

I Q 2025



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP SA
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP**
ZA I KWARTAŁ 2025 ROKU

BIELSK PODLASKI, 30 MAJA 2025 ROKU

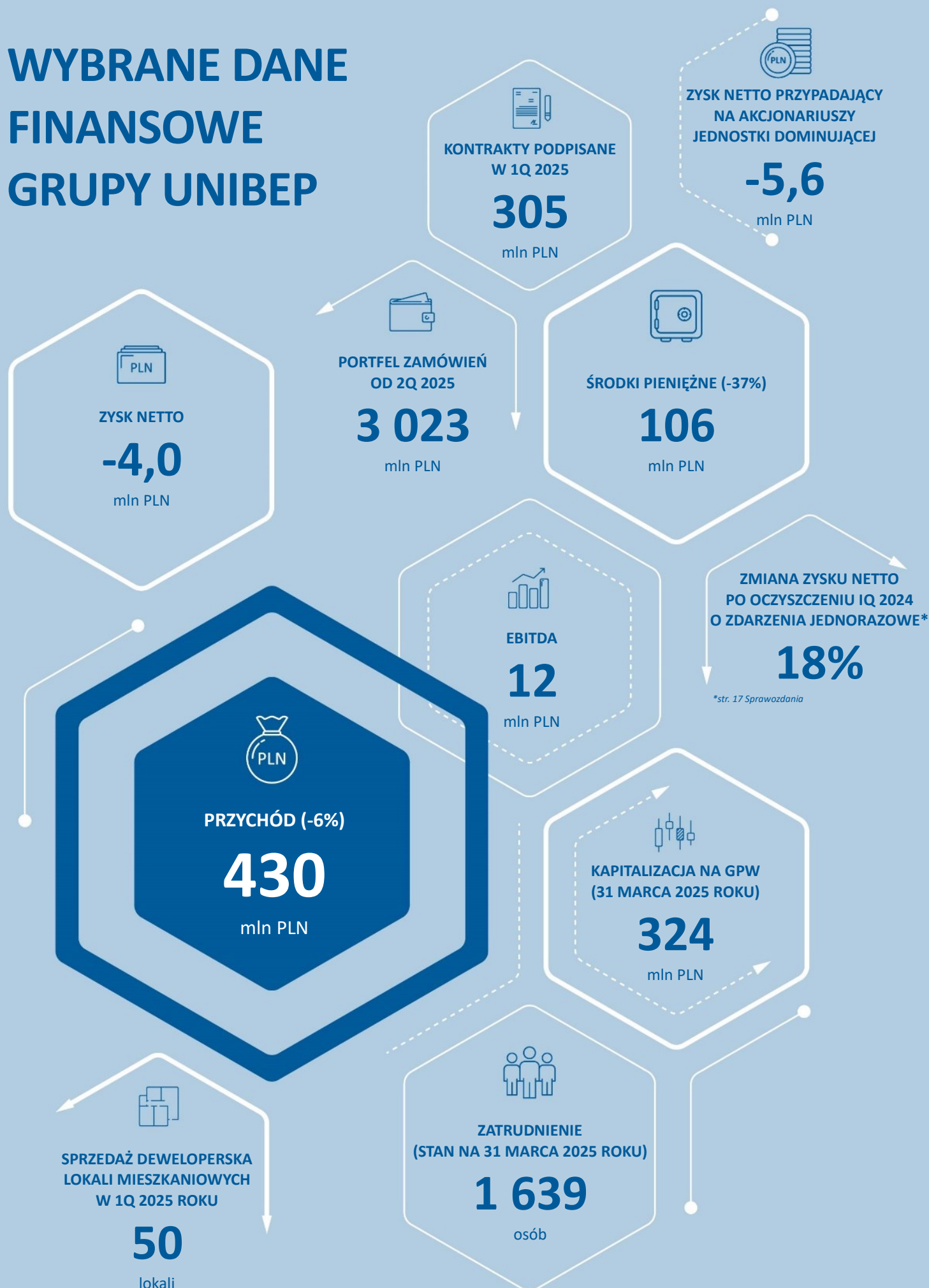
Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I kwartał 2025 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 66 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 62 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

Skrócone sprawozdania finansowe za okres I kwartału 2025 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

