jest pośredni i może obejmować większe ryzyko błędów czy incydentów (np. wycieki, odpady) w wyniku pośpiechu i pracy w przeciążeniu.	biznesowym organizacji.	praktyk odpowiedzialnego zarządzania łańcuchem dostaw, w tym uwzględniania kryteriów społecznych w zakupach i doborze podwykonawców.	lub usług na skutek przemęczenia pracowników dostawców i podwykonawców, a także zwiększa ryzyko przerw w dostawach czy realizacji usług na skutek rotacji pracowników u dostawców i podwykonawców lub ich absencji. Ze względu na rosnące zainteresowanie klientów wysokimi standardami społecznymi może też prowadzić do utraty kontraktów.			
ESRS S2	Warunki pracy - Adekwatna płaca	Negatywny, potencjalny	Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy lub realizacji usług ze strony organizacji może być źródłem negatywnego wpływu na wynagrodzenie pracowników w łańcuchu wartości.	Zaangażowanie organizacji w ten wpływ ma charakter przede wszystkim potencjalnego powiązania poprzez relacje biznesowe, ponieważ potencjalne naruszenia występują po stronie dostawców lub podwykonawców, w tym często na wyższych poziomach łańcucha dostaw, gdzie organizacja ma ograniczone możliwości kontroli.	Wpływ oddziałuje głównie na ludzi, pracowników w łańcuchu dostaw, poprzez obniżenie realnego wynagrodzenia.	Wpływ ten nie jest powiązany ze strategią i modelem biznesowym grupy.	Odporność strategii i modelu biznesowego organizacji wynika z wdrażania praktyk odpowiedzialnego zarządzania łańcuchem dostaw, w tym uwzględniania kryteriów społecznych w zakupach i doborze podwykonawców.	Presja cenowa i terminowa może prowadzić do obniżenia jakości i bezpieczeństwa realizacji dostaw lub usług, a także zwiększa ryzyko przerw w dostawach lub realizacji usług na skutek rotacji pracowników u dostawców i podwykonawców lub ich absencji. Ze względu na rosnące zainteresowanie klientów wysokimi standardami społecznymi może też prowadzić do utraty kontraktów.	KT, ŚT	ŁW_U	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.

ESRS S2	Warunki pracy - Bezpieczeństwo i higiena pracy	Negatywny, rzeczowy	Organizacja doświadczyła rzeczywistego negatywnego wpływu społecznego w wyniku wypadku śmiertelnego, do którego doszło na placu budowy zarządzanym przez organizację i który dotyczył pracownika podwykonawcy realizującego prace na rzecz projektu.	Organizacja prowadzi swoją działalność w segmentach które charakteryzują się znacznym ryzykiem BHP, stąd też mimo realizowanych działań w tym zakresie, nadal zdarzają się wypadki ciężkie, a czasem nawet śmiertelne, wśród pracowników podwykonawców. Negatywny wpływ jest powiązany z organizacją poprzez jej relacje biznesowe.	Wpływ ten oddziałuje na ludzi, zwłaszcza na pracownika podwykonawcy który stracił życie, ale również i na jego rodzinę i bliskich, ale również współpracowników, kadrę kierowniczą i nadzór budowlany (obciążenia psychiczne).	Zidentyfikowany negatywny wpływ wynika z modelu biznesowego organizacji, w ramach którego realizowane są projekty budowlane z udziałem podwykonawców, a organizacja odpowiada za organizację i nadzór nad warunkami bezpieczeństwa i higieny pracy na placu budowy. Wpływ ten jest związany ze sposobem organizacji procesów operacyjnych oraz nadzoru nad wykonywaniem prac przez podwykonawców w ramach realizowanych projektów.	Zdaniem Grupy strategia i model biznesowy w znacznej mierze są odporne na wpływ poprzez wdrożony system zarządzania BHP. Mimo to trudno jest całkowicie wyeliminować występowanie wypadków w pracy ze względu na branżę w jakich organizacja prowadzi działalność.	Zidentyfikowany negatywny wpływ w obszarze bezpieczeństwa i higieny pracy może prowadzić do zakłóceń w realizacji projektów budowlanych, w tym czasowych przerw w pracach oraz zmian w organizacji procesów operacyjnych. Wpływ ten oddziałuje na łańcuch wartości poprzez konieczność uwzględniania zdarzeń wypadkowych w koordynacji prac z podwykonawcami oraz organizacji pracy na placach budowy. W obszarze strategii i modelu biznesowego wpływ ten nie powoduje ich zmiany, jednak wymaga uwzględniania ryzyk związanych z bezpieczeństwem pracy w procesach planowania i realizacji projektów. Wpływ ten znajduje również odzwierciedlenie w procesach decyzyjnych, w szczególności w zakresie organizacji pracy, harmonogramowania robót oraz nadzoru nad realizacją prac w ramach operacji własnych i współpracy z podwykonawcami.	KT	ŁW_U	Nowy, zidentyfikowany wpływ, w związku ze zdarzeniem w roku 2025.

ESRS S2	Inne prawa związane z pracą - Praca dzieci oraz Praca przymusowa	Negatywny, potencjalny	Presja cenowa i w zakresie terminu dostawy ze strony organizacji może być źródłem negatywnego wpływu na prawa człowieka w krajach dostaw, w tym ryzyko występowania pracy dzieci lub pracy przymusowej.	Zaangażowanie organizacji w ten wpływ ma charakter przede wszystkim potencjalnego powiązania poprzez relacje biznesowe, ponieważ potencjalne naruszenia występują po stronie dostawców, w tym często na dalszych poziomach łańcucha dostaw, gdzie organizacja ma ograniczone możliwości kontroli.	Wpływ oddziałuje głównie na ludzi, w tym głównie dzieci lub pracowników przymusowych, często migrantów, ale także na lokalne społeczności, zwłaszcza w regionach o słabszej ochronie praw pracowniczych.	Zidentyfikowany negatywny wpływ jest powiązany z modelem biznesowym organizacji, w szczególności z procesami zakupowymi oraz współpracą z dostawcami w łańcuchu wartości.	Odporność strategii i modelu biznesowego organizacji wynika z wdrażania praktyk odpowiedzialnego zarządzania łańcuchem dostaw, w tym uwzględniania kryteriów społecznych w zakupach i doborze dostawców.	Wpływ ten może skutkować ryzykiem reputacyjnym i kontraktowym, jeżeli pojawią się dowody o tego typu naruszeniach w łańcuchu dostaw organizacji.	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.
	Entity specific - Bezpieczeństwo zdrowia i mieszkania	Negatywny, rzeczywisty	Organizacja może wywierać negatywny wpływ na lokalne społeczności w otoczeniu realizowanych budow oraz zakładów produkcyjnych poprzez generowanie uciążliwości środowiskowych i społecznych, takich jak hałas, pylenie, emisje do powietrza, zwiększony ruch pojazdów ciężarowych, wibracje oraz okresowe zanieczyszczenia. Oddziaływanie te mogą prowadzić	Zaangażowanie organizacji w zidentyfikowany wpływ jest wynikiem prowadzonych przez nią działalności w tym przez prowadzenie prac budowlanych czy poprzez procesy technologiczne, transport, eksploatację instalacji itp.	Wpływ ten oddziałuje głównie na ludzi (lokalne społeczności), w szczególności na mieszkańców w sąsiedztwie budow i zakładów produkcyjnych, użytkowników dróg w pobliżu tras transportu ciężkiego, ewentualnie instytucji lokalnych (szkoły, przedszkola itp.) jeżeli znajdują się w strefie oddziaływania. Skutkiem	Wpływ ten jest ściśle powiązany ze strategią i modelem biznesowym Grupy, wynika z działalności budowlanej i produkcyjnej.	Odporność strategii i modelu biznesowego na istotny wpływ wynika z wdrożonego zintegrowanego systemu zarządzania, w tym oceny ryzyka na etapie planowania, monitorowania oddziaływań na lokalne społeczności i środowisko, szybkiego reagowania na incydenty oraz wdrażania działań na rzecz eliminacji lub minimalizacji negatywnego oddziaływania.	Obecnie wpływ skutkuje dodatkowymi kosztami operacyjnymi, wynikającymi z wdrażania działań mających na celu wyeliminowanie lub przynajmniej zminimalizowanie tego typu uciążliwości zidentyfikowanych w ramach oceny ryzyka przeprowadzanych przed rozpoczęciem budowy, lub w trakcie regularnych audytów na budowach. Skutkiem wpływu mogą być skargi mieszkańców i pogorszenie relacji z interesariuszami lokalnymi, ale także ryzyko opóźnień, przestojów czy	Zmiana tematu wpływu "Prawa gospodarcze, społeczne i kulturalne społeczności - odpowiedzialnie warunki mieszkaniowe" na "Entity specific"

			do pogorszenia komfortu życia mieszkańców, a w określonych sytuacjach do ryzyka utraty zdrowia (np. narażenie na pyły, hałas) oraz ryzyka utraty mienia (np. szkody związane z ruchem ciężkim, wibracjami, zanieczyszczeniami).		tego oddziaływania może być pogorszenie komfortu życia, negatywne skutki dla zdrowia czy wzrost ryzyka zdarzeń drogowych.		zmian harmonogramów w związku z decyzjami administracyjnymi będącymi odpowiedzialnością na złożone skargi.			
ESRS S3	Entity specific - Działalność Fundacji Dekpol i inicjatywy społeczne Grupy Dekpol	Pozytywny, rzeczywisty	Organizacja wywiera rzeczywisty pozytywny wpływ społeczny poprzez działania realizowane w ramach Fundacji Grupy, której celem jest wspieranie lokalnych społeczności oraz osób znajdujących się w trudnej sytuacji zdrowotnej lub życiowej. Fundacja udziela wsparcia szczególnie w zakresie rozwoju gospodarki, nauki, oświaty, kultury i sztuki, opieki i pomocy społecznej, ochrony środowiska. Organizacja wywiera rzeczywisty pozytywny wpływ społeczny poprzez działania	Zaangażowanie organizacji w zidentyfikowany pozytywny wpływ ma charakter bezpośredni i wynika z operacji własnych Grupy. Grupa Dekpol angażuje zasoby finansowe i rzeczowe w realizację działań społecznych prowadzonych zarówno w ramach Fundacji Dekpol, jak i w ramach własnych inicjatyw społecznych.	Wpływ ten oddziałuje głównie na ludzi: zarówno osoby prywatne, znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej czy na skutek zdarzeń losowych; jak i na instytucje działające na rzecz takich osób.	Wpływ ten wynika ze strategii i modelu biznesowego Grupy, która dąży do odpowiedzialnego prowadzenia biznesu, w tym wsparcia lokalnych społeczności swoich realizowanych projektów, zwłaszcza społeczności zagrożonych wykluczeniem.	Zidentyfikowany pozytywny wpływ znajduje odzwierciedlenie w modelu biznesowym organizacji poprzez włączanie działań społecznych (realizowanych w ramach Fundacji Dekpol oraz inicjatyw Grupy) jako elementu działalności operacyjnej i relacji z otoczeniem lokalnym. Wpływ ten może mieć znaczenie dla procesów decyzyjnych, w szczególności w zakresie planowania i realizacji działań inwestycyjnych oraz wyboru kierunków zaangażowania społecznego w lokalizacjach prowadzenia działalności.	KT, ŚT, DT	OW	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.

realizowane zarówno w ramach Fundacji Grupy Dekpol, jak i poprzez inicjatywy społeczne podejmowane bezpośrednio przez Grupę. Działania te obejmują wsparcie lokalnych społeczności oraz osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej lub zdrowotnej, a także inicjatywy ukierunkowane na rozwój gospodarki, nauki, oświaty, kultury i sztuki, opiekę i pomoc społeczną oraz ochronę środowiska.

ESRS S4	Wpływy na konsumentów lub użytkowników końcowych związane z informacjami - Prywatność	Negatywny, potencjalny	Organizacja może wywierać potencjalny negatywny wpływ społeczny poprzez ryzyko naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych (RODO) w odniesieniu do konsumentów i użytkowników końcowych. Skutkiem możliwych naruszeń może być wyciek danych	Zaangażowanie organizacji wynika z operacji własnych oraz z faktu, że jest ona administratorem danych osobowych (lub w części procesów podmiotem przetwarzającym) i odpowiada za legalność oraz bezpieczeństwo przetwarzania danych.	Wpływ oddziałuje głównie na ludzi, konsumentów lub użytkowników końcowych, których dane są przetwarzane przez organizację i może obejmować naruszenie prywatności, kradzież tożsamości, wyludzenia, nękanie, szantaż, szkody	Zidentyfikowany negatywny wpływ jest ściśle powiązany z modelem biznesowym organizacji, który obejmuje pozyskiwanie i przetwarzanie danych osobowych konsumentów i użytkowników końcowych w związku z realizacją umów,	Odporność strategii i modelu biznesowego na istotny wpływ wynika z wdrożonych polityk i procedur w zakresie ochrony danych osobowych, cyklicznych audytów oraz szkoleń, jak również wdrażania działań naprawczych w przypadku zidentyfikowanych ryzyk czy	W przyszłości wzrost oczekiwań klientów i interesariuszy w zakresie ochrony danych lub dalsze zaostrzenia regulacji prawnych może skutkować koniecznością dalszych zabezpieczeń, tak systemowych jak i procesowych.	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.

			osobowych oraz ich bezprawne wykorzystanie, np. w celach oszustw, kradzieży tożsamości, wyłudzeń lub nękania.		psychologiczne oraz straty finansowe.	obsługą klientów oraz prowadzeniem procesów operacyjnych. Przetwarzanie danych osobowych wynika również z obowiązków prawnych, w szczególności w zakresie zawierania i realizacji umów, obsługi zgłoszeń oraz prowadzenia dokumentacji, co powoduje, że ryzyko naruszenia prywatności jest związane z codziennym funkcjonowaniem organizacji.	pojawiających się incydentów.			
ESRS S4	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych - Bezpieczeństwo i zdrowie	Pozytywny, rzeczowy	Organizacja wywiera rzeczywisty pozytywny wpływ społeczny poprzez wdrożenie i utrzymywanie standardów zarządzania jakością i bezpieczeństwem użytkowników budynków, które przekładają się na poprawę bezpieczeństwa i zdrowia konsumentów oraz	Zaangażowanie organizacji ma charakter bezpośredni, a istotny wpływ wynika z operacji własnych organizacji, w szczególności z wdrożenia standardów i procedur zarządzania jakością.	Wpływ oddziałuje głównie na ludzi przez zwiększenie bezpieczeństwa konsumentów oraz użytkowników końcowych (mniejsze ryzyko wypadków i szkód związanych z wadami technicznymi), poprawę ich zdrowia i	Zidentyfikowany pozytywny wpływ wynika z modelu biznesowego organizacji, w ramach którego wdrażane i utrzymywane są standardy zarządzania jakością oraz bezpieczeństwem użytkowników w	Wdrożone standardy skutkują poprawą jakości produktów, zatem mają przełożenie na koszty operacyjne przez niższą liczbę reklamacji. W kolejnych okresach udoskonalanie standardów będzie wynikiem sprostanania coraz wyższym oczekiwaniom klientów i regulatorów.	KT, ŚT, DT	OW	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.

			użytkowników końcowych.		komfortu użytkowania, zmniejszenia liczby reklamacji i awarii. Poprawa jakości i mniejsza liczba poprawek, napraw, usterek i awarii.	procesie projektowania, realizacji i przekazywania inwestycji do użytkowania.			
ESRS G1	Kultura korporacyjna	Negatywny, rzeczowy	Organizacja wywiera rzeczywisty negatywny wpływ w obszarze kultury korporacyjnej i ładu organizacyjnego, wynikający z braku pełnej spójności i sformalizowania regulacji wewnętrznych w całej Grupie, w tym niewdrożenia obowiązujących standardów etycznych we wszystkich podmiotach. Wpływ ten przejawia się w ograniczonej jednolitości stosowania zasad etycznych oraz standardów zgodności, co może prowadzić do niespójnych praktyk w zakresie przestrzegania zasad etyki, przeciwdziałania korupcji, zarządzania konfliktem	Zaangażowanie organizacji ma charakter bezpośredni i wynika z operacji własnych, w szczególności ze sposobu organizacji funkcji zgodności oraz stopnia sformalizowania i wdrożenia regulacji wewnętrznych w ramach Grupy. Wpływ ten jest związany z brakiem pełnego wdrożenia jednolitych standardów postępowania we wszystkich podmiotach oraz ograniczoną formalizacją działań w obszarze compliance, w tym w zakresie systematycznych działań edukacyjnych i budowania świadomości pracowników.	Wpływ może oddziaływać głównie na ludzi, pracowników własnych oraz w łańcuchu wartości, którzy nie znając zasad etycznych jakim kieruje się organizacja, mogą nie zareagować na nieprawidłowości.	Wpływ ten wynika ze strategii i modelu biznesowego Grupy.	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują ograniczoną odporność na zidentyfikowany negatywny wpływ w obszarze kultury korporacyjnej i ładu organizacyjnego. Brak pełnej spójności i wdrożenia jednolitych regulacji wewnętrznych we wszystkich podmiotach Grupy oraz ograniczona formalizacja funkcji compliance wpływają na zdolność organizacji do zapewnienia jednolitego stosowania standardów etycznych i zasad zgodności.	Skutkiem braku wdrożenia ujednoliconych, formalnych polityk i procedur z zasad etycznych we wszystkich podmiotach z Grupy może być brak jednolitych standardów postępowania w organizacji oraz większe ryzyko że pracownicy, nieświadomi o obowiązujących zasadach etycznych, nie będą w stanie zidentyfikować i zgłosić naruszenia tych zasad.	Brak zmian w stosunku do sprawozdania za 2024 rok.
							KT, ŚT	OW	

interesów oraz zgodności z przepisami prawa w poszczególnych jednostkach Grupy. Dodatkowo wpływ ten jest związany z brakiem wyodrębnionej funkcji compliance oraz brakiem systematycznych działań szkoleniowych w tym obszarze, co ogranicza poziom świadomości pracowników w zakresie obowiązujących standardów i zasad postępowania.

ESRS G1	Ochrona sygnalistów	Negatywny, rzeczywisty	Organizacja może wywierać negatywny wpływ w obszarze kultury korporacyjnej i ładu organizacyjnego poprzez brak wdrożenia procedury zgłaszania naruszeń prawa (procedury sygnalistów) w jednym z podmiotów Grupy.	Zaangażowanie organizacji wynika z własnych operacji oraz faktu, że dotąd nie wdrożyła procedury zgłaszania naruszeń prawa wraz z systemem zgłoszeń dla sygnalistów w jednym z podmiotów Grupy.	Wpływ ten oddziałuje głównie na ludzi, którzy nie mają możliwości zgłoszenia naruszeń w sposób poufny i bezpieczny. Może on także pośrednio oddziaływać na środowisko poprzez brak zgłoszenia naruszeń mających wpływ na aspekty środowiskowe.	Wpływ ten wynika ze strategii i modelu biznesowego Grupy.	Odporność strategii i modelu biznesowego organizacji na ten moment jest częściowo ograniczona ale zwiększy się w momencie wdrożenia procedury zgłaszania naruszeń oraz systemu zgłoszeń w całej Grupie poprzez ujednolicenie kolejnego standardu na poziomie Grupy, zapewnienie poufności, niezależności i ochrony przed odwetem	Obecnym skutkiem braku wdrożenia procedury zgłaszania naruszeń w jednym z podmiotów Grupy jest brak jednolitego standardu compliance w Grupie oraz ograniczona zdolność do wczesnego wykrywania naruszeń i ryzyk. W przyszłości wpływ ten może skutkować zwiększonym ryzykiem prawnym i administracyjnym.	KT, ŚT	OW	Brak zmian ww stosunku do sprawozdania za 2024 rok.

212

dokumentacji, opóźnienia w akceptacji w systemach wewnętrznych lub księgowaniu. W pojedynczych przypadkach wpływ ten jest pogłębiany przez spory kontraktowe związane z okresem lub jakością realizacji robót przez podwykonawców. Negatywny wpływ nie ma charakteru systemowego ani intencjonalnego, lecz wynika z uwarunkowań procesowych i kontraktowych.

ESRS G1	Entity specific - Cyberbezpieczeństwo	Negatywny, potencjalny	Zidentyfikowany negatywny wpływ ma charakter potencjalny i jest związany z postępującą cyfryzacją procesów biznesowych oraz rosnącym wykorzystaniem systemów informatycznych do przetwarzania danych, w tym baz danych zawierających informacje wrażliwe oraz dane osobowe. Na	Organizacja jest zaangażowana w ten wpływ pośrednio, jako podmiot korzystający z rozwiązań informatycznych i przetwarzający dane w ramach swojej działalności operacyjnej. Potencjalny wpływ jest w dużej mierze determinowany przez czynniki zewnętrzne, takie jak rozwój technologii, skala cyberzagrożeń	Wpływ ten oddziałuje głównie na ludzi poprzez potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa informacji pracowników, klientów i kontrahentów oraz ryzyko naruszenia prywatności tych osób.	Cyberbezpieczeństwo jest powiązane ze strategią organizacji w obszarze zarządzania ryzykiem, ciągłości działania oraz ochrony danych. Stabilne i bezpieczne systemy IT są kluczowe dla realizacji modelu biznesowego, efektywności operacyjnej oraz utrzymania	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują wysoką odporność na potencjalny wpływ, wynikającą z braku dotychczasowych incydentów, funkcjonujących mechanizmów bezpieczeństwa informacji, prowadzenia prac dostosowawczych do dyrektywy NIS 2 oraz planowanych i realizowanych działań	Obecnie brak jest zidentyfikowanych negatywnych skutków potencjalnego wpływu. W przyszłości jednakże przewidywany jest dalszy wzrost znaczenia cyberbezpieczeństwa i wzmacniania systemów zabezpieczeń. Organizacja zakłada, że realizowane działania w zakresie zgodności z NIS 2 oraz dalsze doskonalenie systemów bezpieczeństwa pozwolą ograniczyć prawdopodobieństwo	KT, ŚT, DT	OW	Nowy zidentyfikowany wpływ.

moment sporządzenia niniejszego Raportu w organizacji nie odnotowano żadnych incydentów naruszenia cyberbezpieczeństwa.	oraz zmieniające się wymagania regulacyjne.	zaufania interesariuszy.	wzmacniających cyberbezpieczeństwo.	materializacji potencjalnego negatywnego wpływu.

Poza zmianami wskazanymi w tabeli, Grupa, w wyniku dokonanego przeglądu analizy podwójnej istotności, wycofała zidentyfikowane w roku poprzednim wpływy:

- Potencjalny, pozytywny wpływ zidentyfikowany w standardzie E5 w postaci gospodarowania odpadami przez podwykonawców;
- rzeczywisty, pozytywny wpływ zidentyfikowany w standardzie E4, wynikający z wykorzystania wydobywanej warstwy gleby w trakcie realizacji inwestycji do rekultywacji terenów zmienionych podczas prac;
- Rzeczywisty, pozytywny wpływ zidentyfikowany w standardzie S1 w postaci atrakcyjnego, konkurencyjnego wynagrodzenia i regularnego przeglądu wynagrodzeń, systemów premiowych oraz programów wellbeingowych;
- Potencjalny, pozytywny wpływ zidentyfikowany w standardzie S2 w postaci wprowadzenia audytów socjalnych w łańcuchu wartości i przystąpienia do organizacji branżowej działającej na rzecz wzmocnienia standardów pracy u dostawców z Chin;
- Rzeczywisty, pozytywny wpływ w standardzie S2 związany z zakresem działań organizacji w ramach BHP dla pracowników w łańcuchu wartości.

Przyczyną wycofania w/w wpływów częściowo była zmiana wcześniejszych planów organizacji a częściowo uznanie że wpływ organizacji nie jest wystarczająco istotny.

Zidentyfikowane istotne ryzyka i szanse przedstawia poniższa tabela.

Istotne ryzyka i szanse zostały zidentyfikowane, zgodnie z wymogami ujawnienia ESRS.

Wśród istotnych ryzyk i szans zidentyfikowano trzy specyficzne dla organizacji:

- działalność Fundacji Depol i inicjatywy społeczne Grupy Depol, w ramach standardu S3 - dotknięte społeczno-
ści,
- bezpieczeństwo zdrowia i mienia, w ramach standardu S3 - dotknięte społeczno-
ści,
- cyberbezpieczeństwo - w ramach standardu G1 - ład korporacyjny.

Tabela SBM.04 - Istotne ryzyka i szanse

Standard	Temat / mniejsza jed- nostka te- matyczna	Istotne ryzyka i szanse - typ	Opis istotnych ryzyk i szans	Odporność strategii i mo- delu biznesowego na istot- neryzyka i szanse	Obecne i przewidywane skutki dla modelu bizneso- wego, strategii, łańcucha wartości i procesu decyzyj- nego	Obszar działal- ności oraz umiejscowienie w łańcuchu wartości (OW- operacje wła- sne; LW-U - łań- cuch wartości wyższego szczebla; LW-D - łańcuch war- tości niższego szczebla)	Perspektywa cza- sowa (KT- krótkoterminowa; ŚT- średnioterminowa; DT- długoterminowa)	Zmiany w sto- sunku do po- przedniego okresu spra- wozdawczego
ESRS E1	Łagodzenie zmian klimatu	Szansa	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.	Organizacja posiada potencjał do wykorzystania szansy poprzez swój model biznesowy. Projekty budowlane, poprzez wdrażanie standardów środowiskowych w procesach projektowych i wykonawczych, mogą być bowiem kwalifikowane jako zrównoważone np. przez efektywność energetyczną, modernizację, OZE itp.	W przyszłości zwiększenie udziału projektów "zielonych" w portfelu może przyspieszyć rozwój organizacji dzięki niższemu kosztowi kapitału, co będzie miało wpływ na efektywność organizacyjną. Wykorzystanie szansy przez organizację oznacza większe wymagania wobec dostawców i podwykonawców. Wykorzystanie szansy będzie wymagać włączenia ocen ESG w proces decyzyjny.	OW	KT, ŚT, DT	Zmiana klasyfikacji zidentyfikowanej szansy - w raporcie za 2024 rok szansę przedstawiono jako wynikającą z tematu "Przystosowania się do zmiany klimatu"
ESRS E1	Łagodzenie zmian klimatu	Ryzyko	Ryzyko przejścia - Transformacja rynku budowlanego w kierunku zrównoważonego budownictwa może skutkować wyższymi kosztami inwestycyjnymi związanymi z koniecznością stosowania materiałów o wyższych parametrach środowiskowych i jakościowych, wymogów projektowych, specjalistycznych analiz, certyfikacją itp.	Odporność strategii i modelu biznesowego na ryzyko jest wynikiem zróżnicowanej struktury portfela projektów (zróżnicowanie klientów w tym odbiorcy oczekujący zrównoważonych rozwiązań) oraz odpowiedniego zarządzania łańcuchem dostaw (odpowiedzialni dostawcy, certyfikowane materiały itp.)	Obecnie zrównoważone budownictwo związane jest ze wzrostem kosztów projektowych oraz wykonawczych. Jednakże, ze względu na coraz bardziej restrykcyjne regulacje prawne oraz wzrost świadomości klientów w kwestiach zrównoważonego rozwoju, w przyszłości przewiduje się wzrost znaczenia optymalizacji kosztowej "zielonych" rozwiązań. Zrównoważone budownictwo	OW, LW_U, LW_D	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

					skutkuje presją na dostawców (certyfikacje, deklaracje EPD) oraz koniecznością zwiększenia roli współpracy z partnerami technologicznymi czy firmami certyfikującymi. W procesie decyzyjnym zrównoważone budownictwo skutkuje koniecznością uwzględnienia kosztów ESG już na etapie koncepcji, a także wprowadzeniem progów decyzyjnych np. w ocenie dostawców.			
					Wzrost kosztów energii, będący wynikiem zmian w polityce energetycznej, fluktuacji rynkowych lub sytuacji geopolitycznych, powoduje wzrost kosztów operacyjnych, ale również wyższe koszty eksploatacji obiektów dla późniejszych ich użytkowników. Dlatego też organizacja identyfikuje potrzebę zwiększenia nacisku na realizację projektów o wyższej efektywności energetycznej. Wzrost kosztów energii ma też wpływ na łańcuch dostaw i ceny dostarczanych przez nich surowców i materiałów. Dlatego w procesie decyzyjnym przewiduje się uwzględnianie kryteriów energochłonności oraz podejmowania współpracy z odpowiednimi dostawcami - zarówno materiałów jak też i energii.			
ESRS E1	Energia	Ryzyko	Ryzyko przejścia - Działalność Dekpolu jest zlokalizowana w Polsce, która również zmagana się z ryzykiem związanym ze zmiennością cen energii.	Zarówno projekty budowlane, jak i procesy produkcyjne organizacji są energochłonne. Dlatego też odporność strategii i modelu biznesowego na ryzyko uzależniona jest od struktury umów na zakup energii, zwłaszcza od dywersyfikacji jej źródeł, oraz od podejmowanych działań redukujących jej zużycie. Na ten moment strategia i model biznesowy organizacji nie są w pełni odporne na to ryzyko.		OW, ŁW_U, ŁW_D	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS E1	Energia	Ryzyko	Ryzyko przejścia - Wdrażanie inwestycji w odnawialne i bardziej zrównoważone źródła energii (np. instalacje	Odporność strategii i modelu biznesowego organizacji na ryzyko wynika z poprzedzania decyzji o tego typu	Przewidywane skutki rosnących wymagań regulacyjnych oraz presji inwestorów i klientów obejmują	OW, ŁW_U, ŁW_D	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

			fotowoltaiczne, pompy ciepła, magazyny energii, rozwiązania odzysku energii, niskiemisyjne źródła ciepła) może wiązać się z wysokimi nakładami inwestycyjnymi oraz kosztami wdrożeniowymi. Wynika to z rosnących cen komponentów, wymagań jakościowych, konieczności stosowania materiałów o wyższych parametrach, kosztów projektowania, specjalistycznych ekspertyz, integracji z istniejącą infrastrukturą, testów, uruchomienia oraz utrzymania zgodności z normami technicznymi i środowiskowymi.	inwestycjach, analizami opłacalności oraz możliwości wykorzystania dostępnych instrumentów wsparcia.	zwiększenie znaczenia inwestycji energetycznych oraz przesunięcie części CAPEX na projekty energetyczne. Przełoży się to także na łańcuch wartości, szczególnie na potrzebę weryfikacji dostawców pod tym kątem, oraz na proces decyzyjny w tych zakresach.			
ESRS E1	Energia	Szansa	Efektywność energetyczna: optymalizacja procesów produkcyjnych oraz inwestycje w energooszczędne maszyny w celu zwiększenia efektywności energetycznej może prowadzić do oszczędności w kosztach operacyjnych.	Efektywność energetyczna stanowi potencjalną szansą o wysokiej zgodności z modelem biznesowym ponieważ może przyczynić się do poprawy rentowności poprzez redukcję kosztów, ograniczenia ekspozycji na ryzyka przejścia oraz zwiększenia odporności operacyjnej dzięki modernizacji parku maszynowego. Odporność strategii wzrośnie wraz z wdrożeniem systemowego zarządzania energią.	Skutkiem poprawy efektywności energetycznej obniżenie kosztów operacyjnych organizacji. W przyszłości prowadzić to może do wzrostu marż dzięki niższym kosztom energii i większej produktywności, a także do możliwości budowania przewagi konkurencyjnej. Większa efektywność energetyczna wpłynie także pozytywnie na łańcuch wartości niższego szczebla, bowiem możliwe będzie zaoferowanie im produktów w konkurencyjnych cenach.	OW, ŁW_D	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS E2	Zanieczyszczenie powietrza	Ryzyko	Ryzyko regulacyjne - Wprowadzenie lub zaostrzenie krajowych i unijnych regulacji dotyczących emisji zanieczyszczeń do powietrza (w tym emisji z procesów spalania, pracy maszyn, instalacji technologicznych oraz pośrednio z procesów	Strategia i model biznesowy organizacji nie są w pełni odporne na zidentyfikowane ryzyko, choć ich odporność stopniowo wzrasta przez bieżący monitoring nadchodzących regulacji prawnych, analizę istniejącego parku maszynowego oraz	Rosnące wymagania regulacji prawnych oraz presja inwestorów i klientów będą skutkować zwiększeniem znaczenia inwestycji w modernizację istniejącego parku maszynowego, procesów i technologii. Niespełnienie obowiązujących wymogów	OW, ŁW_U, ŁW_D	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

			produkcyjnych i budowlanych) może skutkować dla organizacji koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów.	analizowane działania dostosowawcze organizacji do nadchodzących zmian.	emisyjnych oznaczać będzie ryzyko kar administracyjnych i finansowych. Presja wynikająca z zaostrzonych norm związanych z emisjami zanieczyszczeń do powietrza przełoży się także na łańcuch wartości organizacji, zarówno na dostawców maszyn, paliw czy technologii, jak również na klientów i użytkowników końcowych poprzez cenę produktów.			
ESRS E4	Bezpośrednie czynniki wpływu na utratę bioróżnorodności - Bezpośrednia eksploatacja	Ryzyko	Ryzyko operacyjne - prowadzenie działalności deweloperskiej może się wiązać z negatywnym oddziaływaniem na bioróżnorodność, w szczególności na etapie przygotowania i realizacji inwestycji.	Strategia i model biznesowy organizacji są odporne na zidentyfikowane ryzyko. Tego typu ryzyka środowiskowe identyfikowane są na wczesnym etapie inwestycji, już w momencie analiz poprzedzających zakup gruntów pod inwestycje czy też na etapie projektowania.	Inwestycje deweloperskie wymagają czasem dodatkowych analiz, raportów ekologicznych, co generuje dodatkowe koszty zarówno samych analiz środowiskowych, jak też działań kompensacyjnych, takich jak tworzenie obszarów zastępczych lub inwestowanie w programy ochrony bioróżnorodności, a to z kolei zwiększa koszty realizacji inwestycji. W procesie decyzyjnym konieczne jest zatem uwzględnianie ryzyk środowiskowych związanych z bioróżnorodnością już na etapie zakupu gruntów.	OW	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS E5	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów	Ryzyko	Ryzyko regulacyjne - W związku z nasilającymi się inicjatywami regulacyjnymi na poziomie UE i krajowym, ukierunkowanymi na zrównoważone wykorzystanie zasobów naturalnych oraz rozwój gospodarki o obiegu zamkniętym, organizacja może zostać objęta bardziej rygorystycznymi wymogami dotyczącymi ograniczania	Strategia i model biznesowy nie są obecnie w pełni odporne na to ryzyko, przy czym zakłada się, że ta odporność będzie sukcesywnie wzmacniana poprzez rozwój elastyczności projektowej i technologicznej, dojrzałości systemów zakupowych i zarządzania łańcuchem dostaw oraz dostosowanie do	Skutkiem regulacji prawnych a także rosnących oczekiwań rynku w kwestiach zrównoważonych produktów może być przejściowy wzrost kosztów w związku z zastosowaniem materiałów alternatywnych, z recyklingu, czy też nowych technologii dostosowanych do ponownego użycia materiałów. Przełoży się to dodatkowo na łańcuch	OW, ŁW_U, ŁW_D	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

			zużycia surowców naturalnych, w szczególności surowców nieodnawialnych oraz materiałów o wysokim śladzie węglowym	możliwości stosowania materiałów alternatywnych.	dostaw organizacji który także dotkną tego typu skutki finansowe w związku z koniecznością dostosowania własnych procesów produkcyjnych. W procesach decyzyjnych konieczne będzie uwzględnianie efektywności materiałowej i śladu węglowego w procesach zakupu i realizacji.			
ESRS E5	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów	Ryzyko	Ryzyko ekonomiczne - Sektor budowlany charakteryzuje się wysokim zużyciem surowców naturalnych, takich jak kruszywa, stal, cement, drewno czy materiały izolacyjne. Globalne niedobory tych surowców, zaburzenia łańcuchów dostaw, ograniczenia wydobycia oraz czynniki geopolityczne i regulacyjne mogą prowadzić do niestabilności dostaw, ograniczonej dostępności oraz istotnych wahań cen surowców.	Strategia i model biznesowy nie są obecnie w pełni odporne na to ryzyko, przy czym zakłada się, że ta odporność będzie sukcesywnie wzmacniana przez dywersyfikację łańcucha dostaw, zwiększenie elastyczności projektowej, zmianę warunków kontraktowych oraz zdolności do prognozowania i zarządzania ryzykiem cenowym.	Przewidywanymi skutkami ryzyka będą zmienność cen materiałów budowlanych, spowodowana okresowymi ich niedoborami, co przełoży się na konieczność aktualizacji kosztorysów i harmonogramów oraz wzrost kosztów produkcji a tym samym, na spadek marż. W przyszłości przewiduje się wzrost znaczenia zarządzania ryzykiem surowcowym. Ryzyko to przekłada się na łańcuch wartości organizacji, zwłaszcza na łańcuch dostaw poprzez ryzyko opóźnień dostaw, ale również i na klientów poprzez kształtowanie się cen produktów organizacji. W procesie decyzyjnym konieczne będzie uwzględnianie ryzyka dostępności i cen surowców i materiałów oraz skutecznego zarządzania łańcuchem dostaw.	OW, ŁW_U, ŁW_D	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS E5	Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów	Szansa	Ponowne wykorzystanie surowców i materiałów w działalności produkcyjnej, deweloperskiej i budowlanej (m.in. stali, elementów konstrukcyjnych, materiałów wykończeniowych, kruszywa,	Organizacja posiada potencjał do wykorzystania szansy poprzez swój model biznesowy oparty na zintegrowanym systemie zarządzania, w tym także zarządzania	Rosnące zainteresowanie rynku produktami zrównoważonymi, wraz z presją regulacyjną, będą prowadzić do wzrostu dostępności technologii i usług wspierających ponowne użycie materiałów.	OW, ŁW_U, ŁW_D	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

			komponentów instalacyjnych) może umożliwić organizacji ograniczenie zużycia surowców pierwotnych, zmniejszenie ilości wytwarzanych odpadów oraz obniżenie kosztów materiałowych.	środowiskowego oraz łańcuchem dostaw.	W konsekwencji doprowadzić to może do zmniejszenia materiałochłonności projektów i zwiększenia odporności na wahania cen i dostępność surowców. Szansa przełoży się również na łańcuch wartości organizacji, w tym na rozwój współpracy z firmami demontażowymi, recyklingowymi i dostawcami materiałów wtórnych. W procesie decyzyjnym konieczne stanie się uwzględnianie materiałów pochodzących z rynku wtórnego już na etapie projektowania.			
ESRS E5	Zasoby odprowadzane z produktami i usługami	Szansa	Szansa wynikająca z projektowania inwestycji w oparciu o zasady gospodarki obiegu zamkniętego, w tym pod kątem demontażu, ponownego użycia komponentów, recyklingu oraz wydłużenia cyklu życia produktów.	Organizacja posiada potencjał do wykorzystania szansy poprzez swoje zasoby projektowe i bieżącą analizę pojawiających się możliwości technologicznych i procesowych.	Przewidywane skutki presji rynkowej i regulacyjnej obejmują konieczność dostosowania strategii i modelu biznesowego w kierunku projektowania produktów i budynków o wydłużonym cyklu życia oraz zwiększonej możliwości ponownego wykorzystania. W konsekwencji zakłada się uwzględnianie w przyszłości rozwiązań zgodnych z GOZ już na etapie planowania.	OW	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS E5	Odpady	Szansa	Szansa: Efektywność gospodarki o obiegu zamkniętym - inwestycje w technologie zwiększające efektywność wykorzystania surowców, mogą pomóc w obniżeniu kosztów materiałowych oraz zmniejszeniu ilości odpadów.	Organizacja posiada potencjał do wykorzystania szansy poprzez swój model biznesowy. Zasoby projektowe każdorazowo analizują inwestycję pod kątem efektywności wykorzystania surowców i materiałów. Dodatkowo, na etapie realizacji, organizacja kładzie duży nacisk na ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów, a także właściwą ich segregację umożliwiającą	Wykorzystanie szansy pozwoli na obniżenie kosztów materiałowych, zwiększy odporność na wahania cen surowców oraz wzmocni pozycję konkurencyjną dzięki efektywności kosztowej i środowiskowej. Szansa zakłada się także na łańcuch wartości poprzez lepsze zarządzanie łańcuchem dostaw, zmniejszenie ilości odpadów kierowanych do	OW, ŁW_U, ŁW_D	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

				ich przetworzenie i ponowne wykorzystanie.	unieszkodliwienia a zwiększenie udziału odpadów kierowanych do ponownego użycia lub recyklingu. Minimalizacja odpadów oraz ich efektywniejsze zagospodarowanie są częścią procesów decyzyjnych organizacji.			
ESRS S1	Warunki pracy - Bezpieczeństwo zatrudnienia	Ryzyko	Duża rotacja pracowników na rynku pracy, wynikająca m.in. z niekonkurencyjnego wynagrodzenia, niewystarczających szkoleń, ograniczonych możliwości rozwoju lub niskiej jakości środowiska pracy, może prowadzić do zwiększonej fluktuacji zatrudnienia w organizacji.	Organizacja w swojej strategii i modelu biznesowym kładzie nacisk na relacje z pracownikami, w tym na zapewnienie im stabilności zatrudnienia oraz odpowiednich warunków pracy, jednak mimo tych działań, strategia i model biznesowy nie są obecnie w pełni odporne na zidentyfikowane ryzyko w tym obszarze.	Ryzyko może skutkować utratą wykwalifikowanych pracowników i koniecznością poszukiwania i wdrażania nowych, co generuje dodatkowe koszty operacyjne związane z rekrutacją, szkoleniem i adaptacją, a także wiąże się z ryzykiem utraty wiedzy organizacyjnej. W konsekwencji może to prowadzić do zaburzeń ciągłości pracy zespołów oraz problemów z terminowością dostaw produktów czy realizacji inwestycji.	OW	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS S1	Warunki pracy - Czas pracy	Szansa	Szansa związana z efektywnym zarządzaniem zasobami ludzkimi. Wprowadzenie elastycznych godzin pracy oraz pracy zdalnej/hybrydowej dla wybranych grup pracowników administracyjnych może zwiększyć atrakcyjność organizacji jako pracodawcy, przyciągnąć młode talenty, które coraz częściej oczekują większej elastyczności od pracodawcy.	Strategia i model biznesowy organizacji są dobrze przygotowane do wykorzystania szansy w odniesieniu do grup pracowniczych w których jest to możliwe i zasadne ponieważ wypracowane zostały już rozwiązania które sprzyjają takiej elastyczności a jednocześnie nie zaburzają ciągłości operacyjnej.	Obserwowane oczekiwania pracowników w zakresie elastycznego czasu pracy są uwzględniane w strategii i modelu biznesowym organizacji, przyczyniając się do zwiększenia jej atrakcyjności jako pracodawcy oraz wspierając pozyskiwanie i utrzymanie wykwalifikowanych pracowników. Szansa jest włączona w proces decyzyjny na etapie rekrutacji lub w trakcie zatrudnienia.	OW	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS S1	Warunki pracy - Adekwatna płaca	Ryzyko	Niedobór wykwalifikowanych pracowników w branży budowlanej i przemyśle ciężkim, wynikający m.in. ze starzenia się populacji oraz ograniczonej liczby młodych osób	Polityka wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki przewiduje powiązanie warunków wynagradzania członków Zarządu i Rady Nadzorczej z	Obecnie zauważalne są trudności w pozyskaniu wysoko wykwalifikowanych pracowników co przekłada się na rosnącą konkurencję płacową. Brak zapewnienia	OW	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

			wchodzących na rynek pracy, może zwiększać presję na oferowanie wyższych, rynkowo konkurencyjnych wynagrodzeń.	warunkami płacy pracowników spółki innych niż członkowie organów, poprzez odniesienie do poziomów wynagradzania oraz zasad premiowania pracowników zatrudnionych na kluczowych stanowiskach, z uwzględnieniem szczególnego zakresu odpowiedzialności i specyfiki zadań członków organów, co stanowi element wzmacniający odporność modelu biznesowego na zidentyfikowane ryzyko, przy czym odporność ta jest obecnie ograniczona.	adekwatnej płacy w stosunku do kwalifikacji i warunków rynkowych może prowadzić do trudności w pozyskiwaniu i utrzymaniu kluczowych pracowników, co negatywnie wpływa na jakość realizacji projektów oraz ich terminowość. W przyszłości może to skutkować większym znaczeniem polityki wynagrodzeń jako elementu strategii HR. Wymusza to większego uwzględnienia presji płacowej w procesach decyzyjnych.			
ESRS S1	Warunki pracy - Bezpieczeństwo i higiena pracy	Ryzyko	Pomimo funkcjonujących w organizacji procedur bezpieczeństwa i higieny pracy oraz realizowanych kontroli BHP, nieregularność lub zbyt długie odstępy pomiędzy kontrolami i monitoringiem ich przestrzegania w podmiotach produkcyjnych zwiększają ryzyko niepełnej identyfikacji nieprawidłowości lub odchyleń od obowiązujących standardów.	Strategia i model biznesowy organizacji są odporne na ryzyko BHP dzięki wypracowanym procedurom i standardom, kontrolom i szkoleniom. Bezpieczeństwo pracy stanowi element systemu zarządzania operacyjnego. Aby utrzymać tę odporność, konieczne jest utrzymanie, a nawet zwiększenie regularności i częstotliwości kontroli oraz bieżącego monitoringu.	Ryzyko może skutkować obniżeniem poziomu prewencji w zakresie BHP, co z kolei może wpływać na efektywność procesów zarządczych oraz wskazywać na potrzebę uwzględnienia w strategii i modelu biznesowym działań wzmacniających monitoring i kontrolę przestrzegania standardów BHP. Ryzyko jest włączone w procesy decyzyjne które uwzględniają wyniki kontroli BHP w decyzjach organizacyjnych.	OW	KT, ŚT, DT	Nowe, zidentyfikowane ryzyko.
ESRS S1	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich - Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości	Ryzyko	Brak formalnie wdrożonej polityki różnorodności, równego traktowania oraz równości wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości, a także brak ustrukturyzowanego raportowania kluczowych wskaźników w tym obszarze, może stanowić ryzyko reputacyjne i biznesowe dla Dekpol. Ryzyko to nie wynika z praktyk dyskryminacyjnych	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują odporność na ryzyko ponieważ w organizacji funkcjonują zasady równego traktowania w praktyce, brak jest sygnałów o naruszenia równości lub równouprawnienia, a ryzyko ma bardziej charakter formalno-systemowy, a nie operacyjny.	Przewidywane skutki tego ryzyka obejmują konieczność dostosowania strategii i modelu biznesowego w kierunku formalizacji polityk oraz wdrożenia mierników w obszarze ESG, w celu zapewnienia zgodności z wymaganiami regulacyjnymi, oczekiwaniami instytucji finansowych oraz warunkami udziału w przetargach i	OW	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

			ani naruszeń zasad równego traktowania, lecz z faktu, że coraz więcej instytucji finansowych, inwestorów i klientów oczekuje od partnerów biznesowych udokumentowanego podejścia systemowego do kwestii równości płci i równości wynagrodzeń.				kontraktach. W tym kontekście zakłada się, że wdrożenie formalnych polityk równości oraz ich uwzględnienie w procesach decyzyjnych może wspierać ograniczanie zidentyfikowanego ryzyka oraz wzmacniać pozycję rynkową organizacji.	
ESRS S1	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich - Szkolenia i rozwój umiejętności	Szansa	Inwestowanie w rozwój kompetencji pracowników poprzez szkolenia, kursy specjalistyczne oraz programy podnoszenia kwalifikacji, realizowane w sposób równy i dostępny dla wszystkich grup pracowników, stwarza dla organizacji istotną szansę w zakresie zwiększenia zaangażowania, efektywności oraz lojalności pracowników, a jednocześnie wesprzeć budowę kompetencji niezbędnych do odpowiadania na wyzwania technologiczne w sektorze budowlanym i przemyśle ciężkim.	Strategia i model biznesowy organizacji uwzględniają zapewnienie równego dostępu do szkoleń i rozwoju zawodowego pracowników, co świadczy o ich odporności na zidentyfikowaną szansę poprzez wspieranie rozwoju kompetencji oraz wzmacnianie jakości i efektywności operacyjnej.	Rozwój pracowników wpływa na jakość projektów i procesów produkcyjnych oraz wzmacnia pozycję organizacji jako pracodawcy oferującego równe szanse rozwoju. Rozwój kompetencji pracowników stanowi element procesów decyzyjnych organizacji poprzez dostosowanie szkoleń do potrzeb operacyjnych i technologicznych.	OW	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS S2	Warunki pracy - Bezpieczeństwo i higiena pracy	Ryzyko	Pomimo stosowania przez organizację standardów bezpieczeństwa i higieny pracy w łańcuchu dostaw, w tym wobec podwykonawców i partnerów biznesowych (procedury BHP, szkolenia, wymagania umowne, kontrole), działalność w sektorze budowlanym i przemyśle ciężkim wiąże się z nieodłącznym ryzykiem zdarzeń wypadkowych, których nie można całkowicie wyeliminować, w szczególności ze względu na czynnik ludzki.	Strategia i model biznesowy organizacji nastawione są na standardy bezpieczeństwa i higieny pracy, tak więc, zdaniem Grupy, wykazują się dużą odpornością na ryzyka BHP, także w łańcuchu dostaw. Organizacja posiada wdrożone jasno określone wymagania BHP wobec podwykonawców, prowadzone są szkolenia, kontrole oraz działania prewencyjne, bezpieczeństwo pracy jest elementem relacji kontraktowych i nadzoru operacyjnego.	Przewidywane skutki ryzyka obejmują konieczność uwzględnienia w strategii i modelu biznesowym wzmocnionych działań prewencyjnych i kontrolnych..Kwestie są stałym elementem procesu decyzyjnego poprzez analizę zdarzeń wypadkowych i wykorzystanie tych analiz do doskonalenia procedur, a także uwzględnianie ryzyk BHP w ocenie ryzyk wykonywanej przed rozpoczęciem budowy.	ŁW_U	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

ESRS S2	Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich - Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości	Szansa	Planowane wdrożenie Kodeksu Etyki dla Dostawców, obejmującego zasady równego traktowania, równouprawnienia płci oraz równości wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości, a także systemu ocen dostawców opartego na ankietach i deklaracjach zgodności, stwarza dla organizacji istotną szansę reputacyjną i biznesową.	Strategia i model biznesowy organizacji są przystosowane do wykorzystania szansy, bowiem wdrożenie Kodeksu Etyki dla Dostawców nie wymaga istotnych zmian w działalności operacyjnej organizacji, a jednocześnie jest zgodny z funkcjonującym już w Grupie Kodeksem Postępowania Biznesowego.	Wdrożenie praktyczne Kodeksu Etyki dla Dostawców wzmocni pozycję organizacji jako odpowiedzialnego partnera biznesowego. W procesie decyzyjnym konieczne będzie uwzględnienie wyników ocen dostawców, w tym decyzje o dalszej współpracy.	ŁW_U	ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS S2	Inne prawa związane z pracą - Praca dzieci oraz Praca przymusowa	Szansa	Planowane wdrożenie Kodeksu Etyki dla Dostawców, obejmującego jednoznaczne zobowiązania w zakresie poszanowania podstawowych praw pracowniczych, w tym zakazu pracy dzieci i pracy przymusowej, a także uruchomienie systemu ocen dostawców opartego na ankietach i deklaracjach zgodności, stwarza dla organizacji istotną szansę reputacyjną, zarządczą i finansową. Szansa ta nie wynika z identyfikacji przypadków pracy dzieci lub pracy przymusowej w łańcuchu dostaw, lecz z potrzeby formalnego potwierdzenia i udokumentowania standardów, które są coraz częściej oczekiwane przez interesariuszy zewnętrznych.	Strategia i model biznesowy organizacji są przystosowane do wykorzystania szansy, bowiem wdrożenie Kodeksu Etyki dla Dostawców nie wymaga istotnych zmian w działalności operacyjnej organizacji, a jednocześnie jest zgodny z funkcjonującym już w Grupie Kodeksem Postępowania Biznesowego. Wdrożenie tego kodeksu ma charakter wyłącznie organizacyjny i prewencyjny.	Wdrożenie praktyczne Kodeksu Etyki dla Dostawców wzmocni pozycję organizacji jako odpowiedzialnego partnera biznesowego. W procesie decyzyjnym konieczne będzie uwzględnienie wyników ocen dostawców, w tym decyzje o dalszej współpracy.	ŁW_U	ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS S3	Entity specific - Bezpieczeństwo zdrowia i mienia	Ryzyko	Prowadzenie działalności w postaci zakładów produkcyjnych oraz realizacji inwestycji budowlanych może wiązać się z potencjalnym oddziaływaniem na bezpieczeństwo zdrowia i mienia lokalnych społeczności. Ryzyko	Strategia i model biznesowy wykazują dużą odporność na ryzyko poprzez stosowanie standardów środowiskowych i BHP, identyfikację ryzyk jeszcze przed rozpoczęciem budowy oraz wdrażanie	Prowadzenie działalności w postaci zakładów produkcyjnych oraz realizacji inwestycji budowlanych może wiązać się z potencjalnym oddziaływaniem na bezpieczeństwo zdrowia i mienia lokalnych społeczności. Ryzyko	OW	KT, ŚT, DT	W raporcie za 2024 roku ryzyko to zostało błędnie przypisane do tematu "Prawa gospodarcze, społeczne i

			to dotyczy w szczególności zdarzeń o charakterze incydentalnym, takich jak awarie techniczne, pożary, wypadki na placach budów czy niekontrolowane emisje substancji, które - mimo stosowania wysokich standardów środowiskowych i BHP - nie mogą zostać całkowicie wyeliminowane. Ponadto, nawet w warunkach normalnej eksploatacji, działalność organizacji może powodować uciążliwości o charakterze lokalnym, takie jak hałas, wzmożony ruch transportowy czy emisje, które mogą wpływać na komfort życia, samopoczucie, a w dłuższej perspektywie również na zdrowie mieszkańców obszarów sąsiadujących z inwestycjami. Ryzyko to nie wynika z niewystarczających środków bezpieczeństwa, lecz z charakteru i skali działalności oraz złożoności procesów technologicznych.	środków zapobiegawczych i bieżący monitoring sytuacji.	to dotyczy w szczególności zdarzeń o charakterze incydentalnym, takich jak awarie techniczne, pożary, wypadki na placach budów czy niekontrolowane emisje substancji, które - mimo stosowania wysokich standardów środowiskowych i BHP - nie mogą zostać całkowicie wyeliminowane. Ponadto, nawet w warunkach normalnej eksploatacji, działalność organizacji może powodować uciążliwości o charakterze lokalnym, takie jak hałas, wzmożony ruch transportowy czy emisje, które mogą wpływać na komfort życia, samopoczucie, a w dłuższej perspektywie również na zdrowie mieszkańców obszarów sąsiadujących z inwestycjami. Ryzyko to nie wynika z niewystarczających środków bezpieczeństwa, lecz z charakteru i skali działalności oraz złożoności procesów technologicznych.			kulturalne społeczności - Odpowiednie warunki mieszkaniowe". Przypisanie to zostało zmienione po dokładnej analizie kwestii których dotyczy ten temat i mniejsza jednostka tematyczna.
ESRS S3	Entity specyficzne - Działalność Fundacji Dekpol i inicjatywy społeczne Grupy Kapitałowej	Szansa	Szansa reputacyjna związana z działalnością Fundacji Dekpol oraz podmiotów z Grupy. Działalność w Grupie Kapitałowej Fundacji, której celem statutowym jest wspieranie lokalnych społeczności, w szczególności instytucji i osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej (m.in. w wyniku zdarzeń losowych), a także inicjatyw w obszarze zdrowia, sportu, kultury, nauki oraz bezpieczeństwa publicznego, wraz z inicjatywami społecznymi	Strategia i model biznesowy organizacji uwzględniają działalność Fundacji Dekpol oraz inicjatywy społeczne realizowane przez podmioty z Grupy, co wskazuje na ich odporność na zidentyfikowaną szansę poprzez systemowe podejście do budowania relacji ze społecznościami lokalnymi oraz wzmacnianie reputacji i akceptacji społecznej dla działalności operacyjnej.	Obecne skutki dla strategii i modelu biznesowego obejmują integrację działań społecznych realizowanych przez Fundację Dekpol oraz podmioty z Grupy z podejściem do zarządzania relacjami z interesariuszami, co wspiera budowanie reputacji, wzmacnia akceptację społeczną dla prowadzonych inwestycji oraz sprzyja stabilności operacyjnej. Przewidywane skutki obejmują dalsze wzmacnianie znaczenia działań społecznych w strategii i	OW	ŚT, DT	Zmianie uległa perspektywa czasowa, wycofana została perspektywa krótkoterminowa ze względu na działania Fundacji w 2025 roku w ograniczonym zakresie.

			podmiotów z GK Dekpol stają dla organizacji istotną szansę społeczną i reputacyjną.				modelu biznesowym, w szczególności poprzez rozwój współpracy z lokalnymi społecznościami i zwiększanie zaangażowania w inicjatywy społeczne.	
ESRS S4	Wpływ na konsumentów lub użytkowników końcowych związany z informacjami - Prywatność	Ryzyko	Ryzyko regulacyjne -w związku z prowadzoną działalnością organizacja przetwarza dane osobowe klientów i użytkowników końcowych, w tym osób nabywających lokale mieszkalne. Pomimo funkcjonujących polityk i procedur ochrony danych osobowych (RODO), regularnie prowadzonych ocen ryzyka, audytów oraz szkoleń pracowników, nie można całkowicie wyeliminować ryzyka incydentalnych naruszeń ochrony danych, wynikających z czynnika ludzkiego lub zdarzeń losowych. Ryzyko to nie wynika z braku zabezpieczeń ani zaniedbań systemowych, lecz z charakteru przetwarzania danych oraz obowiązującego reżimu prawnego.	Strategia i model biznesowy wykazują odporność na ryzyko poprzez wdrożone i funkcjonujące polityki i procedury RODO oraz regularnie prowadzone działania prewencyjne: oceny ryzyk, audyty, szkolenia. Każdy incydent jest identyfikowany, analizowany i obsługiwany zgodnie z procedurami, a następnie wyciągane są wnioski i wdrażane działania naprawcze.	Wśród obecnych i przewidywanych skutków dla modelu biznesowego, strategii i łańcucha wartości najistotniejszym jest konieczność bieżącego monitorowania zgodności z przepisami RODO, obsługa incydentów i ewentualnych naruszeń oraz dbanie o zwiększanie świadomości w organizacji w zakresie ochrony danych osobowych. W procesach decyzyjnych organizacji także uwzględniane są aspekty RODO w projektowaniu procesów i ich bieżącego dostosowywania do zmieniających się wymogów prawnych.	OW	ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS S4	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych - Bezpieczeństwo i zdrowie	Ryzyko	W branży deweloperskiej i budowlanej istnieje naturalnie podwyższone ryzyko związane z bezpieczeństwem osobistym konsumentów i użytkowników końcowych, wynikające zarówno z etapu realizacji inwestycji, jak i późniejszego użytkowania obiektów. Ryzyko to może dotyczyć wypadków na placach budowy (w fazie przekazywania lub prac wykończeniowych) oraz niewłaściwego	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują odporność na ryzyko poprzez stosowanie rygorystycznych standardów jakości i bezpieczeństwa na etapie planowania i realizacji. Prowadzone są kontrole techniczne i odbiory. Użytkownicy końcowi otrzymują jasne instrukcje dotyczące bezpiecznego użytkowania obiektów.	Dalsze utrzymywanie lub nawet wzmacnianie standardów jakości może być elementem przewagi konkurencyjnej. W procesach decyzyjnych regularnie uwzględniane są kwestie bezpieczeństwa użytkowników.	OW	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

			użytkowania obiektów przez końcowych użytkowników, w szczególności w sytuacji wad konstrukcyjnych, błędów wykonawczych lub zastosowania materiałów o niewystarczającej jakości. Potencjalne zdarzenia mogłyby skutkować zagrożeniem zdrowia lub życia użytkowników, a także prowadzić do roszczeń odszkodowawczych, sporów prawnych oraz negatywnego wpływu reputacyjnego.					
ESRS S4	Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych - Bezpieczeństwo i zdrowie	Szansa	Budowanie przewagi konkurencyjnej poprzez jakość, bezpieczeństwo i trwałość produktów organizacji stanowi istotną szansę w obszarze bezpieczeństwa osobistego użytkowników końcowych. Oferowanie bezpiecznych, solidnych i zgodnych z wysokimi standardami technicznymi produktów – zarówno w działalności deweloperskiej, jak i produkcyjnej – może zwiększać zaufanie klientów oraz przyciągać bardziej wymagających odbiorców, w tym klientów instytucjonalnych.	Strategia i model biznesowy organizacji są przygotowane do wykorzystania szansy ponieważ jakość i bezpieczeństwo są integralnymi elementami procesów projektowych i realizacyjnych, stosowane są standardy wykonawcze i jakościowe a podejście do bezpieczeństwa użytkowników końcowych jest spójne w całym cyklu życia inwestycji. Odporność strategii wzmacnia fakt, że działania te nie wymagają zasadniczych zmian modelu operacyjnego, a raczej konsekwentnego utrzymywania i komunikowania wysokich standardów.	Obecne skutki dla strategii i modelu biznesowego obejmują wzmacnianie konkurencyjności organizacji, zwiększenie lojalności klientów oraz poprawę zdolności do pozyskiwania klientów o wyższych wymaganiach jakościowych. Przewidywane skutki obejmują potencjalny wzrost sprzedaży, łatwiejszy dostęp do większych i bardziej prestiżowych kontraktów, w których bezpieczeństwo i jakość stanowią kluczowe kryteria wyboru dostawcy, a w dłuższej perspektywie – wzrost wartości marki oraz rozwój portfela projektów. Procesy decyzyjne uwzględniają kryteria bezpieczeństwa i trwałości na każdym etapie produkcji czy realizacji projektów budowlanych.	OW, LW_D	KT, ŚT, DT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS G1	Kultura korporacyjna	Ryzyko	W związku z wejściem w życie wymogów CSRD oraz standardów ESRS, istnieje potencjalne ryzyko, że niedostosowanie raportowania do	Model biznesowy i kultura korporacyjna organizacji wykazują odporność na ryzyko poprzez wdrożony system zarządzania	Strategia i model biznesowy organizacji zakładają bieżący monitoring zmian regulacyjnych w obszarze CSRD/ESRS oraz zaangażowanie wielu	OW	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.

			zmieniających się lub doprecyzowywanych wymagań regulacyjnych mogłoby skutkować obniżeniem zaufania banków, inwestorów oraz innych interesariuszy finansowych. Ryzyko to dotyczy w szczególności kompletności, spójności i porównywalności ujawnień niefinansowych.	zrównoważonym rozwojem w tym także procesem raportowania. Ponadto raport podlega niezależnej weryfikacji (atestacja). Odporność strategii wzmacnia kultura organizacyjna oparta na zgodności regulacyjnej, odpowiedzialności i transparentności.	funkcji w proces raportowania, przy jednoczesnym utrzymywaniu standardów sprawozdawczości. Kwestie zrównoważonego rozwoju są już włączone w procesy decyzyjne na wielu etapach.			
			Ryzyko regulacyjne: w związku z obowiązującymi regulacjami dotyczącymi ochrony sygnalistów, istnieje ryzyko, że niejednolity poziom wdrożenia formalnych procedur oraz kanałów zgłaszania naruszeń w ramach Grupy Kapitałowej może skutkować ryzykiem sankcji administracyjnych, sporów prawnych lub roszczeń ze strony pracowników. Dodatkowo, brak w pełni ujednoliconych i skutecznie komunikowanych mechanizmów ochrony sygnalistów może ograniczać gotowość pracowników do zgłaszania nieprawidłowości, co w konsekwencji mogłoby zmniejszać efektywność wczesnego identyfikowania potencjalnych naruszeń prawa. Ryzyko to ma charakter przejściowy i organizacyjny, związany z procesem dostosowywania i harmonizacji rozwiązań w Grupie, a nie z brakiem kultury etycznej czy intencjonalnym ograniczaniem możliwości zgłaszania naruszeń.	Model biznesowy i kultura korporacyjna organizacji wykazują rosnącą odporność na ryzyko ponieważ ochrona sygnalistów jest rozpoznawalnym elementem systemu ładu korporacyjnego, ponadto funkcjonują rozwiązania i standardy, które są sukcesywnie wdrażane i ujednolicane.	Obecne skutki dla strategii i modelu biznesowego obejmują identyfikację potrzeby zapewnienia spójnych standardów w całej Grupie Kapitałowej oraz rosnącego znaczenia komunikacji wewnętrznej w zakresie mechanizmów zgłoszeń, co wpływa na kierunki rozwoju systemów zgodności i zarządzania ryzykiem. Przewidywane skutki obejmują pełne wdrożenie ujednoliconych rozwiązań w obszarze ochrony sygnalistów, co może prowadzić do dalszego wzmacniania systemów etyki i compliance oraz ograniczania ryzyk prawnych i reputacyjnych.			
ESRS G1	Ochrona sygnalistów	Ryzyko				OW	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do raportu za rok 2024.
ESRS G1	Zarządzanie relacjami z	Ryzyko	Ryzyko operacyjno-reputacyjne: W relacjach z	Strategia i model biznesowy są częściowo odporne na	Obecne skutki dla strategii i modelu biznesowego	OW	KT, ŚT	Brak zmian w stosunku do

	dostawcami, w tym praktyki płatnicze		dostawcami i partnerami biznesowymi mogą występować incydentalne opóźnienia w realizacji płatności, które – mimo stosowanych procedur i dbałości organizacji o terminowe regulowanie zobowiązań – mogą wynikać z czynników operacyjnych, w tym m.in. braków formalnych w dokumentacji faktur, konieczności wyjaśnienia rozbieżności lub innych okoliczności niezależnych od organizacji- Ryzyko to dotyczy przede wszystkim zarządzania procesami i komunikacji operacyjnej, a nie stabilności finansowej organizacji.	ryzyko związane z terminowością płatności dzięki funkcjonującym procedurom kontrolnym, przy czym odporność ta jest stopniowo wzmacniana poprzez rozwój i doskonalenie procesów płatniczych.	obejmują funkcjonowanie mechanizmów monitorowania płatności oraz zwróconą uwagę na kompletność i poprawność dokumentacji zakupowej, co wspiera bieżące zarządzanie zobowiązaniami oraz relacjami z dostawcami. Przewidywane skutki obejmują dalsze doskonalenie procesów płatności jako elementu wzmacniającego długoterminowe relacje z kluczowymi dostawcami, co może przyczyniać się do zwiększenia stabilności łańcucha dostaw oraz ograniczania ryzyk operacyjnych i reputacyjnych.. W procesach decyzyjnych uwzględniana jest jakość współpracy ale też terminowość rozliczeń w relacjach z dostawcami.		raportu za rok 2024.	
ESRS G1	Zarządzanie relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze	Szansa	Wykazywanie przez organizację odpowiedzialnego zarządzania relacjami z dostawcami, w tym stosowania przejrzystych praktyk zakupowych, płatniczych oraz uwzględniania kryteriów ESG w łańcuchu dostaw, stwarza istotną szansę w zakresie dostępu do zewnętrznego finansowania. Coraz więcej banków, instytucji finansowych oraz podmiotów publicznych i międzynarodowych uzależnia warunki finansowania od jakości zarządzania łańcuchem dostaw oraz zgodności z zasadami zrównoważonego rozwoju.	Strategia i model biznesowy organizacji jest przystosowany do wykorzystania szansy, ponieważ zarządzanie relacjami z dostawcami stanowi istotny element ładu korporacyjnego a praktyki zakupowe i płatnicze będą stopniowo rozwijane i formalizowane. Odporność strategii wzmacnia możliwość integracji kryteriów ESG z istniejącymi procesami zakupowymi bez konieczności istotnych zmian operacyjnych.	Przewidywane skutki obejmują integrację kryteriów ESG w zarządzaniu łańcuchem dostaw, co może zwiększać dostęp do finansowania zewnętrznego, poprawiać warunki jego pozyskiwania oraz wzmacniać konkurencyjność i stabilność finansową organizacji.	OW	KT, ŚT	Nowa, zidentyfikowana szansa.

ESRS G1	Entity specific - Cyberbezpieczeństwo	Ryzyko	Cyberbezpieczeństwo: Postępująca cyfryzacja procesów biznesowych oraz rosnące uzależnienie działalności operacyjnej od systemów informatycznych powodują zwiększoną ekspozycję organizacji na ryzyka związane z cyberbezpieczeństwem. Ryzyko to obejmuje w szczególności możliwość nieuprawnionego dostępu do systemów IT, naruszenia bezpieczeństwa baz danych (w tym danych osobowych), zakłócenia ciągłości działalności operacyjnej lub produkcyjnej, a także ryzyko ataków hakerskich i działań dezinformacyjnych, nasilanych przez obecną sytuację geopolityczną w regionie. W 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia skutkujące materializacją tego ryzyka, jednak ze względu na dynamikę zagrożeń cyfrowych oraz zmieniające się wymogi regulacyjne (w tym NIS 2), ryzyko to ma charakter potencjalny i zewnętrzny, niezależny od intencji organizacji. Ryzyko to nie wynika z braku zabezpieczeń, lecz z rosnącej skali i złożoności zagrożeń cybernetycznych.	Strategia i model biznesowy organizacji wykazują rosnącą odporność na ryzyko. Wdrożone są systemy bezpieczeństwa IT i systemy kontroli, bieżący monitoring zagrożeń, rozwój procedur i zabezpieczeń a także realizowane cykliczne szkolenia z cyberbezpieczeństwa dla pracowników, co zwiększa odporność na zakłócenia operacyjne i produkcyjne. Procedury są regularnie aktualizowane i rozwijane. Odporność strategii dodatkowo wzmacniają trwające działania dostosowawcze do wymogów NIS 2.	Przewidywane skutki ryzyka związanego z cyberbezpieczeństwem dla strategii i modelu biznesowego obejmują konieczność zwiększenia znaczenia odporności operacyjnej i ciągłości działania, potencjalny wzrost kosztów funkcjonowania organizacji oraz uwzględnienie wpływu ryzyk regulacyjnych i reputacyjnych. Ryzyko to może również oddziaływać na sposób alokacji zasobów oraz priorytety strategiczne, w tym w zakresie utrzymania stabilności operacyjnej i ochrony kluczowych procesów biznesowych.	OW	KT, ŚT, DT	Nowe, zidentyfikowane ryzyko.

(IRO-1) Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

(ESRS 2) Proces identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans

Proces identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans (IRO) przeprowadzono w 2024 r. zgodnie z CSRD z wykorzystaniem wytycznych EFRAG. Obejmował on analizę podwójnej istotności (DMA), uwzględniającą równolegle istotność wpływu i istotność finansową, z zastosowaniem ocen głównie jakościowych w pięciostopniowej skali.

Proces obejmował szczegółowy przegląd działalności Grupy, jej obszarów geograficznych oraz sektorów, co umożliwiło identyfikację obszarów o podwyższonym ryzyku niekorzystnych wpływów, w tym m.in. związanych ze zmianami klimatycznymi oraz łańcuchem dostaw.

Analiza obejmowała zarówno operacje własne, jak i wpływy wynikające z relacji biznesowych w łańcuchu wartości, przy uwzględnieniu ograniczonej dostępności danych dotyczących praktyk ESG u partnerów.

W procesie wykorzystano ankiety oraz wywiady z kluczowymi interesariuszami, w tym pracownikami, klientami, dostawcami i instytucjami finansowymi. Konsultacje te służyły identyfikacji istotnych wpływów. W 2025 roku powtórzono badanie ankietowe kluczowych interesariuszy celem weryfikacji ich opinii na temat istotnych wpływów organizacji.

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 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.

Do tej pory nie została ustalona hierarchia poszczególnych wpływów, ryzyk i szans.

W 2024 r. rozpoczęto integrację wyników DMA z procesami decyzyjnymi i systemem kontroli wewnętrznej. W 2025 roku, w celu zapewnienia spójnego podejścia do zagadnień zrównoważonego rozwoju, powołany został Zespół ds. Zrównoważonego Rozwoju, który pełni funkcję koordynacyjną i doradczą. Do jego głównych zadań należy:

- koordynacja procesu identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk i szans,
- nadzór nad raportowaniem zrównoważonego rozwoju,
- wspieranie wdrażania strategii zrównoważonego,
- zapewnienie spójności działań z zakresu zrównoważonego rozwoju ze strategią i modelem biznesowym Grupy.

Zespół współpracuje z właścicielami procesów w poszczególnych obszarach operacyjnych oraz funkcjach wsparcia (m.in. finanse, inwestycje, HR, środowisko), którzy odpowiadają za identyfikację i raportowanie danych oraz ryzyk w swoich obszarach. Jednocześnie zagadnienia zrównoważonego rozwoju zostały włączone do struktur nadzorczych i zarządczych co zostało szerzej opisane w ujawnieniach GOV-1, GOV-2 i GOV-5.

Efektom działań Zespołu jest wdrożenie strategii zrównoważonego rozwoju w pierwszym kwartale 2026, której cele są spójne z wynikami analizy podwójnej istotności. W kolejnych okresach Zespół będzie wspierał organizację w kwestiach dalszej integracji wyników analizy podwójnej istotności z procesami decyzyjnymi i funkcjonującymi systemami kontroli wewnętrznej.

Proces opierał się na danych wewnętrznych, wiedzy eksperckiej pracowników, wynikach konsultacji z interesariuszami oraz analizie czynników zewnętrznych, takich jak regulacje, trendy rynkowe i przewidywane skutki zmiany klimatu, na bazie przeprowadzonych analiz scenariuszy klimatycznych dla ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia.

W 2025 r. przeprowadzono przegląd aktualności analizy DMA, obejmujący ponowną ocenę działalności, łańcucha wartości, interesariuszy oraz ich opinii. Nie zidentyfikowano istotnych zmian uzasadniających ponowne przeprowadzenie pełnej analizy, w związku z czym jej metodologia pozostaje aktualna w 2025 roku.

(E1.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny związanych z klimatem istotnych wpływów, ryzyk i szans

Grupa Kapitałowa przeprowadziła kompleksowy przegląd własnych lokalizacji i działalności operacyjnej w 2024 roku w celu identyfikacji potencjalnych oraz rzeczywistych wpływów, ryzyk i szans związanych ze 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 ponadto 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 kolejnym kroku, w roku 2025, rozszerzono analizę scenariuszy klimatycznych o perspektywę ryzyk przejścia, które w coraz większym stopniu determinują warunki prowadzenia działalności gospodarczej, niezależnie od bezpośrednich skutków fizycznych zmian klimatu.

W celu wykonania obu analiz niezbędne były konsultacje z innymi osobami w spółkach, jak również z zarządami. Uwzględniono specyfikę prowadzonej działalności, jej bezpośredni wpływ środowiskowy oraz wynikające z niej obciążenia regulacyjne.

W celu identyfikacji ryzyk fizycznych 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 pozwoli 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 perspektywie krótko- i średnioterminowej 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.

W odróżnieniu od analizy ryzyk fizycznych, która opierała się na scenariuszach klimatycznych IPCC, analiza ryzyk przejścia oparta została o scenariusz przejścia zgodny z celem ograniczenia globalnego ocieplenia do 1,5°C, oparty na publikacjach Międzynarodowej Agencji Energetycznej (IEA-Net Zero Emissions by 2050) oraz scenariuszach sieci NGFS. Scenariusz ten nie koncentruje się na skutkach klimatycznych sensu stricto, lecz na tempie i kierunku transformacji gospodarczej, w tym systemu energetycznego, regulacji oraz oczekiwań rynku.

Analiza ryzyk przejścia obejmuje perspektywę krótko- i średnioterminową, podobnie jak analiza ryzyk fizycznych.

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 miks energetyczny.

Z kolei uzupełniona w 2025 roku analiza ryzyk przejścia wskazuje na widoczną zmianę punktu ciężkości ryzyk klimatycznych, dla których obserwuje się rosnącą materializację ryzyk związanych z dostosowaniem regulacyjnym, technologicznym i rynkowym, podczas gdy zjawiska fizyczne ujawniają się głównie poprzez nasilające się zjawiska ekstremalne. Ryzyka przejścia dotyczą one w szczególności segmentów działalności Grupy charakteryzujących się wysoką energochłonnością i materiałochłonnością, takich jak produkcja prefabrykatów betonowych i konstrukcji stalowych, czy działalność generalnego wykonawstwa natomiast w mniejszym stopniu – działalność deweloperska. Rozszerzona analiza uwzględnia fakt, że aktywność regulacyjna i rynkowa związana z transformacją klimatyczną przyspiesza, niezależnie od tego, że materializacja skutków fizycznych zmian klimatu może następować wolniej. W praktyce oznacza to, że potencjalny wpływ zmian klimatycznych na działalność Grupy w coraz większym stopniu przejawia się poprzez:

- wzrost i zmienność cen energii elektrycznej i paliw,
- wzrost kosztów materiałów wysokoemisyjnych,
- zaostrzanie wymogów dotyczących efektywności energetycznej budynków,
- rosnące oczekiwania klientów, instytucji finansowych i interesariuszy w zakresie ESG.

W porównaniu do 2024 r. istotną zmianą jest również szersze uwzględnienie łańcucha wartości, w szczególności dostawców materiałów i podwykonawców, jako obszaru potencjalnej ekspozycji na ryzyka przejścia. W analizie z 2024 r. aspekt

ten miał charakter pomocniczy i był rozpatrywany głównie w kontekście zakłóceń fizycznych, natomiast obecnie stanowi jeden z kluczowych elementów oceny ryzyk klimatycznych.

Analiza ryzyk przejścia wykazała, że najistotniejsze z nich dla Grupy Kapitałowej DEKPOL dotyczą przede wszystkim wzrostu kosztów materiałów wysokoemisyjnych, zaostrzenia wymogów regulacyjnych w zakresie efektywności energetycznej, skutkujące nie tylko wzrostem kosztów energii ale także dodatkowymi kosztami związanymi z inwestycjami np. w OZE. Jednocześnie ryzyka te nie stanowią obecnie zagrożenia dla ciągłości działalności Grupy, lecz wymagają systematycznego monitorowania i uwzględniania w procesach decyzyjnych. Jednocześnie wyniki analizy potwierdzają, że Grupa Kapitałowa DEKPOL jest umiarkowanie narażona na ryzyka przejścia związane ze zmianą klimatu, przy czym skala i charakter tych ryzyk są typowe dla sektora budowlanego i produkcyjnego. Zastosowane podejście jakościowe jest adekwatne do obecnego etapu dojrzałości raportowania ESG oraz dostępności danych, a analiza stanowi podstawę do dalszego rozwoju podejścia ilościowego w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Na podstawie przeprowadzonej oceny ryzyk przejścia zidentyfikowano również szanse środowiskowe i biznesowe, w tym: zwiększenie dostępu do finansowania i poprawę efektywności energetycznej przez optymalizację procesów oraz inwestycje w energooszczędne maszyny.

(E2.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem

Grupa Kapitałowa Dekpol przeprowadziła ocenę 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 zanieczyszczeń do powietrza.

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. Ryzyko to zostało zidentyfikowane zarówno w operacjach własnych jak i łańcuchu wartości wyższego i niższego szczebla bowiem wzrost kosztów operacyjnych wpłynie zarówno na wzrost cen u dostawców jak i też wzrost cen produktów organizacji dla klientów. 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. Szczególną 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., przygotowując się do raportowania zgodnie z ESRS E3, przeprowadziła szczegółowy proces identyfikacji i oceny wpływów, ryzyk oraz szans związanych z zasobami wodnymi w ramach operacji własnych. Proces ten obejmował:

- Analizę lokalizacji wszystkich inwestycji realizowanych w 2024 r. przez spółki Dekpol Budownictwo oraz Dekpol Deweloper.
- 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 waterstress). Identyfikację lokalnych zagrożeń hydrologicznych, w tym inwazji wód słonawych oraz intensywnego poboru wód podziemnych.
- Analizę wpływu działalności operacyjnej na lokalne zasoby wodne.

Źródła danych: ISOK – System Informacji o Środowisku Aqueduct Water Risk Atlas (World Resources Institute).

Z kolei w 2025 roku GK Dekpol uzupełniła powyższą analizę o jakość wód w zasięgu hydrologicznym lokalizacji prowadzenia działalności przez spółki z Grupy. Analiza uzupełniająca miała na celu identyfikację potencjalnych ryzyk środowiskowych związanych z dostępnością, jakością i stanem zasobów wodnych. Dane wykorzystane w analizie pochodzą z oficjalnych źródeł, w tym z kart badania Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) i Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) publikowanych przez Wody Polskie (APGW), a także z ocen prowadzonych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska (GIOŚ) w ramach krajowego monitoringu wód. Oceny te uwzględniają zarówno dane z cyklu 2014–2019, jak i aktualizacje wprowadzone w ramach obowiązującego III cyklu planistycznego 2022–2027, zgodnie z metodologią Ramowej Dyrektywy Wodnej (2000/60/WE) oraz krajowych planów gospodarowania wodami (PGW). Zakres analizy obejmuje ocenę:

- stanu i potencjału ekologicznego JCWP, stanu chemicznego i ilościowego JCWPd,
- identyfikację wskaźników determinujących jakość wód (biogeny, substancje chemiczne, parametry biologiczne),
- oraz wstępną ocenę ryzyka środowiskowego w ujęciu lokalnym – w tym ryzyka eutrofizacji, suszy hydrologicznej, presji rolniczej i miejskiej oraz potencjalnych zagrożeń dla obszarów chronionych.

Wyniki analizy stanowią podstawę do określenia poziomu ekspozycji spółki na ryzyka wodne.

Analiza wykazała, że główne ryzyka wodne dla analizowanych lokalizacji dotyczą wód powierzchniowych, gdzie utrzymują się przekroczenia biogenów i substancji chemicznych, a także zagrożenie eutrofizacją i suszą hydrologiczną. Wody podziemne stanowią natomiast stabilny element bilansu wodnego i nie generują obecnie ryzyk o charakterze systemowym. GK Dekpol 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 przeprowadzonych analiz, w tym analizy profilu działalności organizacji, uznano, że choć niektóre z lokalizacji działalności Grupy należy uznać za położone na obszarach o wysokim ryzyku wodnym, to na obecny moment organizacja będzie kontynuować monitoring tych obszarów, a także podejmować odpowiednie działania w miarę identyfikacji istotnych zagrożeń.

W 2025 roku podtrzymano oceny z roku ubiegłorocznego, tak więc temat „Woda i zasoby morskie” nie został uznany za istotny w analizie podwójnej istotności dla Grupy Kapitałowej Dekpol S.A.

W okresie sprawozdawczym nie przeprowadzano konsultacji z lokalnymi społecznościami w zakresie wpływu działalności na zasoby wodne.

(E4.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami

Grupa Kapitałowa Dekpol przeprowadziła ocenę 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 w przypadku własnych lokalizacji tylko działalność spółki Dekpol 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, co wiąże się z ryzykiem systemowym wynikającym z kumulacji tego typu oddziaływań w skali lokalnej i regionalnej.

W wyniku oceny nie zidentyfikowano istotnych zależności od usług ekosystemowych, co wynika z charakteru działalności deweloperskiej oraz możliwości technicznego zarządzania kluczowymi aspektami środowiskowymi na etapie projektowania i realizacji inwestycji.

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 operację własną 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 Dekpol 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.

Powyższy wpływ nie oddziałuje 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.

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, grodzienie, sztuczne światło) = większe ryzyko
- Małe inwestycje mieszkaniowe na terenach przekształconych = mniejsze ryzyko

(E5.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką 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. Spółka w roku raportowym nie przeprowadziła konsultacji społecznych w temacie gospodarki o obiegu zamkniętym.

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 wydobywania, 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 2025 roku Grupa wygenerowała łącznie 31 827,83 ton odpadów, z czego 0,13% 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 rzeczywiste negatywne wpływy środowiskowe w ramach oceny podwójnej istotności zgodnie z wymogami ESRS E5.

Równocześnie zidentyfikowano rzeczywiste pozytywny wpływ w segmencie generalnego wykonawstwa poprzez stosowanie technologii prefabrykacji w realizacji projektów budowlanych. Prefabrykacja polega na wytwarzaniu elementów budowlanych w kontrolowanych warunkach zakładu produkcyjnego, a następnie ich montażu na placu budowy. Takie podejście umożliwia ograniczenie strat materiałowych, poprawę efektywności wykorzystania zasobów, zwiększenie powtarzalności jakości oraz zmniejszenie uciążliwości budowy dla otoczenia.

Ponadto zidentyfikowano rzeczywisty, pozytywny wpływ w ramach zasobów odprowadzanych. Wpływ ten jest także związany ze stosowaniem technologii prefabrykacji w realizacji projektów budowlanych, która przekłada się na poprawę jakości oraz parametrów użytkowych zasobów odprowadzanych, tj. gotowych obiektów i budynków oddawanych do użytkowania. Wykorzystywana technologia prefabrykacji powoduje większą trwałość budynków (konstrukcje żelbetowe, które są najczęściej wykorzystywane w budownictwie kubaturowym, są trwalsze niż cegła), adaptacyjność (w przestrzeniach usługowych wykorzystywana technologia szkieletowa, dzięki czemu łatwo zmieniać układ funkcjonalny w zależności od potrzeb biznesowych; w przestrzeniach lokali mieszkalnych i apartamentowych wykorzystywana technologia płyt wielkoformatowych typu multigips, dzięki czemu nie trzeba tynkować ścian), oraz łatwość demontażu w sytuacji zmian aranżacyjnych).

Dodatkowo przeprowadzono analizę zużycia produktów oraz materiałów technicznych i biologicznych, uwzględniając masę sprzedanych inwestycji w 2025.

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 identyfikacji istotnych wpływów, ryzyk i szans w obszarze postępowania w biznesie Grupa Kapitałowa przeprowadziła przegląd własnych operacji oraz kluczowych procesów zarządczych. Analiza objęła w szczególności:

- obowiązujące regulacje wewnętrzne (w tym Kodeks Postępowania Biznesowego, procedurę i regulaminy MAR, Procedury IT oraz Ochrony Sygnalistów);
- rozwiązania w zakresie etyki, przeciwdziałania nadużyciom i ochrony sygnalistów;
- praktyki płatnicze oraz relacje z dostawcami i podwykonawcami;
- systemy kontroli wewnętrznej i nadzoru nad zgodnością;
- obowiązujące regulacje prawne.

W proces zaangażowane były osoby odpowiedzialne za kluczowe obszary operacyjne (m.in. zakupy, finanse, HR, KODO). W 2025 roku dodatkowo uwzględniono wyniki badania ankietowego przeprowadzonego wśród interesariuszy wewnętrznych jak i zewnętrznych.

W ramach przeglądu zidentyfikowano obszary wymagające dalszego wzmocnienia, w szczególności:

- niejednorodność poziom wdrożenia procedur w podmiotach z Grupy, w tym m.in. polityk antykorupcyjnych czy ochrony sygnalistów;

- ograniczony poziom szkoleń z zakresu zasad etycznych i postępowania w biznesie;
- występujące incydentalnie opóźnienia w płatnościach co przekładać się może na relacje z dostawcami;
- postępująca cyfryzacja procesów biznesowych w tym wykorzystanie systemów informatycznych do przetwarzania danych, co może prowadzić do nieuprawnionego ich przejęcia i użycia.

Zidentyfikowano również ryzyka, zarówno potencjalne jak i rzeczywiste, związane z:

- niedostosowaniem raportowania zrównoważonego rozwoju do wymogów Ustawy o rachunkowości,
- niezgodnością z obowiązującymi regulacjami prawnymi, w tym dotyczącymi ochrony sygnalistów,
- incydentalnymi opóźnieniami w płatnościach co może prowadzić do utraty zaufania naszych partnerów biznesowych,
- cyberbezpieczeństwem, w tym możliwymi atakami hakerskimi i działaniami dezinformacyjnymi.

Zidentyfikowano także istotną, potencjalną szansę wynikającą z wdrażanymi w organizacji praktykami zakupowymi, w tym m.in. planowanym uwzględnianiem kryteriów ESG przy wyborze dostawców i podwykonawców do współpracy. Zarządzanie łańcuchem dostaw oraz zgodność z zasadami zrównoważonego rozwoju mają bowiem wpływ na ocenę organizacji i decyzje instytucji finansowych w zakresie warunków finansowania. W procesie uwzględniono następujące kryteria:

- lokalizacja - działalność organizacji prowadzona jest głównie na terenie Polski, podlega więc krajowym regulacjom prawnym, w tym przepisom dotyczącym uczciwego prowadzenia działalności, ochrony danych oraz cyberbezpieczeństwa;
- działalność - organizacja działa w obszarze budownictwa, działalności deweloperskiej oraz produkcji przemysłowej. Charakter działalności wiąże się z rozbudowanym łańcuchem dostaw, współpracą z podwykonawcami oraz realizacją projektów o znacznej wartości;
- sektor - sektor budowlany i deweloperski charakteryzuje się wysoką wartością kontraktów, złożonymi strukturami podwykonawczymi oraz zwiększoną ekspozycją na ryzyka nadużyć, opóźnień w płatnościach, a także na ryzyka operacyjne, w tym cyfrowe;
- strukturę transakcji - analizie poddane zostały transakcje realizowane bezpośrednio przez spółki Grupy, jak również w ramach podwykonawstwa i partnerstw projektowych.

Uwzględniono przepisy prawa handlowego, budowlanego, zamówień publicznych, a także praktyki rynkowe.

(IRO-2) Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte oświadczeniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju

Tematy ocenione jako nieistotne

ESRS E2, z wyjątkiem emisji do powietrza, ze względu na emisje lotnych związków organicznych, zagadnienia związane z zanieczyszczeniem (wody, gleby, substancji niebezpiecznych oraz mikroplastików) zostały uznane za nieistotne, ponieważ działalność Grupy nie generuje istotnych wpływów w tym zakresie. Działania remediacyjne dotyczą gruntów zanieczyszczonych przez podmioty trzecie i mają charakter naprawczy. Przeprowadzona w tym zakresie analiza uwzględniała różne czynniki, takie jak zakres i skala działalności, obecne otoczenie regulacyjne oraz potencjalne konsekwencje finansowe i reputacyjne związane z zanieczyszczeniem. Ustalono że wpływ tych podtematów na wyniki finansowe czy interesariuszy jest znacznie ograniczony.

ESRS E3 został uznany za nieistotny ze względu na brak istotnej zależności działalności od zasobów wodnych w ramach operacji własnych, jako podstawowych zasobów wykorzystywanych w procesach organizacji oraz brak znaczącego wpływu na ekosystemy wodne i morskie. W roku 2024 przeprowadzono analizę, zgodnie z ESRS E3 oraz z uwzględnieniem

Ramowej Dyrektywy Wodnej 2000/60/WE dla realizowanych inwestycji, a w 2025 roku pogłębiono analizę o lokalizację zakładów produkcyjnych. W wyniku tych analiz uznano, że zagadnienia objęte ESRS E3 nie są obecnie istotne dla działalności Grupy choć wymagają bieżącego monitoring warunków hydrologicznych oraz zmian regulacyjnych w kolejnych okresach. W przypadku istotnych zmian sytuacji organizacja zaktualizuje ocenę istotności.

ESRS E4 został uznany za istotny, ale nie na poziomie całej Grupy, jednakże Istotne oddziaływania mogą potencjalnie wystąpić w działalności deweloperskiej (przez bezpośrednią eksploatację i ingerencję w krajobraz przyrodniczy) i mają charakter lokalny oraz zależny od specyfiki inwestycji. Pozostałe tematy w ramach ESRS E4 takie jak: wpływ na stan gatunków, na zasięg i ekosystemy oraz na usługi ekosystemowe i zależność od nich, nie zostały ocenione jako istotne, nawet w segmencie deweloperskim ze względu na minimalny ślad działalności segmentu w tych zakresach oraz brak istotnego zagrożenia, w szczególności w porównaniu do innych branż, np. spożywczej.

W ramach ESRS S1 podtemat „inne prawa związane z pracą” uznano za nieistotny z uwagi na prowadzenie działalności wyłącznie w Polsce lub innym kraju UE, gdzie obowiązują standardy ochrony praw pracowniczych, w tym zakaz pracy przymusowej i pracy dzieci.

W ESRS S2 podtemat "Równe traktowanie i równość szans dla wszystkich" został oceniony jako nieistotny ze względu na brak wpływu organizacji na ten aspekt w łańcuchu wartości oraz brak zidentyfikowanych ryzyk czy szans.

Wszystkie podtematy w ramach ESRS S3 zostały uznane jako nieistotne.

Brak istotnych wpływów, ryzyk i szans w tematach: praw gospodarczych, społecznych i kulturalnych społeczności, praw obywatelskich i politycznych społeczności czy praw ludności rdzennej wynika z usytuowania geograficznego działalności Grupy Kapitałowej co przekłada się na brak możliwości wywierania wpływu w tych tematach.

Z kolei zidentyfikowany wpływ i ryzyko w ramach tego standardu nie spełnia kryteriów powyższych tematów i dlatego zostały zakwalifikowane jako istotny temat specyficzny dla organizacji.

W ESRS G1 podtematy dotyczące dobrostanu zwierząt, zaangażowania politycznego i działalności lobbingowej oraz korupcji i przekupstwa uznano za nieistotne w kontekście modelu biznesowego i charakteru działalności Grupy, przy braku zidentyfikowanych istotnych wpływów, ryzyk i szans.

Wyjaśnienie, w jaki sposób określono istotne informacje, które należy ujawnić w odniesieniu do istotnych wpływów, ryzyk i szans

Dla tematów uznanych za istotne, na podstawie analizy DMA opisanej szczegółowo w ramach ESRS 2 IRO-1, Grupa ujawnia informacje zgodnie z odpowiednimi standardami tematycznymi ESRS, natomiast w przypadku tematów nieistotnych odstąpiono od szczegółowych ujawnień, przedstawiając uzasadnienie ich nieistotności zgodnie z wymogami ESRS 2 IRO-2.