SPIS TREŚCI

1.	Wybrane dane finansowe	5
2.	Informacja o istotnych wydarzeniach	8
2.1.	Zdarzenia w okresie I KWARTAŁU 2025 roku	8
2.2.	Umowy dotyczące finansowania działalności	10
2.3.	Zdarzenia po dniu bilansowym	11
3.	Omówienie sytuacji finansowej	15
3.1.	Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	15
3.2.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	16
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	34
4.1.	Zmiany w strukturze Grupy	34
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	36
5.1.	Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	36
5.2.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	38
5.3.	Program motywacyjny	38
5.4.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	39
5.5.	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	39
6.	Inne istotne informacje Grupy	41
6.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	41
6.2.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	41
6.3.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach	41
6.4.	Pozostałe informacje	42
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	44

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Definicje alternatywnych pomiarów wyników oraz metodologie ich obliczania są prezentowane poniżej i są spójne z wybranymi alternatywnymi pomiarami wyników prezentowanymi historycznie. Informacja nt. zaprezentowanych wskaźników jest cyklicznie monitorowana oraz prezentowana w ramach kolejnych raportów okresowych.

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	tys. PLN		r/r	tys. EUR	
	1Q 2025	1Q 2024		1Q 2025	1Q 2024
Przychody netto ze sprzedaży	429 843	455 851	-5,7%	102 715	105 494
EBIDTA (EBIT + amortyzacja)	12 226	105 843	-88,4%	2 922	24 494
% sprzedaży	2,8%	23,2%	-20,4 p.p.		
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	4 361	98 952	-95,6%	1 042	22 900
% sprzedaży	1,0%	21,7%	-21,7 p.p.		
Zysk netto	-4 010	76 281	-105%	-958	17 653
% sprzedaży	-0,9%	16,7%	-17,6 p.p.		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 627	38 227	-115%	-1 345	8 847
% sprzedaży	-1,3%	8,4%	-9,7 p.p.		

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	tys. PLN, na dzień			r/r 31.03.25/ 31.03.24	tys. EUR, na dzień		
	31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024		31.03.2025	31.12.2024	31.03.2024
Aktywa trwałe	465 190	474 096	525 527	-11,5%	111 186	110 952	122 190
Aktywa obrotowe	1 336 483	1 501 391	1 318 526	1,4%	319 435	351 367	306 570
Aktywa/Pasywa	1 801 673	1 975 487	1 844 053	-2,3%	430 621	462 318	428 760
Kapitał własny	311 996	319 265	288 392	8,2%	74 571	74 717	67 054
Kapitał obcy	1 489 678	1 656 221	1 555 661	-4,2%	356 050	387 602	361 706
Środki pieniężne na koniec okresu	105 677	262 504	167 542	-36,9%	25 258	61 433	38 955

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	1Q 2025	1Q 2024	1Q 2025	1Q 2024
Przepływy z działalności operacyjnej	-152 553	-170 325	-36 454	-39 417
Przepływy z działalności inwestycyjnej	8 634	1 090	2 063	252
Przepływy z działalności finansowej	-12 928	27 074	-3 089	6 265
Przepływy pieniężne netto ogółem	-156 846	-142 162	-37 480	-32 899

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono stosując średni kurs NBP obowiązujący w dniu kończącym okres sprawozdawczy:

na dzień 31.03.2025 1 EUR = 4,1839 PLN

na dzień 31.03.2024 1 EUR = 4,3009 PLN

na dzień 31.12.2024 1 EUR = 4,2730 PLN

Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego:

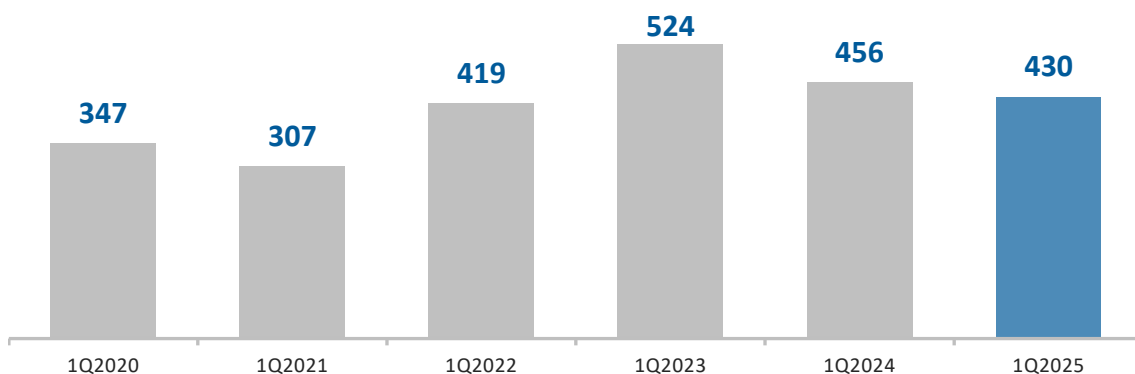
miesiące zakończone 31.03.2025 1 EUR = 4,1848 PLN