Indeks wymogów raportowych i punktów danych pokrytych w niniejszym oświadczeniu

Indeks wymogów raportowych i punktów danych pokrytych w niniejszym oświadczeniu wraz z odniesieniem do odpowiedniej sekcji ujawnienia:

Tabela IRO.01 - Indeks ujawnień

Nr ujawnienia	Nazwa ujawnienia	Rozdział w raporcie
ESRS 2 Ogólne ujawnienia informacji		
BP-1	Ogólna podstawa sporządzenia oświadczenia dotyczącego zrównoważonego rozwoju	(BP-1) Ogólna podstawa sporządzenia oświadczeń dotyczącego zrównoważonego rozwoju
BP-2	Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności	(BP-2) Ujawnianie informacji w odniesieniu do szczególnych okoliczności Zastosowanie przejściowych zwolnień Błędy sprawozdawcze w poprzednich okresach
E1.IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny związanych z klimatem istotnych wpływów, ryzyk i szans	
E4.IRO-1	Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	(E4.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami
E4.SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	(E4.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym
GOV-1	Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych	(G1.GOV-1) Rola organów administrujących, nadzorczych i zarządzających Informacje o doświadczeniu członków w odniesieniu do sektorów, produktów i lokalizacji geograficznych przedsiębiorstwa (GOV-1) Rola organów administrujących, zarządzających i nadzorczych
GOV-2	Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorującym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem	(GOV-2) Informacje przekazywane organom administrującym, zarządzającym i nadzorującym jednostki oraz podejmowane przez nie kwestie związane ze zrównoważonym rozwojem
GOV-3	Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt	(GOV-3) Uwzględnianie wyników związanych ze zrównoważonym rozwojem w systemach zachęt
GOV-4	Oświadczenie dotyczące należytej staranności	(GOV-4) Oświadczenie dotyczące należytej staranności
GOV-5	Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju	(GOV-5) Zarządzanie ryzykiem i kontrole wewnętrzne nad sprawozdawczością w zakresie zrównoważonego rozwoju
IRO-1	Opis procesu służącego identyfikacji i ocenie istotnych wpływów, ryzyk i szans	(G1.IRO-1) Opis procesów służących do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans (E5.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym (E4.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami (E3.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z wodą i zasobami morskimi (E2.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem (E1.IRO-1) Opis procesów identyfikacji i oceny związanych z klimatem istotnych wpływów, ryzyk i szans (IRO-1) Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans
IRO-2	Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte oświadczeniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju	Indeks wymogów raportowych i punktów danych pokrytych w niniejszym oświadczeniu Wyjaśnienie, w jaki sposób określono istotne informacje, które należy ujawnić w odniesieniu do istotnych wpływów, ryzyk i szans (IRO-2) Wymogi dotyczące ujawniania informacji w ramach ESRS objęte oświadczeniem jednostki dotyczącym zrównoważonego rozwoju

S1.SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	
S2.SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	
S4.SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	
SBM-1	Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości	Podmioty produkcyjne: Depol Steel, Intek, Reschke Anbaugerate, Betpref i Kombet Dekpol Budownictwo Grupa Depol Deweloper Opis wyników i rezultatów pod względem bieżących i oczekiwanych korzyści dla klientów, inwestorów i innych interesariuszy Opis modelu biznesowego i łańcucha wartości Całkowity przychód Opis obsługiwanych znaczących rynków i grup klientów, w tym zmiany w okresie sprawozdawczym (SBM-1) Strategia, model biznesowy i łańcuch wartości
SBM-2	Interesy i opinie zainteresowanych stron	(S3.SBM-2) Dotknięte społeczność (S4.SBM-2) Konsumenci i użytkownicy końcowi (S1.SBM-2) Własne zasoby pracownicze (S2.SBM-2) Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości (SBM-2) Interesy i opinie zainteresowanych stron
SBM-3	Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym	Opis wyników analizy odporności (S4.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym (S3.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym (S2.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym (S1.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym (E1.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym (SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym
Taksonomia		
dla art. 8	dla art. 8	Ujawnianie informacji zgodnie z art. 8 rozporządzenia (UE) 2020/852 (rozporządzenie w sprawie systematyki)
ESRS E1 Zmiana klimatu		
E1-1	Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu	(E1-1) Plan przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu
E1-2	Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	(E1-2) Polityki związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej
E1-3	Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej	Rodzaje dźwigni dekarbonizacji (E1-3) Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej (E1-3) Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej
E1-4	Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej	(E1-4) Cele związane z łagodzeniem zmiany klimatu i przystosowaniem się do niej
E1-5	Zużycie energii i koszyk energetyczny	(E1-5) Zużycie energii i koszyk energetyczny Podział przychodów GK Depol według sektorów:
E1-6	Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych	Zakres emisji (E1-6) Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2, 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych
E1-7	Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla	(E1-7) Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla
E1-8	Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla	(E1-8) Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla
E1-9	Antycypowane skutki finansowe wynikające z przewidywanego skutku finansowego wynikającego z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem	(E1-9) Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem

ESRS E2 Zanieczyszczenie

E2-1	Polityki związane z zanieczyszczeniem	(E2-1) Polityki związane zanieczyszczeniem
E2-2	Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem	(E2-2) Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem
E2-3	Cele związane z zanieczyszczeniem	(E2-3) Cele związane z zanieczyszczeniem
E2-4	Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby	(E2-4) Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby
E2-6	Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem	(E2-6) Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem

ESRS E4 Różnorodność biologiczna i ekosystemy

E4-1	Plan transformacji w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów oraz uwzględnienie różnorodności biologicznej ekosystemów w strategii i modelu biznesowym	(E4-BP2) Plan przejścia w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów oraz uwzględnienie bioróżnorodności i ekosystemów w strategii i modelu biznesowym
E4-2	Polityki związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	(E4-2) Polityki związane z bioróżnorodnością i ekosystemami
E4-3	Działania i zasoby związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	(E4-3) Działania i zasoby związane z bioróżnorodnością i ekosystemami
E4-4	Cele związane z różnorodnością biologiczną i ekosystemami	(E4-4) Cele związane z bioróżnorodnością i ekosystemami
E4-5	Mierniki wpływu związane ze zmianą w zakresie różnorodności biologicznej i ekosystemów	(E4-5) Mierniki wpływu związane ze zmianą w zakresie bioróżnorodności i ekosystemów
E4-6	Antycypowane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami	(E4-6) Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z bioróżnorodnością i ekosystemami

ESRS E5 Gospodarka o obiegu zamkniętym

E5-1	Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	(E5-1) Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym
E5-2	Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	(E5-2) Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym
E5-3	Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	(E5-3) Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym
E5-4	Wpływy zasobów	(E5-4) Zasoby wprowadzane (E5-4) Zasoby wprowadzane
E5-5	Wpływy zasobów	Ujawnienie materiałów występujących w odpadach Zasoby odprowadzane - odpady skierowane do nieszkodliwienia Wytworzone odpady Ujawnienie przewidywanej trwałości produktów wprowadzanych do obrotu przez jednostkę w odniesieniu do przeciętnej wartości przyjętej w danej branży dla każdej grupy produktów (E5-5) Zasoby odprowadzane
E5-6	Antycypowane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym	(E5-6) Przewidywane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

ESRS G1 Postępowanie w biznesie

G1-1	Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna	Informacje o polityce w zakresie prowadzenia szkoleń we-wnątrz organizacji na temat postępowania w biznesie Polityka przeciwdziałania korupcji lub przekupstwu (G1-1) Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna
G1-2	Zarządzanie relacjami z dostawcami	(G1-2) Zarządzanie relacjami z dostawcami
G1-6	Praktyki płatnicze	(G1-6) Praktyki płatnicze
G1-7	G1-7	(G1.MDR-T.1) Minimalny Wymóg Ujawniania Informacji - cele związane z postępowaniem w biznesie
G1-8	G1-8	(G1.MDR-A) Minimalny Wymóg Ujawniania Informacji - działania związane z postępowaniem w biznesie

ESRS S1 Własne zasoby pracownicze

S1-1	Polityki związane z własną siłą roboczą	(S1-1) Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi
S1-10	Adekwatna płaca	(S1-10) Adekwatna płaca

S1-11	Ochrona socjalna	(S1-11) Ochrona socjalna
S1-13	Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności	(S1-13) Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności
S1-14	Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy	(S1-14) Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy
S1-15	Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym	(S1-15) Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym
S1-16	Mierniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)	(S1-16) Mierniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)
S1-17	Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka	(S1-17) Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka
S1-2	Procedury współpracy z pracownikami jednostki i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów	(S1-2) Procedury współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów
S1-3	Procesy remediacji negatywnych wpływów i kanały zgłaszania problemów przez pracowników jednostki	(S1-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze
S1-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów oraz stosowanie podejść służących ograniczeniu istotnego ryzyka i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi pracownikami oraz skuteczność tych działań i podejść	(S1-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań
S1-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnym ryzykiem i istotnymi szansami	(S1-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami
S1-6	Charakterystyka pracowników jednostki	(S1-6) Charakterystyka pracowników jednostki
S1-7	Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własnych pracowników jednostki	(S1-7) Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki
S1-8	Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego	(S1-8) Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego
ESRS S2 Osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości		
S2-1	Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości	(S2-1) Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości
S2-2	Procesy współpracy z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów	(S2-2) Procesy współpracy z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów
S2-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości	(S2-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości
S2-4	Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań	(S2-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań
S2-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	(S2-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami
ESRS S3 Dotknięte społeczności		
S3-1	Polityki związane z dotkniętymi społecznościami	Poszanowanie praw człowieka i zgodność z normami międzynarodowymi (S3-1) Polityki związane z dotkniętymi społecznościami
S3-2	Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami	(S3-2) Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami
S3-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności	(S3-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności
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	(S3-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotknięte społeczności oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnym ryzykiem i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań
S3-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	(S3-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami
ESRS S4 Konsumenci i użytkownicy końcowi		

S4-1	Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi	(S4-1) Polityki związane z konsumentami i użytkownikami koń-
S4-2	Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi	(S4-2) Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumenten-
S4-3	Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych	(S4-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych
S4-4	Podjęcie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnym ryzykiem i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań	(S4-4) Podjęcie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań
S4-5	Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami	(S4-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Wykaz punktów danych zawarty w standardach przekrojowych i standardach tematycznych, które wynikają z innych przepisów UE [ESRS 2 Dodatek B] zawiera poniższa tabela:

Tabela IRO.02 - 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		GOV-1
ESRS 2 GOV-1 Odsetek członków organów, którzy są niezależni pkt 21 lit. e)			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1816		GOV-1
ESRS 2 GOV-4 Oświadczenie w sprawie należytej staranności pkt 30	Wskaźnik nr 10 w tabeli 3 w załączniku I				GOV-4
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 kontrowersyjną 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		Nieistotne

		delegowanego (UE) 2020/1816	
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	E1-1
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 zmianami klimatu: jakość kredytowa ekspozycji według sektora, emisji i rezydualnego terminu zapadalności	Art. 12 ust. 1 lit. d)-g) oraz art. 12 ust. 2 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818
		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
ESRS E1-4 Cele redukcji emisji gazów cieplarnianych pkt 34	Wskaźnik nr 4 w tabeli 2 w załączniku I		E1-4
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		E1-5
ESRS E1-5 Zużycie energii i koszyk energetyczny pkt 37	Wskaźnik nr 5 w tabeli 1 w załączniku I		E1-5
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		E1-5
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

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	E1-6
ESRS E1-7 Usuwanie gazów cieplarnianych i jednostki emisji dwutlenku węgla pkt 56			Art. 2 ust. 1 rozporządzenia (UE) 2021/1119	E1-7
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	E1-9
ESRS E1-9 Dezagregacja kwot pieniężnych według nagłego i długotrwałego ryzyka fizycznego pkt 66 lit. a) ESRS E1-9 Lokalizacja znaczących składników aktywów obciążonych 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.		Nie dotyczy
ESRS E1-9 Podział wartości księgowej nieruchomości według klas efektywności energetycznej pkt 67 lit. c)		Art. 449a rozporządzenia (UE) nr 575/2013; pkt 34 rozporządzenia wykonawczego Komisji (UE) 2022/2453; wzór 2: Portfel bankowy – Ryzyko przejścia związane ze zmianami klimatu: kredyty zabezpieczone nieruchomościami – efektywność energetyczna zabezpieczeń		Nie dotyczy
ESRS E1-9 Stopień ekspozycji portfela na możliwości związane z klimatem pkt 69			Załącznik II do rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	Nie dotyczy
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			E2-4
ESRS E3-1 Woda i zasoby morskie pkt 9	Wskaźnik nr 7 w tabeli 2 w załączniku I			Nieistotne
ESRS E3-1 Specjalna polityka pkt 13	Wskaźnik nr 8 w tabeli 2 w załączniku I			Nieistotne
ESRS E3-1 Zrównoważone praktyki w dziedzinie mórz i oceanów pkt 14	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I			Nieistotne

ESRS E3-4 Całkowita ilość wody poddanej recyklingowi	Wskaźnik nr 6.2 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 6.1 w tabeli 2 w załączniku I	Nieistotne
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. a) ppkt (i)	Wskaźnik nr 7 w tabeli 1 w załączniku I	Nieistotne
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. b)	Wskaźnik nr 10 w tabeli 2 w załączniku I	Nie dotyczy
ESRS 2 SBM 3-E4 pkt 16 lit. c)	Wskaźnik nr 14 w tabeli 2 w załączniku I	Nie dotyczy
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie gruntów/rolnictwa pkt 24 lit. b)	Wskaźnik nr 11 w tabeli 2 w załączniku I	Nie dotyczy
ESRS E4-2 Zrównoważone praktyki lub polityki w zakresie oceanów/mórz pkt 24 lit. c)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 2 w załączniku I	Nieistotne
ESRS E4-2 Polityki na rzecz przeciwdziałania wylesianiu pkt 24 lit. d)	Wskaźnik nr 15 w tabeli 2 w załączniku I	Nieistotne
ESRS E5-5 Odpady nie-poddawane recyklingowi pkt 37 lit. d)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 2 w załączniku I	E5-5
ESRS E5-5 Odpady nie-bezpieczne i odpady przemysłowe pkt 39	Wskaźnik nr 9 w tabeli 1 w załączniku I	E5-5
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy przymusowej pkt 14 lit. f)	Wskaźnik nr 13 w tabeli 3 w załączniku I	S1.SBM-3
ESRS 2 SBM-3-S1 Ryzyko wystąpienia przypadków pracy dzieci pkt 14 lit. g)	Wskaźnik nr 12 w tabeli 3 w załączniku I	S1.SBM-3
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	S1-1
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 S1-1
ESRS S1-1 Procedury i środki na rzecz zapobiegania handlowi ludźmi pkt 22	Wskaźnik nr 11 w tabeli 3 w załączniku I	S1-1
ESRS S1-1 Polityka lub system zarządzania służące zapobieganiu wypadkom przy pracy pkt 23	Wskaźnik nr 1 w tabeli 3 w załączniku I	S1-1

ESRS S1-3 Mechanizmy rozpatrywania skarg pkt 32 lit. c)	Wskaźnik nr 5 w tabeli 3 w załączniku I		S1-3
ESRS S1-14 Liczba zgónów 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	S1-14
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		S1-14
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	S1-16
ESRS S1-16 Nadmierny poziom wynagrodzenia dyrektora generalnego pkt 97 lit. b)	Wskaźnik nr 8 w tabeli 3 w załączniku I		S1-16
ESRS S1-17 Przypadki dyskryminacji pkt 103 lit. a)	Wskaźnik nr 7 w tabeli 3 w załączniku I		S1-17
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	S1-17
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		S2.SBM-3
ESRS S2-1 Zobowiązania w zakresie polityki dotyczącej oszanowania praw człowieka pkt 17	Wskaźnik nr 9 w tabeli 3 i wskaźnik nr 11 w tabeli 1 w załączniku I		S2-1
ESRS S2-1 Polityki związane z pracownikami w łańcuchu wartości pkt 18 tabeli 3 w załączniku I	Wskaźnik nr 11 i nr 4 w tabeli 3 w załączniku I		S2-1
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 rozporządzenia delegowanego (UE) 2020/1818	S2-1
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	S2-1
ESRS S2-4 Kwestie i incydenty dotyczące	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		S2-4

poszanowania praw
człowieka związane z
łańcuchem wartości na
wyższym i niższym
szczeblu pkt 36

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		S3-1
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	S3-1
ESRS S3-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 36	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		S3-4
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		S4-1
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	S4-1
ESRS S4-4 Kwestie i incydenty dotyczące poszanowania praw człowieka pkt 35	Wskaźnik nr 14 w tabeli 3 w załączniku I		S4-4
ESRS G1-1 Konwencja Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji pkt 10 lit. b)	Wskaźnik nr 15 w tabeli 3 w załączniku I		G1-1
ESRS G1-1 Ochrona sygnalistów pkt 10 lit. d)	Wskaźnik nr 6 w tabeli 3 w załączniku I		G1-1
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	Nieistotne
ESRS G1-4 Normy w zakresie przeciwdziałania korupcji i przekupstwu pkt 24 lit. b)	Wskaźnik nr 16 w tabeli 3 w załączniku I		Nieistotne

Taksonomiā



Ujawnianie informacji zgodnie z art. 8 rozporządzenia (UE) 2020/852 (rozporządzenie w sprawie systematyki)

W niniejszej części zostały przedstawione informacje na temat tego w jaki sposób i w jakim stopniu działalność Grupy Kapitałowej Dekpol 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. Grupa skorzystała z możliwości przewidzianej w Artykule 4 Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2026/73 z dnia 4 lipca 2025 r i przedstawiła wymagane informacje zgodnie z rozporządzeniem delegowanym (UE) 2021/2178, (UE) 2021/2139 i (UE) 2023/2486 w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 grudnia 2025 r.

Kalkulacja działalności zrównoważonej środowiskowo Grupy Dekpol 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) 2023/2486 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 zapobieganie 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 Dekpol 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
Yakima Investment	Obsługa rynku nieruchomości	68.10.Z	L68.10
Dekpol Deweloper i spółki celowe	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	41.20.Z	F41.20
Dekpol Deweloper Realizacje	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 zanieczyszczeniu i ochrona środowiska	Ochrona budowlano-rodności
Dekpol S.A.	Pkt. 8.1	Brak	Brak	Brak	Pkt. 2.4	Brak
Dekpol Budownictwo	Pkt. 7.1 do 7.6	Brak	Brak	Pkt. 3.1, 3.2 i 3.5	Brak	Brak
Yakima Investment	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak	Brak
Dekpol Deweloper i spółki celowe	Pkt. 7.1, 7.5, 7.6 i 7.7	Brak	Brak	Pkt. 3.1, 3.5	Brak	Brak
Dekpol Deweloper Realizacje	Pkt. 7.1	Brak	Brak	Pkt. 3.1	Brak	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	Brak	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 w większości realizuje Dekpol Budownictwo sp. Z o.o. Pod koniec 2025 roku została założona spółka Dekpol Deweloper Realizacje sp. z o.o. która częściowo przejmie realizację projektów deweloperskich od Dekpol Budownictwo). W 2025 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:
 - 7.1 – Budowa nowych budynków – jest to podstawowa działalność w/w podmiotów. Realizowane projekty dotyczą nowych budynków mieszkaniowych, przemysłowych, hal magazynowych, hoteli itp.
 - 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.
 - 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.

- 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.
 - 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. System BMS stosowany jest prawie że na wszystkich realizowanych projektach tylko mniej lub bardziej rozbudowany.
 - 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.
- 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:
- 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.
 - 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.
 - 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** – nie znaleziono punktów pod które w/w podmioty kwalifikowałyby się do taksonomii.
- 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. lub Dekpol Deweloper Realizacje sp. z o.o., który pełni rolę generalnego wykonawcy, podobnie jak 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:
- 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.
 - 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.
 - 7.6 – Montaż, konserwacja i naprawa systemów technologii energii odnawialnej – w ramach realizowanych projektów bardzo często montowane są fotowoltaiki a niekiedy też pompy ciepła.

- 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:
- 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.
- 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** – nie znaleziono punktów pod które w/w podmioty kwalifikowałyby się do taksonomii.
- 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 Deweloper Realizacje sp. z o. o.** – w 2025 roku rozpoczął realizację kompleksową projektu deweloperskiego Dekpol Deweloper sp. z o. o.

Kwalifikacja do poszczególnych celów – uzasadnienie:

- 1) **Cel 1 – Łagodzenie zmian klimatu** – w ramach tego celu uznano, że w/w podmiot kwalifikuje się do taksonomii w ramach następujących jej punktów:
- 7.1 – Budowa nowych budynków – realizowany projekt dotyczy nowych budynków mieszkaniowych. Podmiot ten jako generalny wykonawca, zapewnia kompleksową realizację projektów budowlanych łącząc środki finansowe, techniczne i fizyczne (głównie poprzez współpracę z podwykonawcami) na podstawie umów z inwestorem.
- 2) **Cel 2 – Adaptacja do zmian klimatu** – uznano, że w/w podmiot nie kwalifikuje się do tego celu
- 3) **Cel 3 – Zrównoważone wykorzystanie i ochrona zasobów morskich** – nie znaleziono punktów pod które w/w podmiot kwalifikowałby się do taksonomii.
- 4) **Cel 4 – Przejście na gospodarkę o obiegu zamkniętym** – w ramach tego celu uznano, że w/w podmiot kwalifikuje się do taksonomii w ramach następujących punktów:
- 3.1 – Budowa nowych budynków – jest to podstawowa działalność w/w podmiotu.
- 5) **Cel 5 – zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola** – nie znaleziono punktów pod które w/w podmiot kwalifikowałby się do taksonomii.
- 6) **Cel 6 – Ochrona i odbudowa bioróżnorodności** – nie znaleziono punktów pod które w/w podmiot kwalifikowałby się do taksonomii.

IV. **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:
- 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 5 – Zapobieganie zanieczyszczeniu i jego kontrola** – w ramach tego celu uznano że podmiot kwalifikuje się pod jeden punkt:

- Pkt. 2.4 – Remediacja zanieczyszczonych miejsc i terenów – Dekpol S.A. w 2021 roku uzyskał decyzję ze Starostwa odnośnie rekultywacji „wygaszonego” jednego ze złóż zwirowni 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 zminimalizowania 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 Dekpol 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 2025 roku Grupa Kapitałowa Dekpol nie przeprowadziła oceny realizowanych działalności kwalifikujących się do taksonomii pod kątem niewyrządzania poważnych szkód dla żadnego z pozostałych 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 2025 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 Dekpol 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 zidentyfikowanych miejsc ich powstawania.

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 miejsc powstawania 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 przypisaniu obrotów, nakładów inwestycyjnych i wydatków operacyjnych do poszczególnych liczników służy dodatkowo 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 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 2025 roku nastąpił nieznaczny wzrost obrotów z działalności kwalifikującej się do systematyki o 0,58%.

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 działalności taksonomicznych (wyżej przedstawiono zasady kwalifikacji działalności). Ostateczny podział w ramach danego segmentu na CAPEX kwalifikujący się i niekwalifikujący się następuje na podstawie przypisania poszczególnych pozycji do miejsc powstawania kosztu – MPK Dla Dekpol S.A. dodatkowo przyjmuje się tą część CAPEX. Która odpowiada stosunkowi obrotu kwalifikującego się do łącznego obrotu z danego typu usług.

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 2025 roku nastąpił znaczny spadek CAPEX kwalifikującego się o 31,55% w stosunku do roku 2024. Spadek ten spowodowany jest zmianą w metodologii obliczeń. W 2025 roku udało się uzyskać bardziej dokładne dane co pozwoliło na lepsze obliczenia – rzeczywiste a nie szacunkowe czy wg klucza podziałowego.

W związku z tym dane z roku 2024 i 2025 w CAPEX nie są porównywalne, ale nie ma możliwości wyliczenia skorygowanych danych za 2024.

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). Ostateczny podział w ramach danego segmentu na OPEX kwalifikujący się i niekwalifikujący się następuje na podstawie przypisania poszczególnych pozycji do miejsc powstawania kosztu – MPK Dla Dekpol S.A. dodatkowo przyjmuje się tą część OPEX. Która odpowiada stosunkowi obrotu kwalifikującego się do łącznego obrotu z danego typu usług.

W 2025 roku nastąpił spadek OPEX kwalifikującego się o 15,43% w stosunku do roku 2024. Spadek ten spowodowany jest zmianą w metodologii obliczeń. W 2025 roku udało się uzyskać bardziej dokładne dane co pozwoliło na lepsze obliczenia – rzeczywiste a nie szacunkowe czy wg klucza podziałowego.

W związku z tym dane z roku 2024 i 2025 w OPEX nie są porównywalne, ale nie ma możliwości wyliczenia skorygowanych danych za 2024.

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 2025	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie wyrządzaj poważnych szkód”										
	Działalność gospodarcza	Kod lub kody	Obrót (- w ty s. 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 kategorią (działalność wspo-	ność katego-	
2025		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)																				
Obrót ze zrównoważonej środowiskowo działalności (zgodnej z systematyką) (A.1.)		0,0	0,0	0%	0%	0%	0%	0%	0%		N	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)																				
Budowa nowych budynków CCM7.1 / CE 3.1 I		1 616 999,59	86,17%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL									85,59%		
Działalność firm centralnych i doradztwo związane z zarządzaniem CCM 8.1 i		14,44	0,00%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL									0%		
Obrót z działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2.)		1 617 014,03	86,17%	86,17%	0%	0%	0%	0%	0%									85,59%		
Razem (A.1. + A.2.)		1 617 014,03	86,17%	86,17%	0%	0%	0%	0%	0%									85,59%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																				
Obrót z działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)		259 421,62	13,83%																	
Razem (A+B)		1 876 435,65	100%																	

Ocena stanu zgodności nakładów inwestycyjnych (Capex) Grupy z Taksonomią działalności zrównoważonej środowiskowo

Rok obrotowy 2025	Rok			Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie wyrządzaj poważnych szkód”									
	Działalność gospodarcza	Kod lub kod y	Nakłady inwestycyjne – w tym Udział procentowy	Ładowność zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie gospodarką o obciążeniu zamkniętym	Bioróżnorodność	Ładowność zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie gospodarką o obciążeniu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z kategorią (działalność wspo-	Katego-			
2025	Waluta	%	%	%	%	%	%	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%	N	N	N	N	N	N	N	0,0	0,0	
W tym wspomagająca																			
W tym na rzecz przejścia																			
A.2. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI, ALE NIEZRÓWNOWAŻONA ŚRODOWISKOWO (NIEZGODNA Z SYSTEMATYKĄ)																			
Budowa nowych budynków		CCM7.1 / CE 3.1	15 441,07	21,71%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL							53,26%		
Działalność firm centralnych i doradztwo związane z zarządzaniem		CCM 8.1	2,46	0,01%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							0,01%		
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2.)			5 443,54	21,72%	21,72%	0%	0%	0%	0%	0%							53,27%		
Razem (A.1. + A.2.)			5 443,54	21,72%	21,72%	0%	0%	0%	0%	0%							53,27%		
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																			
Nakłady inwestycyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)			19 619,9778	28%															
Razem (A+B)			25 063,51	100%															

Ocena stanu zgodności wydatków operacyjnych (Opex) Grupy z taksonomią działalności zrównoważonej środowiskowo

Rok obrotowy 2025	Rok				Kryteria dotyczące istotnego wkładu						Kryteria dotyczące zasady DNSH „nie wyrządzaj poważnych szkód”									
	Działalność gospodarcza	Kod lub kod y	Koszty operacyjne – w tym Udział procentowy	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie gospodarki o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Łagodzenie zmian klimatu	Adaptacja do zmian klimatu	Zasoby wodne i morskie	Zanieczyszczenie gospodarki o obiegu zamkniętym	Bioróżnorodność	Minimalne gwarancje	Udział działalności zgodnej z taksonomią	Kategoria (działalność)	Kategoria			
2025		Waluta	%	%	%	%	%	%	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	N	0,0			
W tym wspomagająca																				
W tym na rzecz przejścia																				
A.2. DZIAŁALNOŚĆ KWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI, ALE NIEZRÓWNOWAŻONA ŚRODOWISKOWO (NIEZGODNA Z SYSTEMATYKĄ)																				
Budowa nowych budynków	CCM7.1 / CE 3.1	15 434,84	33,57%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	EL	N/EL								49,03%			
Działalność firm centralnych i doradztwo związane z zarządzaniem	CCM 8.1	5,68	0,04%	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL							N	0,02%			
Wydatki operacyjne z tytułu działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo (działalności niezgodnej z systematyką) (A.2.)		5 440,52	33,61%	33,61%	0%	0%	0%	0%	0%							N	49,04%			
Razem (A.1. + A.2.)		5 440,52	33,61%	33,61%	0%	0%	0%	0%	0%							N	49,04%			
B. DZIAŁALNOŚĆ NIEKWALIFIKUJĄCA SIĘ DO SYSTEMATYKI																				
Wydatki operacyjne z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki (B)		10 748,65	66,39%																	
Razem (A+B)		16 189,17	100%																	

W 2025 r. głównymi pozycjami przychodów Grupy z działalności ujętej w systematyce były przychody z realizacji kontraktów na budowę nowych budynków w wysokości 1 616 999,59 tys. zł. Udział obrotu z działalności kwalifikującej się do systematyki, ale niezrównoważonej środowiskowo wyniósł w analizowanym okresie 86,17 % a obrotu z działalności nieobjętej systematyką 13,83%. 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 21,72 %, a nakładów inwestycyjnych z działalności niekwalifikującej się do systematyki 78,28 %. 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 2025 r. wyniósł 33,61%, a wydatków z tytułu działalności niekwalifikującej się do systematyki 66,39%.

Zakres kwalifikowania się i zgodności w podziale na poszczególne cele środowiskowe, dla działalności kwalifikującej się do więcej niż jednego celu środowiskowego – CCM 7.1/CE 3.1 Budowa nowych budynków – przedstawiają poniższe tabele:

Część obrotu/Całkowity obrót		
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	0%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Część nakładów inwestycyjnych/Łączne nakłady inwestycyjne		
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	0%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

Część wydatków operacyjnych/Łączne wydatki operacyjne		
	Zgodność z systematyką w podziale na cele	Kwalifikowanie się do systematyki w podziale na cele
CCM	0%	100%
CCA	0%	0%
WTR	0%	0%
CE	0%	0%
PPC	0%	0%
BIO	0%	0%

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:

WierszDziałalność 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 przejścia na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu

Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie raportowym nie posiadała planu transformacji na potrzeby łagodzenia zmiany klimatu, jednak działanie to zostało włączone do strategii zrównoważonego rozwoju, którą wdrożono na początku 2026 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 analizę priorytetów w tym zakresie. Spółki będą wdrażać takie plany indywidualnie, w okresie do 2030.

Plan przejścia zostanie przygotowany przez Grupę do 2030 roku. Stanie się następstwem kilkuletniej analizy danych pozyskiwanych przez zespół ds. zrównoważonego rozwoju.

(E1.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Analiza przeprowadzona w 2025 roku pozwoliła określić wpływ transformacji klimatycznej na działalność Grupy, wskazując ryzyka przejścia, które mogą prowadzić do takich skutków jak: wyższe koszty inwestycji budownictwa zrównoważonego, wzrost cen energii i wzrost nakładów na inwestycje w OZE. Szczegółowy opis ryzyk przejścia znajduje się w części ogólnej SBM-3.

Zidentyfikowane szanse obejmują z kolei możliwość zwiększenia finansowania zrównoważonych projektów, efektywność energetyczną oraz optymalizację procesów produkcyjnych. Ryzyka i szanse zostały zestawione w zintegrowanej mapie przejścia, co umożliwiło przypisanie do nich działań zarządczych i wykorzystanie wyników w planowaniu strategicznym, wyborze technologii i współpracy z dostawcami.

W ramach oceny odporności modelu biznesowego Grupa rozszerzyła analizę o scenariusz przejścia zgodny z celem 1,5°C (IEA Net Zero 2050, NGFS), obejmując zarówno działalność własną, jak i kluczowych dostawców oraz podwykonawców. Perspektywy czasowe analizy obejmują horyzont do 2030 roku oraz długoterminowy do 2050 roku. Wyniki wskazują, że w krótkim i średnim okresie to ryzyka przejścia – w szczególności zmienność cen energii, wzrost kosztów materiałów wysokoemisyjnych, zaostrzanie wymogów efektywności energetycznej oraz rosnące oczekiwania interesariuszy – mają największy wpływ na segmenty o wysokiej energochłonności i materiałochłonności.

Opis wyników analizy odporności

Wyniki rozszerzonej analizy wskazują, że w krótkim i średnim okresie ryzyka przejścia stają się bardziej istotne niż ryzyka fizyczne, szczególnie dla segmentów o wysokiej energochłonności i materiałochłonności, takich jak produkcja prefabrykatów betonowych, konstrukcji stalowych oraz generalne wykonawstwo. Grupa ocenia, że jej model biznesowy pozostaje odporny w horyzoncie do 2030 r., natomiast w perspektywie do 2050 r. kluczowe znaczenie będzie miało tempo transformacji energetycznej oraz dostępność niskoemisyjnych materiałów.

Wnioski z analizy stanowią podstawę do dalszego dostosowywania strategii i modelu biznesowego, w tym planowania modernizacji lub wycofywania aktywów, dostosowania portfela produktów i usług oraz rozwoju kompetencji pracowników. Grupa zakłada cykliczną aktualizację podejścia scenariuszowego wraz z rozwojem regulacji i dostępnością danych. Pełny opis analizy scenariuszy klimatycznych znajduje się w rozdziale: (IRO-1) Opis procesu służącego do identyfikacji i oceny istotnych wpływów, ryzyk i szans.

(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. Niektóre spółki (Dekpol Budownictwo, Dekpol Steel, Intek i Betpref), posiadają jednak systemy zarządzania środowiskowego ISO 14001.

Tabela E1.01 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Nazwa polityki	Księga Zintegrowanego Systemu Zarządzania (obowiązujące w spółkach: Dekpol Budownictwo oraz Betpref)
Treść i cele	Organizacja ustanawia cele środowiskowe dla poszczególnych komórek funkcjonalnych w zależności od specyfiki; może to być np. minimalizacja zużycia zasobów naturalnych poprzez racjonalną gospodarkę zużycia energii elektrycznej i wody oraz maksymalne odzyskiwania 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.
Opis wpływu, ryzyk i szans związanych z polityką	Dokumenty opisują wpływ działalności na środowisko, wynikający przede wszystkim z emisji gazów cieplarnianych. Odnoszą się do ryzyk takich jak: wzrost kosztów surowców, materiałów i energii oraz koszty związane z inwestycjami (np. w OZE).
Odpowiedzialność za wdrożenie i monitorowanie polityki	Kierownik ds. BHP i OŚ
Zakres podmiotowy	Polityki obejmują swoim zakresem: pracowników spółek oraz podwykonawców, przede wszystkim w ramach realizacji projektów budowlanych oraz obowiązków wykonywanych w zakładach produkcyjnych zlokalizowanych w Polsce.
Zewnętrzne regulacje	Norma ISO 14001:2015
Uwzględnienie zainteresowanych stron	Określono wymagania i oczekiwania: klientów i dostawców w łańcuchu wartości, pracowników własnych, urzędów, społeczności lokalnych, instytucji kontrolnych, audytorów, a także uwzględniono wpływ na środowisko. Uwzględnienie zainteresowanych stron nastąpiło poprzez spełnienie wytycznych ISO; strony nie były angażowane w tworzenie polityk.
Kanały komunikacji	Aktualne wydanie znajduje się na stronie wewnętrznej grupy Dekpol na platformie Sharepoint.

Tabela E1.02 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Nazwa polityki	Polityka środowiskowa (obowiązująca w spółkach: Intek, Dekpol Steel)
Treść i cele	Polityki zobowiązują pracowników spółek do utrzymania najwyższych standardów środowiskowych na wszystkich etapach wytwarzania i świadczenia usług.
Opis wpływu, ryzyk i szans związanych z polityką	Dokumenty opisują wpływ działalności na środowisko, wynikający przede wszystkim z emisji gazów cieplarnianych. Odnoszą się do ryzyk takich jak: wzrost kosztów surowców, materiałów i energii oraz koszty związane z inwestycjami (np. w OZE).
Odpowiedzialność za wdrożenie i monitorowanie polityki	Kierownik Działu Kontroli Jakości / Kierownik ds. BHP i OŚ oraz Prezes Zarządu
Zakres podmiotowy	Polityki obejmują swoim zakresem: pracowników spółek oraz podwykonawców, przede wszystkim w ramach realizacji projektów budowlanych oraz obowiązków wykonywanych w zakładach produkcyjnych zlokalizowanych w Polsce.
Zewnętrzne regulacje	Norma ISO 14001:2015
Uwzględnienie zainteresowanych stron	Określono wymagania i oczekiwania: klientów i dostawców w łańcuchu wartości, pracowników własnych, urzędów, społeczności lokalnych, instytucji kontrolnych, audytorów, a także uwzględniono wpływ na środowisko. Uwzględnienie zainteresowanych stron nastąpiło poprzez spełnienie wytycznych ISO; strony nie były angażowane w tworzenie polityk.
Kanały komunikacji	Aktualne wydanie znajduje się na stronie wewnętrznej grupy Dekpol na platformie Sharepoint

(E1-3) Działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej

Tabela E1.03 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Działanie	Zebranie danych do polityki klimatycznej
Zakres podmiotowy	Operacje własne oraz częściowo łańcuch wartości (w zależności od dostępności danych od partnerów i dostawców)
Perspektywa czasowa	2025-2030
Plan realizacji działań	Przygotowanie i publikacja polityki przeciwdziałania zmianom klimatycznym, opartej na zebranych danych ilościowych i jakościowych. Grupa w 2025 roku planowała wzmacniać świadomość pracowników, zwłaszcza kadry managerskiej, w zakresie zrównoważonego rozwoju.
Postęp w realizacji działań	W 2025 roku rozszerzono analizę scenariuszy klimatycznych, co pozwoliło na bardziej świadome podejście do pozyskanych danych. Grupa zbiera również dane w ramach ujawnień emisji CO ₂ (GHG), zatem buduje coraz wyższą świadomość na temat własnego wpływu na zmianę klimatu (w tym również na świadomość kadry pracowniczej i managerskiej, z którą omawiane są rezultaty działań zespołu ESG).

Tabela E1.04 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Działanie	Współpraca z dostawcami na rzecz zrównoważonych praktyk
Zakres podmiotowy	Łańcuch wartości (skoncentrowany na partnerach i dostawcach surowców oraz usług)
Perspektywa czasowa	2025-2030
Plan realizacji działań	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.
Postęp w realizacji działań	W 2025 trwały prace nad Kodeksem Etyki Dostawców, który obejmuje wszelkie wymogi Grupy dotyczące łańcucha dostaw. Został on wdrożony na początku 2026, a kolejnym krokiem będzie komunikacja do dostawców (wraz z procesem pozyskiwania informacji zwrotnej).

Tabela E1.05 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Działanie	Analiza śladu węglowego w całym łańcuchu wartości
Zakres podmiotowy	Cały łańcuch wartości (obejmujący emisje zakresu 1, 2 i 3)
Perspektywa czasowa	2024 - ponowna analiza każdego roku
Plan realizacji działań	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.
Postęp w realizacji działań	W Grupie Dekpol każdy z podmiotów indywidualnie ustala działania i zasoby w odniesieniu do polityki klimatycznej. Są one jednakże spójne z ogólnymi celami, jakie określono w strategii zrównoważonego rozwoju opublikowanej na początku 2026 roku.
Postęp w realizacji działań	Grupa w 2025 wdrożyła usprawnienia w procesie zbierania danych GHG, powołała zespół ds. ESG oraz zwiększyła świadomość poszczególnych jednostek w tym zakresie.

Tabela E1.06 - Zmiana klimatu: energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: energia
Działanie	Integracja energii odnawialnej
Zakres podmiotowy	Łańcuch wartości (głównie dostawcy energii i półproduktów)
Perspektywa czasowa	2026-2030
Plan realizacji działań	Zwiększenie udziału energii odnawialnej w całym łańcuchu wartości poprzez współpracę z dostawcami energii z wysokim udziałem energii z OZE; wprowadzenie standardów zakupowych uwzględniających próg udziału zielonej energii; poprawa śladu węglowego produktów i usług od dostawców. Rozpoczęcie wdrażania minimalnych wymagań dotyczących OZE oraz przygotowanie do audytów i wsparcia dla dostawców.
Postęp w realizacji działań	W 2025 trwały prace nad Kodeksem Etyki Dostawców, który obejmuje wszelkie wymogi Grupy dotyczące łańcucha dostaw. Został on wdrożony na początku 2026, a kolejnym krokiem będzie komunikacja do dostawców (wraz z procesem pozyskiwania informacji zwrotnej).

Tabela E1.07 - Zmiana klimatu: energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: energia
Działanie	Zwiększenie udziału energii z OZE w operacjach budowlanych
Zakres podmiotowy	Operacje własne
Perspektywa czasowa	2025-2030
Plan realizacji działań	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.
Postęp w realizacji działań	W 2025 Grupa rozważyła oraz wykonała kalkulację wszystkich możliwości zwiększenia udziału OZE w operacjach budowlanych. Strategia zrównoważonego rozwoju, która została wdrożona na początku 2026 roku, uwzględniła cel oraz działania związane z tym obszarem.

Tabela E1.08 - Zmiana klimatu: energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: energia
Działanie	Monitoring zużycia energii na poszczególnych zadaniach inwestycyjnych
Zakres podmiotowy	Operacje własne (monitorowanie zużycia energii w ramach realizowanych projektów inwestycyjnych)
Perspektywa czasowa	2024-2030
Plan realizacji działań	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.
Postęp w realizacji działań	W 2025 Grupa rozważyła możliwości monitoringu zużycia energii na poszczególnych zadaniach inwestycyjnych. Strategia zrównoważonego rozwoju, która została wdrożona na początku 2026 roku, uwzględniła cel oraz działania związane z tym obszarem. W okresie raportowym nie udało się jednak zrealizować konkretnych działań w tym obszarze.

Tabela E1.09 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Działanie	Projektowanie rozwiązań proekologicznych w nowych inwestycjach
Zakres podmiotowy	Operacje własne Dekpol Deweloper
Perspektywa czasowa	2024 i kolejne lata - działania projektowe wdrażane w bieżących i przyszłych inwestycjach
Plan realizacji działań	Ograniczenie wpływu inwestycji na środowisko poprzez projektowanie: instalacji fotowoltaicznych w inwestycjach mieszkaniowych i zamieszkania zbiorowego (np. Pastelowa, Neo Jasień, Osiedle Kocięskie, Pino Resort, Oval Sky), 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.
Postęp w realizacji działań	Działanie zostało przesunięte na kolejne okresy raportowe z uwagi na zmieniającą się strategię biznesową firmy. Proekologiczne rozwiązania są realizowane, jednak niekoniecznie na wszystkich inwestycjach.

Tabela E1.10 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Działanie	Modernizacja floty samochodowej
Zakres podmiotowy	Operacje własne
Perspektywa czasowa	2024 roku - działania rozpoczęte i realizowane sukcesywnie
Plan realizacji działań	Redukcja emisji związanych z transportem poprzez stopniową wymianę samochodów osobowych zasilanych wyłącznie ropą i benzyną na pojazdy typu BEV, PHEV, MHEV i HEV. Zmniejszenie śladu węglowego floty oraz kosztów eksploatacyjnych.
Postęp w realizacji działań	W 2025 Grupa rozważyła oraz wykonała kalkulację wszystkich możliwości modernizacji floty samochodowej. Strategia zrównoważonego rozwoju, która została wdrożona na początku 2026 roku, uwzględnia cel oraz działania związane z tym obszarem.

Tabela E1.11 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Działanie	Kontrola budów pod kątem zrównoważonego rozwoju
Zakres podmiotowy	Operacje własne Dekpol Deweloper
Perspektywa czasowa	2024 i kolejne lata - rozpoczęcie i rozwój procesu kontroli
Plan realizacji działań	Wzmocnienie standardów zrównoważonego rozwoju poprzez kontrolę budynków realizowanych przez Dekpol Budownictwo w zakresie stosowanych procesów oraz maszyn na budowie. Poprawa efektywności środowiskowej działań na placach budów.
Postęp w realizacji działań	W 2025 roku powołano Dekpol Deweloper Realizacje, czyli spółkę, która będzie odpowiadać za realizację inwestycji Dekpol Deweloper. Działanie to pozwoli na ścisłą kontrolę Lidera ESG oraz wdrażanie standardów zrównoważonego rozwoju przez spółkę od momentu rozpoczęcia pierwszej inwestycji w ramach działalności nowego podmiotu, czyli prawdopodobnie od 2026 roku.

Tabela E1.12 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Działanie	Minimalizacja dokumentacji papierowej dzięki CDE
Zakres podmiotowy	Operacje własne Dekpol Deweloper
Perspektywa czasowa	2024 i kolejne lata - wdrożenie i bieżące stosowanie
Plan realizacji działań	Redukcja zużycia papieru i ograniczenie emisji związanych z drukiem dzięki wykorzystaniu platformy CDE (Common Data Environment), która umożliwia cyfrowy obieg dokumentacji projektowej i budowlanej.
Postęp w realizacji działań	Projekt pilotażowy trwa, jednak już w okresie raportowym udało się osiągnąć oszczędność w postaci 24 400 kartek papieru, co stanowi około 122 kg.

Tabela E1.13 - Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zmiana klimatu: łagodzenie zmiany klimatu / energia
Działanie	Cyfryzacja projektowania i wykonawstwa dzięki technologii BIM
Zakres podmiotowy	Operacje własne Dekpol Deweloper
Perspektywa czasowa	2024 i kolejne lata – wdrożenie i rozwój podejścia BIM
Plan realizacji działań	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.
Postęp w realizacji działań	Projekt pilotażowy trwa. Istotnym krokiem w dziedzinie rozwoju organizacji jest powołanie w 2025 r. do działania Działu BIM, który rozpoczął weryfikację praktyczną przydatności poszczególnych narzędzi metodologii BIM w funkcjonowaniu projektów Dekpol – pełnoskalowa weryfikacja prowadzona jest na trwającym projekcie budowy siedziby Teatru Muzycznego w Poznaniu. Realizując liczne zadania z tego obszaru spółka Dekpol Budownictwo przystąpiła do Porozumienia dla BIM buildingSmart Polska, którego celem jest wykreowanie standardów BIM dla inwestorów, projektantów oraz wykonawców robót budowlanych.

Wszystkie przedstawione działania przyczyniają się do redukcji emisji gazów cieplarnianych, przy czym w okresie raportowym Grupa nie dysponuje szczegółowymi obliczeniami w tym zakresie. Firma nie przewiduje również, aby opisane działania wymagały znaczących zasobów Capex i Opex, a zdolność realizacji działań nie zależy od dostępności finansowania i alokacji zasobów. Grupa zamierza zrealizować dodatkową weryfikację tego zakresu w przyszłych latach.

Rodzaje dźwigni dekarbonizacji

GK Dekpol zidentyfikowała następujące rodzaje dźwigni dekarbonizacji, które zastosowane zostaną wraz z realizacją strategii, której wdrożenie nastąpiło na początku 2026 roku. Każdej z wymienionych dźwigni przypisane zostaną konkretne działania operacyjne, takie jak: monitoring zużycia energii, sukcesywna modernizacja floty pojazdów, prowadzenie audytów u dostawców czy promowanie odpowiedzialnego pozyskiwania surowców.

- 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

Jednostka tematyczna: Zmiana klimatu (łagodzenie zmiany klimatu / energia)

Brak celów w rozumieniu ESRS

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała zdefiniowanych celów w rozumieniu ESRS dotyczących zmiany klimatu, obejmujących mierzalne, formalnie przyjęte i zgodne z ESRS poziomy docelowe.

Założenia strategiczne na lata 2026–2030

W ramach strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026–2030, wdrożonej w I kwartale 2026 roku, Grupa przyjęła założenia strategiczne, które określają kierunek działań i poziom ambicji w obszarze klimatu. Obejmują one: wymianę 20% floty

na pojazdy o niższej emisyjności (BEV, PHEV, HEV, MHEV), zwiększenie udziału energii elektrycznej z OZE do 78% całkowitego zużycia, objęcie 100% dostawców Tier I systemem monitorowania i raportowania emisji.

Zakres podmiotowy: operacje własne oraz łańcuch wartości (dostawcy i podwykonawcy).

Rok bazowy: 2024.

Perspektywa: 2026–2030.

Monitorowanie skuteczności działań

Pomimo braku celów w rozumieniu ESRS, Grupa monitoruje skuteczność polityk i działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych ze zmianą klimatu. Monitoring odbywa się poprzez:

- coroczne pomiary emisji gazów cieplarnianych (GHG),
- analizę struktury zużycia energii, w tym udziału energii z OZE,
- ocenę postępów we wdrażaniu niskoemisyjnych rozwiązań transportowych,
- zbieranie danych środowiskowych od dostawców Tier I w ramach systemu raportowania łańcucha wartości.

Poziom ambicji Grupy obejmuje stopniową redukcję emisji CO₂ poprzez:

- modernizację floty,
- zwiększanie udziału energii odnawialnej,
- poprawę przejrzystości i jakości danych środowiskowych w łańcuchu dostaw.

Do oceny postępów wykorzystywane są wskaźniki:

- udział pojazdów niskoemisyjnych w flocie,
- procentowy udział energii elektrycznej z OZE,
- odsetek dostawców Tier I objętych monitoringiem.

(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, a także z zakupionej energii cieplnej oraz elektrycznej.

Grupa swój koszyk energetyczny obliczyła w oparciu o faktury zakupu, a jeśli było to możliwe - zużycie magazynowe wykazane w systemie ERP i raporty KOBIZE, do których składania zobligowane są spółki: Dekpol Steel, Intek, Betpref, Kombet oraz Dekpol Budownictwo.

Całkowite zużycie energii związane z własną działalnością Grupy wynosi 33 909,43 MWh, z czego 99,87% pochodzi ze źródeł kopalnych. Energia pochodząca ze źródeł odnawialnych stanowi 0,13% i składa się z energii elektrycznej.

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.

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 pozwoli na ograniczenie wpływu działalności na środowisko oraz zmniejszenie śladu węglowego.

Zgodnie z wymogiem MDR M ESRS 2 pkt 77 lit. b Grupa informuje, że pomiar mierników środowiskowych nie został zatwierdzony przez żaden organ zewnętrzny inny niż dostawca usług atestacyjnych.

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):

- DekpolS.A. – sprzedaż żwiru (sekcja B)
- Dekpol Budownictwo – sprzedaż paliw (sekcja G)
- Dekpol Budownictwo, Dekpol Deweloper Realizacje i Dekpol Deweloper wraz z SPV – działalność podstawowa (sekcja F)
- Podmioty produkcyjne: Dekpol Steel, Intek, Betpref i Kombet – działalność podstawowa (sekcja C)

Tabela zawierająca szczegółowe wyliczenia przychodów według sektorów o znacznym wpływie na klimat została ujęta w ujawnieniu SBM-1.

W Dekpol S.A. uwzględniono wyłącznie przychody ze żwiru.

W pozostałych podmiotach przyjęto przychody ze sprzedaży produktów i przychody ze sprzedaży paliw, 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.

Tabela E1.14 – Energochłonność na podstawie przychodów

Wyszczególnienie	Jednostka	2025	2024
Energochłonność działalności w sektorach o dużym wpływie na klimat (całkowite zużycie energii na przychód netto)	MWh / tys. PLN	0,02	0,02
Całkowite zużycie energii w wyniku działalności w sektorach o dużym wpływie na klimat	MWh	33 500,19	30 539,88
Całkowite zużycie energii w wyniku działalności innej niż w sektorach o dużym wpływie na klimat	MWh	455,10	523,57
Przychód netto	tys. PLN	1 876 435,66	1 404 001,26
Przychody netto z działalności w sektorach o dużym wpływie na klimat	tys. PLN	1 871 575,94	1 327 892,76
Przychody netto z działalności innej niż sektory o dużym wpływie na klimat	tys. PLN	4 859,72	76 108,50

Tabela E1.15 – Zużycie energii i koszyk energetyczny

Wyszczególnienie	Jednostka	2025	2024
Zużycie paliw z węgla i produktów węglowych	MWh	1 551,41	1 149,51
Zużycie paliw z ropy naftowej i produktów naftowych	MWh	23 872,52	21 535,22
Zużycie paliwa z gazu ziemnego	MWh	1 259,05	1 238,34
Zużycie zakupionej lub nabytej energii elektrycznej, ciepła, pary lub chłodu ze źródeł kopalnych	MWh	7 226,46	4 183,60
Zużycie paliwa z innych źródeł kopalnych	MWh	0,00	0,00
Całkowite zużycie energii ze źródeł kopalnych	MWh	33 909,43	28 106,67
Udział źródeł kopalnych w całkowitym zużyciu energii	%	99,87%	90,48%
Zużycie energii ze źródeł jądrowych	MWh	0,00	0,00
Udział procentowy zużycia energii ze źródeł jądrowych w całkowitym zużyciu energii	%	0,00%	0,00%
Zużycie paliw ze źródeł odnawialnych	MWh	0,00	0,00
Zużycie zakupionej lub nabytej energii elektrycznej, ciepła, pary i chłodu ze źródeł odnawialnych	MWh	45,56	2 956,78
Zużycie samodzielnie wytwarzanej energii odnawialnej niepaliwowej	MWh	0,00	0,00
Całkowite zużycie energii ze źródeł odnawialnych	MWh	45,56	2 956,78
Udział źródeł odnawialnych w całkowitym zużyciu energii	%	0,13%	9,52%
CAŁKOWITE ZUŻYCIE ENERGII	MWh	33 954,99	31 063,45

*W poprzednim okresie raportowym ujawniono błędną ilość 9,52 MWh całkowitego zużycia energii ze źródeł odnawialnych ze względu na błąd obliczeniowy. Poprawna wartość wynosi 2 956,78 MWh.

(E1-6) Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2, 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych

Grupa Kapitałowa ujawnia całkowite emisje gazów cieplarnianych z zakresów 1, 2 i 3, które wynoszą 618 413,14 Mg CO₂ (location-based) lub 616 780,48 Mg CO₂ (market-based). Około 95% emisji z zakresu 3 została oszacowana, ponieważ brakuje danych rzeczywistych pochodzących z łańcucha wartości.

Do obliczeń emisji gazów cieplarnianych wykorzystano wskaźniki emisyjności pochodzące z uznanych źródeł, takich jak: Defra (wydania 2025), EPD - Environdec 2025, CaDI 2025, 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), wodorofluorowęgłowodorów (HFCs), perfluorowęgłowodorów (PFCs) oraz sześćiofluorku siarki (SF₆). Warto zaznaczyć, że znaczną część całkowitych emisji stanowią emisje związane z użytkowaniem sprzedanych produktów. W przypadku spółek Dekpol Budownictwo oraz Dekpol Deweloper są to budynki, dla których przyjęto 50-letni cykl życia. Emisje te zostały oszacowane w oparciu o przewidywane zużycie energii w trakcie całego wspomnianego okresu użytkowania obiektów.