miesiące zakończone 31.03.2024 1 EUR = 4,3211 PLN

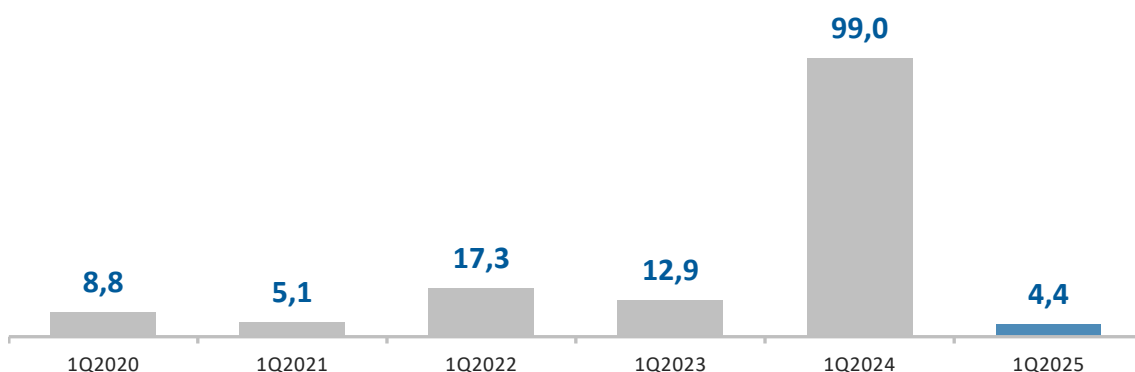
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	1Q 2025	1Q 2024	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	1,0%	21,7%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność EBITDA	2,8%	23,2%	= EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	-0,9%	16,7%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	-1,3%	30,4%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	5,4%	4,6%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
	31.03.2025	31.03.2024	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,83	0,84	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,25	1,17	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,10	0,15	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

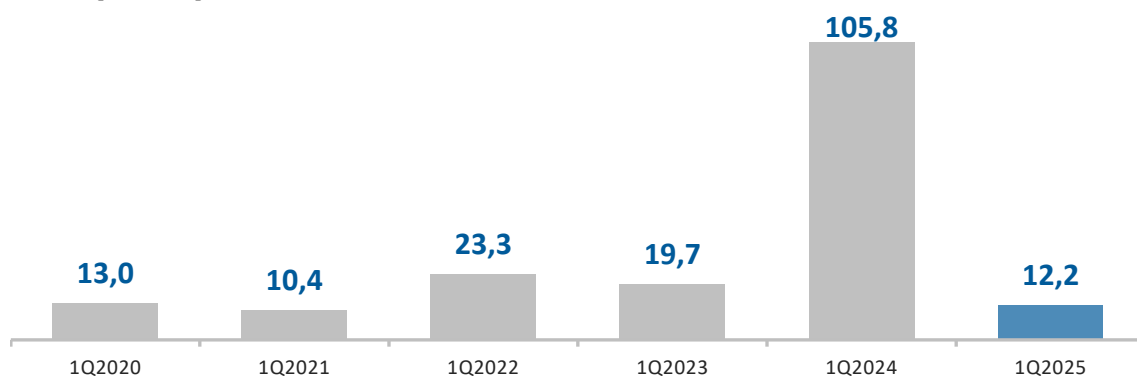
PRZYCHÓD [MLN PLN]



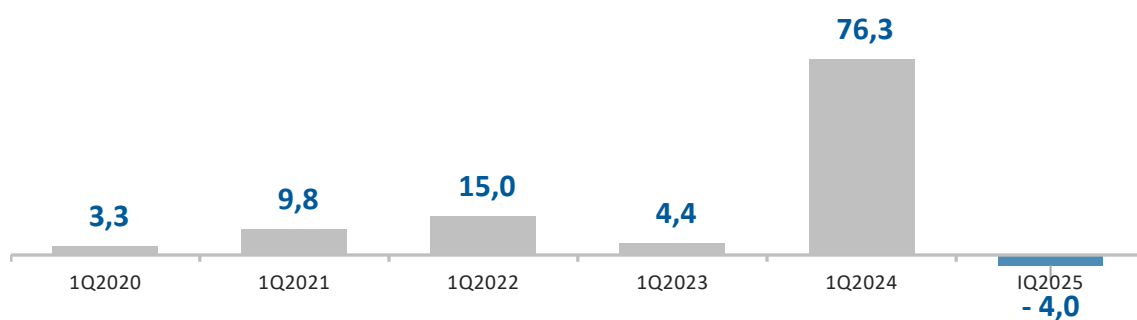
EBIT [MLN PLN]