W zakresie emisji Scope 2 Grupa Dekpol stosowała zarówno metodę location-based, jak i market-based, zgodnie z wytycznymi GHG Protocol. W podejściu market-based 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 (KOBIZE 2024, URE 2024).

Grupa Dekpol 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 zidentyfikowano biogenicznych emisji CO₂ wynikających ze spalania lub biodegradacji biomasy. Występują natomiast emisje biogeniczne związane ze spalaniem paliw z dodatkiem biokomponentów w pojazdach mechanicznych, emisje te są raportowane odrębnie (poza zakresami). Emisje poza zakresami dla Grupy wynoszą łącznie 284,639 Mg CO₂.

W Grupie Kapitałowej Dekpol występują podmioty stowarzyszone: LM 1 SPV sp. z o.o., LM SPV 2 sp. z o.o. i Dekpol SPV 1 sp. z o.o. Grupa jednakże nie sprawuje kontroli operacyjnej nad tymi podmiotami, w związku z czym nie wykazuje emisji dotyczących tych podmiotów na podstawie pkt. 50 b ESRS E1”.

Z obliczeń zakresu 3 wykluczono kategorię 14 - franczyzy oraz 15 - inwestycje - nie występują.

Tabela E1.16 – Zakresy emisji gazów cieplarnianych

Zakres	Kategoria	Opis	Typ danych	Wskaźnik emisyjności	Źródła danych	Agregacja danych
Zakres 1	Spalanie z maszyn stacjonarnych	Zużycie paliw kopalnych (LPG, węgiel kamienny, gaz ziemny)	zużycie mierzone w jednostkach objętości	wskaźniki z platformy Consolia / DEFRA	zużycie poszczególnych paliw zliczane z faktur zakupowych w każdej spółce 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, olej opałowy)	zużycie mierzone w jednostkach objętości	wskaźniki z platformy Consolia / DEFRA	zużycie poszczególnych paliw zliczane z faktur zakupowych w każdej z spółce GK Dekpol; zgodne z raportem KOBIZE	odrębnie dla każdego rodzaju paliwa
Zakres 2	Emisje ze zużycia energii elektrycznej	całkowite zużycie energii elektrycznej w megawatogodzinach (MWh) 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 szczególnych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego	zużycie energii elektrycznej zliczane z faktur zakupowych w każdej spółce GK Dekpol	odrębnie dla mixu energetycznego lub energii kopalnianej oraz dla energii pochodzenia OZE (gwarancje pochodzenia)
			Location Based	wskaźnik z platformy Consolia / KOBIZE		
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 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.		Indywidualne wskaźniki emisyjności uzyskane z deklaracji EDP dla producentów/dostawców wymienionych produktów - kg CO ₂ eq/tonę	EPD producentów, tonaż zakupionych towarów/materiałów - dane z działów zakupowych, wartość zakupionych towarów/materiałów	odrębnie dla każdego asortymentu, dla którego posiadamy wskaźnik emisyjności producenta
			Masa zakupionych towarów, materiałów [kg, Mg]	Wskaźniki wewnętrzne kg CO ₂ eq/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
			Ślad węglowy towarów, materiałów i usług, wyrażony w CO ₂ e,	uśrednione wskaźniki branżowe kg CO ₂ eq/tonę	tonaż zakupionych towarów/materiałów - dane z działów zakupowych, wartość zakupionych towarów/materiałów	odrębnie dla grup asortymentowych, dla których posiadamy wskaźnik branżowy
			Wydatki związane z zakupionymi towarami, materiałami i usługami [PLN]	metoda wydatkowa (wskaźniki z bazy danych DEFRA 2022)	wartość zakupionych towarów/materiałów/usług - dane z działów rachunkowości	materiały/towary/usługi podzielone na kategorie wydatków z platformy Consolia

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 z bazy danych DEFRA 2022)	wartość nakładów inwestycyjnych w układzie rzeczowym - dane z działów rachunkowości	kategorie branżowe nakładów inwestycyjnych z platformy Consolia
Zakres 3, Kategoria 3	Inne emisje związane z paliwem i energią elektryczną nieujęte w Zakresie 1 i Zakresie 2	Obejmuje emisje powstające przy wydobywaniu i transporcie paliw, w procesach wytwarzania energii przed jej zużyciem w firmie oraz straty w przesyłach 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, CaDI	- Raporty od dostawców - Dokumentacja zużycia energii - Wewnętrzne systemy ERP	- Sumowanie zużycia paliw i energii w skali roku
	Transport (upstream)	Transport produktów nabywanych przez firmę środkami transportu nienależącymi do organizacji i nieuwzględnionymi w Zakresie 1 i Zakresie 2	Dystans wyrażony w kilometrach i waga transportowanych produktów wyrażona w kilogramach (ewentualnie rozliczanie transportu metodą wydatkową w kat. 1)	wskaźniki z platformy Consolia / DEFRA 2025	dane wewnętrzne - działy rachunkowości jeżeli koszt transportu zawarty jest w cenie towarów lub materiałów - wówczas powiększa ślad węglowy związany z zakupionymi towarami i materiałami (kategoria 1 powyżej)	agregacja do całkowitych kosztów usług transportowych towarów i produktów nabywanych przez Grupę
Zakres 3, Kategoria 4	Dystrybucja (upstream)	Czas i ilość przechowywania towarów zakupionych przez organizację w magazynach nienależących do organizacji i wcześniej nieuwzględnionych 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 tonach	wskaźniki z platformy Consolia / DEFRA	Sprawozdanie BDO	typy odpadów zgodne z BDO, w tonach
Zakres 3, Kategoria 6	Wyjazdy służbowe	Dojazd i nocleg w ramach delegacji	Kraj, ilość nocy w hotelach, środek transportu wykorzystany na dojazd i powrót oraz ilość przejechanych/ wylatanych kilometrów	wskaźniki z platformy Consolia / DEFRA	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 platformy Consolia / DEFRA	ankiety wśród pracowników	
Zakres 3, Kategoria 8	Budynki wynajmowane od innych podmiotów	Budynki wynajmowane od innych podmiotów na potrzeby organizacji	Typ budynku (biurowy, handlowy, mieszkalny), powierzchnia wynajmowana	wskaźniki z platformy Consolia / DEFRA / KOBIZE	Dane wewnętrzne Dane techniczne	

		[m2] oraz rok powstania budynku				
	Transport (downstream)	Transport towarów i produktów sprzedawanych przez firmę środkami transportu nienależącymi 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 platformy Consolia / DEFRA	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, zawierająca informacje o emisjach, które powstaną na potrzeby przetwarzania produktu.	Ilość energii elektrycznej, paliw, czynników chłodniczych potrzebna na przetwarzanie sprzedanych produktów	wskaźniki z platformy Consolia	Dane wewnętrzne	
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 platformy Consolia / DEFRA / URE / KOBIZE	Charakterystyka energetyczna budynków	
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	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	wskaźniki z platformy Consolia / DEFRA	Dane techniczne	
Zakres 3, Kategoria 14	Franczyzy	Informacje o emisyjności z Zakresu 1 i Zakresu 2 dla franczyz organizacji	Zakres 1 i Zakres 2 francyz	NIE WYSTĘPUJĄ		

Zakres 3, Kategoria 15	Informacje o emisyjności z Zakresu 1 i Zakresu 2 dla inwestycji organizacji	Zakres 1 i Zakres 2 inwestycji	NIE WYSTĘPUJĄ

Zakres emisji

Tabela E1.17 - Emisje gazów cieplarnianych zakresów 1, 2 i 3 brutto oraz całkowite emisje gazów cieplarnianych

Wyszczególnienie	Jednostka	2025	2024	2024 (skorygowany)	Zmiana r/r
Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 1					
Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 1 brutto	Mg CO ₂ e	7 001,29	10 613,08	10 613,08	-34,03%
Udział emisji gazów cieplarnianych w zakresie 1 z regulowanego systemu handlu emisjami	%	0,00	0,00	0,00	-
Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 2					
Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 2 brutto wg metody location-based	Mg CO ₂ e	3 558,73	5 115,84	5 115,84	-30,44%
Emisje gazów cieplarnianych w zakresie 2 brutto wg metody market-based	Mg CO ₂ e	1 927,38	2 961,72	2 961,72	-34,92%
Znaczące emisje gazów cieplarnianych w zakresie 3					
Całkowite pośrednie emisje gazów cieplarnianych w zakresie 3 brutto	Mg CO ₂ e	608 036,59	1 258 715,12	406 933,62	49,42%
Kategoria 1. Zakupione towary i usługi	Mg CO ₂ e	277 463,91	98 076,05	97 756,62	183,83%
Kategoria 2. Dobra kapitałowe	Mg CO ₂ e	1 127,72	3 095,45	3 095,45	-63,57%
Kategoria 3. Emisje związane z paliwami i energią (nieujęte w zakresie 1 lub 2)	Mg CO ₂ e	2 506,49	35 429,89	35 429,89	-92,93%
Kategoria 4. Transport i dystrybucja (upstream)	Mg CO ₂ e	3 726,01	765,61	765,61	386,67%
Kategoria 5. Odpady powstałe w wyniku działalności	Mg CO ₂ e	54,93	4 540,85	42,99	27,80%
Kategoria 6. Podróże służbowe	Mg CO ₂ e	640,61	656,77	656,77	-2,46%
Kategoria 7. Dojazdy pracowników	Mg CO ₂ e	521,86	1 054,77	1 054,77	-50,52%
Kategoria 8. Wynajęte aktywa (upstream)	Mg CO ₂ e	51,16	30,72	30,72	66,52%
Kategoria 9. Transport i dystrybucja (downstream)	Mg CO ₂ e	2 922,17	37 984,24	37 984,24	-92,31%
Kategoria 10. Przetwarzanie sprzedanych produktów	Mg CO ₂ e	275,53	0,00	0,00	-
Kategoria 11. Użytkowanie sprzedanych produktów	Mg CO ₂ e	317 527,84	1 072 295,97	224 783,41	41,26%
Kategoria 12. Postępowanie ze sprzedanymi produktami po zakończeniu ich użytkowania	Mg CO ₂ e	546,21	4 784,78	4 784,78	-88,58%
Kategoria 13. Wynajęte aktywa (downstream)	Mg CO ₂ e	672,15	0,00	548,37	22,57%
Całkowite emisje gazów cieplarnianych					

Całkowite emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1+2 (location-based) + 3	Mg CO2e	618 596,60	1 274 444,03	422 662,54	46,36%
Całkowite emisje gazów cieplarnianych w zakresach 1+2 (market-based) + 3	Mg CO2e	616 965,25	1 272 289,92	420 508,42	46,72%

Ze względu na zmianę metodologii obliczeń niektórych kategorii, firma wykonała ich ponowną kalkulację. Niestety zbyt duży nakład pracy uniemożliwił przeprowadzenie kalkulacji obejmującej wszystkie kategorie. Kategorie obliczone wg metodyki wdrożonej w 2025 roku to: Kategoria 11, Kategoria 12, Kategoria 13. Korekty opisane zostały w części BP-2.

Intensywność emisji

Tabela E1.18 - Intensywność emisji gazów cieplarnianych na przychody netto

Wyszczególnienie	Jednostka	2025	2024	2024 (skorygowany)
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (według metody opartej na lokalizacji) na przychody netto	(t ekwiwalentu CO2/jednostka pieniężna)	0,0003297	0,0007783	0,0003013
Całkowite emisje gazów cieplarnianych (według metody opartej na rynku) na przychody netto	(t ekwiwalentu CO2/jednostka pieniężna)	0,0003288	0,0007770	0,0002997

*dane pochodzą ze Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok (nota nr 15.1.)

(E1-7) Projekty usuwania gazów cieplarnianych i ograniczania emisji gazów cieplarnianych finansowane za pomocą jednostek emisji dwutlenku węgla

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) Ustalanie wewnętrznych cen emisji dwutlenku węgla

Grupa Dekpol nie stosuje wewnętrznych systemów ustalania cen emisji CO₂.

(E1-9) Przewidywane skutki finansowe wynikające z istotnych ryzyk fizycznych i ryzyk przejścia oraz potencjalnych szans związanych z klimatem

W bieżącym roku sprawozdawczym Grupa skorzystała z możliwości odroczenia ujawniania skutków finansowych, wynikającej z tzw. poprawki quick fix wprowadzonej Rozporządzeniem Delegowanym Komisji (UE) 2025/1416 z dnia 11 lipca 2025 r., i na tej podstawie nie prezentuje informacji o skutkach finansowych.

(E2) Zamieczyszczenia



(E2-1) Polityki związane zanieczyszczeniem

Grupa Kapitałowa Dekpol nie posiada polityki w zakresie łagodzenia negatywnych wpływów związanych z zanieczyszczeniem powietrza, w tym zapobiegania i kontroli w związku ze zidentyfikowanym istotnym negatywnym wpływem i ryzykiem na zanieczyszczenie powietrza w operacjach własnych oraz łańcuchem 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. Dodatkowo, polityka ZSZ Dekpol Budownictwo (omówiona szczegółowo w ramach E1-2) uwzględnia zapobieganie oraz ograniczanie negatywnych wpływów działalności na jakość powietrza.

(E2-2) Działania i zasoby związane z zanieczyszczeniem

Tabela E2.01 - Zanieczyszczenie: zanieczyszczenie powietrza

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zanieczyszczenie: zanieczyszczenie powietrza
Działanie	Inwestycja w nowoczesny sprzęt budowlany
Zakres podmiotowy	Operacje własne
Perspektywa czasowa	2024 i kolejne lata
Plan realizacji działań	Wymiana sprzętu budowlanego oraz rozbudowa parku maszynowego o urządzenia niskoemisyjne, pozwalające na zmniejszenie ilości zanieczyszczeń emitowanych do powietrza w procesach budowlanych
Postęp w realizacji działań	W 2025 Grupa rozważyła oraz wykonała kalkulację wszystkich możliwości inwestycyjnych w nowoczesny sprzęt budowlany. Strategia zrównoważonego rozwoju, która została wdrożona na początku 2026 roku, uwzględnia cel oraz działania związane z tym obszarem.

Tabela E2.02 - Zanieczyszczenie: zanieczyszczenie powietrza

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zanieczyszczenie: zanieczyszczenie powietrza
Działanie	Kontrola emisji pyłów
Zakres podmiotowy	Operacje własne oraz częściowo łańcuch wartości (budowy realizowane na zlecenie inwestora)
Perspektywa czasowa	2024 i kolejne lata
Plan realizacji działań	Uzyskanie wiarygodnych danych na temat emisji pyłów do powietrza w procesach budowlanych, które umożliwi prowadzenie rzetelnych analiz oraz wdrażanie celów minimalizujących emisję
Postęp w realizacji działań	Grupa w 2025 wdrożyła usprawnienia w procesie zbierania danych na temat emisji pyłów oraz zwiększyła świadomość poszczególnych jednostek w tym zakresie. W okresie raportowym Grupa nie przeanalizowała emisji pyłów do powietrza, jednak w 2026 planuje opracowanie wewnętrznego standardu w tym zakresie.

Tabela E2.03 - Zanieczyszczenie: zanieczyszczenie powietrza

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Zanieczyszczenie: zanieczyszczenie powietrza
Działanie	Wdrażanie działań minimalizujących unoszenie się pyłów podczas prac budowlanych
Zakres podmiotowy	Operacje własne oraz częściowo łańcuch wartości (budowy realizowane na zlecenie inwestora)
Perspektywa czasowa	2024 i kolejne lata
Plan realizacji działań	Lepsza jakość powietrza - oczyszczacze powietrza i systemy odpylania pomagają 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.

Grupa w 2025 wdrożyła usprawnienia w procesie zbierania danych na temat emisji pyłów oraz zwiększyła świadomość poszczególnych jednostek w tym zakresie. Planuje dalsze działania w ramach strategii zrównoważonego rozwoju opublikowanej na początku 2026.

Wartość nakładów inwestycyjnych (Capex) oraz wydatków operacyjnych (Opex) związanych z działalnością 7.1 Budowa nowych budynków została przedstawiona w nocie taksonomicznej.

(E2-3) Cele związane z zanieczyszczeniem

Jednostka tematyczna: Zanieczyszczenie powietrza

Brak celów w rozumieniu ESRS

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała zdefiniowanych celów w rozumieniu ESRS dotyczących zanieczyszczenia powietrza. Nie określono mierzalnych, formalnie przyjętych poziomów docelowych zgodnych z wymaganiami ESRS E2.

Założenia strategiczne na lata 2026–2030

W ramach strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026–2030, wdrożonej w I kwartale 2026 roku, Grupa przyjęła założenia strategiczne, które nie stanowią celów w rozumieniu ESRS, lecz wyznaczają kierunek działań w obszarze zanieczyszczeń powietrza. Obejmują one w szczególności: opracowanie i wdrożenie wewnętrznego standardu minimalizującego pylenie na terenie zakładów oraz w procesach realizowanych przez podwykonawców.

Zakres podmiotowy: operacje własne oraz łańcuch wartości (podwykonawcy).

Rok bazowy: 2024.

Perspektywa: 2026–2030. W roku 2025 Grupa stosowała zasady wynikające z polityki ZSZ (Depol Budownictwo), jednak nie posiadała jeszcze odrębnego standardu ograniczającego pylenie. Standard zostanie opracowany do końca 2026 roku.

Monitorowanie skuteczności działań

Pomimo braku celów w rozumieniu ESRS, Grupa monitoruje skuteczność polityk i działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem powietrza.

Monitoring realizowany jest poprzez:

- coroczne raportowanie emisji do systemu KOBIZE przez spółki Depol Steel, Intek, Betpref, Kombet i Depol Budownictwo,
- ocenę zgodności z wymaganiami środowiskowymi podczas audytów ISO,
- analizę źródeł emisji pyłów i gazów oraz identyfikację obszarów wymagających działań ograniczających,
- przegląd stosowanych materiałów i procesów pod kątem ryzyka zanieczyszczeń.

Poziom ambicji Grupy obejmuje ograniczenie emisji pyłów poprzez:

- wdrożenie standardu minimalizującego pylenie,
- poprawę jakości danych środowiskowych raportowanych przez spółki Grupy,
- redukcję ryzyka zanieczyszczeń wynikającego z procesów produkcyjnych i magazynowych.

Do oceny postępów wykorzystywane są wskaźniki jakościowe i ilościowe, takie jak:

- stopień wdrożenia standardu minimalizującego pylenie,
- wyniki raportowania KOBIZE,
- wyniki audytów ISO dotyczących zgodności środowiskowej.

(E2-4) Zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby

W Grupie Dekpol zidentyfikowano czynniki zanieczyszczające powstające w wyniku działalności produkcyjnej, logistycznej oraz realizacji robót budowlanych. Emisje dotyczą przede wszystkim powietrza i wynikają z procesów technologicznych, eksploatacji maszyn, transportu oraz stosowania materiałów zawierających lotne związki organiczne (LZO). Nie stwierdzono zanieczyszczeń wody ani gleby. Do głównych źródeł emisji w skali Grupy należą: spalanie paliw w maszynach i środkach transportu, zapylenie generowane podczas obróbki materiałów i prac ziemnych, emisje procesowe związane z produkcją elementów stalowych oraz emisje LZO ze stosowanych farb, rozpuszczalników i innych materiałów chemicznych. Wszystkie materiały wykorzystywane w działalności budowlanej spełniają krajowe i europejskie wymagania, a stosowane produkty posiadają deklaracje środowiskowe EPD. W ostatnich latach w Grupie odnotowano wzrost emisji LZO oraz cząstek stałych (PM), co jest bezpośrednio związane ze zwiększeniem skali produkcji oraz intensywnością realizowanych projektów.

Emisje procesowe w zakładach produkcyjnych obejmują głównie pyły i LZO powstające podczas spawania, szlifowania i malowania elementów stalowych. Wielkość emisji monitorowana jest w ujęciu rocznym, m.in. poprzez raportowanie do KOBIZE oraz opłaty za korzystanie ze środowiska. Grupa nie prowadzi instalacji przemysłowych objętych konkluzjami BAT. W Dekpol Budownictwo emisje do powietrza powstają głównie na etapie realizacji robót budowlanych i wynikają z pracy maszyn budowlanych, transportu materiałów, prac ziemnych oraz ewentualnych prac rozbiórkowych. Skala emisji zależy od intensywności robót, warunków atmosferycznych, rodzaju stosowanego sprzętu oraz lokalizacji inwestycji.

W działalności budowlanej zidentyfikowano trzy typy źródeł emisji: punktowe (np. miejsca posadowienia zbiorników paliw, punkty tankowania, zaplecza budowy), rozproszone (m.in. emisje pyłów z robót ziemnych i składowania materiałów sypkich) oraz liniowe (transport materiałów i sprzętu). Ze względu na tymczasowy i zmienny charakter placów budowy spółka nie prowadzi stałych, bezpośrednich pomiarów emisji; w przypadkach wymaganych przepisami lub decyzjami administracyjnymi pomiary wykonują akredytowane laboratoria zewnętrzne.

Główne rodzaje emitowanych przez Grupę Dekpol zanieczyszczeń to: pyły zawieszone (PM), tlenki azotu (NO_x), dwutlenek siarki (SO₂), tlenek węgla (CO).

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.

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) Przewidywane skutki finansowe wynikające z ryzyk i szans związanych z zanieczyszczeniem

W bieżącym roku sprawozdawczym Grupa skorzystała z możliwości odroczenia ujawniania skutków finansowych, wynikającej z tzw. poprawki quick fix wprowadzonej Rozporządzeniem Delegowanym Komisji (UE) 2025/1416 z dnia 11 lipca 2025 r., i na tej podstawie nie prezentuje informacji o skutkach finansowych.

(E4) *Bioróżnorodność i ekosystemy*



Zastosowanie przejściowych zwolnień

Jako istotne zidentyfikowano negatywny wpływ związany z przekształcaniem terenów pod inwestycje, w tym usuwaniem drzew i potencjalną utratą siedlisk, oraz ryzyko związane z obowiązkiem realizacji działań kompensacyjnych wynikających z decyzji administracyjnych. Oddziaływania te wpisują się w kategorię bezpośrednich czynników wpływu na utratę bioróżnorodności, w szczególności bezpośredniej eksploatacji zasobów przyrodniczych. Istotność tego tematu została rozpoznana wyłącznie w odniesieniu do działalności spółki Dekpol Deweloper.

W roku sprawozdawczym 2025 model biznesowy i strategia Dekpol Deweloper uwzględniały istotne wpływy związane z tematyką E4 - bioróżnorodność i ekosystemy, w sposób niezmienny względem 2024 roku. Kwestie te są uwzględniane przede wszystkim na etapie analizy lokalizacji inwestycji, planowania i projektowania oraz realizacji inwestycji. Podejście spółki obejmuje identyfikację obszarów wrażliwych, ocenę potencjalnych kolizji planowanych inwestycji z istniejącą zieleńią, stosowanie standardów projektowych i realizacyjnych dotyczących ochrony bioróżnorodności oraz realizację działań wymaganych decyzjami administracyjnymi, w tym działań kompensacyjnych. W działalności operacyjnej stosowana jest hierarchia działań polegająca w pierwszej kolejności na unikaniu lub ograniczaniu negatywnego oddziaływania, a następnie, w przypadku braku takiej możliwości, na odtworzeniu lub kompensacji. Sposób zarządzania tym obszarem pozostaje zintegrowany z procesem przygotowania i realizacji inwestycji.

W odniesieniu do istotnej kwestii E4 - bioróżnorodność i ekosystemy, w roku sprawozdawczym 2025 Grupa Kapitałowa nie miała jeszcze formalnie ustanowionych, terminowych celów. Jednakże w ramach wdrożonej w 2026 roku strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026-2030 określono kierunek działań obejmujący budowanie świadomości i wiedzy w zakresie ochrony bioróżnorodności wśród pracowników, kontrahentów i społeczności, poprzez wdrożenie polityki bioróżnorodności i standardów zarządzania bioróżnorodnością, realizację szkoleń oraz transparentną komunikację. W 2025 roku nie raportowano jeszcze postępu względem tych celów strategicznych, ponieważ pozostawały one na etapie planowania. Postęp w obszarze E4 monitorowano natomiast na poziomie działań operacyjnych związanych z przygotowaniem i realizacją inwestycji.

Dekpol Deweloper nie wdrożył w 2025 roku odrębnej, formalnej polityki dedykowanej ochronie bioróżnorodności. Zarządzanie tym obszarem opierało się na zgodności z obowiązującymi przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi oraz stosowaniu wewnętrznych standardów projektowych i realizacyjnych, w szczególności Standardu projektowania "Zieleń (flora i fauna)" oraz Standardu realizacyjnego "Ochrona bioróżnorodności". W ramach wdrożonej w 2026 roku strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026-2030 spółka przewiduje wdrożenie polityki bioróżnorodności i standardów zarządzania bioróżnorodnością. Dokumenty te mają uporządkować podejście do zarządzania wpływami na bioróżnorodność oraz wspierać realizację celu strategicznego polegającego na budowaniu świadomości i wiedzy w tym obszarze wśród pracowników, kontrahentów i społeczności, poprzez szkolenia oraz transparentną komunikację.

Spółka podejmowała działania służące identyfikacji i ograniczaniu niekorzystnych wpływów w obszarze E4, przede wszystkim poprzez analizy lokalizacji inwestycji, inwentaryzacje przyrodnicze, ocenę kolizji z istniejącą zieleńią oraz uwzględnianie wymogów decyzji administracyjnych i środowiskowych. W przypadku wystąpienia oddziaływań stosowano działania ograniczające lub kompensacyjne, w tym nasadzenia zastępcze i przesadzenia. Wynikiem tych działań było uwzględnianie aspektów ochrony bioróżnorodności w przygotowaniu i realizacji inwestycji oraz wykonanie obowiązków wynikających z uwarunkowań administracyjnych. W kolejnych latach podejście to ma zostać uzupełnione o działania systemowe przewidziane w strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026-2030.

W 2025 roku stosowano wskaźniki operacyjne odnoszące się do wpływu inwestycji na zieleń, w szczególności obejmujące liczbę drzew wyciętych, nasadzonych i przesadzonych. Wskaźniki te wykorzystywano do monitorowania realizacji działań wymaganych w procesie inwestycyjnym, w tym działań wynikających z decyzji administracyjnych. Na dzień bilansowy spółka nie posiadała jeszcze formalnie wdrożonego zestawu wskaźników strategicznych dedykowanych obszarowi E4; ich dalsze uporządkowanie planowane jest w ramach działań przewidzianych w strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026-2030.

(E5) Wykorzystanie zasobów i gospodarka o dużym zamknięciu



(E5-1) Polityki związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Grupa Kapitałowa Dekpol w okresie raportowym nie posiadała polityki w zakresie wykorzystania zasobów oraz gospodarki obiegu zamkniętego w operacjach własnych oraz łańcuchu wartości, ponieważ nie była wymagana przepisami prawa. Jednak na początku 2026 roku wdrożyła Kodeks Etyki Dostawców (szerzej opisany w G1), w którym określone zostały zasady postępowania w łańcuchu wartości niższego i wyższego szczebla. Dokument zobowiązuje 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 Steel, Intek i Betpref posiadają wdrożone systemy zarządzania środowiskowego w oparciu o wymagania ISO 14001 (Polityka Zintegrowanego Systemu Zarządzania), które szerzej omówiono w E1-2.

Polityki Zintegrowanego Systemu Zarządzania w spółkach Dekpol Budownictwo, Dekpol Steel, Intek i Betpref odnoszą się do kluczowych istotnych wpływów, ryzyk i szans zidentyfikowanych w obszarze gospodarki o obiegu zamkniętym. W szczególności dotyczą one ryzyka regulacyjnego związanego z możliwym ograniczeniem dostępności surowców na skutek zmian przepisów oraz ryzyka ekonomicznego wynikającego z niedoboru surowców na rynku. Polityki adresują również negatywne oddziaływania, takie jak wykorzystanie surowców pierwotnych oraz generowanie odpadów w toku działalności.

Jednocześnie polityki wspierają wykorzystanie szans związanych z gospodarką o obiegu zamkniętym, w tym ponownym użyciem surowców, projektowaniem zgodnym z zasadami GOZ oraz obniżaniem kosztów materiałowych. W obszarze prefabrykacji polityki wzmacniają pozytywne wpływy, takie jak minimalizacja odpadów oraz możliwość przebudowy i zmiany funkcjonalności obiektów dzięki modułowej konstrukcji.

Aby ograniczać ryzyko regulacyjne oraz ekonomiczne związane z GOZ, Grupa włączyła ten obszar w strategię zrównoważonego rozwoju, która została wdrożona na początku 2026 roku. Wdrożenie strategii ma na celu szybkie dostosowywanie się do zmieniających się norm oraz dostępności zasobów surowców, a także wykorzystanie szansy na oszczędności wynikające z ponownego wykorzystania surowców.

(E5-2) Działania i zasoby związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Tabela E5.01 - Gospodarka o obiegu zamkniętym: Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów / Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami / Odpady

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Gospodarka o obiegu zamkniętym: Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów / Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami / Odpady
Działanie	Wdrożenie kompleksowego planu działania w obszarze GOZ
Zakres podmiotowy	Operacje własne (produkcja)
Perspektywa czasowa	2024-2030
Plan realizacji działań	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.
Postęp w realizacji działań	W 2025 Grupa rozważyła oraz wykonała kalkulację wszystkich możliwości wdrożenia planu działania w obszarze GOZ.

Tabela E5.02 - Gospodarka o obiegu zamkniętym: Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów / Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami / Odpady

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Gospodarka o obiegu zamkniętym: Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów / Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami / Odpady
Działanie	Wykorzystanie produktów z poprzednich projektów
Zakres podmiotowy	Operacje własne
Perspektywa czasowa	2024-2030
Plan realizacji działań	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, pozwala zmniejszać ilość generowanych odpadów oraz zwiększać liczbę odpadów zdalnych do recyklingu.
Postęp w realizacji działań	Zwiększono świadomość pracowników, a także rozpoczęto analizę surowców i materiałów wykorzystywanych w produkcji.

Tabela E5.03 - Gospodarka o obiegu zamkniętym: Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Gospodarka o obiegu zamkniętym: Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów
Działanie	Wdrożenie zasad planowania produkcji zgodnie z gospodarką o obiegu zamkniętym, w tym optymalny dobór surowców oraz zwiększenie wykorzystania materiałów pochodzących z recyklingu.
Zakres podmiotowy	Operacje własne (zakupy i produkcja) oraz łańcuch wartości
Perspektywa czasowa	2024-2030
Plan realizacji działań	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.
Postęp w realizacji działań	W 2025 spółki produkcyjne podjęły się wstępnej analizy danych dot. kupowanych surowców. Pozyskanie danych od dostawców planowane jest na 2026 rok.

Tabela E5.04 - Gospodarka o obiegu zamkniętym: Odpady

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Gospodarka o obiegu zamkniętym: Odpady
Działanie	Selektywne gromadzenie i przekazywanie odpadów do odzysku i recyklingu
Zakres podmiotowy	Operacje własne
Perspektywa czasowa	2024 i kolejne lata
Plan realizacji działań	Zapewnienie maksymalnego przetworzenia odpadów w obiegu zamkniętym.
Postęp w realizacji działań	W 2025 Grupa rozważyła możliwości wdrożenia działań wykraczających poza normy wynikające z przepisów prawa, jednak w 2025 roku nie podjęła takich działań.

Tabela E5.05 - Gospodarka o obiegu zamkniętym: Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów / Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami / Odpady

Wyszczególnienie	Opis
Jednostka tematyczna	Gospodarka o obiegu zamkniętym: Zasoby wprowadzane, w tym wykorzystanie zasobów / Zasoby odprowadzane związane z produktami i usługami / Odpady
Działanie	Wdrożenie projektowania w technologii BIM
Zakres podmiotowy	Operacje własne (Dekpol Deweloper i Dekpol Budownictwo)
Perspektywa czasowa	2024-2030
Plan realizacji działań	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).
Postęp w realizacji działań	Projekt pilotażowy trwa. W okresie raportowym spółki pozyskały część deklaracji, jednak nie 100% dla jednej konkretnej inwestycji.

Grupa nie przewiduje, aby opisane działania wymagały znaczących zasobów Capex i Opex, a zdolność realizacji działań nie zależy od dostępności finansowania i alokacji zasobów.

(E5-3) Cele związane z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

Jednostka tematyczna: Gospodarka o obiegu zamkniętym: zasoby wprowadzane, zasoby odprowadzane, odpady

Brak celów w rozumieniu ESRS

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała zdefiniowanych mierzalnych celów w rozumieniu ESRS w obszarze gospodarki o obiegu zamkniętym. Formalne cele zostaną określone w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Założenia strategiczne na lata 2026–2030

W ramach Strategii Zrównoważonego Rozwoju na lata 2026–2030, wdrożonej w I kwartale 2026 roku, Grupa przyjęła założenia strategiczne, które wyznaczają kierunek działań, lecz nie stanowią celów w rozumieniu ESRS. Obejmują one w szczególności: wdrożenie systemu monitorowania odpadów, określenie poziomu ambicji w zakresie udziału recyklingu (planowane do zdefiniowania do 2028 r.).

Zakres podmiotowy: operacje własne oraz łańcuch wartości, w tym podwykonawcy

Rok bazowy: 2024

Perspektywa: 2026–2030

Monitorowanie skuteczności działań

Pomimo braku celów w rozumieniu ESRS, Grupa monitoruje skuteczność swoich polityk i działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyk i szans w obszarze gospodarki o obiegu zamkniętym. Monitoring obejmuje:

- procedury ewidencji i raportowania odpadów,
- analizę danych środowiskowych z operacji własnych,
- ocenę zgodności z wymaganiami środowiskowymi w ramach audytów ISO,
- identyfikację obszarów wymagających poprawy w zakresie ograniczania odpadów i zwiększania recyklingu.

Poziom ambicji obejmuje stopniowe zwiększanie udziału recyklingu oraz poprawę jakości danych dotyczących odpadów. Postępy będą oceniane na podstawie wskaźników jakościowych i ilościowych, takich jak: udział odpadów kierowanych do recyklingu, liczba zidentyfikowanych usprawnień procesowych oraz wyniki audytów środowiskowych.

(E5-4) Zasoby wprowadzane

W bieżącym okresie sprawozdawczym, ze względu na brak szczegółowych danych dotyczących konkretnych produktów, 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.

* 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],
- emisje jednostkowe 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: ~0,25 m³/m² PU * 2 400 kg/m³ = 600 kg/m² PU

stal: ~10–15 kg/m² PU

suma wszystkich materiałów:

~2 500–3 500 kg/m² 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.

Tabela E5.06 -Zasoby wprowadzane

Wyszczególnienie	Jednostka	2025	2024
Waga zużytych produktów	kg	432 333 220,63	354 890 038,71

(E5-5) Zasoby odprowadzane

Opis kluczowych produktów i materiałów powstających w procesie produkcji jednostki

Dekpol Budownictwo ogranicza odpływ zasobów poprzez stosowanie technologii i rozwiązań projektowych wydłużających cykl życia obiektów oraz minimalizujących powstawanie odpadów. W ramach realizowanych inwestycji spółka zapewnia możliwość prowadzenia prac serwisowych, konserwacyjnych i naprawczych poprzez odpowiednie rozwiązania projektowe, dostęp serwisowy do instalacji oraz przekazywanie dokumentacji powykonawczej umożliwiającej prawidłową eksploatację obiektu. Dekpol Budownictwo nie dysponuje obecnie wskaźnikami określającymi procentową zawartość materiałów nadających się do recyklingu w realizowanych obiektach, jednak znaczna część stosowanych materiałów – w tym stal, metale nieżelazne, materiały mineralne i tworzywa sztuczne – posiada potencjał recyklingu po zakończeniu cyklu życia budynku. Opakowania pojawiają się głównie w związku z dostawami materiałów i urządzeń na place budowy; odpady opakowaniowe przekazywane są uprawnionym odbiorcom w celu odzysku lub recyklingu, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ponad 70% palet transportowych wraca do dostawców i jest ponownie wykorzystywanych, co dodatkowo ogranicza odpływ zasobów w działalności spółki.

Dekpol Deweloper projektuje budynki w sposób umożliwiający ich łatwą adaptację i ograniczenie odpływu zasobów w całym cyklu życia. Rozwiązania te zmniejszają ilość odpadów powstających podczas budowy i zwiększają potencjał ponownego wykorzystania materiałów. W 2025 powstała spółka Dekpol Deweloper Realizacje, która od 2026 wdroży podobny model biznesowy jak Dekpol Budownictwo, odpowiadając wyłącznie za realizacje deweloperskie Grupy

Dekpol. Dekpol Steel, Intek oraz Betpref-WKS wytwarzają produkty składające się w ok. 99% ze stali, która w zdecydowanej większości przypadków nadaje się do recyklingu. Spółki nie angażują się w gospodarowanie odpadami po zakończeniu eksploatacji produktów, jednak oferują usługi remontowe, które wydłużają ich cykl życia. Możliwość naprawy jest

oceniana indywidualnie przez działy kontroli jakości, ale potencjalnie każdy produkt może zostać poddany naprawie. W okresie gwarancyjnym Betpref wykonuje naprawy konstrukcji. W zakresie logistyki produkty nie są pakowane, a w transporcie stosowane są drewniane przekładki, palety oraz pasy spinające, które wracają do zakładów i są ponownie wykorzystywane, co ogranicza odpływ zasobów w postaci odpadów opakowaniowych.

Betpref ZPP i Kombet produkują prefabrykaty żelbetowe o trwałości co najmniej 50 lat. Prefabrykaty mogą być wielokrotnie naprawiane lub wzmacniane technicznie, co ogranicza konieczność ich wymiany i zmniejsza odpływ zasobów w postaci odpadów. W przypadku uszkodzeń mechanicznych możliwe są naprawy z użyciem specjalistycznych zapraw, a w przypadku uszkodzeń konstrukcyjnych – zastosowanie wzmocnień, takich jak taśmy węglowe czy stalowe elementy wzmacniające. Spółki analizują zawartość materiałów nadających się do recyklingu.

Ujawnienie przewidywanej trwałości produktów wprowadzanych do obrotu przez jednostkę w odniesieniu do przeciętnej wartości przyjętej w danej branży dla każdej grupy produktów

Produkty i obiekty wprowadzane do obrotu przez spółki Grupy Dekpol charakteryzują się trwałością co najmniej równą standardom rynkowym, przy czym wyższa trwałość dotyczy obiektów wykonywanych w technologii prefabrykacji, w porównaniu z obiektami realizowanymi w tradycyjnym budownictwie murowanym. W segmencie budowlanym Dekpol Budownictwo projektuje konstrukcje o przewidywanej trwałości minimum 50 lat, zgodnie z obowiązującymi normami projektowymi i standardami technicznymi, co odpowiada typowej trwałości konstrukcji budowlanych w sektorze. Wykorzystywane technologie – takie jak konstrukcje szkieletowe w obiektach niemieszkalnych czy prefabrykowane elementy żelbetowe w budownictwie mieszkaniowym – zapewniają trwałość zgodną z branżowymi parametrami użytkowymi, a jednocześnie umożliwiają adaptację i modernizację obiektów bez konieczności ich wymiany.

W segmencie produkcyjnym spółki Dekpol Steel, Intek oraz Betpref-WKS wprowadzają do obrotu wyroby stalowe, których trwałość jest zbliżona do standardów branżowych i zależy od projektu oraz zastosowanych zabezpieczeń antykorozyjnych. W przypadku krat stalowych produkowanych przez Betpref-WKS proces korozji rozpoczyna się przeciętnie po 10–15 latach, co odpowiada typowym parametrom trwałości powłok ochronnych stosowanych w sektorze konstrukcji stalowych. Prefabrykaty betonowe wytwarzane przez Betpref ZPP i Kombet charakteryzują się trwałością co najmniej 50 lat, zgodnie z branżowymi wymaganiami dla konstrukcji żelbetowych. W efekcie wszystkie grupy produktów Grupy Dekpol osiągają trwałość co najmniej równą średnim wartościom branżowym, a w wielu przypadkach przewyższają je dzięki możliwości napraw, wzmocnień i modernizacji.

Ujawnienie możliwości naprawy produktów

Poniżej przedstawiono główne typy działań naprawczych możliwych do zastosowania w różnych segmentach działalności Grupy.

- **Wymiana elementów zużywalnych** w osprzęcie i konstrukcjach (np. zęby, lemiesze, krawędzie tnące, moduły stalowe, elementy instalacyjne).
- **Regeneracja powierzchni roboczych i ochronnych**, w tym ponowne nakładanie powłok antykorozyjnych lub warstw trudnościeralnych.
- **Naprawa ubytków i uszkodzeń materiałowych** w elementach stalowych i betonowych z użyciem specjalistycznych zapraw, żywicy lub preparatów naprawczych.
- **Wzmocnienie konstrukcji** poprzez dodanie elementów wzmacniających (taśmy węglowe, stalowe płyty wzmacniające, dodatkowe żebra).
- **Usuwanie pęknięć i deformacji** metodami spawalniczymi, naprawczymi lub poprzez prostowanie elementów.
- **Możliwość modernizacji i adaptacji obiektów budowlanych** bez ingerencji w konstrukcję nośną (np. zmiana funkcji pomieszczeń, wymiana instalacji, przebudowy).

- **Naprawy instalacji technicznych** dzięki zapewnieniu dostępu serwisowego do przewodów, urządzeń i elementów wymagających okresowej konserwacji.
- **Wymiana lub regeneracja elementów wykończeniowych** (np. płyt gipsowych, okładzin, modułów prefabrykowanych) bez konieczności rozbiórki konstrukcji.
- **Naprawy prefabrykatów betonowych**, obejmujące uzupełnianie ubytków, reprofiliację powierzchni oraz techniczne wzmocnienia umożliwiające dalsze użytkowanie.
- **Indywidualna kwalifikacja naprawy** przez działy kontroli jakości, obejmująca dobór technologii regeneracji odpowiedniej dla danego produktu, obiektu lub elementu.

Wytworzone odpady

Źródłem danych o ilościach wygenerowanych w 2025 roku odpadów są faktury za odbiór elektrośmieci, rejestr BDO 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. Grupa nie uwzględniła w ramach tego ujawnienia odpadów komunalnych.

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).

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 Grupa 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 2025 roku wytworzyła 31 827,83 ton odpadów, spośród których 2 340,18 ton nie zostało poddanych recyklingowi, a skierowanych do unieszkodliwienia. Jest to 7,35% całkowitej ilości wytworzonych odpadów. Wśród wymienionych odpadów zidentyfikowano również odpady niebezpieczne, których Grupa wytworzyła 40,66 ton, a w tym 8,94 ton, które poddano recyklingowi. Wytworzone odpady nie obejmowały żadnych odpadów promieniotwórczych.

Ponieważ w 2025 roku nie wystąpiły żadne „inne procesy odzysku”, wartość ta wynosi 0, co wynika z braku takich operacji w działalności Grupy.

Powyższe dane zostały zareportowane w systemie BDO, a firmy przejmujące odpady wskazały sposób ich zagospodarowania.

Grupa, zgodnie z ujawnieniem zawartym w części BP-2, skorygowała dane dotyczące odpadów z 2024 wg metodologii opracowanej w roku 2025. Kolumna "2024 (skorygowany)" nie zawiera ścieków, które zostały uwzględnione w pierwotnym wyliczeniu, a także klasyfikuje odpady wg prawidłowego sposobu ich zagospodarowania.

Zasoby odprowadzane - odpady kierowane do odzysku

Odpady, w przypadku których uniknięto unieszkodliwiania, podział na odpady niebezpieczne i inne niż niebezpieczne oraz na rodzaj procesu odzysku zostały przedstawione w poniższej tabeli. Inne procesy odzysku w okresie raportowym nie wystąpiły.

Tabela E5.07 - Zasoby odprowadzane

Rodzaj odpadów	Rodzaj operacji odzysku	Jednostka	2025	2024	2024 (skorygowany)
Odpady niebezpieczne	Przygotowanie do ponownego użycia	Mg	10,924		0,584
Odpady niebezpieczne	Recykling	Mg	8,943	0,584	11,337
Odpady niebezpieczne	Inne procesy odzysku	Mg	0,000		0,000
Odpady inne niż niebezpieczne	Przygotowanie do ponownego użycia	Mg	1 924,220		1 722,980
Odpady inne niż niebezpieczne	Recykling	Mg	29 478,712	6 325,705	4 744,854
Odpady inne niż niebezpieczne	Inne procesy odzysku	Mg	0,000		0,000

Zasoby odprowadzane - odpady skierowane do unieszkodliwienia

Tabela E5.08 - Zasoby odprowadzane

Rodzaj odpadów	Rodzaj przetwarzania odpadów	Jednostka	2025	2024	2024 (skorygowany)
Odpady niebezpieczne	Składowanie	Mg	0,169	36,956	25,480
Odpady niebezpieczne	Spalanie	Mg	20,627	0,000	0,000
Odpady niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	Mg	0,000	0,000	0,000
Odpady inne niż niebezpieczne	Składowanie	Mg	380,774	52,486	1 682,823
Odpady inne niż niebezpieczne	Spalanie	Mg	0,000	60,000	0,000
Odpady inne niż niebezpieczne	Inne operacje unieszkodliwiania	Mg	3,462	5 401,874	0,000

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 tym odpady niebezpieczne oraz inne niż niebezpieczne.

W strumieniu odpadów dominują w szczególności materiały mineralne, metale, tworzywa sztuczne, materiały drewniane, materiały izolacyjne.

W celu ujawnienia danych dotyczących odpadów wytworzonych w GK Dekpol, w tym ich ilości i podziału na materiały w nich występujące, wykorzystano rejestr BDO, czyli dane rzeczywiste. Natomiast w celu określenia sposobu zagospodarowania odpadów posłużono się oświadczeniami uzyskanymi od podmiotów, które je odbierają i zagospodarowują.

Tabela E5.09 - Zasoby odprowadzane

Wyszczególnienie	Jednostka	2025	2024	2024 (skorygowany)
Wytworzone odpady ogółem	Mg	31 827,83	11 827,61	8 188,06
Całkowita ilość wytworzonych odpadów innych niż niebezpieczne, skierowanych do unieszkodliwienia	Mg	384,24	5 454,36	1 682,82
Całkowita ilość wytworzonych odpadów niebezpiecznych, skierowanych do unieszkodliwienia	Mg	20,80	36,96	25,48
Całkowita ilość odpadów innych niż niebezpieczne, skierowanych do odzysku	Mg	31 402,93	6 335,71	6 467,83
Całkowita ilość odpadów niebezpiecznych skierowanych do odzysku	Mg	19,87	0,58	11,92
Odpady niepoddane recyklingowi ogółem	Mg	2 340,18	5 491,32	3 431,87
Odsetek odpadów niepoddanych recyklingowi	%	7,35%	46,00%	41,91%

Ujawnienie materiałów występujących w odpadach

Poniższa tabela zawiera materiały, które występują w odpadach generowanych w toku działalności GK Dekpol:

Tabela E5.10 - Zasoby odprowadzane - Ujawnienie materiałów występujących w odpadach

Kod odpadu	Rodzaj odpadu	Dekpol Budownictwo Sp. z o.o.	Dekpol Deweloper Sp. z o.o.	Betpref Sp. z o.o.	Kombet Działowo	Dekpol Steel Sp. z o.o.	Intek Sp. z o.o.	Dekpol S.A.
03 01 05	Trociny, wióry, ścinki, drewno, płyta wiórowa i fornir inne niż wymienione w 03 01 04			X				
07 02 13	Odpady tworzyw sztucznych	X		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				
10 01 01 - składowanie	Żużle, popioły paleniskowe i pyły z kotłów (z wyłączeniem pyłów z kotłów wymienionych w 10 01 04)						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	
12 01 04	Cząstki i pyły metali nieżelaznych						X	
12 01 09*	Odpadowe emulsje i roztwory z obróbki metali niezawierające chlorowców					X	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	X	
15 01 02	Opakowania z tworzyw sztucznych	X		X		X	X	
15 01 03	Opakowania z drewna	X					X	
15 01 04	Opakowania z metali					X	X	
15 01 05	Opakowania wielomateriałowe	X						
15 01 06	Zmieszane odpady opakowaniowe	X						
15 01 10*	Opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych lub nimi zanieczyszczone	X		X		X	X	
15 01 11*	Opakowania z metali zawierające niebezpieczne porowate elementy wzmocnienia konstrukcyjnego (np. azbest), włącznie z pustymi pojemnikami ciśnieniowymi					X	X	
15 02 02*	Sorbenty, materiały filtracyjne (w tym filtry olejowe nieujęte w innych grupach), tkaniny do wycierania (np. szmaty, ściarki) i ubrania ochronne zanieczyszczone substancjami niebezpiecznymi (np. PCB)			X		X	X	
15 02 03	Sorbenty, materiały filtracyjne, tkaniny do wycierania (np. szmaty, ściarki) i ubrania ochronne inne niż wymienione w 15 02 02			X	X	X	X	
16 01 03	Zużyte opony	X		X		X	X	
16 02 13*	Zużyte urządzenia zawierające niebezpieczne elementy5) inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 12					X	X	X
16 02 14	Zużyte urządzenia inne niż wymienione w 16 02 09 do 16 02 13						X	X
16 03 04	Nieorganiczne odpady inne niż wymienione w 16 03 03, 16 03 80			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, odpadów materiałów ceramicznych i elementów wyposażenia inne niż wymienione w 17 01 06	X	X					
17 01 82	Inne niewymienione odpady	X						
17 02 01	Drewno	X		X				
17 02 02	Szkło	X					X	
17 02 03	Tworzywa sztuczne	X						
17 04 01	Miedź, brąz, mosiądz	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 05 04	Gleba i ziemia, w tym kamienie, inne niż wymienione w 17 05 03	X						
17 06 04	Materiały izolacyjne inne niż wymienione w 17 06 01 i 17 06 03	X		X			X	
17 08 02	Materiały budowlane zawierające gips inne niż wymienione w 17 08 01	X						
17 09 04	Zmieszane odpady z budowy, remontów i demontażu inne niż wymienione w 17 09 01, 17 09 02 i 17 09 03	X	X	X	X			
19 12 02	Metale żelazne							X
19 12 07	Drewno inne niż wymienione w 19 12 06							X

(E5-6) Przewidywane skutki finansowe wynikające z wpływów, ryzyk i szans związanych z wykorzystaniem zasobów oraz gospodarką o obiegu zamkniętym

W bieżącym roku sprawozdawczym Grupa skorzystała z możliwości odroczenia ujawniania skutków finansowych, wynikającej z tzw. poprawki quick fix wprowadzonej Rozporządzeniem Delegowanym Komisji (UE) 2025/1416 z dnia 11 lipca 2025 r., i na tej podstawie nie prezentuje informacji o skutkach finansowych.

(S1) Własne zasoby pracowników



(S1.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Do istotnych pozytywnych wpływów na pracowników zaliczono działania w zakresie organizacji czasu pracy, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz rozwoju kompetencji poprzez szkolenia i rozwój umiejętności. Wprowadzono rozwiązania wspierające elastyczne formy organizacji pracy, w tym elastyczny czas pracy oraz – w obszarach, gdzie jest to możliwe – model pracy hybrydowej. W części podmiotów wdrożono system ocen pracowniczych umożliwiające lepszą komunikację z pracownikami, precyzyjne określanie celów zawodowych oraz identyfikację indywidualnych potrzeb rozwojowych. Grupa utrzymuje si stosuje standardy bezpieczeństwa i higieny pracy oraz podejmuje systematyczne działania mające na celu zapobieganie wypadkom przy pracy, chorobom zawodowym oraz zdarzeniom potencjalnie wypadkowym. Ponadto podejmowane są działania w zakresie rozwoju kompetencji pracowników poprzez szkolenia wewnętrzne i zewnętrzne, co wspiera rozwój kapitału ludzkiego oraz realizację strategicznych celów biznesowych. Jednocześnie zidentyfikowano obszary istotnych, rzeczywistych negatywnych wpływów na pracowników, obejmujące dialog społeczny, bezpieczeństwo i higienę pracy, wolność zrzeszania się, funkcjonowanie przedstawicieli pracowników oraz prawa pracowników do informacji, konsultacji i uczestnictwa. Wskazano również zagadnienia związane z równowagą pomiędzy życiem zawodowym i prywatnym, równouprawnieniem płci oraz równością wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości. Zidentyfikowane wpływy wiążą się z określonymi ryzykami operacyjnymi i organizacyjnymi wynikającymi z modelu biznesowego Grupy oraz interakcji z podmiotami w łańcuchu wartości. Do istotnych ryzyk zaliczono ryzyka związane z bezpieczeństwem zatrudnienia, adekwatnością wynagrodzeń, bezpieczeństwem i higieną pracy oraz równością wynagrodzeń i równością płci. Jednocześnie zidentyfikowano szanse związane z poprawą organizacji czasu pracy, wdrażaniem programów szkoleniowych oraz systematycznym rozwojem kompetencji pracowników. Zasoby pracownicze Grupy zatrudnione są głównie w Polsce oraz w Niemczech, tj. w krajach o rozwiniętych systemach prawnych regulujących prawa pracownicze i ograniczających możliwość wystąpienia istotnych powszechnych lub systemowych negatywnych wpływów, takich jak praca przymusowa lub praca dzieci.

W odniesieniu do zidentyfikowanych rzeczywistych negatywnych wpływów w obszarach objętych S1, GK wskazuje, że:

1. W zakresie dialogu społecznego – Zidentyfikowany istotny wpływ wskazuje na wpływ o charakterze systemowym, który jest związany z organizacją procesów dialogu społecznego.
2. W zakresie wolności zrzeszania się – zidentyfikowany istotny wpływ wskazuje na wpływ o charakterze systemowym, który jest związany z organizacją procesów dialogu z przedstawicielami pracowników oraz ograniczoną formalizacją kanałów konsultacji.
3. W zakresie równowagi między życiem zawodowym a prywatnym – opis wpływu wskazuje na jego systemowy charakter, ponieważ odnosi się do organizacyjnych aspektów komunikowania i postrzegania rozwiązań w obszarze work-life balance.
4. W zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy – zidentyfikowany negatywny wpływ ma charakter incydentalny i odnosi się do pojedynczych zdarzeń wypadkowych, jednak narażenie na ich wystąpienie ma charakter systemowy, wynikający ze specyfiki działalności operacyjnej w sektorze budowlanym i przemyśle ciężkim, gdzie występują podwyższone ryzyka zawodowe.
5. W zakresie równouprawnienia płci i równości wynagrodzeń – Zidentyfikowany wpływ ma charakter systemowy, ponieważ wynika z braku formalnych polityk, dedykowanych działań wspierających oraz z utrwalonych uwarunkowań organizacyjnych i strukturalnych.

Własne zasoby pracownicze

Wszystkie własne zasoby pracownicze Grupy, na które wywiera istotne wpływy 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.

Dekpol S.A stosuje: zapewnienie dostępu do szkoleń i innych form kształcenia, wspierających rozwój kompetencji specjalistycznych i menedżerskich, elastyczny czas pracy oraz możliwość pracy zdalnej lub hybrydowej, co wpływa na dobrostan pracowników oraz wzmacnia stabilność organizacyjną.

Dekpol Budownictwo stosuje: standardy BHP, liczne inicjatywy i szkolenia BHP na budowach, konkursy „Buduj Bezpiecznie” (PIP), kampanie „Miesiąc Bezpieczeństwa”, „Kwadrans BHP”, regularne raporty BHP powiązane z premiami oraz oceny okresowe uwzględniające zaangażowanie w przestrzeganie zasad BHP, szczególnie na placach budowy, dostęp do szkoleń i innych form kształcenia dla wszystkich pracowników, dedykowane szkolenia wdrożeniowe dla nowych pracowników, mające na celu ułatwienie adaptacji, zrozumienie kultury organizacyjnej i obowiązujących procesów, co ogranicza ryzyko błędów, wypadków oraz rotacji w początkowym okresie zatrudnienia.

Dekpol Deweloper stosuje: zapewnienie dostępu do szkoleń i innych form kształcenia, wspierających rozwój kompetencji specjalistycznych i menedżerskich.

Dzięki m.in. tym działaniom Grupa wspiera rozwój kompetencji, poprawę bezpieczeństwa, dobrostanu i satysfakcji pracowników.

Wśród istotnych ryzyk związanych z własnymi zasobami pracowniczymi Grupa zidentyfikowała ryzyko rotacji wykwalifikowanych pracowników, wynikające z sytuacji na rynku pracy, w szczególności z poziomu warunków pracy i wynagradzania oraz rosnącej presji na podnoszenie płac. Zidentyfikowano również istotne ryzyko niedoboru wykwalifikowanych pracowników, które wynika z zależności organizacji od dostępności kompetentnych pracowników niezbędnych do zapewnienia ciągłości operacyjnej oraz realizacji celów strategicznych. W przypadku jego materializacji może dojść do wzrostu kosztów działalności, wydłużenia procesów produkcyjnych lub obniżenia efektywności operacyjnej. Kolejnym zidentyfikowanym ryzykiem jest brak formalnie wdrożonej polityki różnorodności, równego traktowania oraz równości wynagrodzeń, a także brak ustrukturyzowanego raportowania kluczowych wskaźników w tym obszarze. Ryzyko to wynika z rosnących oczekiwań interesariuszy, w tym instytucji finansowych, inwestorów oraz klientów, w zakresie spełniania wymogów dotyczących zarządzania obszarem społecznym. Brak formalnych uregulowań i systematycznego monitoringu może utrudniać spełnienie wymaganych kryteriów oraz ograniczać dostęp do finansowania lub możliwości współpracy z wybranymi partnerami biznesowymi. Dodatkowo zidentyfikowano ryzyko związane z zapewnieniem odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa i higieny pracy. Pomimo funkcjonujących w organizacji procedur bezpieczeństwa i higieny pracy oraz realizowanych kontroli BHP, nieregularność lub zbyt długie odstępy pomiędzy kontrolami i monitoringiem ich przestrzegania, w szczególności w podmiotach produkcyjnych, mogą zwiększać ryzyko niepełnej identyfikacji nieprawidłowości lub odchyłeń od obowiązujących standardów. W warunkach dynamicznego środowiska produkcyjnego brak wystarczającej częstotliwości monitoringu może prowadzić do czasowego obniżenia poziomu prewencji w zakresie BHP oraz zwiększenia prawdopodobieństwa wystąpienia zdarzeń wypadkowych. Jednocześnie Grupa identyfikuje istotne szanse wynikające z zarządzania własnymi zasobami pracowniczymi. Do istotnych szans należą rozwój kompetencji pracowników poprzez szkolenia wewnętrzne i zewnętrzne oraz wdrażanie rozwiązań wspierających elastyczne formy organizacji pracy, w tym elastyczny czas pracy oraz model pracy hybrydowej w wybranych obszarach działalności. Szanse te wynikają z zależności organizacji od kompetencji pracowników oraz ich zaangażowania i mogą przyczyniać się do zwiększenia efektywności operacyjnej, poprawy retencji pracowników oraz budowania pozytywnego wizerunku pracodawcy.

Na ten moment Grupa nie opracowała jeszcze planu transformacji ukierunkowanego na zmniejszenie negatywnych wpływów na środowisko, jednakże taki plan może mieć w przyszłości wpływy na własne zasoby pracownicze takie jak: wpływ rozwojowy (konieczność rozwoju nowych kompetencji), wpływ organizacyjny wynikający ze zmiany procesów i sposobu pracy oraz wpływ kulturowy wynikający z wzrostu świadomości i zaangażowania.

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.

W Dekpol S.A. i Dekpol Deweloper nie zidentyfikowano grup pracowniczych, które byłyby narażone na szczególnie wysokie ryzyko szkody w związku z wykonywaną pracą lub specyficznymi kontekstami. Na podstawie danych BHP o wypadkach stwierdzono, że pracownicy Działu realizacji Dekpol Budownictwo i analogicznie nowo powstałej spółki Dekpol Deweloper Realizacje są grupą, w której ryzyko wypadkowości jest największe. Dodatkowo, z uwagi na brak sformalizowanych polityk różnorodności i równego traktowania oraz brak dedykowanych programów wspierających rozwój zawodowy kobiet, istnieje ograniczona możliwość identyfikowania i eliminowania barier w rozwoju zawodowym tej grupy.

(S1-1) Polityki związane z własnymi zasobami pracowniczymi

GK Dekpol wdrożyła zestaw polityk i procedur dotyczących zarządzania własnymi zasobami pracowniczymi, które odnoszą się do istotnych wpływów, ryzyk i szans zidentyfikowanych w obszarze pracowniczym. W całej Grupie obowiązuje Kodeks Postępowania Biznesowego Grupy Kapitałowej Dekpol, który został szczegółowo opisany w sekcji G1. Dokument ten określa ogólne zasady postępowania wobec pracowników oraz promuje poszanowanie praw człowieka zgodnie z międzynarodowymi standardami, w szczególności Wytycznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka oraz Międzynarodową Kartą Praw Człowieka. Kodeks odnosi się również wprost do kwestii handlu ludźmi, pracy przymusowej oraz pracy dzieci. W 2025 roku w Grupie nie obowiązywała odrębna polityka praw człowieka, jednak zasady ich poszanowania zostały uwzględnione w Kodeksie Postępowania Biznesowego, w szczególności w części „Ogólne zasady” oraz „Standardy społeczne”. Wszystkie spółki wchodzące w skład GK Dekpol wdrażają zasady Kodeksu w kluczowych procesach, decyzjach i działaniach operacyjnych. Kodeks odnosi się do istotnych wpływów, ryzyk oraz szans dotyczących własnych zasobów pracowniczych, które zostały szczegółowo opisane w sekcji S1. Dokument podlega corocznemu przeglądowi oraz jest powszechnie udostępniany pracownikom poprzez wewnętrzny intranet oraz stronę internetową Grupy. Spółki zależne mają możliwość wdrażania polityk i procedur grupowych oraz opracowywania własnych rozwiązań dostosowanych do specyfiki prowadzonej działalności. W spółkach Grupy Kapitałowej Dekpol, w szczególności w Dekpol Budownictwo, Intek, Dekpol Steel, Betpref-WKS oraz Betpref-ZPP, funkcjonują polityki i procedury z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP), zgodne z normami ISO 9001, ISO 45001 oraz wymaganiami systemu EMAS. Obejmują one m.in. politykę BHP, szczegółowe procedury i instrukcje operacyjne oraz procesy identyfikacji i oceny ryzyka zawodowego. Pracownicy poszczególnych komórek organizacyjnych są zapoznawani z oceną ryzyka zawodowego, a na etapie realizacji projektów dodatkowo informowani o potencjalnych zagrożeniach związanych z daną inwestycją. W celu precyzyjnego określenia tych ryzyk opracowywany jest plan bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BIOZ) wraz z planem zabezpieczeń minimalizujących ryzyko wystąpienia wypadków. Dodatkowo, w Dekpol Budownictwo wdrożono procedurę PS-7 „Zarządzanie BHP” wraz z dedykowanymi instrukcjami oraz Księgę Standardów BHP i OŚ, ogólnodostępną na stronie wewnętrznej, co zapewnia jednolite standardy bezpieczeństwa na placach budowy. W spółkach Dekpol S.A. oraz Dekpol Deweloper, ze względu na stosunkowo niskie ryzyko wypadków, nie wdrożono odrębnej polityki zapobiegania wypadkom, natomiast stosowane są wszystkie wymagane prawem działania, w tym obowiązkowe szkolenia BHP, karty stanowiskowe ryzyk oraz zabezpieczenia przeciwpożarowe. W ramach ogólnych obowiązków pracodawcy, spółki zapewniają bezpieczne i higieniczne warunki pracy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W zakresie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami, dostosowania realizowane są zgodnie z wymogami prawa oraz potrzebami wynikającymi z indywidualnych przypadków. Polityki pracownicze w Grupie obejmują również regulacje dotyczące m.in. warunków pracy, wynagradzania, rekrutacji, przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, zgłaszania nieprawidłowości oraz organizacji pracy. Szczegółowy wykaz polityk i procedur związanych z własnymi zasobami pracowniczymi został przedstawiony w tabeli poniżej. Grupa planuje dalsze rozwijanie systemu zarządzania zasobami ludzkimi poprzez m.in. wdrożenie Polityki różnorodności w 2026 roku oraz Polityki szkoleń i rozwoju pracowników do 2030 roku, co ma na celu wzmocnienie działań w zakresie równego traktowania, rozwoju kompetencji oraz budowania długoterminowej wartości organizacji.

Podejście do współpracy Grupy Dekpol z osobami należącymi do własnych zasobów pracowniczych przedstawiono w rozdziale S1-2. Najwyższym szczeblem odpowiedzialnym za wdrażanie polityk związanych z własnymi zasobami pracowniczymi są zarządy spółek Grupy. Realizacja tych działań delegowana jest na poziom funkcjonalny do działów personalnego oraz BHP, a także innych wyznaczonych osób, którzy odpowiadają za opracowywanie, wdrażanie i egzekwowanie polityk pracowniczych oraz zapewnienie ich zgodności ze strategią i celami organizacji.

Podejście Grupy Dekpol do procesów naprawy skutków negatywnych wpływów i kanałów zgłaszania wątpliwości opisano w rozdziale S1-3. Dodatkowo, zgodnie z Kodeksem Postępowania Biznesowego wszyscy pracownicy powinni zgłaszać domniemane przypadki pogwałcenia Kodeksu swoim bezpośrednim przełożonym lub przełożonym swoich przełożonych. Jeśli takie zgłoszenie nie zostanie potraktowane poważnie lub pracownikowi jest niezręcznie zgłosić sprawę swojemu przełożonemu, powinien przekazać sprawę na wyższy poziom kompetencji, jaki reprezentuje Dział Personalny.

W GK Dekpol obowiązuje Procedura przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, stanowiąca załącznik do Regulaminu Pracy i obejmująca wszystkich pracowników, niezależnie od zajmowanego stanowiska, płci, stażu pracy czy formy zatrudnienia. Procedura określa zasady zapobiegania, identyfikowania oraz reagowania na przypadki dyskryminacji, mobbingu oraz konfliktów w miejscu pracy i stanowi podstawowy element systemu zarządzania ryzykiem społecznym w odniesieniu do własnych zasobów pracowniczych. Dokument zawiera definicje kluczowych pojęć, w tym dyskryminacji, mobbingu oraz konfliktu w miejscu pracy, zgodne z obowiązującymi przepisami prawa pracy. Procedura odnosi się do

niedopuszczalnych zachowań i jednoznacznie wskazuje, że wszelkie przejawy nierównego traktowania są zabronione. Wprowadzenie jasnych definicji zachowań niedozwolonych umożliwia identyfikację potencjalnych przyczyn oraz przejawów dyskryminacji, a także określa ramy ich interpretacji, co pozwala pracownikom oraz kadrze zarządzającej rozpoznawać i odpowiednio reagować na sytuacje mogące prowadzić do nierównego traktowania. Procedura wyraźnie wskazuje odpowiedzialność pracodawcy oraz kadry kierowniczej za budowanie środowiska pracy opartego na wzajemnym szacunku, właściwej komunikacji i niedyskryminacji. Odpowiedzialność za przestrzeganie zasad równego traktowania jest przypisana kadrze zarządzającej w ramach ogólnych obowiązków pracodawcy i przełożonych. Celem przyjętych regulacji jest budowanie kultury organizacyjnej opartej na wzajemnym szacunku, odpowiedzialności kadry kierowniczej i pracowników, właściwej komunikacji oraz dobrej współpracy. Obowiązujące procedury koncentrują się na zapewnieniu równego traktowania wszystkich pracowników oraz przeciwdziałaniu wszelkim przejawom dyskryminacji i mobbingu. Procedura określa również przykładowe przesłanki, które mogą stanowić podstawę wystąpienia dyskryminacji. W szczególności odnosi się ona do sytuacji nierównego traktowania ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną, a także ze względu na formę zatrudnienia (na czas określony lub nieokreślony) oraz wymiar czasu pracy (pełny lub niepełny). Wskazanie katalogu potencjalnych przyczyn dyskryminacji wspiera identyfikację obszarów ryzyka oraz umożliwia podejmowanie działań zapobiegawczych w odniesieniu do przypadków nierównego traktowania. Planowane wdrożenie Polityki różnorodności będzie uzupełnieniem istniejących regulacji i może obejmować bardziej szczegółowe zobowiązania w zakresie wspierania różnorodności oraz włączenia społecznego, w tym działania ukierunkowane na grupy pracowników potencjalnie bardziej narażone na nierówne traktowanie lub zagrożenia w miejscu pracy. Procedura przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji przewiduje działania prewencyjne mające na celu ograniczenie ryzyka wystąpienia dyskryminacji oraz promowanie włączenia społecznego, działania umożliwiające wykrywanie i zgłaszanie potencjalnych naruszeń oraz działania naprawcze podejmowane w odpowiedzi na zgłoszone przypadki. Zgłoszenia, zgodnie z procedurą, są analizowane i rozpatrywane przez Komisję ds. przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, a w razie potrzeby podejmowane są odpowiednie działania korygujące lub dyscyplinujące. Procedura przewiduje także działania prewencyjne, w tym szkolenia dostosowane do charakteru stanowiska pracy oraz bieżących potrzeb organizacji. Szkolenia realizowane są w sposób elastyczny, zgodnie z aktualnymi potrzebami, jednak obecnie nie funkcjonuje formalny, długoterminowy plan szkoleniowy w tym zakresie. W kolejnych okresach planowane jest przeprowadzenie dedykowanych szkoleń dotyczących przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, skierowanych zarówno do kadry managerskiej, jak i pracowników. Celem tych działań jest wzmacnianie wiedzy na temat obowiązujących standardów postępowania, promowanie kultury szacunku oraz zapewnienie bezpiecznego i przyjaznego środowiska pracy.

W Grupie funkcjonują również mechanizmy umożliwiające zgłaszanie naruszeń, w tym dotyczących dyskryminacji i mobbingu. Procedura określa formalny tryb rozpatrywania zgłoszeń przez Komisję ds. przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, wraz z przypisaniem odpowiedzialności oraz określeniem możliwych sankcji w przypadku potwierdzenia naruszeń.

Grupa Kapitałowa Dekpol komunikuje swoje polityki dotyczące własnych zasobów pracowniczych za pośrednictwem różnych, powszechnie przyjętych kanałów komunikacji wewnętrznej: Polityki, procedury i regulaminy są publikowane w wewnętrznej sieci organizacyjnej (Intranet) dostępnej dla wszystkich pracowników. Informacje o wdrożeniu nowych polityk przekazywane są również drogą mailową. Pracownicy bez dostępu do Intranetu lub poczty elektronicznej mogą zapoznać się z dokumentami w formie drukowanej na tablicach ogłoszeń lub w siedzibie Działu HR. Wybrane polityki i procedury są dodatkowo omawiane podczas sesji informacyjnych i szkoleń, co ma na celu zapewnienie prawidłowego zrozumienia ich zapisów oraz praktyczne stosowanie w codziennej pracy. Aktualizacja tych dokumentów odbywa się każdorazowo przy zmianach przepisów prawa lub w przypadku wprowadzania zmian wewnętrznych.

Rekrutacja: W Dekpol Budownictwo obowiązuje Procedura rekrutacji, która zapewnia prowadzenie procesów nienaruszających zasady równości szans i niedyskryminacji. Kandydaci są oceniani w oparciu o ustalone wymagania kompetencyjne, testy, wywiady behawioralne oraz zadania praktyczne. Informowanie kandydatów o warunkach wynagradzania umożliwia wyrównanie szans w procesie aplikacyjnym. W Grupie Dekpol nie ma opracowanej formalnej polityki rozwoju i szkoleń z uwagi na brak takiego obowiązku wynikającego z przepisów prawa. W Dekpol S.A. oraz pozostałych spółkach GK Dekpol dobór pracowników opiera się na kwalifikacjach, doświadczeniu i umiejętnościach, zgodnie z przepisami prawa pracy oraz zasadą niedyskryminacji. Szkolenia i rozwój: Dostęp do szkoleń jest powszechny; pracownicy mogą wnioskować o udział w szkoleniach lub dofinansowanie dalszej edukacji, co szerzej zostało opisane w rozdziale S1-4. Awans i rozwój zawodowy: System oparty jest na ocenie kompetencji i doświadczenia, z możliwością dalszego rozwoju merytorycznego i zawodowego, w tym awansów w strukturze organizacyjnej.

Tabela S1.01 - Polityki

Istotny obszar	Nazwa polityki	Treść i cele	Spółka	Odpowiedzialność za wdrożenie	Zakres przedmiotowy	Zewnętrzne regulacje	Uwzględnienie zainteresowanych stron	Kanały komunikacji
Bezpieczeństwo zatrudnienia	1. Regulamin pracy 2. Procedura sygnalistów 3. Procedura przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji (załącznik do regulaminu pracy) 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. Dekpol Budownictwo, Dekpol Deweloper, Steel, Intek, Kombet 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 S.A., Dekpol Budownictwo, Dekpol Deweloper, Steel, Intek, Kombet 3. Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo, Dekpol Deweloper, Steel, Intek, Betpref 4. Dekpol Budownictwo 5. Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo	1,2,3,4 i 5. Zarządy poszczególnych spółek	1. pracownicy 2. kandydaci do pracy, pracownicy, byli pracownicy, stali współpracownicy, zleceniobiorcy, kontrahenci, akcjonariusze 3, 4 i 5 pracownicy	Kodeks pracy Ustawy z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnalistów (Dz.U. 2024 poz. 928)	1, 3, 4, 5: Nie 2. Tak	1, 3, 5: intranet, mailing, tablice ogłoszeń 4: intranet, mailing, tablice ogłoszeń, szkolenia dla managerów 2: strona www
Czas pracy	1. Regulamin pracy 2. Regulamin pracy zdalnej	1, 2: 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	1, 2: pracownicy	Kodeks pracy	1: nie 2: tak, tylko z kadrą managerską	1, 2: intranet, mailing, tablice ogłoszeń
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	1. Dekpol S.A., Dekpol Budownictwo, Steel, Intek,	1 i 2. Zarząd poszczególnych spółek	1, 2: pracownicy	Kodeks pracy Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia	1: nie 2: nie dotyczy	1: intranet, mailing, tablice ogłoszeń

		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 nie odbyły się konsultacje z przedstawicielami pracowników. 2: Procedura określa zasady obowiązujące w związku z podróżami w celach służbowych, takie jak: obowiązki Pracownika przed odbyciem Podróży służbowej, zasady dokonywania wydatków związanych z odbyciem Podróży służbowej, m.in. dotyczących zakwaterowania Pracowników odbywających Podróż służbową, wyżywienia (przysługującej diety) oraz transportu. Zasady rozliczania wydatków związanych z Podróżą służbową po jej zakończeniu zamieszczone będą w dokumencie pn. „Instrukcja rozliczania wydatków związanych z delegacją” stanowiącym załącznik numer 2 do niniejszej Procedury delegacji.	Betpref, Kombet2: Dekpol S.A.			29.01.2013r. w sprawie należności przysługujących pracownikowi zatrudnionemu w państwowej lub samorządowej jednostce sfery budżetowej z tytułu podróży służbowej (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 2190 z dnia 12.10.2023r. z późn. zm.).	2: nie, wynika z przepisów
Wolność zrzeszania się, istnienia rad zakładowych oraz prawa pracowników do informacji, konsultacji i uczestnictwa	1. Kodeks postępowania biznesowego	1: Kodeks postępowania biznesowego GK Dekpol odnosi się do wolności zrzeszania się poprzez jednoznaczne uznanie i poszanowanie prawa pracowników do swobodnego tworzenia oraz przystępowania do organizacji reprezentujących ich interesy, w tym związków zawodowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pracy, Kodeks opisany powyżej.	1. wszystkie spółki	1: Zarząd poszczególnych spółek	1: pracownicy	Wytyczne OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytyczne ONZ dotyczące biznesu i praw człowieka, Międzynarodowa Karta Praw Człowieka 1: nie	1: strona www GK Dekpol
Bezpieczeństwo i higiena pracy i OŚ	1. Regulamin pracy 2. Polityka jakości, BHP i OS w oparciu o normy ISO 9001, 14001, 45001 3. Księga standardów BHP i OŚ	1: Pracodawca, jak i pracownik jest zobowiązany do przestrzegania przepisów BHP i ppoż. Przy wdrożeniu odbywały się konsultacje z przedstawicielami pracowników. 2 i 3: 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) 3: Dekpol Budownictwo	1, 2 i 3: Zarząd poszczególnych spółek	1, 2 i 3: pracownicy	Kodeks pracyRozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.2003.169.16503: tak, z kadrą marnągerską 1, 2: nie	1, 2 i 3: intranet, mailing, tablice ogłoszeń

Równoupraw- nienie płci i rów- ność wynagro- dzeń za pracę o takiej samej wartości	1. Regulamin pracy	1. Regulamin zabrania jakiegokolwiek dyskrymi- nacji w zatrudnieniu, z uwzględnieniem dyskry- minacji ze względu na płeć. Przy wdrożeniu od- bywały się konsultacje z przedstawicielami pra- cowników.	1. wszystkie spółki	1: Zarząd poszcze- gólnych spółek	1: pracownicy	Kodeks pracy	1: nie	1. Intranet, mailing.
Dialog spo- łeczny i wolność biznesowego zrzeszania się	1: Kodeks postępowania 2: Procedura sygnalistów	1: Kodeks określa, że szanuje prawo wszystkich swoich pracowników do przystępowania do zrzeszeń reprezentujących ich interesy jako pracowników, organizowania się i negocjowa- nia umów zbiorowych oraz indywidualnych. 2: Procedura wprowadzona na potrzeby doko- nywania zgłoszeń, również w sposób anoni- mowy, wewnętrznych w związku z hipote- tyczną możliwością wystąpienia naruszeń z za- kresu wybranych dziedzin prawa europej- skiego i krajowego.	1: wszystkie spółki 2. Dekpol S.A., Dekpol Budownic- two, Dekpol Dewe- loper, Steel, Intek, Kombet	1 i 2: Zarząd poszczególnych spółek	1, 2: pracownicy	Wytyczne OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytyczne ONZ doty- czące biznesu i praw człowieka, Między- narodowa Karta Praw CzłowiekaU- stawa z dnia 14 czerwca 2024 r. o ochronie sygnali- stów (Dz.U. 2024 poz. 928)	1: nie 2: tak	1: intranet, mailing, ta- blice ogło- szeń 2: strona www
Równowaga między życiem prywatnym a za- wodowym	1. Regulamin pracy zdal- nej 2: Kodeks postępowania biznesowego	1: Regulamin wprowadza możliwość wykony- wania pracy w formie zdalnej, zgodnie z obo- wiązującymi przepisami. 2: Kodeks respektuje prawo, umowy i przyjęte zwyczaje dotyczące godzin pracy oraz wynag- radzania w sposób zapewniający pracowni- kom prawo do odpoczynku i czasu wolnego	1: Dekpol S.A., Dekpol Budownic- two, Dekpol Dewe- loper 2: wszystkie spółki	1 i 2: Zarząd poszczególnych spółek	1, 2: pracownicy	Kodeks, pracyWy- tyczne OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytyczne ONZ doty- czące biznesu i praw człowieka, Między- narodowa Karta Praw Człowieka	1, 2: nie	1, 2: intra- net, mail- ing, tablice ogłoszeń

(S1-2) Procedury współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi i przedstawicielami pracowników w kwestiach wpływów

Grupa Kapitałowa Dekpol nie posiada jednolitego procesu współpracy z pracownikami – każdy podmiot dostosowuje go do swojej specyfiki. W większości spółek ocena skuteczności zaangażowania pracowników jest nieregularna i niesformalizowana. Za współpracę oraz wdrażanie wniosków z dialogu pracowniczego odpowiada Zarząd i kierownictwo najwyższego szczebla. W 2026 roku planowane jest wdrożenie nowego intranetu, który uspołni komunikację wewnętrzną oraz ułatwi współpracę między działową. W spółkach produkcyjnych największym wyzwaniem pozostaje komunikacja z pracownikami fizycznymi, którzy mają ograniczony dostęp do poczty elektronicznej i intranetu. W Dekpol Steel i spółkach Betpref powołano w 2025 roku przedstawicieli pracowników oraz zacieśniono współpracę z kluczowymi działami, co ma poprawić dwustronną komunikację. W spółkach Dekpol Budownictwo i Dekpol Deweloper współpraca z pracownikami odbywa się na bieżąco, natomiast w Dekpol S.A. kluczową rolę odgrywają przedstawiciele pracowników w procesie konsultacji polityki i działań. Spółki organizują m.in.: akcje BHP, np. „Miesiąc Bezpieczeństwa”, publikacje newsletterów, badania satysfakcji pracowników, które zostały opisane w rozdziale ESRS 2 SBM-2, procedury onboardingowe. Komunikacja realizowana jest mailowo, poprzez intranet, tablice ogłoszeń oraz udział w grupach roboczych. W spółkach Kombet i Betpref informacje przekazywane są ustnie, przez kierowników, ogłoszenia lub e-mail. Opinie i potrzeby pracowników są uwzględniane w działaniach dotyczących zatrudnienia i rozwoju. Opinie pracowników wpływają na decyzje organizacyjne m.in. poprzez konsultacje z przedstawicielami pracowników oraz bieżący dialog z kadrą zarządzającą. W 2025 r. w Dekpol S.A. przeprowadzono konsultacje z przedstawicielami pracowników w związku z wdrażaniem procedury sygnalistów, a wnioski z konsultacji uwzględniono w ostatecznym kształcie regulacji. Kolejne konsultacje na poziomie GK Dekpol, przeprowadzone w pierwszym kwartale 2026 roku, dotyczyły raportowania zrównoważonego rozwoju oraz planowanych polityk i procedur w obszarach środowiskowym, społecznym i ładu organizacyjnego. W Dekpol Budownictwo opinie własnych zasobów pracowniczych są pozyskiwane poprzez ankiety i bieżący feedback. Uzyskane informacje wykorzystywane są do identyfikowania obszarów wymagających usprawnień w procesach HR. Na podstawie przeprowadzonego w 2025 roku badania satysfakcji powstał plan działań naprawczych, którego realizacja jest koordynowana przez management oraz ambasadorów wartości. W 2025 roku w Dekpol Budownictwo przeprowadzono także warsztat, "Partnerstwo i Współpraca", opisany w rozdziale ESRS 2 SBM-2, w wyniku którego utworzono grupy projektowe pracowników, służące przekazywaniu informacji zwrotnych oraz wypracowywaniu propozycji usprawnień w wybranych obszarach funkcjonowania organizacji. Kontynuowane były również spotkania z ambasadorami wartości, stanowiące dodatkowy kanał pozyskiwania opinii pracowników. W Grupie Kapitałowej Dekpol nie funkcjonuje sformalizowany system oceny skuteczności współpracy z własnymi zasobami pracowniczymi ani mierzalne wskaźniki w tym zakresie. Ocena prowadzona jest bieżąco i operacyjnie przez kadrę zarządzającą, m.in. podczas ocen okresowych pracowników. W niektórych spółkach, np. w Dekpol Budownictwo, opinie pracowników zbierane są również podczas wydarzeń takich jak Akademia Dekpol Budownictwo. Na ich podstawie wprowadzane są działania odpowiadające zgłaszanym potrzebom, np. organizowanie wydarzeń tematycznych z zakresu bezpieczeństwa, pożarnictwa i pierwszej pomocy.

W Grupie Kapitałowej Dekpol nie została wdrożona Globalna Umowa Ramowa ani inne odrębne umowy związane z poszanowaniem praw człowieka w odniesieniu do własnych zasobów pracowniczych. Zasady poszanowania praw człowieka są uwzględnione w obowiązującym w całej Grupie Kodeksie Postępowania Biznesowego, który odnosi się do pracowników własnych oraz istotnych wpływów, ryzyk i szans. Kodeks zawiera zobowiązanie spółek Grupy do poszanowania praw człowieka, zgodnie z międzynarodowymi regulacjami, w tym Wytycznymi OECD, Wytycznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka oraz Międzynarodową Kartą Praw Człowieka.

W Grupie Kapitałowej Dekpol nie funkcjonuje odrębny, dedykowany proces współpracy z osobami szczególnie podatnymi na wpływy lub marginalizowanymi. Wgląd w ich opinie uzyskiwany jest poprzez istniejące kanały komunikacji, takie jak: procedura przeciwdziałania mobbingowi i dyskryminacji, procedura sygnalistów, kontakt z przełożonymi, działem HR oraz przedstawicielami pracowników. Nie przeprowadzono również formalnej analizy potencjalnych barier kulturowych lub organizacyjnych w zakresie zgłaszania obaw przez pracowników.

W okresie sprawozdawczym nie zidentyfikowano istotnych sprzecznych interesów w ramach własnych zasobów pracowniczych wymagających odrębnego raportowania. Ewentualne kwestie sporne rozpatrywane są zgodnie z obowiązującymi regulacjami wewnętrznymi oraz przy udziale bezpośrednich przełożonych i Działu HR.

(S1-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez własne zasoby pracownicze

W GK Dekpol pracownicy mają dostęp do różnych kanałów zgłaszania skarg, obaw lub potencjalnych naruszeń praw pracowniczych. Zasady składania zgłoszeń opisane są m.in. w Regulaminie Pracy oraz w Kodeksie Postępowania Biznesowego, który szczegółowo opisuje procedury zgłaszania problemów i ścieżki eskalacji. Pracownicy mogą zgłaszać swoje kwestie bezpośrednio do przełożonych, kadry wyższego szczebla, działu HR, a także za pośrednictwem osobistych spotkań z przedstawicielami działu personalnego. W przypadku identyfikacji potencjalnego lub rzeczywistego naruszenia praw pracowniczych lub ryzyka dyskryminacji, inicjowane są działania naprawcze, obejmujące: analizę sytuacji, konsultacje z bezpośrednimi przełożonymi, HR i kierownictwem wyższego szczebla, przygotowanie propozycji działań korygujących, w tym zmian w procesach i procedurach, które minimalizują ryzyko powtórzenia się negatywnego wpływu. W Dekpol Budownictwo w okresie sprawozdawczym zostały dokonane dwa zgłoszenia, wskazujące na potencjalne naruszenie praw pracowniczych. Zgłoszenia zostały poddane weryfikacji odpowiednim zespołom powołanym przez Zarząd Spółki. W toku czynności weryfikacyjnych jedno ze zgłoszeń zostało wycofane przez osobę dokonującą zawiadomienia. W wyniku weryfikacji zgłoszeń nie ujawniono naruszeń ze strony Spółki, ani jej przedstawicieli (reprezentantów). Po zakończeniu czynności wyjaśniających Zarząd Spółki wprowadził odpowiednie działania organizacyjne, zmierzające do wyeliminowania potencjalnych incydentów w przyszłości. Została podjęta decyzja o przeprowadzeniu dodatkowych szkoleń dla kadry managerskiej oraz pracowników, które zostały ujęte w zakresie celów do zrealizowania w 2026 roku. W Dekpol Steel w raportowym okresie zgłoszono jeden incydent dotyczący niewłaściwego sposobu rozwiązania umowy (brak wystarczającego pisemnego uzasadnienia powodu jej rozwiązania).

Celem tych działań jest eliminacja źródła problemu oraz zapewnienie sprawiedliwego traktowania wszystkich stron. W Dekpol Budownictwo, informacje zwrotne pozyskiwane są również poprzez coroczne, anonimowe badania satysfakcji pracowników oraz bezpośrednie rozmowy w całej Grupie. W Dekpol Budownictwo wyniki badań wykorzystuje się do identyfikacji obszarów wymagających usprawnień i do opracowywania działań naprawczych. Dostępność kanałów zgłoszeń jest wspierana przez wewnętrzne systemy komunikacji, w tym e-mail, intranet oraz dedykowane linki do zgłoszeń dla sygnalistów, publikowane także na stronie internetowej Grupy Kapitałowej. Informacje o możliwości dokonania zgłoszenia zewnętrznego do Rzecznika Praw Obywatelskich są również publicznie dostępne, zgodnie z wymogami Ustawy o ochronie sygnalistów. W ramach obowiązujących procedur stosowane są zapisy zapewniające ochronę zgłaszających przed jakimkolwiek działaniami odwetowymi. Ponadto, procedura sygnalistów, która opisana jest szczegółowo w rozdziale G-1, przewiduje możliwość dokonywania anonimowych zgłoszeń. Monitorowanie skuteczności kanałów zgłaszania odbywa się poprzez: bieżącą analizę liczby i charakteru zgłoszeń, ocenę terminowości ich rozpatrywania, a w roku 2025 nie było zgłoszeń na podstawie procedury sygnalistów, pozyskiwanie informacji zwrotnych w ramach badań satysfakcji i bezpośrednich rozmów z pracownikami. GK Dekpol nie prowadzi systematycznych ocen świadomości pracowników co do funkcjonujących systemów zgłoszeń, co jest obszarem planowanego rozwoju. Aktualnie w spółce Betpref trwają prace nad wdrożeniem procedury sygnalistów, z planowanym zakończeniem w 2026 roku.

(S1-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z własnymi zasobami pracowniczymi oraz skuteczność tych działań

GK Dekpol podejmuje systematyczne działania mające na celu ograniczenie rzeczywistych wpływów na własne zasoby pracownicze oraz wzmacnianie pozytywnych wpływów i szans rozwojowych. Działania te wynikają z okresowego przeglądu analizy podwójnej istotności oraz podejmowanego dialogu z pracownikami, w tym badań satysfakcji i konsultacji z interesariuszami i są przewidziane do realizacji w horyzoncie czasowym do 2030 roku. Dobór działań jest uzależniony od charakteru i skali zidentyfikowanego wpływu oraz obejmuje w szczególności działania prewencyjne, naprawcze oraz doskonalące, realizowane na poziomie operacyjnym i organizacyjnym. Grupa wykorzystuje zasoby organizacyjne obejmujące w szczególności kadrę odpowiedzialną za obszar HR i BHP, dedykowane procedury wewnętrzne, systemy zgłaszania nieprawidłowości oraz działania szkoleniowe skierowane do pracowników i kadry kierowniczej. Zasoby te są alokowane w sposób ciągły, w ramach bieżącej działalności operacyjnej, a ich celem jest zapewnienie skutecznej identyfikacji, ograniczania oraz zapobiegania negatywnym wpływom na pracowników, jak również wzmacnianie mechanizmów ochrony i poprawy warunków pracy.

W zarządzanie wpływami na własne zasoby pracownicze zaangażowane są Zarządy spółek, działy HR, służby BHP oraz kadra kierownicza, które odpowiadają za wdrażanie działań zapobiegawczych, analizę zdarzeń niepożądanych oraz monitorowanie ich skuteczności. Podejmowane i planowane inicjatywy wspierają następujące cele SDG: 3-Dobre zdrowie i jakość życia, 5-Równość płci, 8-Wzrost gospodarczy i godna praca oraz 10-Mniej nierówności. Poniżej przedstawiono kluczowe działania podjęte w roku 2025, realizowane na poziomie Grupy oraz poszczególnych spółek.

Bezpieczeństwo zatrudnienia

Grupa Kapitałowa Dekpol realizuje działania wspierające stabilność zatrudnienia poprzez: wdrażanie systemów onboardingu w Dekpol Budownictwo i planowanego do wdrożenia na rok 2026 systemu ocen okresowych, organizację programów rozwojowych i mentoringowych w Dekpol Budownictwo, prowadzenie badań satysfakcji pracowników w Dekpol Budownictwo, rozwój narzędzi komunikacji z pracownikami, w tym anonimowych badań opinii, realizowana jest procedura „stay interview” w Dekpol Budownictwo, pozwalająca identyfikować potrzeby nowych pracowników, organizowane są w Dekpol Budownictwo staże dla studentów uczelni technicznych, z 26% poziomem retencji absolwentów programu, w roku sprawozdawczym odnotowano spadek rotacji pracowników o 14 punktów procentowych. Planowane działania obejmują wdrożenie anonimowych badań satysfakcji z pracy, systemu ocen pracowniczych w całej Grupie do 2030 roku oraz ujednolicenie regulaminów pracowniczych w celu zwiększenia spójności zasad zatrudnienia, a także plany wdrożeń stanowiskowych dla kluczowych stanowisk operacyjnych,

Czas pracy

Grupa stosuje rozwiązania organizacyjne wspierające efektywne zarządzanie czasem pracy oraz ograniczanie nadmiernych obciążeń pracowników, w tym: rozwój elastycznych form pracy, optymalizację lokalizacji pracy, która dotyczy Dekpol Deweloper i połączenia w jedną lokalizację wszystkich dotychczasowych adresów biur w Gdańsku, która zdaniem Grupy usprawni komunikację i współpracę między pracownikami. Dekpol S.A. stosuje elastyczne formy pracy, w tym pracę zdalną i hybrydową, co ogranicza konieczność codziennych dojazdów oraz ma na celu wsparcie równowagę między życiem zawodowym i prywatnym. Dekpol Budownictwo realizuje strategię tworzenia lokalnych oddziałów w pobliżu prowadzonych inwestycji, ograniczając delegacje i podróże służbowe pracowników.

Adekwatna płaca

Grupa podejmuje działania na rzecz zapewnienia adekwatnych i przejrzystych wynagrodzeń, w tym: wdrożenie transparentnych zasad rewizji wynagrodzeń, które będą realizowane w roku 2026 informowanie kandydatów o poziomie oferowanego wynagrodzenia w procesie rekrutacyjnym. Planowane działania obejmują: wartościowanie stanowisk pracy, tworzenie siatek wynagrodzeń, wdrażanie mechanizmów raportowania luki płacowej. W Dekpol Budownictwo przeszkolono managerów w zakresie nowych wymogów dotyczących transparentności wynagrodzeń.

Dialog społeczny

Grupa prowadzi działania wspierające dialog z pracownikami poprzez: badania satysfakcji pracowników, konsultacje z pracownikami i ich przedstawicielami, opisane w rozdziale ESRS 2 SBM-2, politykę otwartych drzwi Zarządu, rozwój cyklicznych spotkań z przedstawicielami pracowników, który będzie realizowany od roku 2026. Planowane jest zwiększenie częstotliwości dialogu oraz formalizacja procesów konsultacyjnych. Dodatkowo Dekpol Budownictwo prowadzi regularne badania satysfakcji pracowników, organizuje warsztaty i spotkania projektowe wynikające z analizy wyników badań, powołano także zespoły projektowe pracowników w celu opracowywania usprawnień organizacyjnych.

Wolność zrzeszania się, w tym istnienie rad zakładowych oraz prawa pracowników do informacji, konsultacji i uczestnictwa

Grupa respektuje prawa pracowników do informacji, konsultacji oraz reprezentacji interesów pracowniczych poprzez możliwość wyboru przedstawicieli pracowników oraz udział w konsultacjach organizacyjnych. We wszystkich spółkach GK w roku sprawozdawczym, za wyjątkiem Dekpol Budownictwo, istnieją przedstawiciele pracowników, jednak w pierwszym kwartale 2026 roku planowane są powszechne wybory przedstawicieli pracowników również w Dekpol Budownictwo. Planowane jest zwiększenie zakresu konsultacji z przedstawicielami pracowników oraz rozwój formalnych struktur dialogu.

Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym

Grupa podejmuje działania wspierające wellbeing pracowników, w tym: elastyczne formy pracy, organizację programów wsparcia psychologicznego i coachingowego, które zostaną uruchomione na początku 2026 roku, wdrożenie wsparcia coachingowego dla managerów, uruchomienie anonimowego systemu wsparcia kryzysowego dla pracowników, który zacznie funkcjonować na początku 2026 roku

Bezpieczeństwo i higiena pracy

Grupa stosuje systemowe podejście do zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy, obejmujące działania podejmowane w ramach obowiązków wynikających z przepisów prawa, w szczególności w spółce Dekpol Budownictwo:

- ocenę ryzyka zawodowego,
- obowiązkowe szkolenia BHP,
- analizę przyczyn wypadków przy pracy oraz wdrażanie działań korygujących i zapobiegawczych.

Działania te mają na celu minimalizację negatywnego wpływu związanego z ryzykiem wypadków i zagrożeń dla zdrowia pracowników.

Niezależnie od powyższego, Grupa realizuje również działania wykraczające poza wymogi prawne, wspierające pozytywny wpływ w obszarze bezpieczeństwa pracy, w tym:

- stosowanie systemowych rozwiązań w ramach certyfikowanych systemów zarządzania zgodnych z normami ISO 450001, 9001 oraz 14001,
- inwestycje w poprawę ergonomii stanowisk pracy, przeprowadzone w spółce Dekpol S.A.,
- powiązanie wyników raportów BHP z uzyskaniem premii w spółce Dekpol Budownictwo,
- dodatkowe programy szkoleniowe i inicjatywy zwiększające świadomość bezpieczeństwa wśród pracowników.

Pomimo stosowania standardów bezpieczeństwa, w działalności operacyjnej występują zdarzenia wypadkowe, które każdorazowo podlegają szczegółowej analizie, a wnioski z tych analiz są wykorzystywane do doskonalenia systemu zarządzania BHP oraz ograniczania ryzyk w przyszłości.

Równowaga płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości

Grupa podejmuje działania na rzecz równego traktowania oraz równowagi płci poprzez: planowane na rok 2026 wdrażanie mechanizmów transparentności wynagrodzeń, działania modernizacyjne poprawiające dostępność i ergonomię stanowisk pracy. W Dekpol S.A. zrealizowano projekt modernizacji przestrzeni biurowej wspierający komfort pracy, współfinansowany ze środków Unii Europejskiej.

Szkolenia i rozwój umiejętności

W Grupie realizowane są działania wspierające rozwój kompetencji pracowników, obejmujące szkolenia techniczne i miękkie, rozwój kompetencji menedżerskich i interpersonalnych. Pracownicy mają możliwość uczestniczenia w szkoleniach wewnętrznych i zewnętrznych, a także korzystania z dofinansowania do kursów specjalistycznych, studiów wyższych i podyplomowych oraz uzyskiwania uprawnień zawodowych (np. budowlanych).

Szkolenia organizowane są w oparciu o zidentyfikowane potrzeby stanowiskowe, zgłoszenia pracowników oraz decyzje przełożonych. Potrzeby rozwojowe są omawiane m.in. w ramach okresowych ocen pracowniczych w spółce Dekpol S.A., a także w toku bieżących spotkań. Informacje o dostępnych formach rozwoju przekazywane są za pośrednictwem komunikacji wewnętrznej, spotkań, w tym podczas onboardingu w Dekpol Budownictwo.

W 2025 roku w Grupie nie funkcjonował jeszcze jednolity, sformalizowany system zarządzania rozwojem kompetencji ani kompleksowe planowanie ścieżek kariery obejmujące wszystkich pracowników. Jednocześnie podejmowane działania stanowią podstawę do dalszego rozwoju podejścia systemowego w tym obszarze. Od 2026 roku planowane jest wdrożenie bardziej uporządkowanych działań, w tym rozwiązań zwiększających świadomość pracowników w zakresie polityk i procedur wewnętrznych.

Na poziomie spółki Dekpol Budownictwo realizowane są dodatkowe inicjatywy rozwojowe, w tym:

- organizacja Miesiąca Bezpieczeństwa - w ramach, którego m.in. zrealizowano ewakuację pracownika poszkodowanego, który wpadł do wąskiej studzienki - ewakuację przeprowadzono z wykorzystaniem Państwowej Straży Pożarnej; warsztaty z pierwszej pomocy; ewakuacja pracowników z pomieszczeń zadymionych; pokazy z gaszenia pożarów z udziałem Ochotniczej Straży Pożarnej;
- warsztaty wspierające współpracę i efektywność zespołów projektowych, takie jak np. zrealizowany warsztat „Partnerstwo i Współpraca”
- programy stażowe dla studentów uczelni technicznych.

Monitorowanie skuteczności działań

Skuteczność działań podejmowanych w celu zarządzania wpływami na własne zasoby pracownicze jest monitorowana na poziomie Grupy Kapitałowej Dekpol oraz poszczególnych spółek poprzez analizę danych ilościowych i jakościowych, a także regularne przeglądy realizowanych inicjatyw. Monitoring obejmuje w szczególności analizę: wskaźników rotacji pracowników oraz przyczyn odejść z organizacji, wyników badań satysfakcji pracowników, w tym poziomu zadowolenia z warunków pracy, współpracy i możliwości rozwoju, liczby i charakteru zgłoszeń pracowniczych oraz sposobu ich rozpatrywania, wyników ocen okresowych pracowników oraz realizacji indywidualnych celów rozwojowych, zdarzeń wypadkowych oraz wskaźników bezpieczeństwa pracy, poziomu uczestnictwa pracowników w szkoleniach, informacji zwrotnych przekazywanych przez pracowników i kadrę kierowniczą w toku bieżącej współpracy. Wyniki monitoringu stanowią podstawę do identyfikacji obszarów wymagających usprawnień oraz do podejmowania działań korygujących lub zapobiegawczych. W przypadku identyfikacji niepożądanych trendów lub zdarzeń podejmowane są działania mające na celu ograniczenie ich wpływu, w tym aktualizacja procedur, wdrażanie dodatkowych szkoleń lub zmiany organizacyjne. Proces monitorowania skuteczności działań realizowany jest w sposób ciągły i stanowi element systemu zarządzania zasobami ludzkimi w Grupie Kapitałowej Dekpol, wspierając podejmowanie decyzji zarządczych oraz planowanie dalszych działań w obszarze pracowniczym.

(S1-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

GK Dekpol nie określiła dotychczas celów w rozumieniu ESRS. Pomimo braku formalnie zdefiniowanych celów ESRS, Grupa monitoruje skuteczność swoich polityk oraz podejmowanych działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyk i szans związanych ze zrównoważonym rozwojem w obszarze własnych zasobów pracowniczych.

Monitorowanie realizowane jest w oparciu o funkcjonujące systemy zarządzania oraz procedury wewnętrzne, obejmujące w szczególności systemy zgodne z normami ISO 9001, ISO 45001, Kodeks Postępowania Biznesowego, procedury HR oraz BHP. Proces ten obejmuje analizę danych kadrowych i BHP, wyniki audytów wewnętrznych i zewnętrznych, przeglądy wskaźników HR (w tym rotacji, absencji i wypadkowości), a także analizę wyników badań satysfakcji pracowników oraz zgłoszeń w systemie anonimowego raportowania nieprawidłowości.

Poziom ambicji Grupy wynika z przyjętych założeń strategicznych zawartych w Strategii Zrównoważonego Rozwoju na lata 2026–2030 (okres odniesienia: 2024) i obejmuje w szczególności następujące założenia strategiczne w obszarze własnych zasobów pracowniczych:

- poprawa bezpieczeństwa pracy poprzez ograniczenie częstości wypadków z winy pracodawcy o 30%,
- utrzymanie poziomu 0 wypadków ciężkich, zbiorowych i śmiertelnych przy pracy,
- zapewnienie 100% pracowników objętych procesem onboardingu i offboardingu,
- realizacja regularnych badań satysfakcji pracowników,
- organizacja kwartalnych spotkań z przedstawicielami pracowników,
- zapewnienie 100% pracowników objętych cyklicznymi szkoleniami z zakresu antymobbingu, antydyskryminacji, przeciwdziałania korupcji oraz wartości i zasad etycznych,
- wdrożenie jednolitych i ustrukturyzowanych kryteriów w procesach awansów i podwyżek wynagrodzeń oraz monitoring luki płacowej,
- zapewnienie 100% pracowników objętych regularnymi ocenami pracowniczymi,
- ujednolicenie regulaminów pracowniczych w całej GK Dekpol,
- realizacja co najmniej jednej akcji rocznie angażującej pracowników w obszarze promocji BHP i ochrony zdrowia.

Do oceny postępów Grupa stosuje zestaw wskaźników ilościowych i jakościowych. Wskaźniki ilościowe obejmują w szczególności wskaźniki wypadkowości, rotacji, absencji oraz udział pracowników w szkoleniach i istniejących procesach ocen okresowych. Wskaźniki jakościowe obejmują wyniki badań satysfakcji pracowników, raporty z audytów BHP i zgodności oraz analizę zgłoszeń w systemach sygnalizowania nieprawidłowości. Dane wykorzystywane do monitorowania oparte są na systemach kadrowo-płacowych oraz rejestrach BHP. Okresem odniesienia dla pomiaru postępów jest rok bazowy 2024, zgodnie z przyjętą Strategią Zrównoważonego Rozwoju GK Dekpol na lata 2026–2030.

(S1-6) Charakterystyka pracowników jednostki

Dane o zatrudnieniu prezentowane w spółkach Grupy pochodzą z zewnętrznych rejestrów prowadzonych przez Dział Personalny. Dane prezentowane są według stanu na koniec okresu sprawozdawczego wg liczby zatrudnionych. Również i wskaźnik rotacji wyliczony jest wyłącznie dla pracowników zatrudnionych na umowę o pracę. W GK Dekpol 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. W pozycji pracowników tymczasowych Grupa wykazuje pracowników zatrudnionych na umowę o pracę na okres próbny i czas określony.

Dane na temat średniorocznego zatrudnienia przedstawiono w punkcie 24.1. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy Kapitałowej Dekpol za 2025 rok.

W mierniku S1-6 została dokonana korekta danych za rok 2024, w którym błędnie zostały uwzględnione osoby współpracujące na podstawie umów cywilnoprawnych w liczbie pracowników. W zaraportowanej za 2024 rok liczbie pracowników, którym nie gwarantuje się godzin pracy zostali również błędnie wykazane osoby współpracujące na podstawie umów cywilnoprawnych, a także wykazano błędną liczbę pracowników tymczasowych. Dodatkowo w roku 2024 nie wykazano liczby pracowników, którzy odeszli z przedsiębiorstwa, a procent rotacji został wykazany w treści ujawnienia w taki sposób, że w pierwszej połowie roku wynosi on 16%, natomiast w drugiej połowie wzrósł do ponad 30%.

Tabela S1.02 - Liczba osób zatrudnionych na umowach o pracę

Wyszczególnienie	2025	2024	2024 (skorygowany)
Mężczyźni	568	799	542
Kobiety	324	368	297
Inna	0	0	0
Nie zgłoszono	0	0	0
Razem	892	1 167	839

Tabela S1.03 - Rotacja pracowników

Wyszczególnienie	2025	2024
Liczba pracowników, którzy odeszli z przedsiębiorstwa	192	303
Procent rotacji pracowników	21,52%	30,46%

Tabela S1.04 - Osoby zatrudnione na umowach o pracę w pełnym i niepełnym wymiarze czasu pracy

Wyszczególnienie	2025					2024					2024 (skorygowany)				
	KobietyMężczyźni		Inneujawniono	Nie	Łącznie	KobietyMężczyźni		Inneujawniono	Nie	Łącznie	KobietyMężczyźni		Inneujawniono	Nie	Łącznie
Liczba osób zatrudnionych na umowach o pracę	324	568	0	0	892	368	799	0	0	1 167	297	542	0	0	839
Liczba osób zatrudnionych na umowach o pracę na czas nieokreślony	224	409	0	0	633	201	378	0	0	579	201	378	0	0	579
Liczba pracowników tymczasowych	100	159	0	0	259	95	162	0	0	257	96	164	0	0	260
Liczba osób zatrudnionych na umowach o pracę, którym nie gwarantuje się godzin pracy	0	0	0	0	0	71	257	0	0	328	0	0	0	0	0
Liczba osób zatrudnionych na umowach o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy	322	562	0	0	884	296	535	0	0	831	296	535	0	0	831
Liczba osób zatrudnionych na umowach o pracę w niepełnym wymiarze czasu pracy	2	6	0	0	8	1	7	0	0	8	1	7	0	0	8

(S1-7) Charakterystyka osób niebędących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze jednostki

GK Dekpol współpracuje na stałe z osobami świadczącymi usługi na podstawie umów innych niż umowy o pracę, zazwyczaj wysoko wykwalifikowanymi ekspertami i specjalistami. Metodologia opracowywania danych dotyczących osób niebędących pracownikami we własnych zasobach pracowniczych Grupy obejmowała kompleksową analizę różnych źródeł, w tym akt osobowych, umów z pracownikami i umów o świadczenie usług przez osoby trzecie. Dane prezentowane są na koniec okresu sprawozdawczego. Przyjęto założenie, że wszyscy współpracownicy i stażyści zatrudnieni na okres dłuższy niż trzy miesiące zostali uznani za osoby nie będące pracownikami. W Grupie w ramach własnych zasobów pracowniczych nie występują osoby niezatrudnione formalnie. Zasoby własne obejmują osoby zatrudnione na podstawie umowy o pracę, umowy zlecenia lub umowy B2B. W roku 2024 dane zostały zaprezentowane w taki sposób, że podano całkowitą liczbę osób niebędących pracownikami stanowiącą własne zasoby pracownicze oraz liczbę współpracowników na podstawie umów B2B. W 2025 roku dokonano zmianę prezentacji danych i zaprezentowano łączną liczbę współpracowników na podstawie umów B2B oraz łączną liczbę pozostałych umów cywilnoprawnych. Dodatkowo w 2024 roku nie podano całkowitej liczby osób nie będących pracownikami z poziomu GK, tylko w podziale na spółki.

Tabela S1.05 - Liczba osób niebędących pracownikami we własnych zasobach pracowniczych

Wyszczególnienie	2025	2024
Liczba osób niebędących pracownikami w ramach własnych zasobów pracowniczych	1	4
Liczba osób niebędących pracownikami w ramach własnych zasobów pracowniczych - osoby prowadzące działalność na własny rachunek	262	324
Liczba osób niebędących pracownikami w ramach własnych zasobów pracowniczych - osoby zapewnione przez przedsiębiorców zajmujących się głównie działalnością pracowniczą	0	0

(S1-8) Zakres rokowań zbiorowych i dialogu społecznego

W Grupie Kapitałowej Dekpol nie są prowadzone rokowania zbiorowe. Grupa Dekpol po raz pierwszy raportuje miernik S1-8 w roku 2025, dlatego nie zostały przedstawione dane porównawcze. Spółka nie stosuje układów zbiorowych pracy. Warunki pracy i zatrudnienia wszystkich pracowników są określane wyłącznie na podstawie wewnętrznych regulaminów pracy, regulaminów wynagradzania oraz innych wewnętrznych dokumentów obowiązujących w Spółce.

W związku z powyższym, nie występują pracownicy nieobjęci układami zbiorowymi pracy, których warunki zatrudnienia byłyby określane na podstawie układów zbiorowych obowiązujących w Spółce lub w innych jednostkach.

Tym samym poziom objęcia pracowników układami zbiorowymi pracy wynosi 0%.

Tabela S1.06 - Liczba pracowników objętych porozumieniami o dialogu społecznym

Wyszczególnienie	2025
Liczba pracowników objętych porozumieniami o dialogu społecznym	630
Procent pracowników objętych porozumieniami o dialogu społecznym	70,63%

(S1-10) Adekwatna płaca

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, pracownikom wynagrodzenie na poziomie co najmniej zgodnym z obowiązującym wskaźnikiem referencyjnym w Polsce. Dla spółki Reschke brak danych na temat wynagrodzeń z uwagi na fakt, że spółka dołączyła do Grupy w roku 2025 i nie nastąpiła pełna migracja danych. Żadna z osób ani pracowników, ani osób niebędących pracownikami, nie otrzymuje wynagrodzenia poniżej tego wskaźnika. W roku 2024 wszyscy pracownicy otrzymywali adekwatną płacę, rozumianą jako zapewnienie pracownikom wynagrodzenia na poziomie co najmniej zgodnym z obowiązującym wskaźnikiem referencyjnym w Polsce.

(S1-11) Ochrona socjalna

Wszyscy pracownicy GK Dekpol zatrudnieni na podstawie umowy o pracę objęci są obowiązkową ochroną społeczną wynikającą z przepisów prawa pracy oraz systemów ubezpieczeń społecznych obowiązujących w krajach prowadzenia działalności Grupy, tj. w Polsce oraz w Niemczech. Ochrona ta realizowana jest poprzez publiczne systemy ubezpieczenia społecznego oraz świadczenia wynikające z przepisów prawa pracy. Pracownicy GK Dekpol objęci są ochroną społeczną zapewniającą zabezpieczenie dochodu w przypadku wystąpienia istotnych zdarzeń życiowych, w szczególności takich jak: choroba – pracownicy posiadają prawo do wynagrodzenia chorobowego oraz świadczeń z tytułu niezdolności do pracy, w tym w okresie rekonwalescencji; bezrobocie – pracownicy objęci są systemem ubezpieczenia społecznego umożliwiającym dostęp do świadczeń w przypadku utraty zatrudnienia; urazy przy pracy oraz nabyta niepełnosprawność – pracownicy objęci są ubezpieczeniem wypadkowym, zapewniającym świadczenia w przypadku wypadków przy pracy oraz chorób zawodowych; urlop rodzicielski – pracownicy posiadają uprawnienia do urlopów związanych z rodzicielstwem, w tym urlopu macierzyńskiego, ojcowskiego oraz rodzicielskiego, a także świadczeń pieniężnych z tego tytułu; emerytura – pracownicy objęci są systemem ubezpieczeń emerytalnych zapewniającym świadczenia po zakończeniu aktywności zawodowej. W przypadku szczególnych wydarzeń życiowych, takich jak narodziny dziecka czy śmierć osoby bliskiej, pracownikom przysługuje urlop okolicznościowy zgodnie z obowiązującymi regulacjami prawa pracy. Na podstawie powyższych zasad GK Dekpol potwierdza, że wszyscy pracownicy zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w Polsce i w Niemczech objęci są ochroną społeczną w odniesieniu do wszystkich zdarzeń wymienionych w ESRS S1-11, poprzez obowiązkowe publiczne systemy zabezpieczenia społecznego oraz świadczenia pracownicze wynikające z prawa pracy. W związku z powyższym nie zidentyfikowano krajów, w których pracownicy GK Dekpol nie byłiby objęci ochroną społeczną w odniesieniu do wskazanych zdarzeń życiowych. Osoby współpracujące z GK Dekpol na podstawie umów cywilnoprawnych lub w innych formach współpracy mogą uzyskać dostęp do części świadczeń z zakresu ochrony społecznej, jednak zakres ten uzależniony jest od dobrowolnego przystąpienia do odpowiednich systemów ubezpieczeniowych oraz opłacania składek. W przeciwieństwie do pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, w przypadku tych osób składki nie zawsze mają charakter obowiązkowy. Grupa Kapitałowa Dekpol nie posiada narzędzi umożliwiających pełną weryfikację, czy wszystkie osoby niebędące pracownikami faktycznie korzystają z dostępnych form ochrony społecznej. W roku 2024 wszyscy pracownicy byli objęci ochroną w wymienionych powyżej przypadkach.

(S1-13) Mierniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności

W GK Dekpol funkcjonuje system gromadzenia, przetwarzania i monitorowania danych związanych z pracownikami, który wspiera zarządzanie zagadnieniami społecznymi. Ze względu na brak obowiązku systematycznego gromadzenia pełnych danych dotyczących wszystkich szkoleń realizowanych w Grupie, prezentowane informacje mają charakter szacunkowy. Dodatkowo GK jest w trakcie wypracowania procesu mającego na celu zbieranie danych w podziale na płeć oraz rodzaj umowy, co aktualnie z uwagi na brak takiego obowiązku, nie jest realizowane. W okresie sprawozdawczym nie odnotowano istotnych zmian w systemie zarządzania danymi pracowniczymi, które mogłyby mieć wpływ na jakość, zakres lub sposób prezentacji informacji niefinansowych ujmowanych w niniejszym raporcie. Pracodawca nie jest jednak w stanie wykazać liczby godzin takich szkoleń ani liczby pracowników (w podziale na płeć), którzy wzięli w nich udział. Brak również danych z raportowanego okresu ze spółki Reschke. Dane w roku 2024 zostały zaprezentowane w odmienny sposób, tj. w podziale na spółki zależne oraz grupy pracowników. W konsekwencji tabela zawiera dane porównawcze różniące się od danych opublikowanych w 2024 roku lecz dostosowane do struktury tabeli zamieszczonej poniżej.

Grupa Dekpol na podstawie Dodatku C do ESRS 1 nie ujawnia średniej liczby godzin szkoleniowych na pracowników w podziale na płeć, a także odsetka pracowników, którzy uczestniczyli w okresowych ocenach i ocenach rozwoju kariery w podziale na płeć.

Tabela S1.07 - Wskaźniki dotyczące szkoleń i rozwoju umiejętności

Wyszczególnienie	2025	2024
Liczba godzin szkoleniowych	5 408	Bd.
Średnia liczba godzin szkoleniowych na własne zasoby pracownicze	6,06	6
Liczba przeszkolonych pracowników	885	726
Odsetek przeszkolonych pracowników	99,22%	76%
Liczba pracowników, którzy uczestniczyli w okresowych ocenach i ocenach rozwoju kariery	98	634
Odsetek pracowników, którzy uczestniczyli w okresowych ocenach i ocenach rozwoju kariery	10,99%	29%

(S1-14) Mierniki bezpieczeństwa i higieny pracy

Wśród własnych zasobów pracowniczych nie odnotowano przypadków śmiertelnych. Nie wystąpiły również zgłoszone przypadki złego stanu zdrowia wynikające z pracy. W raportowanych okresie dane w ujawnieniu S1-14 zostały zaprezentowane łącznie dla uop oraz B2B. Dla spółki Reschke brak danych z raportowanego okresu.

W roku 2024 zaprezentowano dane dotyczące: łącznej liczby pracowników, liczbę pracowników objętych systemem zarządzania BHP, odsetek pracowników jednostki, które są objęte systemem zarządzania BHP jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych, liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą, łączną liczbę osób niebędącą pracownikami, liczba osób nie będących pracownikami objętych systemem zarządzania BHP, odsetek osób nie będących pracownikami, które są objęte systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych, liczba wypadków związanych z pracą podlegającą zgłoszeniu, łączną liczbę godzin przepracowanych przez pracowników, wskaźnik wypadków związanych z pracą podlegającą zgłoszeniu. Za rok 2024 został błędnie naliczony wskaźnik wypadków związanych z pracą podlegającą zgłoszeniu, co zostało skorygowane w bieżącym okresie. Wskaźnik dla Grupy został zaprezentowany jako suma wskaźników poszczególnych spółek, a nie jako średnia.

Metodyka liczenia dni straconych obejmuje pierwszy pełny dzień nieobecności oraz ostatni dzień nieobecności i bazuje na dniach kalendarzowych, wliczając weekendy i święta. Zakres obejmuje wszystkie wymagane kategorie tj. urazy związane z pracą oraz choroby zawodowe skutkujące absencją.

Przypadki śmiertelne (zarówno w wyniku wypadków, jak i chorób związanych z pracą) są ujmowane jako liczba zdarzeń i nie są uwzględniane w kalkulacji dni straconych.

Ponieważ GK Dekpol nie prowadzi szczegółowego rejestru liczby godzin przepracowanych przez pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę, liczba przepracowanych godzin została oszacowana na podstawie przeciętnej liczby pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę oraz normatywnego wymiaru czasu pracy obowiązującego w danym roku kalendarzowym.

Przy szacowaniu liczby godzin uwzględniono nominalny czas pracy wynikający z przepisów prawa pracy, obejmujący dni ustawowo wolne od pracy oraz uprawnienia pracowników do płatnych urlopów wypoczynkowych. Dane nie obejmują rzeczywistej liczby godzin nieobecności wynikających ze zwolnień chorobowych ani innych indywidualnych absencji.

W przypadku współpracowników na podstawie umów cywilnoprawnych (w tym B2B), dane dotyczące liczby godzin nie są dostępne ani możliwe do wiarygodnego oszacowania z uwagi na charakter tych umów, który nie wymaga ewidencjonowania czasu pracy.

W związku z powyższym wskaźnik wypadków związanych z pracą podlegającą zgłoszeniu został obliczony wyłącznie w odniesieniu do pracowników zatrudnionych na podstawie umowy o pracę.

Grupa korzystała z możliwości nieujawnienia danych nt. osób nie będących pracownikami stanowiących własne zasoby pracownicze dla tego miernika, zgodnie z Dodatkiem C do ESRS 1.

Przy obliczaniu wskaźnika urazów związanych z pracą, jednostka dzieli odpowiednią liczbę przypadków przez łączną liczbę godzin przepracowanych przez pracowników stanowiących własne zasoby pracownicze i mnoży przez 1 000 000.

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.

Tabela S1.08 - Wskaźniki bezpieczeństwa i higieny pracy

Wskaźnik	2025	20242024 (skorygowany)	
Własne zasoby pracownicze objęte system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych – pracownicy na umowę o pracę	892	839	839
Własne zasoby pracownicze objęte system zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych – osoby nie będące pracownikami	263	328	328
Odsetek własnych zasobów pracowniczych jednostki objętych systemem zarządzania bezpieczeństwem i higieną pracy jednostki opartym na wymogach prawnych lub uznanych normach bądź wytycznych	100%	100%	100%
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą – pracownicy na umowę o pracę	0	1	1
Liczba ofiar śmiertelnych w wyniku urazów związanych z pracą i złego stanu zdrowia związanego z pracą – inne osoby pracujące w lokalizacjach należących do jednostki	1	Nie ujawniono	Nie ujawniono
Liczba dni straconych z powodu urazów związanych z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku wypadków związanych z pracą, z powodu złego stanu zdrowia związanego z pracą i ofiar śmiertelnych w wyniku złego stanu zdrowia – pracownicy na umowę o pracę	951	Nie raportowane	Nie raportowane

Liczba przypadków złego stanu zdrowia własnych zasobów pracowniczych związanego z pracą podlegającego zgłoszeniu	0	Nie raportowane	Nie raportowane
Liczba podlegających zgłoszeniu wypadków przy pracy – pracownicy na umowę o pracę	16	16	16
Wskaźnik wypadków związanych z pracą podlegającą zgłoszeniu – pracownicy na umowę o pracę	10,42	63,49	10,21

(S1-15) Równowaga między życiem zawodowym a prywatnym

Wszyscy pracownicy Grupy Kapitałowej Dekpol zatrudnieni na podstawie umowy o pracę w Polsce oraz w Niemczech są uprawnieni do korzystania z urlopów rodzinnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pracy w krajach prowadzenia działalności oraz wewnętrznymi regulacjami pracodawców. Dla spółki Reschke brak danych z raportowanego okresu. Uprawnienia do urlopu rodzinnego obejmują w szczególności urlopy związane z rodzicielstwem, takie jak urlop macierzyński, ojcowski, rodzicielski oraz inne formy urlopów przysługujących w związku z obowiązkami rodzinnymi, zgodnie z przepisami prawa krajowego.

W wyniku aktualizacji Analizy podwójnej istotności, która została dokonana w roku 2025, zidentyfikowano nowy istotny wpływ, dlatego brak jest danych porównawczych za rok 2024.

Tabela S1.09 - Odsetek uprawnionych pracowników, którzy skorzystali z urlopu ze względów rodzinnych oraz podział wg płci

Płeć	2025
Kobiety	5,76%
Mężczyźni	2,49%
Inna	0,00%
Nie zgłoszono	0,00%
Razem	8,25%

(S1-16) Mierniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)

Wskaźniki wynagrodzeń (luka płacowa i całkowite wynagrodzenie)

Wskaźniki wynagrodzeń dla własnych zasobów pracowniczych GK Dekpol, które obejmują 892 pracowników wg stanu na 31-12-2025, opierają się na danych zebranych z wewnętrznego systemu HR. Dane te stanowią migawkę całkowitego wynagrodzenia pracowników za rok kalendarzowy 2025 i obejmują pensję, premie i inne świadczenia. Do wyliczenia luki płacowej uwzględniono pracowników zatrudnionych przez pełne 12 miesięcy, czas pracy ustalono wg. normy, a nie faktycznie przepracowanych godzin pracy. 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. Dla spółki Reschke brak danych z raportowanego okresu.

Poniższa tabela prezentuje różnice między poziomem wynagrodzenia kobiet i mężczyzn.

Tabela S1.10 - Wskaźnik luki płacowej

Rok		2025	2024
Wskaźnik luki płacowej		GK Dekpol	GK Dekpol
Średnia godzinowa płaca brutto (PLN)	Wskaźnik luki płacowej: średni poziom stawki godzinowej brutto (mężczyzn) - średni poziom stawki godzinowej brutto (kobiet) / średni poziom stawki godzinowej brutto (mężczyzn) * 100	-10,0%	Bd.
Średnia godzinowa płaca brutto + stałe dodatki (PLN)	Wskaźnik luki płacowej: średni poziom stawki godzinowej brutto (mężczyzn) - średni poziom stawki godzinowej brutto (kobiet) / średni poziom stawki godzinowej brutto (mężczyzn) * 100	-8,6%	Bd.
Średnia godzinowa płaca brutto + zmienne dodatki (PLN)	Wskaźnik luki płacowej: średni poziom stawki godzinowej brutto (mężczyzn) - średni poziom stawki godzinowej brutto (kobiet) / średni poziom stawki godzinowej brutto (mężczyzn) * 100	0,8%	0,4%

Tabela S1.11 - Suma rocznych wynagrodzeń kobiet i mężczyzn zatrudnionych na pełny etat

Rok		2025	2024
Wyszczególnienie		GK Dekpol	GK Dekpol
Suma rocznych wynagrodzeń kobiet zatrudnionych na pełny etat (PLN)		28 268 543,40	Bd.
Suma rocznych wynagrodzeń mężczyzn zatrudnionych na pełny etat (PLN)		48 896 836,83	Bd.

Tabela S1.12 - Stosunek rocznego całkowitego wynagrodzenia dla najlepiej zarabiającej osoby w organizacji do mediany rocznego wynagrodzenia dla wszystkich pracowników (z wyłączeniem najlepiej zarabiającej osoby)

Wyszczególnienie	GK Dekpol 2025	GK Dekpol 2024
Stosunek rocznego całkowitego wynagrodzenia dla najlepiej zarabiającej osoby w organizacji do mediany rocznego wynagrodzenia dla wszystkich pracowników (z wyłączeniem najlepiej zarabiającej osoby)	7,21	6,51

(S1-17) Incydenty, skargi i poważne wpływy na przestrzeganie praw człowieka

W okresie sprawozdawczym nie odnotowano żadnych nowych skarg pracowniczych. Natomiast w Dekpol Steel kontynuowane były dwa postępowania sądowe wszczęte przez byłych pracowników oraz jedno postępowanie pozasądowe. Sprawy te na koniec 2025 roku nie zostały rozstrzygnięte. W Dekpol Budownictwo w okresie sprawozdawczym zostały dokonane dwa zgłoszenia, wskazujące na potencjalne naruszenie praw pracowniczych. Zgłoszenia zostały poddane weryfikacji odpowiednim zespołom powołanym przez Zarząd Spółki. W wyniku weryfikacji zgłoszeń nie ujawniono naruszeń ze strony Spółki, ani jej przedstawicieli (reprezentantów). W okresie sprawozdawczym nie zostały nałożone kwoty grzywn, kar ani odszkodowań za szkody powstałe w wyniku incydentów, skarg. Całkowita liczba przypadków dyskryminacji, w tym molestowania, zgłoszonych w okresie sprawozdawczym wyniosła 2.

W roku 2024 nie odnotowano incydentów związanych z pracą, skarg ani przypadków poważnego wpływu na prawa człowieka we własnych zasobach pracowniczych, w tym przypadków dyskryminacji czy molestowania. W całej GK Dekpol, za wyjątkiem Dekpol Steel, nie nałożono grzywn, sankcji ani odszkodowań. W Dekpol Steel łączna kwota nałożonych sankcji wyniosła 43 890 PLN.

(S2) Osoby wykonujące pracę w Tarcach wartości



(S2.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

GK Dekpol identyfikuje istotne wpływy na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości, obejmującym podwykonawców, dostawców materiałów oraz pracowników zatrudnianych przez firmy zewnętrzne. Analiza podwójnej istotności wykazała, że wpływy te są powiązane z działalnością Grupy poprzez jej relacje biznesowe w ramach modelu biznesowego, w szczególności w związku z korzystaniem z usług podwykonawców, kontraktowaniem dostaw oraz funkcjonowaniem w złożonym łańcuchu wartości. Kategoria osób objętych ujawnieniem Grupa może wywierać istotne wpływy na następujące kategorie pracowników w łańcuchu wartości: Pracownicy firm podwykonawczych w lokalizacjach jednostki, nie należący do własnych zasobów pracowniczych Grupy Pracownicy firm dostarczających usługi i materiały na wyższym szczeblu w łańcuchu wartości. Pracownicy firm wchodzących w skład konsorcjów lub spółek celowych, w których uczestniczy jednostka sprawozdająca. Podwyższone ryzyko występowania pracy przymusowej lub pracy dzieci zostało zidentyfikowane w sektorach takich jak: wydobywanie surowców (np. kruszywa, cement), recykling złomu stalowego oraz produkcja stopów żelaza i metali nieżelaznych, szczególnie w regionach Azji, gdzie istnieje ograniczony wgląd w warunki pracy. Niezależnie od powyższego, Grupa zidentyfikowała wpływ rzeczywisty w obszarze bezpieczeństwa i higieny pracy. Wpływ ten dotyczy przede wszystkim pracowników firm podwykonawczych wykonujących prace na terenie lokalizacji jednostki, w szczególności pracowników zaangażowanych w działania operacyjne i prace fizyczne, które wiążą się z podwyższonym ryzykiem wypadkowym.

Istotne wpływy

Negatywne, rzeczywiste: Warunki pracy – BHP: śmiertelny wypadek pracownika podwykonawcy na placu budowy.

Negatywne, potencjalne: Inne prawa związane z pracą – praca dzieci i praca przymusowa: ryzyko naruszeń w krajach dostawców wynikające z presji cenowej i wymogów terminowych.

Warunki pracy – czas pracy: presja cenowa i wymogi terminowe mogą negatywnie wpływać na czas pracy pracowników w łańcuchu wartości.

Warunki pracy – adekwatna płaca: presja cenowa i wymagania dotyczące terminów dostaw lub realizacji usług mogą wpływać negatywnie na wynagrodzenie pracowników.

Istotne ryzyka i szanse

Ryzyka, potencjalne: Warunki pracy – BHP: mimo stosowania standardów BHP działalność w sektorze budowlanym i przemyśle ciężkim wiąże się z wysokim ryzykiem zdarzeń wypadkowych.

Szanse, potencjalne: Równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o takiej samej wartości: szansa reputacyjna i biznesowa wynikająca z wdrożenia Kodeksu Etyki Dostawców obejmującego zasady równego traktowania, w tym równouprawnienie płci i równość wynagrodzeń za pracę o tej samej wartości.

Inne prawa związane z pracą – praca dzieci i praca przymusowa: szansa reputacyjna, zarządcza i finansowa wynikająca z planowanego wdrożenia Kodeksu Etyki Dostawców zapewniającego jednoznaczne zobowiązanie do przestrzegania praw pracowniczych oraz zakazu pracy dzieci i pracy przymusowej.

Charakter zidentyfikowanych negatywnych wpływów ma charakter systemowy, wynikający ze specyfiki branży budowlanej oraz mogą mieć również charakter powszechny ze względu na ich szerszy zasięg oddziaływania na dalszych etapach łańcucha dostaw. Projekty realizowane są w ściśle określonych terminach, co może prowadzić do naruszeń przepisów BHP i wypadków, wpływających na ciągłość procesów w całym łańcuchu wartości oraz na reputację Grupy. Grupa planuje zwiększyć przejrzystość w łańcuchu wartości poprzez m.in. wymaganie od dostawców przestrzegania nowych zasad etyki i standardów pracy, zgodnie z wdrożonym w 2026 roku Kodeksem Etyki Dostawców. Szczególny nacisk położono na pracowników wykonujących pracę na budowach i zakładach produkcyjnych.

Zidentyfikowane istotne ryzyko nie odnosi się w równym stopniu do wszystkich osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości, lecz koncentrują się na określonych grupach pracowników, tj. w przypadku ryzyka związanego z bezpieczeństwem i higieną pracy – na pracownikach firm podwykonawczych wykonujących prace operacyjne i fizyczne na placach budowy oraz w zakładach produkcyjnych, gdzie występuje podwyższone ryzyko wypadkowe wynikające ze specyfiki branży budowlanej i przemysłu ciężkiego.

(S2-1) Polityki związane z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości

Polityki i kodeksy etyczne

Podstawowym dokumentem regulującym te zagadnienia jest Kodeks Postępowania Biznesowego, który określa zasady etyczne obowiązujące w relacjach z partnerami biznesowymi i który został szczegółowo opisany w rozdziale G1 Kodeks odnosi się do: pracy przymusowej i pracy dzieci, zakazu handlu ludźmi, poszanowania praw człowieka zgodnie z Wytocznymi OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytocznymi ONZ dotyczącymi biznesu i praw człowieka oraz Międzynarodową Kartą Praw Człowieka, zapewnienia bezpiecznych i godnych warunków pracy oraz zakazu dyskryminacji.

Zgodnie z Kodeksem Etyki Dostawców, przyjętym w 2026 r. oraz opisanym w rozdziale G1-1:

- Dostawca zapewnia poszanowanie praw człowieka w swojej działalności.
- Dostawca przestrzega wszystkich przepisów prawa pracy właściwych dla kraju pochodzenia dostawcy i kraju prowadzenia działalności.
- Dostawca sprzeciwia się wszelkim formom współczesnego niewolnictwa, w tym pracy przymusowej, pracy za długi, pracy obowiązkowej (rozumianej jako wymuszona, nie wynikająca z dobrowolnie zawartej umowy), pracy dzieci oraz handlowi ludźmi.
- Dostawca respektuje wolność zrzeszania się i prawa pracowników do rokowań zbiorowych.
- Dostawca zapewnia zgodność systemu wynagradzania, czasu pracy i warunków zatrudnienia z przepisami prawa i konwencjami Międzynarodowej Organizacji Pracy.
- Dostawca zapewnia bezpieczne i zdrowe warunki pracy, wdrażając procedury, certyfikowane systemy zarządzania BHP lub własne programy bezpieczeństwa.
- Dostawca przestrzega zasad równości, uczciwości, integracji i szacunku – zarówno w procesie rekrutacji, jak i w trakcie zatrudnienia.

Zgodnie z Kodeksem Etyki Dostawców interesariusze mogą zwracać się z pytaniem lub prośbą o pomoc poprzez dedykowane kanały komunikacji. Zgodnie z treścią Kodeksu wszelkie zgłoszenia są traktowane poufnie i rozpatrywane z należytą starannością. Kodeks przewiduje kanały komunikacji obejmujące możliwość kontaktu mailowego bezpośrednio ze spółkami.

Zintegrowane Systemy Zarządzania i kontrola zgodności

W spółkach Grupy funkcjonują polityki wynikające z wdrożonych Zintegrowanych Systemów Zarządzania zgodnych z normami ISO 9001, oraz ISO 45001. Systemy te obejmują współpracę z dostawcami i wykonawcami spełniającymi określone wymagania dotyczące jakości oraz BHP. Proces współpracy obejmuje: identyfikację potrzeb i wymagań partnerów, analizę ryzyk w łańcuchu wartości, monitorowanie zgodności z przyjętymi standardami i wymaganiami prawnymi. W praktyce obowiązki dotyczące przestrzegania prawa pracy oraz zasad bezpieczeństwa i ochrony środowiska są regulowane dokumentacją kontraktową. Do każdej umowy z wykonawcą stosowane są załączniki BHP, a wykonawcy przekazują wykaz pracowników z oświadczeniem o legalności zatrudnienia. Takie podejście wspiera zgodność działań partnerów biznesowych z wymogami prawa oraz zasadami poszanowania praw człowieka.

Procedury i standardy BHP

W lutym 2025 roku Dekpol Budownictwo wdrożyło Księgę standardów BHP i OŚ dla robót budowlanych, mająca zastosowanie wobec podwykonawców. Dokument stanowi załącznik do umów, a jego wersja elektroniczna przekazywana jest przedstawicielom wykonawców. Monitorowanie przestrzegania zasad odbywa się poprzez systematyczne kontrole stanu BHP i OŚ na budowach. Instrukcje Bezpiecznego Wykonywania Robót (IBWR) opracowywane są przed dopuszczeniem podmiotu do realizacji zadania i zawierają ocenę ryzyka dla konkretnych zadań oraz działania zapobiegawcze. Pracownicy w łańcuchu wartości nie brali udziału w opracowywaniu tych dokumentów.

Współpraca z kontrahentami i partnerami

Grupa nie posiada odrębnej polityki dotyczącej osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości ani odrębnej polityki poszanowania praw człowieka. Na początku roku 2026 został wdrożony Kodeks Etyki Dostawców, który jest spójny w zakresie wymagań dotyczących praw człowieka z obowiązującym w Grupie Kodeksem Postępowania biznesowego i wprost w treści Kodeksu odnosi się do zapisów w Kodeksie Postępowania Biznesowego.

Odpowiedzialność za wdrażanie polityk

Odpowiedzialność za wdrożenie polityk i zasad współpracy z kontrahentami oraz za poszanowanie praw człowieka w łańcuchu wartości spoczywa na Zarządach poszczególnych spółek. Przy tworzeniu polityk nie uczestniczyli pracownicy w łańcuchu wartości, jednak działania kontrolne, monitoring i procedury BHP zapewniają bieżące wdrażanie standardów w praktyce. W raportowanym okresie nie odnotowano przypadków nieprzestrzegania Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Deklaracji Międzynarodowej Organizacji Pracy dotyczącej podstawowych zasad i praw w pracy lub Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw międzynarodowych, które dotyczą osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości.

(S2-2) Procesy współpracy z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości w zakresie wpływów

GK Dekpol realizuje działania mające na celu uwzględnianie praw pracowników w łańcuchu wartości poprzez stosowanie formalnych wymagań wobec dostawców i podwykonawców, obejmujących przestrzeganie przepisów prawa pracy, zasad BHP oraz podstawowych standardów praw człowieka. Wymagania te są komunikowane kontrahentom poprzez zapisy umowne. Odpowiedzialność za jakość tego zaangażowania w organizacji ponoszą: Dyrektorzy Techniczni, Dyrektorzy działu Ofertowania, Dyrektor Zakupów, Kierownik ds. BHP, Dyrektor Operacyjny oraz Zarząd spółek Grupy. Grupa Dekpol jeszcze nie wdrożyła ogólnego procesu współpracy z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości.

Mechanizmy zgłaszania nieprawidłowości

Zostały szczegółowo opisane w rozdziale S2-3.

Procesy monitorowania i działań naprawczych

Procesy współpracy opisane w poniższej sekcji dotyczą wyłącznie wpływu w obszarze BHP i nie obejmuje pozostałych istotnych wpływów. Skuteczność zaangażowania pracowników łańcucha wartości jest oceniana podczas: audytów i kontroli BHP na budowach, weryfikacji warunków pracy oraz praktyk zatrudnienia przed dopuszczeniem firm do realizacji projektów, opracowywania raportów z działań zapobiegawczych, które zawierają informacje o: dacie, lokalizacji, rodzaju nieprawidłowości, działaniach zapobiegawczych oraz osobie odpowiedzialnej za ich usunięcie. Na każdą nieprawidłowość udzielana jest odpowiedź z informacją: co zostało wdrożone, kiedy i kto zgłasza zakończenie działań naprawczych. Działania te są monitorowane podczas kolejnych kontroli. Do działań naprawczych zalicza się m.in.: wdrożenie mechanizmów usprawniających proces budowy, reagowanie na zdarzenia potencjalnie wypadkowe, przeprowadzane już w 2025 roku szkolenia i warsztaty dla pracowników łańcucha wartości oraz konsultacje z organizacjami zewnętrznymi, takimi jak Państwowa Inspekcja Pracy, Państwowa Straż Pożarna, Ochotnicza Straż Pożarna czy inne organizacje pozarządowe.

Zaangażowanie pracowników łańcucha wartości w procesy współpracy

Sekcja odnosi się wyłącznie do wpływu w obszarze BHP i nie obejmuje pozostałych istotnych wpływów. Dekpol Budownictwo umożliwia przedstawicielom nadzoru firm podwykonawczych udział w: naradach koordynacyjnych (raz w tygodniu), protokołach uzgodnień, przygotowywaniu zapytań ofertowych, negocjacjach z klientami i dostawcami. Pracownicy podwykonawców mogą zgłaszać bieżące problemy, a firma wdraża działania usprawniające proces realizacji inwestycji. W spółkach produkcyjnych Grupy Dekpol współpraca z pracownikami łańcucha wartości odbywa się bieżąco i jest dostosowana do konkretnych potrzeb, choć dotychczas ich perspektywa miała ograniczony wpływ na podejmowane decyzje. Dekpol Deweloper angażuje pracowników łańcucha wartości poprzez szkolenia z zakresu: stosowania platformy CDE, wdrożenia technologii BIM, przygotowania do raportowania ESG (np. ślad węglowy budynku). Jednak spółka nie monitoruje wszystkich firm, pracowników, projektantów, inspektorów nadzoru inwestorskiego, podwykonawców, prawników ani pośredników w obrocie nieruchomości.

(S2-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości

GK Dekpol zapewnia osobom wykonującym pracę w łańcuchu wartości dostęp do kanałów zgłaszania obaw oraz mechanizmów naprawczych umożliwiających zgłaszanie potencjalnych lub rzeczywistych naruszeń praw pracowniczych, zasad bezpieczeństwa pracy oraz innych nieprawidłowości związanych z działalnością Grupy i jej partnerów biznesowych.

Kanały zgłaszania obaw i dostępność mechanizmów naprawczych

Pod koniec 2024 roku spółki Dekpol Budownictwo oraz Kombet wdrożyły Procedurę Sygnalistów, obejmującą również osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości. Procedura została udostępniona publicznie na stronach internetowych spółek i umożliwia dokonywanie anonimowych zgłoszeń przy zachowaniu poufności oraz ochrony zgłaszających przed działaniami odwetowymi. W 2025 roku analogiczne procedury wdrożono w pozostałych spółkach Grupy Kapitałowej Dekpol, z wyjątkiem spółki Betpref, dla których wdrożenie zaplanowano na rok 2026. Kanały zgłaszania dostępne dla osób w łańcuchu wartości obejmują w szczególności: dedykowane kanały zgłoszeń wynikające z Procedury Sygnalistów, umożliwiające anonimowe przekazywanie informacji, bezpośrednie zgłoszenia podczas narad koordynacyjnych z podwykonawcami na budowach, zgłoszenia przekazywane podczas kontroli BHP i ochrony środowiska realizowanych na placach budowy i w zakładach produkcyjnych, kontakt za pośrednictwem poczty elektronicznej, telefonu oraz bezpośrednich spotkań z przedstawicielami spółek, ogólne adresy e-mail przeznaczone do zgłaszania uwag i skarg dotyczących współpracy lub warunków pracy. Kanały te są dostępne zarówno dla pracowników podwykonawców i dostawców, jak i innych osób wykonujących pracę w łańcuchu wartości. Nie jest dokonywana ocena czy osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości są świadome istnienia tych struktur i procesów i czy mają do nich zaufanie jako do sposobu zgłaszania swoich wątpliwości lub potrzeb oraz ich rozstrzygnięcia lub uwzględniania. W ramach obowiązującej Procedury Sygnalistów istnieje ochrona przed działaniami odwetowymi, która została szerzej opisana w rozdziale G1.

Wymagania wobec partnerów biznesowych

W szczególności w Dekpol Budownictwo od kluczowych dostawców i podwykonawców wymagane jest zapewnienie skutecznych kanałów zgłoszeń dla pracowników w łańcuchu wartości. Wymogi te zostaną wprowadzane poprzez wdrożenie na początku 2026 roku Kodeksu Etyki Dostawców oraz stosowanie odpowiednich klauzul dotyczących przestrzegania zasad etycznych i bezpieczeństwa pracy. Spółka wspiera partnerów biznesowych poprzez: udostępnianie wzorcowych procedur zgłoszeniowych, prowadzenie szkoleń dotyczących zasad bezpieczeństwa oraz zgłaszania nieprawidłowości, umożliwienie korzystania z własnych kanałów zgłoszeń w przypadku braku odpowiednich mechanizmów po stronie partnera.

Proces reagowania na zgłoszenia i działania naprawcze

Szerzej zostało to omówione w rozdziale S2-2. W przypadku stwierdzenia istotnych negatywnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości podejmowane są działania naprawcze mające na celu eliminację przyczyn nieprawidłowości oraz zapobieganie ich ponownemu wystąpieniu. Działania naprawcze realizowane są m.in. na podstawie wyników kontroli organów zewnętrznych oraz kontroli wewnętrznych. Protokoły pokontrolne przekazywane są Zarządowi spółki, omawiane podczas cyklicznych spotkań oraz archiwizowane w systemach wewnętrznych przypisanych do poszczególnych inwestycji. W spółkach produkcyjnych prowadzone są regularne kontrole bezpieczeństwa pracy oraz szkolenia obejmujące również osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości odwiedzające zakłady produkcyjne. W Dekpol Deweloper działania naprawcze podejmowane są każdorazowo w zależności od charakteru zgłoszenia. Współpraca z kontrahentami regulowana jest umowami.

Zapewnienie poufności i ochrona przed działaniami odwetowymi

W ramach wdrożonych procedur zapewniono mechanizmy gwarantujące poufność zgłoszeń oraz ochronę zgłaszających przed działaniami odwetowymi. Anonimowy charakter kanałów zgłoszeniowych oraz określone procedury eskalacji spraw wysokiego ryzyka wspierają bezpieczeństwo osób korzystających z mechanizmów zgłoszeniowych. W przypadku zgłoszeń wymagających szczególnej interwencji stosowany jest proces eskalacji spraw do wyższego szczebla zarządzania, co umożliwia reagowanie na zdarzenia o podwyższonym poziomie ryzyka.

Monitorowanie skuteczności mechanizmów naprawczych

Skuteczność funkcjonujących kanałów zgłoszeń i mechanizmów naprawczych monitorowana jest poprzez analizę zgłoszeń oraz przeglądy wyników kontroli i audytów w obszarze bezpieczeństwa pracy i ochrony środowiska. Dotychczas nie prowadzono odrębnej, sformalizowanej oceny skuteczności środków zaradczych innych niż wynikające z funkcjonujących systemów zarządzania bezpieczeństwem pracy i środowiskiem zgodnych z normami ISO. Planowane jest dalsze rozwijanie podejścia do oceny skuteczności mechanizmów zgłoszeniowych wraz z rozwojem systemów zarządzania ryzykiem w całej Grupie.

(S2-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z osobami wykonującymi pracę w łańcuchu wartości oraz skuteczność tych działań

Grupa Kapitałowa Dekpol prowadzi działania w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy ukierunkowane na ograniczanie ryzyka oraz minimalizowanie negatywnych wpływów związanych z warunkami pracy osób w łańcuchu wartości, w szczególności wobec podwykonawców, poprzez wdrożenie procedur BHP, realizację szkoleń, określanie wymagań umownych oraz prowadzenie kontroli i nadzoru nad przestrzeganiem zasad bezpieczeństwa. Działania te obejmują również podejmowanie środków naprawczych w przypadku zidentyfikowania nieprawidłowości, zgodnie z podejściem opisanym w rozdziale S2-2, w tym działania korygujące, monitorowanie ich realizacji oraz współpracę z partnerami biznesowymi w celu usunięcia skutków naruszeń. W przypadku gdyby wystąpiły, a w 2025 takich nie zarejestrowano, napięcia pomiędzy zapewnieniem bezpieczeństwa pracy a presją operacyjną lub biznesową, zgodnie z Kodeksem Postępowania Biznesowego priorytetem Grupy jest ochrona zdrowia i życia pracowników oraz osób w łańcuchu wartości. Poniżej przedstawiono działania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych wpływów, zarządzanie ryzykiem oraz wykorzystanie szans. Oczekiwanym rezultatem podejmowanych działań jest zmniejszenie liczby zdarzeń niebezpiecznych i naruszeń zasad BHP w łańcuchu wartości, poprawa warunków pracy oraz wzmocnienie kultury bezpieczeństwa u partnerów biznesowych, a także ograniczenie ryzyka występowania istotnych negatywnych wpływów na osoby wykonujące pracę w łańcuchu wartości. Jednocześnie działalność w sektorze budowlanym i przemyśle ciężkim wiąże się z nieodłącznym, potencjalnym ryzykiem zdarzeń wypadkowych, którego nie można całkowicie wyeliminować, w szczególności ze względu na

czynnik ludzki oraz specyfikę prowadzonych prac. W związku z tym Grupa podejmuje działania ograniczające to ryzyko, jednak nie eliminuje ono w pełni jego występowania.

Działania podjęte w GK Dekpol w roku 2025:

Umowy podwykonawcze zawierają szczegółowe załączniki dotyczące standardów BHP i kar za ich nieprzestrzeganie. Systematyczny nadzór nad bezpieczeństwem i higieną pracy poprzez kontrole BHP, który jest prowadzony stale. Analiza ryzyk i wdrażanie działań korygujących po stwierdzeniu incydentów, w tym wzmocnienie nadzoru nad podwykonawcami, aktualizacja wymogów kontraktowych oraz modyfikacja procedur operacyjnych i standardów bezpieczeństwa.

Zarządzanie ryzykiem i wykorzystanie dźwigni:

Dekpol Budownictwo na bieżąco wykorzystuje swoje oddziaływanie wobec dostawców i podwykonawców w celu ograniczenia negatywnych skutków, planuje egzekwować wymogi umowne, przepisy prawa oraz od 2026 roku postanowienia Kodeksu Etyki Dostawców. Ocena dostawców, o której mowa w Kodeksie Etyki Dostawców będzie obejmować ankiety, deklaracje zgodności oraz audyty, co pozwala formalnie monitorować zgodność z wymogami społecznymi, takimi jak praca dzieci, praca przymusowa, godne, bezpieczne i niedyskryminujące warunki pracy, przestrzeganie zasad równości, wspieranie i poszanowanie praw człowieka i BHP.

Monitorowanie skuteczności działań: Liczba zgłoszeń w systemie anonimowego raportowania naruszeń i ich rozwiązania. Liczba podwykonawców objętych szkoleniami i audytami. Liczba wypadków i zdarzeń potencjalnie wypadkowych. Regularne przeglądy i aktualizacja procedur w oparciu o wyniki audytów i analiz incydentów. Zasoby i funkcje wewnętrzne: Dedykowane funkcje w obszarach zakupów, BHP i działu realizacji odpowiadają za wdrażanie standardów, nadzór nad dostawcami, ocenę ryzyk, egzekwowanie wymogów umownych i działania naprawcze.

Kluczowe zasoby obejmują personel odpowiedzialny za monitorowanie zgodności, systemy i procedury zarządzania ryzykiem społecznym, szkolenia oraz narzędzia monitorujące realizację wymogów BHP.

W raportowanym okresie miał miejsce jeden wypadek śmiertelny wśród pracowników w łańcuchu wartości w lokalizacji GK Dekpol. Wszystkie działania są stopniowo wdrażane w całej Grupie Kapitałowej Dekpol w celu systematycznego ograniczania negatywnych wpływów w łańcuchu wartości.

(S2-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

GK Dekpol nie określiła dotychczas celów w rozumieniu ESRS. Pomimo braku formalnie zdefiniowanych celów, Grupa monitoruje skuteczność swoich polityk oraz podejmowanych działań dotyczących istotnych wpływów, ryzyka w obszarze pracowników w łańcuchu wartości za pośrednictwem zdefiniowanych założeń strategicznych.

Monitorowanie realizowane jest w oparciu o wewnętrzne systemy zarządzania i procedury, w tym normy ISO 9001 oraz ISO 45001, Kodeks Postępowania Biznesowego, Kodeks Etyki Dostawców oraz Księgę standardów BHP. Obejmuje ono cykliczne przeglądy wyników audytów i kontroli dostawców oraz podwykonawców, analizę wskaźników BHP, a także ocenę zgłoszeń w ramach systemu anonimowego raportowania nieprawidłowości.

Poziom ambicji Grupy, mimo braku formalnie określonych celów ESRS, wynika z przyjętych założeń strategicznych zawartych w Strategii Zrównoważonego Rozwoju na lata 2026–2030 (okres odniesienia: 2024) i obejmuje w szczególności ocenę 100% kluczowych dostawców pod kątem zgodności z Kodeksem Etyki Dostawców, zapewnienie zgodności ich działań z przyjętymi standardami, zobowiązanie 100% kluczowych dostawców do wdrożenia skutecznych mechanizmów składania skarg dla pracowników, zapewnienie udziału 100% ekip podwykonawczych w szkoleniach BHP oraz opracowanie i wdrożenie planu angażowania interesariuszy.

Do oceny postępów Grupa wykorzystuje wskaźniki ilościowe i jakościowe. Stosowane już wskaźniki ilościowe obejmują m.in. udział podwykonawców objętych szkoleniami BHP oraz wskaźniki wypadkowości. Planowane w związku z wdrożeniem Kodeksu Etyki Dostawców wskaźniki jakościowe obejmują wyniki audytów i kontroli dostawców, stosowane wskaźniki dotyczące analizy zgłoszeń w systemie sygnalistów oraz ocenę zgodności działań dostawców z obowiązującymi standardami etycznymi i BHP.

Przyjęte założenia strategiczne wspierają zarówno ograniczanie negatywnych wpływów, przyczyniając się do realizacji SDG 8 – Godna praca i wzrost gospodarczy.

Okresem odniesienia dla monitorowania postępów jest rok bazowy 2024, zgodnie z przyjętą na początku 2026 roku Strategią Zrównoważonego Rozwoju GK Depol na lata 2026–2030.

(S3) Dotknięte społeczności



(S3.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Grupa Kapitałowa Dekpol identyfikuje istotny negatywny wpływ na społeczności dotknięte w związku z operacjami własnymi, w szczególności działalnością produkcyjną i budowlaną prowadzoną w zakładach produkcyjnych oraz na placach budów. Grupa nie zidentyfikowała istotnych wpływów związanych z łańcuchem wartości ani użytkowaniem produktów i usług wymagających odrębnego ujawnienia.

Wpływy dotyczą głównie społeczności lokalnych żyjących lub pracujących w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów produkcyjnych oraz placów budów. Grupa nie zidentyfikowała istotnych wpływów dotyczących społeczności w łańcuchu wartości ani społeczności ludów rdzennych.

Zidentyfikowany wpływ negatywny może mieć dwojaki charakter. W przypadku części uciążliwości, takich jak pylenie, emisje, hałas czy wibracje, jest to wpływ systemowy, ponieważ jest związany z prowadzoną działalnością operacyjną. Może on jednak występować także incydentalnie, w związku z pojedynczymi zdarzeniami operacyjnymi, takimi jak awarie techniczne czy pożary w obszarze działalności produkcyjnej i budowlanej. W okresie sprawozdawczym odnotowano 1 pożar hali produkcyjnej w Pinczynie.

Grupa identyfikuje pozytywny wpływ związany z działalnością Fundacji Dekpol oraz inicjatywami społecznymi realizowanymi przez spółki z Grupy. Działania te obejmują wsparcie społeczności lokalnych, w tym w obszarze ochrony zdrowia, rozwoju osobistego, rozwoju infrastruktury lokalnej oraz inicjatyw społecznych. Wpływ ten dotyczy przede wszystkim społeczności na obszarach prowadzenia działalności operacyjnej Grupy. Są wśród nich instytucje oraz osoby znajdujące się w trudnej sytuacji życiowej, w tym osoby dotknięte zdarzeniami losowymi, a także społeczności korzystające z inicjatyw w obszarze zdrowia, sportu, kultury, nauki i bezpieczeństwa publicznego.

Zidentyfikowała ona istotne ryzyko związane z potencjalnymi zdarzeniami incydentalnymi w działalności operacyjnej, które mogą wpływać na bezpieczeństwo społeczności lokalnych oraz generować ryzyka reputacyjne i regulacyjne. Jednocześnie identyfikowana jest szansa związana z działalnością Fundacji Dekpol oraz inicjatywami społecznymi, w szczególności w zakresie budowania pozytywnych relacji ze społecznościami lokalnymi oraz wzmacniania reputacji Grupy.

Zwiększony negatywny wpływ może dotyczyć społeczności lokalnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów produkcyjnych i placów budów, w szczególności osób przebywających w najbliższym otoczeniu prowadzonych prac. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie zidentyfikowano jednak szczególnych grup ani specyficznych kontekstów wskazujących na systemowo podwyższony poziom ryzyka poniesienia szkody.

Istotne ryzyka i szanse nie odnoszą się do wyodrębnionych grup społeczności dotkniętych. Zidentyfikowane ryzyko i szansa mają charakter ogólny i dotyczą społeczności lokalnych jako całości.

(S3-1) Polityki związane z dotkniętymi społecznościami

(1) **Bezpieczeństwo zdrowia i mienia społeczności lokalnych w otoczeniu zakładów produkcyjnych i placów budów**

Brak istniejących dedykowanych polityk skierowanych do dotkniętych społeczności. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie posiada odrębnych, sformalizowanych polityk odnoszących się bezpośrednio do zarządzania istotnym wpływem negatywnym i ryzykiem wobec dotkniętych społeczności w obszarze uciążliwości związanych z działalnością budowlaną i produkcyjną. Grupa Kapitałowa Depol przyjęła strategię zrównoważonego rozwoju, w której planuje opracowanie angażowania interesariuszy.

(2) **Działalność Fundacji Depol i inicjatywy społeczne Grupy Kapitałowej**

Statut Fundacji Depol i regulamin Fundacji Depol

a) Kluczowa treść polityki:

Regulamin Fundacji określa podstawy i cele działania Fundacji w zakresie określonym w Statucie Fundacji. Działalność Fundacji Depol prowadzona jest w oparciu o Statut Fundacji Depol oraz Regulamin Fundacji Depol. Zgodnie ze Statutem, w odniesieniu do społeczności lokalnych. Realizuje ona cele społeczne lub gospodarczo użyteczne, w szczególności świadczenie pomocy finansowej w zakresie rozwoju gospodarki, nauki, oświaty i wychowania, kultury i sztuki, opieki i pomocy społecznej, ochrony środowiska, położonym na obszarach RP, w szczególności tam, gdzie spółki należące do GK Depol prowadzą swą działalność, w tym realizując inwestycje własne i zewnętrzne: placówkom oświaty, organom administracji publicznej, klubom sportowym, Straży Pożarnej oraz Ochotniczej Straży Pożarnej, Wspieranie działań typu non-profit na rzecz lokalnych społeczności.

b) **Monitorowanie:** odbywa się poprzez bieżący nadzór nad realizowanymi działaniami i ocenę wykorzystania środków.

c) **Zakres zastosowania:** Statut i regulamin obejmują działania na rzecz społeczności lokalnych, w szczególności na obszarach prowadzenia działalności operacyjnej.

d) **Odpowiedzialność za wdrażanie:** za wdrażanie regulaminu i stosowanie statutu odpowiada Zarząd Fundacji.

e) **Normy i inicjatywy zewnętrzne:** na dzień sporządzenia sprawozdania ww. dokumenty Fundacji nie są formalnie powiązane z odrębnymi standardami zewnętrznymi.

f) **Uwzględnienie interesariuszy:** ww. dokumenty są stosowane jako sposób zgłoszenia swoich potrzeb przez społeczności lokalne oraz w odpowiedzi na zgłaszane przez nich potrzeby.

g) **Udostępnianie polityki:** Informacje o zasadach działania Fundacji udostępniane są zainteresowanym stronom poprzez kanały komunikacji Fundacji i Grupy.

Polityka społecznej odpowiedzialności biznesu w Depol Budownictwo

a) Kluczowa treść polityki:

zgodnie z Polityką Depol Budownictwo zobowiązuje się do prowadzenia działalności zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz społecznej odpowiedzialności biznesu. Celem polityki jest dbałość o dobro m.in. lokalnych społeczności. W swojej działalności spółka kieruje się wartościami takimi jak odpowiedzialność, wiedza i ekspertyza, ambicja oraz partnerstwo i współpraca. Polityka obejmuje m.in. obszary takie jak jakość produktów i usług, czy też relacje z interesariuszami. Odnosząc się do inicjatyw społecznych spółki, Polityka odpowiedzialności biznesu wskazuje na dążenie do zwiększania pozytywnego wpływu firmy na społeczeństwo poprzez angażowanie się w rozwój i wsparcie społeczności lokalnych, w których realizowane są projekty inwestycyjne. W praktyce oznacza to współpracę z organizacjami i instytucjami oraz wspieranie inicjatyw społecznych, edukacyjnych, charytatywnych, sportowych, zdrowotnych i kulturalnych, a także innych działań służących poprawie jakości życia wspieranych społeczności. Spółka wspiera również inicjatywy na rzecz ochrony przyrody, promujące świadomość ekologiczną i odpowiedzialną postawę wobec środowiska.

b) **Monitorowanie:** odbywa się poprzez bieżący nadzór operacyjny, systemy zarządzania (ISO) oraz kontrolę realizacji projektów.

c) **Zakres zastosowania:** Polityka obejmuje działalność Dekpol Budownictwo, w szczególności w zakresie realizacji inwestycji budowlanych, relacji z klientami i partnerami biznesowymi, pracowników oraz oddziaływania na społeczności lokalne i środowisko.

d) **Odpowiedzialność za wdrażanie:** Za wdrażanie polityki odpowiada Zarząd Dekpol Budownictwo oraz właściwe jednostki operacyjne, w szczególności kierownictwo projektów i funkcje wspierające

e) **Uwzględnienie interesariuszy:** Polityka uwzględnia interesy kluczowych interesariuszy, w tym pracowników, klientów, partnerów biznesowych oraz społeczności lokalnych, poprzez działania w obszarze bezpieczeństwa, jakości, transparentności oraz inicjatyw społecznych.

f) **Udostępnienie polityki:** Polityka jest udostępniana części pracownikom poprzez wewnętrzne kanały komunikacji takiej jak komunikacja mailowa.

Poszanowanie praw człowieka i zgodność z normami międzynarodowymi

Poszanowanie praw człowieka dotkniętych społecznościami

Grupa nie posiada odrębnej polityki praw człowieka; odniesienia do właściwych standardów międzynarodowych, w tym Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, deklaracji MOP oraz Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, zawarto w Kodeksie Postępowania Biznesowego. W 2024 roku rozpoczęto prace nad polityką skargową, która ma określać zasady przyjmowania, ewidencjonowania i rozpatrywania zgłoszeń, w tym zgłoszeń pochodzących od społeczności lokalnych. Pierwotnie jej przyjęcie planowano na 2025 rok, jednak harmonogram prac został przesunięty na kolejne lata. Zmiana ta wynika z przyjętej sekwencji działań związanych z opracowaniem i wdrażaniem strategii zrównoważonego rozwoju.

Zgodność z uznanymi na szczeblu międzynarodowym normami

Grupa Kapitałowa Dekpol nie posiada odrębnej polityki dedykowanej wyłącznie dotkniętym społecznościom, jednak elementy tego podejścia zostały ujęte w obowiązujących dokumentach wewnętrznych, w szczególności w Kodeksie Postępowania Biznesowego, polityce społecznej odpowiedzialności biznesu Dekpol Budownictwo oraz dokumentach regulujących działalność Fundacji Dekpol. Zgodnie z Kodeksem Postępowania Biznesowego w brzmieniu zaktualizowanym w 2026 r., 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 został szerzej opisany w rozdziale G1-1. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie odnotowała w ramach własnych operacji ani w łańcuchu wartości przypadków nieprzestrzegania tych standardów w odniesieniu do dotkniętych społecznościami. Grupa nie prowadzi również działalności na obszarach zamieszkałych przez ludź rdzenne ani nie zidentyfikowała wpływów odnoszących się do tej kategorii społeczności.

(S3-2) Procesy współpracy w zakresie wpływów z dotkniętymi społecznościami

(1) Bezpieczeństwo zdrowia i mienia społeczności lokalnych w otoczeniu zakładów produkcyjnych i placów budów

Na dzień sporządzenia sprawozdania GK Dekpol nie wdrożyła ogólnego procesu współpracy z dotkniętymi społecznościami. W uzasadnionych przypadkach, wynikających w szczególności z istotnych oczekiwań lub sygnałów zgłaszanych przez społeczności lokalne, Grupa podejmuje dialog z odpowiednimi interesariuszami. Działania te mają jednak charakter sytuacyjny i nie stanowią elementu standardowej, sformalizowanej praktyki operacyjnej. W przypadkach, w których procesy inwestycyjne wiążą się ze zwiększonym zainteresowaniem społecznym lub zgłaszaniem szczególnych obaw, Grupa pozostaje w kontakcie z właściwymi organami administracji publicznej, w tym m.in. z urzędami miast i gmin oraz Regionalnymi Dyrekcjami Ochrony Środowiska. Dialog prowadzony z tymi podmiotami stanowi jeden z elementów monitorowania wpływu działalności Grupy na otoczenie społeczne i środowiskowe.

Poza przypadkami wynikającymi bezpośrednio z obowiązujących procedur administracyjnych, prowadzenie konsultacji społecznych nie stanowi co do zasady obowiązku prawnego Grupy. Ewentualne działania w tym zakresie są podejmowane na podstawie oceny okoliczności danej sprawy oraz przesłanek biznesowych, operacyjnych lub relacyjnych, co miało miejsce w bieżącym okresie sprawozdawczym.

Grupa nie identyfikuje w budżecie odrębnej, stałej pozycji przeznaczonej na finansowanie działań związanych z rozwiązywaniem sporów lub sytuacji konfliktowych z lokalnymi społecznościami lub klientami. W przypadku wystąpienia takich sytuacji zakres działań oraz związane z nimi nakłady finansowe są ustalane indywidualnie, adekwatnie do charakteru i skali danej sprawy.

Z uwagi na brak sformalizowanej procedury, w przypadku wystąpienia zgłoszeń lub sytuacji wymagających interwencji, kadra kierownicza wyznacza osoby odpowiedzialne za prowadzenie działań wyjaśniających oraz koordynację procesu rozwiązania problemu.

(2) Działalność Fundacji Dekpol i inicjatywy społeczne Grupy Kapitałowej

Grupa prowadzi działania o charakterze charytatywnym i społecznym skierowane do lokalnych społeczności, które zostały szerzej opisane w rozdziale S3-4. Inicjatywy te są realizowane bezpośrednio przez spółki z Grupy, a od września 2024 r. również za pośrednictwem Fundacji. Za współpracę w tym zakresie odpowiedzialne są Zarządy poszczególnych spółek i Fundacji.

Współpraca w ramach wskazanych inicjatyw obejmuje różne etapy, w tym identyfikację potrzeb, ocenę zasadności udzielenia wsparcia, przekazanie pomocy oraz monitoring sposobu jej wykorzystania. Częstotliwość podejmowanych działań jest uzależniona od charakteru poszczególnych inicjatyw, liczby zgłoszeń lub wniosków o wsparcie, a także od zasobów przeznaczonych na ten cel. Rozpoczęcie działalności Fundacji przyczyniło się do częściowej standaryzacji procesu przyznawania i monitorowania wsparcia.

Fundacja nie wypracowała jeszcze w pełni rozwiniętych mechanizmów systemowej oceny skuteczności współpracy z beneficjentami. Jednocześnie zawierane z beneficjentami porozumienia przewidują uprawnienie Fundacji do monitorowania sposobu wykorzystania przekazanego wsparcia. Do dnia sporządzenia sprawozdania nie przeprowadzono jeszcze usystematyzowanego procesu zbierania opinii od beneficjentów. Grupa zakłada analizę potrzeby wdrożenia takich rozwiązań w kolejnym okresie sprawozdawczym.

Zasady współpracy w ramach działalności Fundacji zostały określone w jej statucie oraz regulaminie. Podmioty ubiegające się o wsparcie są zobowiązane do złożenia wniosku o dotację oraz do zawarcia porozumienia określającego warunki współpracy. Wzory stosowanych dokumentów zostały określone w regulaminie Fundacji. Grupa powołała Zarząd Fundacji, w którego skład wchodzi przedstawiciele spółek z Grupy.

(S3-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez dotknięte społeczności

Mechanizmy zgłaszania obaw i procesy naprawy

W przypadku wystąpienia uciążliwości związanych z działalnością budowlaną, produkcyjną lub działalnością Fundacji, spółki z Grupy dążą do podejmowania działań ograniczających ich skutki oraz do rozwiązywania zgłaszanych problemów we współpracy z dotkniętymi społecznościami.

Obecnie w GK Dekpol funkcjonują ogólnodostępne kanały kontaktu dostępne na stronach internetowych poszczególnych spółek, umożliwiające społecznościom lokalnym zgłaszanie obaw i potrzeb. Zgłoszenia są przekazywane do właściwych kompetencyjnie osób i co do zasady podlegają rozpatrzeniu. Jednocześnie Grupa nie prowadzi jeszcze jednolitej ewidencji takich zgłoszeń ani systemowej oceny skuteczności sposobu ich rozwiązywania.

W celu uporządkowania tego obszaru Grupa planuje wdrożenie wspólnego dla całej Grupy mechanizmu zgłaszania obaw i naruszeń w ramach polityki skargowej. Planowany system ma umożliwiać dokonywanie zgłoszeń bezpośrednio do spółek, również w formie anonimowej. Za przygotowanie tego rozwiązania odpowiadają pracownicy merytoryczni oraz prawnicy stanowiący własne zasoby organizacyjne Grupy. Na obecnym etapie nie przewiduje się prowadzenia odrębnych konsultacji społecznych przed wdrożeniem tego mechanizmu.

Istniejące kanały zgłaszania obaw i mechanizmy reagowania

GK Dekpol udostępnia dotkniętym społecznościom następujące kanały umożliwiające bezpośrednie zgłaszanie obaw, potrzeb oraz problemów związanych z wpływem działalności Grupy na lokalne otoczenie:

- punkty kontaktowe dla mieszkańców (terenowe Biura Sprzedaży), funkcjonujące w ramach wybranych inwestycji deweloperskich realizowanych przez Dekpol Deweloper, umożliwiające zgłaszanie obaw oraz propozycji rozwiązań dotyczących wpływu inwestycji na otoczenie lokalne;
- ogólnodostępne adresy e-mail oraz numery telefonów publikowane na stronach internetowych poszczególnych spółek z Grupy, a w przypadku realizowanych inwestycji również informacje kontaktowe udostępniane na tablicach informacyjnych budowy, w tym dane kierownika budowy lub inne właściwe dane kontaktowe, za pośrednictwem których mieszkańcy sąsiednich nieruchomości oraz przedstawiciele społeczności lokalnych mogą kierować zapytania, uwagi oraz zgłaszać problemy;
- indywidualny adres e-mail Fundacji, umożliwiający kontakt w sprawach związanych z jej działalnością.

Spółki z GK Dekpol udostępniają powyższe kanały zainteresowanym stronom, jednak obecnie nie prowadzą systemowej oceny, czy dotknięte społeczności są świadome ich istnienia ani czy postrzegają je jako dostępne i wiarygodne narzędzie zgłaszania obaw lub potrzeb. Grupa nie wdrożyła polityki ochrony osób korzystających z przedstawionych kanałów i struktur przed działaniami odwetowymi.

Systemy monitorowania i doskonalenia procesów

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie posiada jeszcze w pełni sformalizowanych mechanizmów służących systematycznemu śledzeniu zgłaszanych problemów, ocenie sposobu ich rozpatrywania ani mierzeniu skuteczności kanałów wykorzystywanych przez dotkniętą społeczność. W przypadku zgłoszenia obaw lub skarg spółki z Grupy podejmują działania adekwatne do charakteru sprawy, w tym - w uzasadnionych przypadkach - współpracują z władzami lokalnymi.

W ramach strategii zrównoważonego rozwoju Grupa planuje opracowanie planu angażowania interesariuszy oraz wdrożenie polityki skargowej, która umożliwi ewidencjonowanie i monitorowanie zgłoszeń, ocenę sposobu ich rozpatrywania oraz wdrażanie działań korygujących i zapobiegawczych. Założeniem strategicznym Grupy wskazanym w strategii zrównoważonego rozwoju jest rozpatrzenie 100% skarg otrzymanych od lokalnych społeczności w ramach wdrożonego mechanizmu.

(S3-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na dotkniętą społeczność oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnym ryzykiem i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z tymi społecznościami oraz skuteczność tych działań

(1) Bezpieczeństwo zdrowia i mienia społeczności lokalnych w otoczeniu zakładów produkcyjnych i placów budów

- **Zasoby:** Działania realizowane są w ramach istniejących struktur operacyjnych, bez wyodrębnionego budżetu; ewentualne koszty ponoszone są na poziomie inwestycji.
- **Horyzont czasowy:** Działania mają charakter ciągły i są realizowane na wszystkich etapach inwestycji.
- **Monitorowanie:** Monitoring prowadzony jest na poziomie operacyjnym.

(2) Działalność Fundacji Dekpol i inicjatywy społeczne Grupy Kapitałowej

- **Zasoby:** Nakłady finansowe mają charakter zmienny i zależą od skali działań oraz zaangażowania poszczególnych spółek i Fundacji.
- **Horyzont czasowy:** Działania mają charakter ciągły, zależny od bieżących potrzeb i dostępnych zasobów.
- **Monitorowanie:** Monitoring ma obecnie charakter podstawowy i będzie rozwijany w ramach wdrażania strategii zrównoważonego rozwoju.

(1) Bezpieczeństwo zdrowia i mienia społeczności lokalnych w otoczeniu zakładów produkcyjnych i placów budów

W bieżącym okresie sprawozdawczym działania dotyczące istotnego wpływu i ryzyka na dotkniętą społeczność, tj. uciążliwości związanych z działalnością budowlaną i produkcyjną, są uwzględniane w ramach oceny ryzyk i szans prowadzonej dla poszczególnych inwestycji oraz przedsięwzięć. Na etapie przygotowania inwestycji, w szczególności w ramach analiz due diligence w Dekpol Deweloper oraz na etapie ofertowania w Dekpol Budownictwo, identyfikowane są potencjalne ryzyka związane z otoczeniem inwestycji, takie jak bliskie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, przebieg ciągów komunikacyjnych lub inne uwarunkowania mogące wpływać na społeczność lokalne. Szczegółowe rozwiązania ograniczające potencjalne negatywne oddziaływania są następnie określone na etapie opracowywania Planu BIOZ. Na tym etapie analizowane są warunki otoczenia inwestycji oraz definiowane odpowiednie działania zapobiegawcze. W przypadku robót generujących podwyższony poziom hałasu prace prowadzone są wyłącznie w porze dziennej. Również prace związane ze stabilizacją gruntu realizowane są w ciągu dnia, przy jednoczesnym stosowaniu zraszania podłoża w celu ograniczenia pylenia. Tereny budowy są ogrodzone, aby ograniczyć ryzyko wejścia osób nieupoważnionych i zwiększyć bezpieczeństwo otoczenia.

Działania zapobiegające, łagodzące lub naprawcze obejmowały w 2025 roku w szczególności:

- podejmowanie działań kompensacyjnych lub uzupełniających wobec społeczności lokalnych, obejmujących w szczególności odtworzenie lub poprawę elementów infrastruktury, organizację ruchu oraz inne działania ograniczające skutki oddziaływań inwestycji, stosownie do charakteru zgłaszanych potrzeb lub oddziaływań;
- modyfikację wybranych założeń inwestycyjnych lub organizacyjnych w odpowiedzi na potrzeby zgłaszane przez społeczności lokalne, o ile było to uzasadnione i możliwe z perspektywy operacyjnej oraz prawnej;
- stosowanie środków ograniczających lub kompensujących oddziaływania środowiskowe, w szczególności w obszarze hałasu, jakości powietrza lub wpływu na tereny zielone, w uzgodnieniu z właściwymi organami lub służbami, jeżeli było to wymagane.

Nie przeprowadza się oceny skuteczności dotychczas podejmowanych działań. Dalsze uporządkowanie tego obszaru planowane jest w ramach wdrażania strategii zrównoważonego rozwoju oraz polityki skargowej.

(2) Działalność Fundacji Depol i inicjatywy społeczne Grupy Kapitałowej

Kluczowym działaniem Grupy stanowiącym pozytywny wpływ i szansę, ukierunkowanym na wzmacnianie relacji ze społecznościami lokalnymi jest Fundacja Depol. W okresie sprawozdawczym Fundacja realizowała działania pomocowe na rzecz m.in. społeczności lokalnych na obszarach prowadzenia działalności przez Grupę, koncentrując się w szczególności na ochronie zdrowia (wsparcie osób chorych lub w trakcie rehabilitacji, wsparcie instytucji przez zakup sprzętu czy konsultacje z instytucjami medycznymi w przypadku chorób rzadkich), wsparciu społeczności lokalnych (społeczno-kulturalne instytucje gminne z okolic siedziby Grupy Kapitałowej, kościoł w Pinczynie) oraz popularyzacji aktywności fizycznej (wsparcie turniejów sportowych, konkursów). Niezależnie od działalności Fundacji, spółki z Grupy realizują również bezpośrednie działania wspierające społeczności lokalne. W strukturze kosztów poniesionych na ten cel udział poszczególnych podmiotów przedstawiał się następująco:

- Depol S.A. 19%,
- Depol Deweloper 37%,
- Depol Budownictwo 30%,
- Fundacja Depol 14%.

Działania podjęte przez Grupę w 2025 roku:

- Akcja Mikołajki - zabawki dla dzieci w szpitalach
- Aukcja charytatywna - zakończenie sezonu żeglarskiego
- Brzeski Ośrodek Sportu i Rekreacji Darowizna - wsparcie rozwoju kultury i sztuki
- Darowizna dla fundacji siepomaga dla Olafa
- Darowizna dla Koła Emerytów i rencistów w Pinczynie
- Darowizna na gminny konkurs recytatorski w Pinczynie
- Darowizna na rzecz Gdańskiej Fundacji Pomocy Zwierzętom
- Darowizna na rzecz kultu religijnego
- Darowizna na rzecz osoby prywatnej
- Darowizna na rzecz Straży Pożarnej
- Darowizna na rzecz szkół i przedszkoli w Brześciu Kujawskim
- Darowizna na WOŚP
- Dotacja dla Instytutu medycznego chorób rzadkich
- Edukacja studentów UG w temacie odpowiedzialnego budownictwa
- Event charytatywny - Organizacja regat dla dzieci z domu dziecka
- Event charytatywny "Wieczór z lejdą i gentelmanem"

- Gala charytatywna na zakończenie sezonu żeglarskiego
- Muzeum Badań Polarnych w Puławach
- Organizacja regat dla dzieci z domu dziecka
- Organizacja wydarzenia - wsparcie dla OSP Świbno
- Organizacja wydarzenia - wsparcie dla Sołectwa Rokitki
- Organizacja wydarzenia - wsparcie w postaci posiłków dla OSP Świbno
- Prezenty dla domu dziecka w Brześciu Kujawskim
- Przekazanie darowizny na zakup paczek świątecznych - wsparcie dla OSP Świbno
- Przygotowanie działań sportowych aktywizacyjnych w aplikacjo
- Sponsoring wydarzenia Tango Wolności dla Urzędu Miasta Puck
- Sponsoring drużyny piłkarskiej
- Sponsoring imprezy samorządowej - koncert
- Sponsoring klubu sportowego
- Sponsoring pikniku gminnego
- Sponsoring wydarzenia organizowanego przez Urząd Miasta w Pucku
- Stowarzyszenie Torpedo Event- Kościan Cup
- Turniej Piłki Nożnej w Steszewie
- Umowa sponsoringowa na cele edukacyjne
- Wsparcie Forum Gospodarczego - wystąpienia, edukacja deweloperska
- Wsparcie imprezy mikołajkowej organizowanej przez Yacht Club Solmarina
- Wsparcie Ogrodu Zoologicznego w Gdańsku
- Wydarzenie edukacyjne w czasie konkursu "Dźwigar w dechę"
- Zakup zabawek dla dzieci niewidzących - dzień dziecka
- Darowizna na cele kultu religijnego, parafia rzymskokatolicka w Pinczynie
- Darowizna na rzecz Ochotniczej Straży Pożarnej
- Darowizna Defibrylator w Wiślinie
- Darowizna - Mecenaz kultury i sportu
- Edukacja - rekreacja, wyjazdy, warsztaty dla kobiet, rozwój sportowy syna pracownika
- Wsparcie chorego na nowotwór syna
- Wsparcie finansowe na leczenie chorego dziecka
- Wsparcie finansowe na zakup sprzętu medycznego dla dziecka
- Wsparcie finansowe Stowarzyszenia
- Wsparcie GOK w Zblewie - działalność kulturalno-sportowa
- XXX Olimpiada dla osób z niepełnosprawnościami
- Zakup defibrylatora dla SP im. Orła Białego w Wiślinie
- Zbiórka na rzecz Tczewskiego hospicjum
- Wsparcie po wypadku pracownika
- Zalenie domu pracownika
- Leczenie osoby niebędącej pracownikiem

- Leczenie byłego pracownika

Działania podjęte przez Fundację Dekpol:

- Darowizna – Mecenas kultury i sportu
- Edukacja – rekreacja, wyjazdy, warsztaty dla kobiet, rozwój sportowy syna pracownika
- Wsparcie chorego na nowotwór syna
- Wsparcie finansowe na leczenie chorego dziecka
- Wsparcie finansowe na zakup sprzętu medycznego dla dziecka
- Wsparcie finansowe Stowarzyszenia
- Wsparcie GOK w Zblewie - działalność kulturalno-sportowa
- XXX Olimpiada dla osób z niepełnosprawnościami
- Zakup defibrylatora dla SP im. Orła Białego w Wiślinie
- Zbiórka na rzecz Tczewskiego hospicjum
- Wsparcie po wypadku pracownika
- Zalenie domu pracownika
- Leczenie osoby niebędącej pracownikiem
- Leczenie byłego pracownika

Łączna wartość działań zrealizowanych w tym obszarze wyniosła 895 396,45 zł. W poprzednim roku sprawozdawczym wartość ta wyniosła 497 178,22 zł. W kolejnym roku planowana jest kontynuacja działań realizowanych za pośrednictwem Fundacji Dekpol. Działania te nie są obecnie planowane w oparciu o stały, z góry określony budżet, lecz mają charakter incydentalny i będą podejmowane w odpowiedzi na zgłaszane potrzeby. Potrzeby te identyfikowane są m.in. na podstawie wniosków o wsparcie kierowanych do Fundacji.

Grupa oczekuje, że realizowane inicjatywy przyczynią się do osiągnięcia następujących rezultatów:

1. budowania pozytywnych relacji z lokalnymi społecznościami poprzez wsparcie osób i podmiotów w potrzebie,
2. wzmacniania zaufania publicznego do Grupy Dekpol poprzez zaangażowanie w inicjatywy społeczne,
3. wzmocnienia wizerunku Grupy jako mecenasa kultury poprzez rozwój i wsparcie oferty kulturalnej w regionach działalności,
4. wzmacniania lokalnych organizacji pozarządowych oraz integracji społecznej poprzez wspierane inicjatywy,
5. podnoszenia jakości edukacji oraz wspierania rozwoju uczniów i placówek oświatowych,
6. poprawy bezpieczeństwa, w szczególności poprzez wsparcie jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych w pobliżu obszarów działalności Grupy,
7. wspierania rozwoju sportu lokalnego oraz promocji aktywności fizycznej wśród mieszkańców.

W 2025 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

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa Kapitałowa Dekpol nie wyznaczyła formalnych celów w rozumieniu ESRS w obszarze dotkniętych społeczności. Grupa przyjęła założenia strategiczne odnoszące się do ograniczania istotnego negatywnego wpływu i ryzyka działalności operacyjnej, wzmacniania istotnego pozytywnego wpływu społecznego oraz szansy i rozwoju bardziej systemowego podejścia do zarządzania relacjami ze społecznościami lokalnymi.

Założenia strategiczne

Poziom ambicji Grupy wynika z przyjętych założeń strategicznych zawartych w strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026–2030 (okres odniesienia: 2024) i obejmuje następujące założenia strategiczne w obszarze społeczności lokalnych:

- zapewnienie rozpatrzenia 100% skarg od społeczności lokalnych w ramach wdrożonej polityki skargowej do 2028 roku;
- opracowanie planu angażowania interesariuszy obejmującego również społeczności lokalne do 2028 roku;
- realizacja co najmniej jednej inicjatywy rocznie wspierającej społeczności lokalne w ramach prowadzonych inwestycji.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie posiada jeszcze w pełni rozwiniętego systemu monitorowania realizacji założeń strategicznych w tym obszarze. Wdrożenie odpowiednich mechanizmów planowane jest wraz z rozwojem strategii zrównoważonego rozwoju oraz narzędzi zarządczych, w tym polityki skargowej.

W odniesieniu do zarządzania negatywnym wpływem Grupa dąży do wdrożenia jednolitego mechanizmu przyjmowania i rozpatrywania zgłoszeń od społeczności lokalnych, obejmującego ewidencjonowanie skarg, monitorowanie sposobu ich rozpatrywania oraz wdrażanie działań korygujących i zapobiegawczych.

W obszarze zarządzania relacjami ze społecznościami oraz identyfikacji ich potrzeb Grupa planuje opracowanie planu angażowania interesariuszy, który pozwoli na bardziej systemowe podejście do dialogu, identyfikacji oczekiwań oraz oceny skuteczności podejmowanych działań.

W zakresie zwiększania pozytywnego wpływu Grupa zakłada realizację co najmniej jednej inicjatywy wspierającej lokalne społeczności, a także kontynuację działań społecznych i charytatywnych realizowanych bezpośrednio przez spółki lub za pośrednictwem Fundacji Dekpol.

Założenia strategiczne Grupy w obszarze dotkniętych społeczności są spójne z wybranymi Celami Zrównoważonego Rozwoju ONZ, w szczególności:

- Cel 11 - Zrównoważone miasta i społeczności, poprzez ograniczanie negatywnych oddziaływań działalności inwestycyjnej i produkcyjnej oraz wspieranie społeczności lokalnych;
- Cel 3 - Dobre zdrowie i jakość życia, poprzez działania na rzecz bezpieczeństwa, zdrowia i jakości życia społeczności;
- Cel 16 - Pokój, sprawiedliwość i silne instytucje, poprzez rozwój mechanizmów zgłaszania obaw, rozpatrywania skarg oraz wzmacnianie przejrzystości i odpowiedzialności w relacjach z interesariuszami.

(S4) Konsumenty i użytkownicy końcowi



(S4.SBM-3) Istotne wpływy, ryzyka i szanse oraz ich wzajemne związki ze strategią i z modelem biznesowym

Zidentyfikowane istotne wpływy w obszarze konsumentów i użytkowników końcowych koncentrują się w działalności spółki Dekpol Deweloper, która odpowiada za procesy sprzedaży nieruchomości do klientów indywidualnych. W modelu biznesowym Grupy są to przede wszystkim osoby fizyczne nabywające lokale mieszkalne w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych lub jako inwestycję. Doświadczenie oraz dobrostan konsumentów i użytkowników końcowych kształtowane są na wszystkich etapach cyklu życia produktu, w szczególności poprzez sposób projektowania, realizacji oraz obsługi posprzedażowej inwestycji. Kluczowe obszary wpływu obejmują jakość i bezpieczeństwo lokali, zgodność z deklarowanymi standardami, transparentność procesu zakupu, terminowość realizacji inwestycji oraz efektywność obsługi w okresie rękojmi. Wpływy te mają charakter zarówno bezpośredni (np. jakość wykonania), jak i pośredni (np. działania podwykonawców i dostawców w łańcuchu wartości).

(1) Jakość, bezpieczeństwo produktów dla konsumentów i użytkowników końcowych

Opis istotnego wpływu: Organizacja wywiera rzeczywisty pozytywny wpływ społeczny poprzez wdrożenie i utrzymywanie standardów zarządzania jakością i bezpieczeństwem użytkowania budynków, które przekładają się na poprawę bezpieczeństwa i zdrowia konsumentów oraz użytkowników końcowych.

Ryzyka i szanse powiązane z wpływem:

Zidentyfikowano jedno istotne ryzyko w odniesieniu do jakości i bezpieczeństwa produktów: 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, zaważenia się konstrukcji), co z kolei może prowadzić do poważnych roszczeń odszkodowawczych.

Zidentyfikowano jedną istotną szansę w odniesieniu do jakości i bezpieczeństwa produktu: Budowanie przewagi konkurencyjnej poprzez jakość i bezpieczeństwo użytkowania budynków przez 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, a także łatwiejszy dostęp do większych, bardziej prestiżowych kontraktów.

Tematyka działań zarządczych: projektowanie inwestycji, dobór materiałów, kontrola jakości realizacji, zarządzanie reklamacjami, wdrażanie LCA i Level(s), komunikacja informacji środowiskowych do klientów.

(2) Prywatność i ochrona danych osobowych konsumentów i użytkowników końcowych

Opis istotnego wpływu: Organizacja może wywierać potencjalny negatywny wpływ społeczny poprzez ryzyko naruszenia przepisów o ochronie danych osobowych (RODO) w odniesieniu do konsumentów i użytkowników końcowych. Naruszenie może polegać na nieuprawnionym dostępie do danych, ich utracie, ujawnieniu lub nieautoryzowanym przetwarzaniu. Skutkiem takiego zdarzenia może być wyciek danych osobowych oraz ich bezprawne wykorzystanie, np. w celach oszustw, kradzieży tożsamości, wyłudzeń lub nękania.

Charakter wpływu: negatywny wpływ na prywatność konsumentów ma charakter incydentalny i jest związany z pojedynczymi zdarzeniami naruszenia ochrony danych osobowych, a nie z powszechnym lub systemowym oddziaływaniem. Dotyczy operacji własnych Grupy.

Ryzyka i szanse powiązane z wpływem:

Zidentyfikowano wyłącznie jedno istotne ryzyko w odniesieniu do prywatności: ryzyko regulacyjne - w związku z prowadzoną działalnością organizacja przetwarza dane osobowe klientów i użytkowników końcowych, w tym osób nabywających lokale mieszkalne. Pomimo funkcjonujących polityk i procedur ochrony danych osobowych (RODO), regularnie prowadzonych ocen ryzyka, audytów oraz szkoleń pracowników, nie można całkowicie wyeliminować ryzyka incydentalnych naruszeń ochrony danych, wynikających z czynnika ludzkiego lub zdarzeń losowych. Ryzyko to nie wynika z braku zabezpieczeń ani zaniedbań systemowych, lecz z charakteru przetwarzania danych oraz obowiązującego reżimu prawnego.

(S4-1) Polityki związane z konsumentami i użytkownikami końcowymi

(1) Jakość i bezpieczeństwo produktów dla konsumentów i użytkowników końcowych

Polityki i dokumenty: Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie posiada polityki dedykowanej temu obszarowi. Podejście realizowane jest poprzez zestaw regulacji i standardów operacyjnych, w tym standardy projektowe, dokumentację użytkową przekazywaną klientom, procedury jakościowe oraz systemy zarządzania (ISO 9001, ISO 14001, ISO 45001). W 2025 roku zaktualizowano procedurę usterkową, która określa zasady obsługi i usuwania usterek w okresie rękojmi, z uwzględnieniem wykorzystania nowego narzędzia informatycznego - platformy CDE.

(2) Prywatność i ochrona danych osobowych konsumentów i użytkowników końcowych

a) Kluczowa treść polityki: Funkcję polityki w tym obszarze pełnią Kodeks Postępowania Biznesowego oraz Polityka Ochrony Danych Osobowych (PODO) wraz z procedurami powiązаныmi, stosowanymi w szczególności w spółce Dekpol Deweloper.

- Kodeks Postępowania Biznesowego obejmuje zobowiązanie do ochrony prywatności oraz danych osobowych wszystkich osób, z którymi prowadzi interesy, w tym konsumentów i klientów. Kodeks wskazuje również na obowiązek zabezpieczania informacji poufnych i zastrzeżonych przed nieautoryzowanym dostępem, zniszczeniem, wykorzystaniem, modyfikacją lub ujawnieniem. Zgodnie z Kodeksem Dekpol zobowiązuje się do stosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych mających zapewnić zgodność, integralność, poufność i bezpieczeństwo danych.
- Polityka Ochrony Danych Osobowych określa zasady przetwarzania danych osobowych, zarządzania ryzykiem, prowadzenia ocen skutków dla ochrony danych (DPIA), reagowania na incydenty oraz nadzoru nad zgodnością z przepisami. Monitorowanie realizowane jest poprzez audyty, analizę incydentów oraz działania Inspektora Ochrony Danych.

b) Zakres zastosowania: Dokumenty mają zastosowanie do wszystkich procesów przetwarzania danych osobowych konsumentów i użytkowników końcowych w ramach działalności Grupy, w szczególności w spółce Dekpol Deweloper. Dotyczą operacji własnych Grupy.

c) Odpowiedzialność za wdrażanie: Za wdrażanie odpowiada Zarząd.

d) Normy i inicjatywy zewnętrzne: Polityka Ochrony Danych Osobowych (PODO) opiera się na przepisach RODO oraz ma na celu zapewnienie spójności z międzynarodowymi standardami w zakresie ochrony prywatności i 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...”.

PODO spełniają wymagania ONZ z 2011 roku, wskazują na konieczność poszanowania praw człowieka w biznesie, w zakresie ochrony danych osobowych i prawa do prywatności.

e) Uwzględnienie interesariuszy: Dokumenty uwzględniają prawa i interesy konsumentów w zakresie ochrony prywatności i bezpieczeństwa danych osobowych.

f) Udostępnianie polityki: Informacje o przetwarzaniu danych osobowych udostępniane są klientom poprzez klauzule informacyjne, dokumenty umowne oraz materiały publikowane na stronach internetowych Grupy.

Grupa Kapitałowa Dekpol nie posiada odrębnej polityki praw człowieka jako samodzielnego dokumentu. Zobowiązania w tym zakresie wynikają z Kodeksu Postępowania Biznesowego, który odnosi się do uznanych standardów międzynarodowych, w tym Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, Wytycznych OECD oraz standardów MOP.

a) Grupa zobowiązuje się do poszanowania praw człowieka wszystkich interesariuszy, w tym konsumentów, w szczególności w zakresie prawa do bezpieczeństwa produktów, rzetelnej informacji oraz ochrony prywatności. Zobowiązania te realizowane są poprzez zapewnienie jakości i bezpieczeństwa oferowanych produktów oraz zgodność działań z przepisami prawa i normami etycznymi.

b) Celem Kodeksu jest zapewnienie, aby współpraca konsumentami realizowana była poprzez transparentną komunikację, rzetelne przedstawianie informacji o produktach oraz utrzymywanie przejrzystych relacji w procesie sprzedaży i obsługi posprzedażowej. Kodeks zobowiązuje do budowania relacji opartych na uczciwości, przejrzystości i zaufaniu.

c) Grupa zapewnia mechanizmy umożliwiające zgłaszanie naruszeń oraz dochodzenie roszczeń, w tym:

- system zgłaszania naruszeń (kanały zgłoszeń i procedura sygnalistów),
- procesy rozpatrywania zgłoszeń i zapewnienie poufności oraz bezstronności,
- możliwość dochodzenia roszczeń na drodze formalnej.

Mechanizmy te stanowią element nadzoru nad przestrzeganiem zasad Kodeksu i umożliwiają reagowanie na potencjalne naruszenia praw człowieka.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie odnotowała w ramach własnych operacji ani w łańcuchu wartości przypadków nieprzestrzegania Wytycznych ONZ dotyczących biznesu i praw człowieka, deklaracji MOP ani Wytycznych OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych w odniesieniu do konsumentów i użytkowników końcowych.

(S4-2) Procesy współpracy w zakresie wpływów z konsumentami i użytkownikami końcowymi

Na dzień sporządzenia sprawozdania GK Dekpol nie wdrożyła ogólnego procesu współpracy z konsumentami i użytkownikami końcowymi w zakresie zarządzania dwoma zidentyfikowanymi istotnymi wpływami. Konsument nie są bezpośrednio angażowani w proces kształtowania strategii, modelu biznesowego ani projektowania inwestycji.

(1) Bezpieczeństwo osobiste konsumentów lub użytkowników końcowych - Bezpieczeństwo i higiena pracy

Interakcje z konsumentami mają przede wszystkim charakter operacyjny i odbywają się na etapie sprzedaży, realizacji inwestycji oraz w okresie użytkowania lokalu, w szczególności w ramach obsługi posprzedażowej i procesu reklamacyjnego. Informacje uzyskiwane od klientów, w tym zgłoszenia usterek oraz wyniki badań satysfakcji (np. NPS), są wykorzystywane pośrednio do doskonalenia jakości produktów, procesów realizacyjnych oraz obsługi klienta.

(2) Wpływ na konsumentów lub użytkowników końcowych związany z informacjami – Prywatność

Podejście Grupy opiera się na zapewnieniu zgodności z przepisami prawa oraz stosowaniu wewnętrznych regulacji i procedur, a także reagowaniu na zgłoszenia i incydenty związane z ochroną danych osobowych

Grupa planuje rozwój podejścia do angażowania interesariuszy, w tym konsumentów i użytkowników końcowych, w ramach strategii zrównoważonego rozwoju, obejmujący w szczególności opracowanie planu angażowania interesariuszy oraz wdrożenie bardziej ustrukturyzowanych mechanizmów pozyskiwania informacji zwrotnej i uwzględniania jej w procesach decyzyjnych.

(S4-3) Procesy naprawy skutków negatywnych wpływów i kanały zgłaszania wątpliwości przez konsumentów i użytkowników końcowych

Grupa zapewnia konsumentom i użytkownikom końcowym dostęp do mechanizmów umożliwiających zgłaszanie obaw, potrzeb oraz problemów związanych z jakością produktów, bezpieczeństwem użytkowania nieruchomości oraz ochroną danych osobowych. Mechanizm funkcjonujący w spółce Dekpol Deweloper ma znaczenie dla konsumentów i użytkowników końcowych, ponieważ wpływy dotyczące tej grupy interesariuszy koncentrują się w działalności spółki Dekpol Deweloper, odpowiedzialnej za proces sprzedaży nieruchomości klientom indywidualnym. Konsumenti mogą korzystać z mechanizmów zgłaszania obaw zarówno na etapie zakupu, jak i po odbiorze lokalu.

Zgłoszenia są przyjmowane przez właściwe jednostki organizacyjne, analizowane i klasyfikowane. Proces obejmuje identyfikację problemu, ocenę jego istotności oraz wdrożenie działań naprawczych lub korygujących. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie zapewnia w pełni ustrukturyzowanego mechanizmu anonimowego zgłaszania obaw przez konsumentów. Planowane jest wdrożenie polityki skargowej, która umożliwi anonimowe zgłaszanie nieprawidłowości oraz zapewni ochronę zgłaszających. Mechanizmy zgłaszania obaw są dostępne dla wszystkich konsumentów i użytkowników końcowych, niezależnie od poziomu relacji z Grupą. Kanały komunikacji mają charakter standardowy i są dostosowane do typowych form kontaktu z klientem.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie prowadzi systemowej oceny poziomu świadomości konsumentów w zakresie dostępnych mechanizmów zgłaszania obaw. Grupa nie prowadzi formalnej oceny poziomu zaufania konsumentów i użytkowników końcowych do funkcjonujących mechanizmów zgłaszania obaw. Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie posiada sformalizowanych mechanizmów odnoszących się do ochrony konsumentów przed działaniami odwetowymi w związku ze zgłaszaniem obaw. Planowane wdrożenie polityki skargowej będzie uwzględniało ten aspekt. Grupa zapewnia konsumentom możliwość zgłaszania problemów poprzez procesy operacyjne, w szczególności proces reklamacyjny realizowany w ramach rękojmi, obejmujący okres 5 lat od odbioru lokalu.

W obszarze ochrony danych osobowych funkcjonują dedykowane kanały kontaktu, w tym kontakt z Inspektorem Ochrony Danych. Grupa udostępnia następujące kanały zgłaszania obaw:

- kontakt osobisty z działem obsługi inwestycji i działem reklamacji;
- platformę zgłoszeniową online;
- infolinię serwisową;
- biura sprzedaży;
- adresy e-mail i formularze kontaktowe;
- kontakt z Inspektorem Ochrony Danych.

Grupa Kapitałowa Dekpol stosuje operacyjne podejście do zapewniania środków naprawczych w przypadku stwierdzenia istotnego negatywnego wpływu na konsumentów lub użytkowników końcowych w obszarze ochrony danych osobowych. Zgłoszenia są rejestrowane i analizowane przez właściwe jednostki organizacyjne. W obszarze ochrony danych osobowych prowadzony jest rejestr naruszeń oraz dokumentacja postępowań. a w przypadku potwierdzenia negatywnego wpływu podejmowane są działania naprawcze adekwatne do charakteru zdarzenia, obejmujące usunięcie nieprawidłowości, ograniczenie skutków oraz działania zapobiegające ich powtórzeniu. Ocena skuteczności działań ma obecnie charakter operacyjny i opiera się m.in. na analizie zgłoszeń i wynikach badań satysfakcji klientów (np. NPS). W ramach strategii zrównoważonego rozwoju planowane jest wdrożenie polityki skargowej, która umożliwi systemowe monitorowanie zgłoszeń oraz ocenę skuteczności funkcjonujących mechanizmów. Równolegle prowadzone są prace nad wdrożeniem badań satysfakcji klientów metodą NPS, z uwzględnieniem zasad zapewniających anonimowość respondentów oraz bezstronność procesu badawczego.

(S4-4) Podejmowanie działań dotyczących istotnych wpływów na konsumentów i użytkowników końcowych oraz stosowanie podejść służących zarządzaniu istotnymi ryzykami i wykorzystywaniu istotnych szans związanych z konsumentami i użytkownikami końcowymi oraz skuteczność tych działań

(1) Jakość, bezpieczeństwo produktów dla konsumentów i użytkowników końcowych

Zasoby: Działania realizowane są w ramach istniejących struktur operacyjnych (działy projektowe, realizacyjne, jakościowe oraz obsługi klienta). Nakłady mają charakter operacyjny i inwestycyjny, związany z realizacją projektów, wdrażaniem technologii oraz poprawą jakości procesów.

Horyzont czasowy: Działania mają charakter ciągły, realizowany w krótkim, średnim i długim okresie, w zależności od etapu inwestycji oraz wdrażania narzędzi systemowych (np. BIM, Level(s)).

Monitorowanie: Monitoring prowadzony jest na poziomie operacyjnym poprzez analizę liczby reklamacji i usterek, wyniki badań satysfakcji klientów (NPS) oraz kontrolę jakości procesów projektowych i wykonawczych.

(2) Prywatność i ochrona danych osobowych konsumentów i użytkowników końcowych

Zasoby: Działania realizowane są w ramach istniejących struktur organizacyjnych, w tym zespołów ds. ochrony danych osobowych, funkcji Inspektora Ochrony Danych oraz ścisłym kontakcie z Działem IT. Nakłady obejmują koszty operacyjne związane z utrzymaniem systemów IT, audytów oraz szkoleń.

Horyzont czasowy: Działania mają charakter ciągły, przy czym analizy ryzyka i audyty prowadzone są cyklicznie, a działania doskonalące wdrażane są na bieżąco.

Monitorowanie: Monitoring prowadzony jest poprzez analizę incydentów, wyniki audytów, rejestr naruszeń oraz ocenę skuteczności działań naprawczych.

Grupa podejmuje działania mające na celu ograniczanie negatywnego wpływu oraz wzmacnianie pozytywnego wpływu na konsumentów i użytkowników końcowych w dwóch kluczowych obszarach: jakości i bezpieczeństwa produktów oraz ochrony danych osobowych.

Działania te obejmują zarówno operacje własne, jak i łańcuch wartości, w szczególności poprzez stosowanie standardów jakości, procedur bezpieczeństwa danych oraz współpracę z dostawcami i wykonawcami. W obszarze jakości i bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości Grupa wdraża działania obejmujące cały cykl życia inwestycji.

W ramach tego podejścia w 2025 roku zrealizowano:

- stosowanie standardów projektowych oraz rozwój technologii projektowania (3D, BIM);
- wykorzystanie platform cyfrowych (CDE) do zarządzania dokumentacją i koordynacją procesów, stosowanych w pełnym cyklu inwestycyjnym, tj. od etapu projektowania, przez realizację, aż po, dołączoną w 2025 roku, obsługę w okresie rękojmi;
- stosowanie Planów Zapewnienia Jakości oraz Kart Zatwierdzenia Materiałowego;
- kontrolę jakości realizacji inwestycji oraz prefabrykacji, m.in. wdrażanie systemów zarządzania jakością, środowiskiem i BHP (ISO 9001, 14001, 45001).

W zakresie ochrony danych osobowych w 2025 roku Grupa wdraża działania obejmujące:

- prowadzenie analiz ryzyka przetwarzania danych osobowych;
- audyty procesów przetwarzania danych;
- wdrażanie zabezpieczeń technicznych (np. szyfrowanie, uwierzytelnianie, zarządzanie uprawnieniami, Data Loss Prevention - DLP);
- szkolenia pracowników.

Spółka stosuje ocenę skutków dla ochrony danych (DPIA) w przypadkach przewidzianych przepisami prawa lub wynikających z oceny ryzyka związanego z planowanymi operacjami przetwarzania. W 2025 r. nie zidentyfikowano przesłanek uzasadniających przeprowadzenie DPIA. Działania te są podejmowane na podstawie przepisów RODO.

W przypadku zidentyfikowania nieprawidłowości Grupa wdraża działania naprawcze i korygujące. W 2025 roku obejmowały one:

- usuwanie usterek zgłoszonych przez klientów w ramach rękojmi;
- doskonalenie procesów projektowych i wykonawczych w ramach budowania standardów projektowych i wykonawczych;
- wdrażanie zmian organizacyjnych i technicznych w obszarze ochrony danych;

Grupa podejmuje działania w łańcuchu wartości w celu zapewnienia jakości i bezpieczeństwa produktów, w tym:

- stosuje wymagania jakościowe i systemy kontroli, w tym m.in. procedura obsługi usterek;
- współpracuje z organizacjami branżowymi (Polski Związek Firm Deweloperskich, Polskie Stowarzyszenie Budownictwa Ekologicznego, buildingSMART Polska a w ramach niego Porozumienie Wykonawców dla BIM), co wspiera wymianę dobrych praktyk, śledzenie zmian regulacyjnych i technicznych oraz wdrażanie rozwiązań sprzyjających podnoszeniu jakości realizacji, ograniczaniu błędów wykonawczych i zwiększaniu bezpieczeństwa użytkowania budynków.

Na dzień publikacji sprawozdania Grupa nie zidentyfikowała istotnych nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją wskazanych działań.

Od września 2025 roku spółki Dekpol Budownictwo oraz Dekpol Deweloper są członkami Polskiego Stowarzyszenia Budownictwa Ekologicznego (PLGBC), organizacji branżowej promującej zrównoważone budownictwo oraz dobre praktyki środowiskowe w sektorze budowlanym.

Grupa oczekuje, że podejmowane działania przyczynią się do:

- poprawy jakości i bezpieczeństwa produktów;
- ograniczenia liczby usterek i reklamacji;
- zwiększenia satysfakcji klientów;
- zapewnienia zgodności z przepisami w zakresie ochrony danych;
- ograniczenia ryzyk reputacyjnych i prawnych.

W okresie sprawozdawczym Grupa odnotowała jedno naruszenie ochrony danych osobowych dotyczące konsumentów i użytkowników końcowych, które miało miejsce w pierwszym kwartale 2025 w spółce Dekpol Deweloper. Naruszenie zostało poddane pełnemu postępowaniu wyjaśniającemu oraz zgłoszone do Urzędu Ochrony Danych Osobowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W wyniku przeprowadzonej analizy wdrożono działania doskonalące, obejmujące zmianę procesu współpracy z kancelariami notarialnymi, w szczególności poprzez ograniczenie przysyłania dokumentów drogą mailową oraz wprowadzenie dedykowanej, zabezpieczonej przestrzeni do udostępniania dokumentów. Ponadto odnotowano dwa incydenty bezpieczeństwa w spółce Dekpol Budownictwo, polegające na utracie urządzeń służbowych. Zdarzenia te nie skutkowały naruszeniem poufności danych, w szczególności danych konsumentów i użytkowników końcowych, ze względu na zastosowane środki zabezpieczające, w tym szyfrowanie danych oraz nadzór systemowy nad urządzeniami (oprogramowanie typu MDM).

Grupa przygotowuje się do zmiany metodyki prowadzenia badań satysfakcji klientów (NPS), które służą ocenie doświadczeń klientów na różnych etapach relacji z firmą oraz identyfikacji obszarów wymagających doskonalenia. Zakres pytań został przy tym dostosowany w sposób uwzględniający kierunki i cele strategii zrównoważonego rozwoju.

Za monitorowanie i realizację działań odpowiadają dedykowane funkcje w Grupie, w tym zespoły ds. ochrony danych osobowych, Inspektor Ochrony Danych (w spółce Dekpol Deweloper) oraz jednostki odpowiedzialne za jakość i realizację inwestycji.

W okresie sprawozdawczym GK Dekpol była stroną kilku postępowań sądowych z klientami, dotyczących realizacji umów (w tym jakości wykonania, rozliczeń powierzchni oraz terminowości wydań). Sprawy te miały charakter jednostkowy i nie wskazują na systemowe nieprawidłowości w działalności Grupy. Na dzień sprawozdawczy nie miały one istotnego wpływu na sytuację finansową ani wyniki spółki

(S4-5) Cele dotyczące zarządzania istotnymi negatywnymi wpływami, zwiększania pozytywnych wpływów i zarządzania istotnymi ryzykami i szansami

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa Kapitałowa Dekpol nie wyznaczyła formalnych celów w rozumieniu ESRS w obszarze konsumentów i użytkowników końcowych.

Grupa określiła **założenia strategiczne** w zakresie zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansą na konsumentów i użytkowników końcowych, obejmujące poprawę jakości i bezpieczeństwa produktów oraz zapewnienie ochrony danych osobowych.

- **Poziom ambicji** Grupy wynika z przyjętych założeń strategicznych zawartych w strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026–2030 (okres odniesienia: 2024) i obejmuje następujące założenia strategiczne w obszarze konsumentów i użytkowników końcowych:
 - redukcja liczby wad i reklamacji;
 - zwiększenie satysfakcji użytkowników końcowych;
 - zapewnienie dostępności danych LCA dla klientów;
 - wdrożenie standardu Level(s) w projektach inwestycyjnych;
 - zapewnienie ochrony danych osobowych klientów i bezpieczeństwa systemów informatycznych.
- **Horyzont czasowy:** założenia te mają charakter krótko-, średnio- i długoterminowy i są realizowane w ramach strategii zrównoważonego rozwoju ustalonej do 2030 roku, w powiązaniu z cyklem inwestycyjnym oraz rozwojem systemów zarządzających.
- **Monitorowanie realizacji założeń strategicznych:** na dzień sporządzenia sprawozdania monitoring realizowany jest na poziomie operacyjnym, w szczególności poprzez analizę reklamacji, wyniki badań NPS oraz analizę incydentów w obszarze ochrony danych. W ramach strategii zrównoważonego rozwoju planowane jest dalsze rozwijanie systemów monitorowania oraz raportowania realizacji założeń. Jest to proces w fazie projektowania

Założenia strategiczne Grupy w obszarze konsumentów i użytkowników końcowych pośrednio wpisują się w realizację Celów Zrównoważonego Rozwoju ONZ, w szczególności:

- Cel 3 - Dobre zdrowie i jakość życia, poprzez zapewnienie bezpieczeństwa i jakości użytkowania produktów;
- Cel 11 - Zrównoważone miasta i społeczności, poprzez rozwój wysokiej jakości i bezpiecznych przestrzeni mieszkaniowych;
- Cel 12 - Odpowiedzialna konsumpcja i produkcja, poprzez zwiększanie transparentności środowiskowej produktów oraz kontrolę jakości materiałów i procesów realizacyjnych.

(G1) Postępowanie w biznesie



(G1-1) Polityki postępowania w biznesie i kultura korporacyjna

Kultura korporacyjna Grupy Depol została określona w Kodeksie Postępowania Biznesowego, który definiuje oczekiwania wobec pracowników oraz kadry kierowniczej w zakresie uczciwości, rzetelności, poszanowania prawa oraz interesów interesariuszy. Kodeks ten został opracowany pierwotnie przez Depol S.A. a w 2026 roku został zaktualizowany. Aktualizacja tego Kodeksu jest wynikiem realizacji jednego z celów przyjętej strategii organizacji aby wszystkie podmioty w Grupie wdrażały, w miarę możliwości, jednolite polityki i procedury.

Za przyjęcie i wdrożenie polityk oraz procedur odpowiadają zarządy poszczególnych podmiotów, które zatwierdzają je w formie uchwał, przy czym organizacja dąży do tego by najpierw przyjąć daną politykę na poziomie Grupy Kapitałowej, przez podmiot dominujący, a następnie zaimplementować daną politykę w poszczególnych podmiotach powiązanych.

Stosowanie przyjętych zasad podlega bieżącemu nadzorowi w ramach funkcjonujących struktur zarządczych.

Komunikacja obowiązujących polityk pracownikom następuje w sposób przyjęty w poszczególnych spółkach, w szczególności za pośrednictwem komunikacji wewnętrznej, w tym drogą mailową. Polityki, które swoim zakresem wykraczają poza relacje pracownicze, są również publikowane na stronie internetowej Grupy.

W GK Depol wdrożono następujące polityki w odniesieniu do zidentyfikowanych istotnych kwestii związanych z postępowaniem w biznesie

Tabela G1.01 - Kodeks Postępowania Biznesowego

Wyszczególnienie	Kodeks Postępowania Biznesowego
Kwestia	Kodeks postępowania Biznesowego
Opis kluczowej treści polityki	Kodeks Postępowania Biznesowego, w wersji zaktualizowanej w marcu 2026 r., stanowi fundament etycznego i odpowiedzialnego prowadzenia działalności w ramach naszej organizacji. Jego celem jest wyznaczenie jasnych standardów, które wspierają budowanie zaufania, uczciwości i przejrzystości w relacjach z klientami, pracownikami, partnerami biznesowymi oraz społecznością. Kodeks Postępowania Biznesowego zobowiązuje wszystkie podmioty w Grupie do: - przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, zasad uczciwej konkurencji oraz norm dotyczących poszanowania praw człowieka, - promowania kultury otwartości, odpowiedzialności, transparentności i uczciwości, - wspierania zrównoważonego rozwoju, - wcielania jego zasad w procesach, podejmowanych decyzjach i działaniach.
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	Kodeks odnosi się do zidentyfikowanego istotnego wpływu działalności GK Depol w obszarze kultury korporacyjnej której zasady określa. Zidentyfikowano brak jednolitych regulacji wewnętrznych wdrożonych w całej Grupie oraz niedostateczną świadomość pracowników o kulturze korporacyjnej GK Depol. Do tej pory nie wdrożono procesu monitorowania skuteczności tej polityki. Kodeks został zaktualizowany w 2026 roku jako odpowiedź na powyższe, i będzie implementowany we wszystkich podmiotach z Grupy, a budowanie świadomości w zakresie zasad etycznych organizacji jest uwzględnione w strategii zrównoważonego rozwoju, która także została wdrożona już w 2026 roku.
Zakres stosowania polityki	Kodeks ma zastosowanie do wszystkich pracowników, członków kadry kierowniczej i zarządczej oraz partnerów gospodarczych organizacji. Jest on spójny z wdrożonym w 2026 roku Kodeksem Etyki Dostawców. Zapisy kodeksu dotyczą kluczowych interesariuszy GK Depol, 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 drodze wdrożenia polityki	Wytyczne OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych, Wytyczne ONZ dotyczące biznesu i praw człowieka, Międzynarodowa Karta Praw Człowieka.
Uwzględnienie kluczowych zainteresowanych stron przy ustalaniu polityki	Aktualizacja Kodeksu Postępowania Biznesowego, wdrożona już w 2026 roku, konsultowana była zarówno z osobami merytorycznymi, w tym z działem prawnym i Zespołem ds. koordynacji ochrony danych osobowych, zwanym dalej KODO, jak też z przedstawicielami pracowników podmiotów z Grupy.

Sposób udostępniania polityki zainteresowanym stronom	Kodeks, jako dokument wykraczający swoim zakresem poza własne zasoby pracownicze, opublikowany jest na stronie internetowej pod linkiem: https://dekpol.pl/kodeks-postepowania/
Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę	Kodeks jest dokumentem Grupowym. Podmioty z GK Dekpol będą więc implementować jego zapisy do własnych struktur.

Tabela G1.02 - Kodeks Etyki Dostawców

Wyszczególnienie	Kodeks Etyki Dostawców
Kwestia	Kodeks Etyki Dostawców
Opis kluczowej treści polityki	Kodeks Etyki Dostawców, wdrożony w pierwszym kwartale 2026 roku, stanowi wyraz zaangażowania organizacji w budowanie odpowiedzialnych, przejrzystych i etycznych relacji w łańcuchu dostaw. Kodeks określa podstawowe zasady i oczekiwania, jakie kierujemy do partnerów biznesowych w łańcuchu dostaw, dotyczące kwestii społecznych, środowiskowych i ładu korporacyjnego. Kodeks przewiduje weryfikację dostawców ze szczególnym uwzględnieniem wymogów prawnych, z różnicowaniem oczekiwań wobec dostawców ze względu na wielkość podmiotów.
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	Kodeks Etyki Dostawców stanowi kluczowy element zarządzania istotnymi wpływami, ryzykami i szansami zidentyfikowanymi w ramach ESRS S2 i ESRS G1 w obszarze pracowników w łańcuchu wartości. Kodeks określa minimalne standardy w zakresie warunków pracy, wynagrodzeń, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz poszanowania praw człowieka, odnosząc się w szczególności do ryzyk związanych z relacjami biznesowymi, takich jak presja kosztowa, niestabilność zatrudnienia czy brak nadzoru nad podwykonawcami. Wdrożenie i egzekwowanie Kodeksu przyczynia się do ograniczenia negatywnych wpływów na pracowników dostawców, a jednocześnie wspiera wykorzystanie szans związanych z budowaniem stabilnego, odpowiedzialnego i odpornego łańcucha dostaw.
Zakres stosowania polityki	Kodeks Etyki Dostawców obowiązuje co do zasady w całym łańcuchu dostaw organizacji, jednakże oceny dostawców obejmą tych kluczowych, zidentyfikowanych według indywidualnych kryteriów określonych w procedurach wewnętrznych podmiotów z Grupy.
Najwyższy szczebel odpowiedzialny za wdrożenie polityki	Zarząd
Normy lub inicjatywy stron trzecich które jednostka zobowiązuje się przestrzegać w drodze wdrożenia polityki	· Wytyczne OECD dla przedsiębiorstw wielonarodowych,
Uwzględnienie kluczowych zainteresowanych stron przy ustalaniu polityki	Kodeks Etyki Dostawców, na etapie jego tworzenia, konsultowany był z osobami merytorycznymi, w tym z działami zakupów, prawnym i KODO. Jego ostateczną wersję skonsultowano też z przedstawicielami pracowników podmiotów z Grupy.
Sposób udostępniania polityki zainteresowanym stronom	Kodeks, jako dokument wykraczający swoim zakresem poza własne zasoby pracownicze, będzie opublikowany na stronie internetowej Dekpol S.A. w pierwszym półroczu 2026 roku.
Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę	Kodeks jest dokumentem Grupowym. Podmioty z GK Dekpol będą więc implementować jego zapisy do własnych struktur.

Tabela G1.03 - Polityka Antykorupcyjna

Wyszczególnienie	Polityka Antykorupcyjna
Kwestia	Polityka Antykorupcyjna
Opis kluczowej treści polityki	Polityka Antykorupcyjna, wdrożona w marcu 2026 roku, jest dokumentem spójnym z Kodeksem Postępowania Biznesowego i Kodeksem Etyki Dostawców w kwestii zobowiązania się organizacji do prowadzenia działalności w sposób przejrzysty, etyczny i zgodny z obowiązującym prawem. Jej celem jest wyznaczenie zasad postępowania chroniącymi przed nadużyciami, konfliktami interesów oraz nieuczciwymi praktykami. Polityka określa podejście organizacji do zapobiegania korupcji, wskazuje obowiązki spółki i jej pracowników z tym związane oraz definiuje mechanizmy zgłaszania i reagowania na potencjalne przypadki naruszeń.
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	Polityka antykorupcyjna stanowi kluczowy element zarządzania istotnymi ryzykami, wpływami i szansami zidentyfikowanymi w obszarze ładu korporacyjnego (ESRS G1 - poprzez brak sformalizowanych regulacji wewnętrznych w obszarze kultury organizacyjnej) oraz relacji biznesowych w łańcuchu wartości (ESRS-S2). Polityka adresuje w szczególności ryzyka związane z korupcją w procesach zakupowych i współpracy z dostawcami, które mogą prowadzić do negatywnych wpływów, takich jak wybór nieodpowiedzialnych partnerów biznesowych, pogorszenie warunków pracy u dostawców czy naruszenia praw pracowniczych.
Zakres stosowania polityki	Polityka obowiązuje w szczególności pracowników i współpracowników Grupy, ale ma także wpływ na relacje biznesowe organizacji.
Najwyższy szczebel odpowiedzialny za wdrożenie polityki	Zarząd

Normy lub inicjatywy stron trzecich które jednostka zobowiązuje się przestrzegać w drodze wdrożenia polityki

Polityka Antykorupcyjna odnosi się do zapisów Konwencji Narodów Zjednoczonych przeciwko korupcji.

Uwzględnienie kluczowych zainteresowanych stron przy ustalaniu polityki

Polityka Antykorupcyjna, na etapie jej tworzenia, konsultowana była z osobami merytorycznymi, w tym z działami zakupów, prawnym i KODO. Jej ostateczną wersję skonsultowano też z przedstawicielami pracowników podmiotów z Grupy.

Sposób udostępniania polityki zainteresowanym stronom

Polityka, jako dokument wykraczający swoim zakresem poza własne zasoby pracownicze, będzie opublikowany na stronie internetowej Dekpol S.A. w pierwszym półroczu 2026 roku.

Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę

Polityka jest dokumentem Grupowym. Podmioty z GK Dekpol będą więc implementować jej zapisy do własnych struktur.

Tabela G1.04 - Regulaminy MAR

Wyszczególnienie	Regulaminy MAR
Kwestia	Regulaminy MAR
Opis kluczowej treści polityki	Regulaminy MAR obejmują: Regulamin dokonywania i notyfikacji transakcji osób pełniących obowiązki zarządcze i osób blisko związanych oraz obiegu i ochrony informacji poufnych. Regulamin wykonywania obowiązków informacyjnych
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	Regulaminy MAR odnoszą się do zidentyfikowanego negatywnego wpływu w postaci braku dedykowanej funkcji/działu compliance w Grupie, który nadzorowałby respektowanie ich zapisów. Wiąże się to z 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 Dekpol, 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 zagwarantowanie 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 Dekpol S.A.
Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę	Dekpol S.A. jako spółka notowana na GPW.

Tabela G1.05 - Procedura sygnalistów

Wyszczególnienie	Procedura sygnalistów
Kwestia	Procedura sygnalistów
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 niejednolitego poziomu wdrożenia procedury we wszystkich podmiotach Grupy mimo obowiązku prawnego. W związku z tym zidentyfikowano ryzyko regulacyjne i finansowe w postaci możliwych sankcji finansowych lub procesów sądowych ze strony pracowników. Ponadto, jeśli firma nie wdroży skutecznych mechanizmów ochrony sygnalistów i nie zakomunikuje ich odpowiednio, pracownicy mogą obawiać się zgłaszania nieprawidłowości. To może prowadzić do zmniejszenia efektywności wczesnego identyfikowania potencjalnych naruszeń prawa. Proces monitorowania skuteczności procedury odbywa się poprzez analizę napływających zgłoszeń, zwłaszcza tych uznanych za zasadne.
Zakres stosowania polityki	Procedura skierowana jest nie tylko do pracowników GK Dekpol, 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, implementowana przez Ustawę 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: - Depol S.A.: https://depol.pl/sygnalisci-depol-sa/ - Depol Budownictwo: https://depol.pl/generalne-wykonawstwo/o-firmie/sygnalisci/ - Depol Deweloper: https://depoldeveloper.pl/sygnalisci/ - Kombet: https://sygnaapp.pl/system-zgloszen-wewnetrznych/kombet-dzialdowo/ - Depol Steel: https://app.sygnaapp.pl/system-zgloszen-wewnetrznych/depol-steel/ - Intek: https://app.sygnaapp.pl/system-zgloszen-wewnetrznych/intek/
Podmioty w Grupie które wdrożyły politykę	Dekpol S.A., Depol Budownictwo, Depol Deweloper, Depol Steel, Intek, Kombet.
ESRS 2 - powód nieprzyjęcia polityki i ramy czasowe na jej wdrożenie	Betpref jest w trakcie wdrożenia polityki, które przesunięte zostało na 2026 rok. Reschke Anbaugerate jest podmiotem o niewielkim zatrudnieniu, w związku z tym nie ma obowiązku regulacyjnego ani uzasadnienia biznesowego by taką procedurę na ten moment wdrażać. Niewdrożenie w 2025 roku Procedury we wszystkich podmiotach z Grupy wynikało z przedłużającego się etapu konsultacji pracowniczych.

Tabela G1.06 - Procedury IT

Wyszczególnienie	Procedury IT
Kwestia	Procedury IT
Opis kluczowej treści polityki	Procedury bezpieczeństwa informatycznego obejmuje: • 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, • wydanie, zwrot i zgłoszenie utraty służbowego sprzętu komputerowego lub telefonu.
Istotne wpływy, ryzyka i szanse do których odnosi się polityka oraz proces monitorowania	Procedury funkcjonują w ramach ładu korporacyjnego GK Depol i odnoszą się do potencjalnych negatywnych wpływów na interesariuszy Grupy, wynikających z rosnących zagrożeń zewnętrznych związanych z cyberbezpieczeństwem, 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. Zidentyfikowano także potencjalne ryzyko związane z cyberbezpieczeństwem, a w szczególności ryzyko nieuprawnionego dostępu do systemów informatycznych, zakłóceń ciągłości działalności operacyjnej lub produkcyjnej, a także ryzyko ataków hakerskich i działań dezinformacyjnych. Skuteczność procedur monitorowana jest poprzez ilość zgłoszonych incydentów czy naruszeń RODO. Dodatkowo, w ramach własnych zasobów informatycznych, sukcesywnie wdrażane i usprawniane są odpowiednie mechanizmy IT blokujące/ochronne procesów np. odbioru i zwrotu sprzętu (offboarding); monitoring komputerów w związku z polityką RODO (niezbędne hasła typu PESEL bez których nie jest możliwe wysłanie takiej wiadomości), monitoring pod kątem obcego nieautoryzowanego oprogramowania, blokady niektórych stron zewnętrznych i serwisów z obcymi domenami; blokady podejrzanych maili. W przyszłości planowane są rozszerzone monitoringi sieci i dodatkowe zabezpieczenia (system PAM) monitoringu działań naszych podwykonawców w systemach IT.
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	Procedury są pośrednio powiązane z: - Dyrektywą NIS2 niezaimplementowanej jeszcze na grunt prawa polskiego, - Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w sprawie nadużyć na rynku, - Rozporządzeniem 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 zarządami poszczególnych podmiotów, 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.

Grupa Dekpol posiada mechanizmy umożliwiające identyfikację oraz zgłaszanie wątpliwości dotyczących potencjalnych naruszeń prawa, Kodeksu Postępowania Biznesowego lub innych obowiązujących regulacji wewnętrznych. Pracownicy mają możliwość zgłaszania takich wątpliwości zgodnie z przyjętymi w poszczególnych spółkach procedurami wewnętrznymi.

Zgłoszenia są analizowane i rozpatrywane w ramach obowiązujących struktur organizacyjnych, z poszanowaniem zasad poufności oraz ochrony osób dokonujących zgłoszeń.

W przypadku stwierdzenia naruszeń podejmowane są odpowiednie działania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi Grupy. Poprzez przyjęcie Kodeksu Postępowania Biznesowego Grupa zachęca również partnerów biznesowych do postępowania zgodnie z zasadami określonymi w tym dokumencie, w szczególności w zakresie etyki, uczciwości i zgodności z prawem.

Polityka przeciwdziałania korupcji lub przekupstwu

W raportowanym okresie Grupa nie posiadała odrębnej, formalnie wdrożonej polityki przeciwdziałania korupcji lub przekupstwu.

Natomiast w 2026 roku została wdrożona Polityka Antykorupcyjna GK Dekpol, która będzie sukcesywnie implementowana przez poszczególne podmioty. Szczegółowy opis polityki i jej założeń został już przedstawiony w tabeli wyżej.

Ujawnienie sposobu ochrony osób dokonujących zgłoszenia

W Grupie Dekpol wdrożono procedurę zgłaszania naruszeń zgodnie z wymogami ustawy o ochronie sygnalistów, obejmującą anonimowy system zgłoszeń funkcjonujący na poziomie Grupy oraz w większości podmiotów zależnych.

Grupa stosuje środki ochrony sygnalistów zgodne z ww. ustawą, w szczególności poprzez wprowadzenie zakazu działań odwetowych, zapewnienie poufnych kanałów zgłoszeń oraz wdrożenie procedury zgłoszeń wewnętrznych, zgodnej z przepisami ustawy, obejmującej działania następcze i ochronę osób zgłaszających oraz z nimi powiązanych.

Zgłoszenia można składać za pośrednictwem dedykowanego systemu, do którego odniesienie zostało opisane wyżej w tabeli.

Dodatkowo Kodeks Postępowania Biznesowego przewiduje możliwość zgłaszania wątpliwości także w inny sposób, w szczególności na dedykowany adres e-mail w każdym z podmiotów, do bezpośredniego przełożonego, do działu personalnego lub do zarządu. Zapisy Kodeksu zapewniają brak tolerancji dla działań odwetowych wobec osób zgłaszających potencjalne naruszenia, a w kolejnych okresach, zgodnie z założeniami przyjętej w pierwszym kwartale 2026 roku strategii zrównoważonego rozwoju, planowane są działania mające na celu zapewnienie anonimowego systemu dokonywania zgłoszeń także w ramach Kodeksu czy innych polityk.

Zgłoszenia dotyczące potencjalnych naruszeń prawa, Kodeksu Postępowania Biznesowego lub innych regulacji wewnętrznych są analizowane i rozpatrywane zgodnie z obowiązującymi procedurami, w sposób zapewniający obiektywność oraz poufność postępowań. W zależności od charakteru zgłoszenia, postępowania wyjaśniające prowadzone są przez właściwe jednostki organizacyjne, a w uzasadnionych przypadkach z udziałem niezależnych funkcji lub podmiotów zewnętrznych. W przypadku potwierdzenia naruszeń podejmowane są odpowiednie działania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulacjami wewnętrznymi.

Informacje o polityce w zakresie prowadzenia szkoleń wewnątrz organizacji na temat postępowania w biznesie

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie posiada odrębnej, sformalizowanej polityki dotyczącej prowadzenia szkoleń wewnętrznych w zakresie postępowania w biznesie.

Zagadnienia związane z etyką, zgodnością z prawem oraz zasadami określonymi w Kodeksie Postępowania Biznesowego są komunikowane pracownikom w ramach bieżącej komunikacji wewnętrznej w momencie ich wdrażania.

Dotychczas szkolenia z etycznego postępowania w biznesie nie były prowadzone w Grupie, jednocześnie Grupa planuje wdrożenie w kolejnych latach systematycznych szkoleń wewnętrznych z tego zakresu, w szczególności w odniesieniu do zasad etyki czy przeciwdziałania korupcji. Zakres i forma tych szkoleń będą dostosowywane do specyfiki działalności Grupy oraz poziomu ryzyk w poszczególnych obszarach.

Ujawnienie funkcji najbardziej narażonych na ryzyko korupcji i przekupstwa

W ramach wewnętrznej oceny Grupa zidentyfikowała obszary działalności oraz funkcje organizacyjne, które ze względu na charakter realizowanych zadań mogą być narażone na podwyższone ryzyko korupcji.

Do takich obszarów należą w szczególności funkcje związane z zakupami i kontraktowaniem, realizacją projektów budowlanych, zarządzaniem inwestycjami, relacjami z administracją publiczną, a także sprzedażą i logistyką.

Podwyższone ryzyko dotyczy również wybranych funkcji w segmencie produkcyjnym, w szczególności w zakresie zakupów surowców i usług, utrzymania ruchu oraz kontroli jakości.

Niezależnie od segmentu działalności, ryzyko to może występować także w odniesieniu do funkcji decyzyjnych, w tym kadry kierowniczej, oraz funkcji wspierających procesy finansowe.

(G1-2) Zarządzanie relacjami z dostawcami

W okresie sprawozdawczym Grupa nie stosowała jednolitych, sformalizowanych kryteriów społecznych i środowiskowych przy wyborze wszystkich partnerów umownych po stronie dostaw.

W praktyce, w wybranych podmiotach Grupy, kryteria te były pośrednio uwzględniane poprzez wymagania wynikające z wdrożonych systemów zarządzania zgodnych z normami ISO, w tym w ramach procesu oceny i kwalifikacji dostawców.

W 2026 roku Grupa wdrożyła Kodeks Etyki dla Dostawców, którego celem jest ujednolicenie oczekiwań wobec partnerów umownych w zakresie standardów etycznych, środowiskowych oraz poszanowania praw człowieka w łańcuchu dostaw. Kodeks ten będzie stanowił punkt odniesienia dla współpracy z dostawcami oraz podstawę do prowadzenia ocen kluczowych dostawców.

Relacje z dostawcami w Grupie Dekpol opierają się na zasadach współpracy długoterminowej, przejrzystości oraz wzajemnej odpowiedzialności za realizację zobowiązań umownych. W swoim podejściu do zarządzania relacjami z dostawcami Grupa uwzględnia ryzyka związane z łańcuchem dostaw szczególnie w obszarze ciągłości dostaw, jakości realizowanych usług, zgodności z obowiązującymi przepisami prawa oraz terminowości płatności, mając na uwadze, że ewentualne opóźnienia mogą wpłynąć na stabilność i jakość współpracy z dostawcami.

Na dzień sporządzenia sprawozdania Grupa nie posiada odrębnej, sformalizowanej polityki zapobiegania opóźnieniom w płatnościach. Grupa reguluje zobowiązania wobec dostawców, w tym małych i średnich przedsiębiorstw, zgodnie z warunkami umownymi oraz obowiązującymi przepisami prawa, monitorując terminowość płatności jako element zarządzania relacjami z dostawcami i ograniczania ryzyk w łańcuchu wartości.

(G1.MDR-A) Minimalny Wymóg Ujawniania Informacji - działania związane z postępowaniem w biznesie

Tabela G1.07 - Działania - postępowanie w biznesie

Charakterystyka działania	Treść
Podtemat	- kultura korporacyjna - ochrona sygnalistów- zarządzanie relacjami z dostawcami, w tym praktyki płatnicze
Działanie	Grupa planowała w 2025 roku wdrożyć Kodeks Etyki Dostawców, który miał stanowić podstawę do wdrożenia systemu ocen dostawców, a w kolejnych okresach, stworzenia systemu zarządzania łańcuchem dostaw opartego na zrównoważonym rozwoju.Formalne przyjęcie Kodeksu zostało przesunięte i nastąpiło w pierwszym kwartale 2026 roku, dlatego też na moment publikacji sprawozdania system ocen dostawców nie został jeszcze wdrożony. Grupa deklaruje jednak wdrożenie systemu oceny dostawców w kolejnych okresach.Również planowane na 2025 rok wdrożenie szkoleń z zakresu etyki biznesu zostało przesunięte na kolejne okresy, zgodnie ze wspomnianą strategią.Także procedura kontraktacji która ma zapewnić zawieranie umów z dostawcami według jednolitych zasad, w tym określonych w Kodeksie Etyki Dostawców, a także zapewnić terminowe regulowanie płatności, której wdrożenie w podmiotach produkcyjnych planowane było na 2025 rok, zostanie wdrożona dopiero w kolejnych okresach.Planowane na 2025 rok w podmiotach produkcyjnych szkolenia i panele informacyjne dla pozostałych grup interesariuszy, w szczególności pracowników i klientów także zostały przesunięte na kolejne okresy i będą realizowane w formie Share-Pointa i newslettera wewnętrznego (planowana realizacja w 2026 roku) oraz newslettera zewnętrznego (planowana realizacja w 2027 roku).Grupa oczekuje, że realizacja działań przyczyni się do:- ograniczenia istotnych ryzyk, zwłaszcza ryzyka regulacyjnego czy finansowego,- zwiększenia zdolności do identyfikacji i reagowania na nieprawidłowości,- budowy kultury organizacyjnej opartej na odpowiedzialności i zgodności,- optymalizacji procesów operacyjnych oraz potencjalnego ograniczenia kosztów,- wzmocnienia reputacji Grupy w relacjach z interesariuszami.
Zakres podmiotowy	Działania odnoszą się zarówno do operacji własnych jak i łańcucha wartości, zwłaszcza bezpośrednich dostawców i podwykonawców.Działania skierowane są do kluczowych interesariuszy, w tym pracowników, dostawców, klientów oraz partnerów biznesowych.
Perspektywa czasowa	Działania planowane na rok 2025 zostaną wdrożone z opóźnieniem, w okresie obowiązywania strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026-2030.
Środki naprawcze	Na ten moment nie zidentyfikowano wystąpienia osób pokrzywdzonych, więc nie realizowano działań naprawczych.
Postęp w realizacji działań	Ze względu na przesunięcie wdrożenia działań zaplanowanych na rok 2025 na kolejne okresy, zgodnie z przyjętą strategią zrównoważonego rozwoju, postępy w ich realizacji będą monitorowane w ramach tej strategii.

Tabela G1.08 - Działania - cyberbezpieczeństwo

Charakterystyka działania	Treść
Podtemat	Entity specific - Cyberbezpieczeństwo
Działanie	W ramach polityki bezpieczeństwa informatycznego w 2025 roku zrealizowane zostały następujące działania:* częściowe wdrożenie systemu PAM dla administratorów wewnętrznych oraz podwykonawców;* wdrożenie rozszerzonego systemu replikacji serwerów do zewnętrznej serwerowni;* uruchomienie systemu monitoringu infrastruktury IT i urządzeń końcowych;* działania podnoszące świadomość pracowników w zakresie bezpieczeństwa informacji.W 2026 roku planowane są dalsze działania:*zakończenie wdrożenia systemu PAM;* przeniesienie serwerowni wewnętrznej do zewnętrznej centrum przetwarzania danych;*rozpoczęcie wdrożenia systemu SIEM/XDR do centralnego monitorowania sieci;* kontynuacja rozwoju systemu monitoringu;* kontynuacja działań podnoszących świadomość pracowników w zakresie bezpieczeństwa informacji.Realizacja powyższych działań ma na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa fizycznego i organizacyjnego infrastruktury IT, zapewnienie ciągłości działania tej infrastruktury oraz ograniczenie ryzyka nieautoryzowanychostępów i nadużyć.
Zakres podmiotowy	Działania odnoszą się bezpośrednio do operacji własnych organizacji, ale częściowo wykraczają poza te operacje i dotyczą również łańcucha wartości, zwłaszcza dostawców i podwykonawców.
Perspektywa czasowa	Część działań została już zrealizowana w 2025 roku. Zakładana jest kontynuacja wskazanych działań w 2026 roku i kolejnych okresach.
Środki naprawcze	Wpływ na ten moment jest potencjalny, więc nie realizowano działań naprawczych.
Postęp w realizacji działań	Działania częściowo zostały zrealizowane w 2025 roku. W 2026 roku planowane jest wdrożenie kolejnych.

(G1.MDR-T.1) Minimalny Wymóg Ujawniania Informacji - cele związane z postępowaniem w biznesie

W okresie sprawozdawczym Grupa nie posiadała zdefiniowanych celów w rozumieniu ESRS dotyczących postępowania w biznesie i cyberbezpieczeństwa, obejmujących mierzalne, zgodne z ESRS poziomy docelowe.

W ramach strategii zrównoważonego rozwoju na lata 2026–2030, wdrożonej w I kwartale 2026 roku, Grupa przyjęła założenia strategiczne, które określają kierunek działań i poziom ambicji w obszarze postępowania w biznesie. Obejmują one:

- Wdrożenie cyklicznych szkoleń 100% pracowników z treści Kodeksu Postępowania Biznesowego Grupy, zasad etycznych, wartości firmowych oraz kultury korporacyjnej z uwzględnieniem standardów obsługi konsumentów i użytkowników końcowych;
- Zbudowanie fundamentu dla rzetelnego raportowania i zarządzania płatnościami;
- Ujednolicenie procedur postępowania w stosunku do pracowników własnych oraz regulaminów pracowniczych;
- Ujednolicenie procedur postępowania w stosunku do dostawców i pracowników w łańcuchu wartości;
- Ujednolicenie procedur postępowania w stosunku do innych interesariuszy.

Niezależnie od strategii zrównoważonego rozwoju, GK Dekpol wyznaczyła sobie także założenia strategiczne w postaci zapewnienia bezpieczeństwa informatycznego organizacji przez wdrażanie polityk i działań.

Dla założeń przyjęto jako okres odniesienia rok 2024 a realizacja założeń przewidywana jest na lata 2026-2030.

Pomimo braku celów w rozumieniu ESRS, Grupa monitoruje skuteczność polityk i działań dotyczących istotnego wpływu i ryzyka związanych z cyberbezpieczeństwem poprzez monitorowanie awaryjności systemów informatycznych, aktywności komputerów, korespondencji mailowej itp.

Jednocześnie GK Dekpol w 2026 roku planuje wdrożyć także ocenę postępów założeń strategicznych dotyczących postępowania w biznesie, w ramach przyjętej strategii zrównoważonego rozwoju.

(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 Rozliczeń i Zarządzania Płynnością 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 Depol:

- brak jednolitych warunków 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 Depol: dostawcy materiałów, dostawcy usług, podwykonawcy, inni - nienależący do żadnej wcześniej wspomnianej kategorii (np. administracja samorządowa);
- obszary geograficzne, z których pochodzą dostawcy GK Depol: Europa, Azja, Ameryka Północna.

Przyjęty średni czas płatności rozpoczyna się od momentu upływu terminu płatności wskazanego w umowie lub na fakturze.

Tabela G1.09 - Praktyki płatnicze - terminy płatności

Dane prezentowane w sprawozdaniu za 2024 rok									
Wyszczególnienie	2025 - GK Depol	2024 (skorzygowany)	Betpref	Kombet	Dekpol Steel	Intek	Dekpol Deweloper	Dekpol Budownictwo	Dekpol S.A.
Standardowy termin płatności (wszystkie) w dniach	30	28							
Średni czas płatności (wszystkie) w dniach	8	14	13	6	20	18	32	10	27
Standardowy termin płatności (materiały) w dniach	30	31	14	17	32	24	53	31	10
Średni termin płatności (materiały) w dniach	8	11	14	6	20	19	16	9	35
Standardowy termin płatności (usługi) w dniach	14	23	19-26	22	22	73	12	16	13
Średni termin płatności (usługi) w dniach	13	25	12-19	9	21	18	17	20	24
Standardowy termin płatności (podwykonawcy) w dniach	30	28	17	15	19	24	14	28	17
Średni termin płatności (podwykonawcy) w dniach	1	8	15	5	29	23	34 (klienci), 16 (urzędy)	8	11
Standardowy termin płatności (inne) w dniach	30	9	6	0	21	17	8	26	
Średni termin płatności (inne) w dniach	19	11	30	0	17	10	32	13	

Tabela G1.10 - Praktyki płatnicze - Płatności (wg ilości)

Dane prezentowane w sprawozdaniu za 2024 rok									
Wyszczególnienie	2025	2024 (skorygowany)	Betpref	Kombet	Dekpol Steel	Intek	Dekpol Deweloper	Dekpol Budownic- two	Dekpol S.A.
Odsetek płatności zgodnych ze standardowym terminem (wszystkie)	34,34%	33,08%	15%	41%	14%	15%	21%	39%	
Odsetek płatności zgodnych ze standardowym terminem (materiały)	29,07%	30,39%	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Odsetek płatności zgodnych ze standardowym terminem (usługi)	34,93%	24,98%	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Odsetek płatności zgodnych ze standardowym terminem (podwykonawcy)	45,25%	46,26%	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych
Odsetek płatności zgodnych ze standardowym terminem (inni)	39,37%	55,50%	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych	brak danych

W powyższych obliczeniach zastosowano dane rzeczywiste dotyczące dokonanych w 2025 roku płatności. Nie zastosowano więc reprezentatywnej próby.

Dane zaprezentowane w niniejszym ujawnieniu zostały opracowane na podstawie danych systemowych i obejmują większość spółek Grupy według stanu na dzień 31.12.2025, z wyłączeniem podmiotów o marginalnym znaczeniu, dla których dane nie były dostępne.

W 2025 roku przyjęto zmianę metodologii w zakresie określania standardowych terminów płatności – zastosowano najczęściej występujący termin wynikający z systemu, podczas gdy w 2024 roku stosowano podejście oparte na średniej różnicy pomiędzy datą dokumentu a datą wymagalności. W związku z tym może występować ograniczona porównywalność danych między okresami. Należy również wskazać, że dane dotyczące terminów płatności i opóźnień nie były w pełni weryfikowane z zapisami umownymi, co może powodować ryzyko ich częściowej niezgodności ze stanem faktycznym. W analizie jako płatności bieżące uwzględniono płatności kartowe oraz przedpłaty, natomiast wyłączono rozliczenia z tytułu współpracy B2B oraz kaucji.

Na koniec 2025 roku w GK Dekpol pozostawały nierozstrzygnięte dwa postępowania sądowe dotyczące opóźnień w płatnościach, z których jedno zakończyło się w 2026 roku zawarciem ugody.

W trakcie 2025 roku zakończyło się jedno z trwających 3 postępowań w trakcie 2025 roku pozytywnym rozstrzygnięciem dla organizacji.

Tabela G1.11 - Praktyki płatnicze - Liczba postępowań

Wyszczególnienie	2025	2024
Liczba postępowań rozstrzygniętych	1	1
Liczba postępowań nierozstrzygniętych	2	2

Zarząd Spółki

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki i Grupy Kapitałowej Dekpol za rok 2025 zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Spółki w dniu 24 kwietnia 2026 roku.

Mariusz Tuchlin

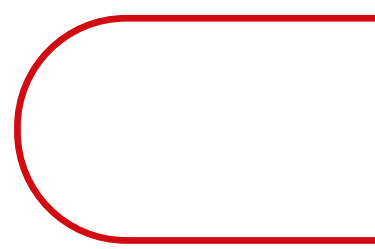
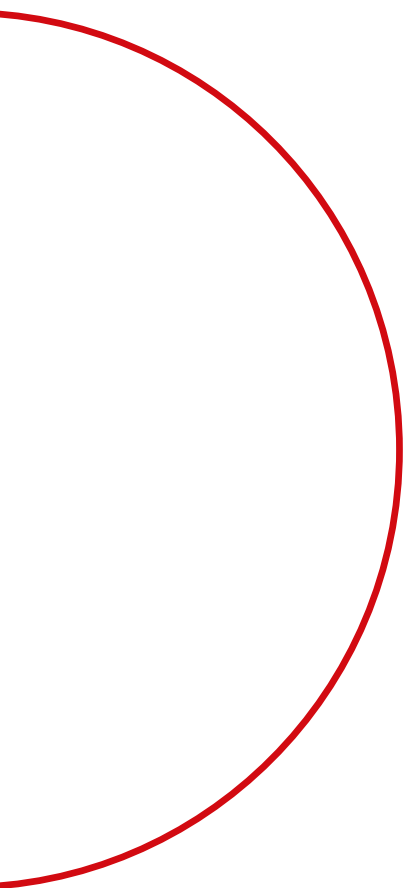
Prezes Zarządu
Dekpol S.A.

Katarzyna Szymczak-Dampc

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.

Michał Skowron

Wiceprezes Zarządu
Dekpol S.A.



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