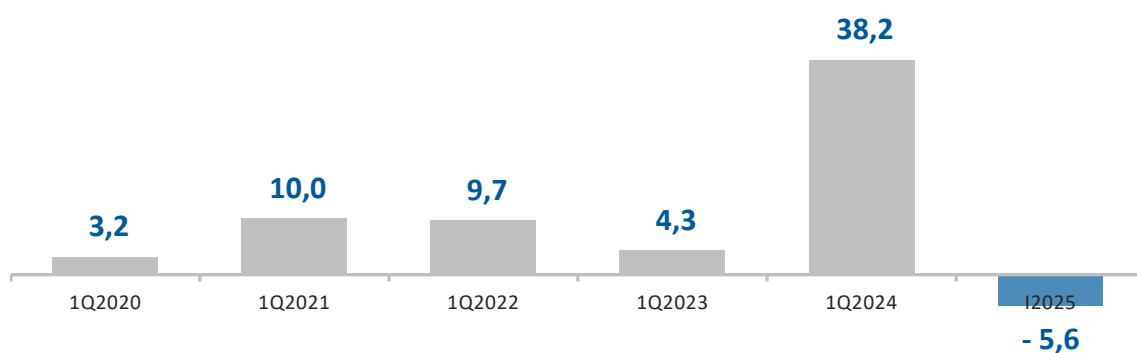
EBITDA [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [MLN PLN]



2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1. ZDARZENIA W OKRESIE I KWARTAŁU 2025 ROKU

- **Wybór dwóch ofert Unibep SA w postępowaniach przetargowych na realizację robót budowlanych w ramach rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 651 w województwie warmińsko – mazurskim**

7 stycznia 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie zawiadomienia o wyborze jako najkorzystniejszej: i) oferty złożonej przez Emitenta [Oferta 1] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Gołdap – Dubeninki”, a także ii) oferty złożonej przez Emitenta [Oferta 2] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych dla zadania: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Dubeninki – granica województwa”.

Cena Oferty 1 złożonej przez Spółkę wynosi ok. 148,2 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 120,5 mln zł netto. Cena Oferty 2 złożonej przez Spółkę wynosi ok. 157,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 127,7 mln zł netto. (RB 1/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy Al. Jana Pawła II 34 w Warszawie**

20 stycznia 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy Al. Jana Pawła II 34 w Warszawie. Zamawiającym jest PHN JP1134 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 28,4 mln zł netto. (RB 3/2025)

- **Wstrzymanie działań w kierunku ewentualnej sprzedaży akcji Unihouse SA**

6 lutego 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła decyzję o wstrzymaniu działań w kierunku ewentualnej sprzedaży akcji Unihouse SA. Przeprowadzony przez Spółkę proces analiz możliwych scenariuszy pozyskania potencjalnego inwestora dla Unihouse SA oraz wyrażone wstępnie i warunkowo zainteresowanie przeprowadzeniem takiej transakcji wskazywały, że ewentualne przeprowadzenie takiej transakcji w aktualnych uwarunkowaniach ekonomicznych i rynkowych nie byłoby satysfakcjonujące dla Emitenta.

Wobec powyższego Emitent przewiduje utrzymanie Unihouse w ramach Grupy Kapitałowej Unibep oraz działanie nad jego dalszym rozwojem w tym na nowych segmentach rynku, na których istnieją realne perspektywy rozwoju. Jednocześnie Rada Nadzorcza Spółki w porozumieniu z Zarządem nie wyklucza ewentualnego wznowienia w przyszłości działań w kierunku możliwej sprzedaży akcji Unihouse SA, kiedy uwarunkowania ekonomiczne i rynkowe będą dawały szansę na przeprowadzenie takiej ewentualnej transakcji na warunkach satysfakcjonujących dla Emitenta. (RB 5/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację kontraktu dla wojska**

11 marca 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania inwestycyjnego nr 91707, pn.: "Koszarowce + Stołówka (3 budynki koszarowe [zakwaterowanie 1200 osób] +1 budynek stołówki

[pojemność do 1428 osób] - Etap I" na terenie Garnizonu Powidz w kompleksie wojskowym Powidz w województwie wielkopolskim.

Zamawiającym jest Agencja Mienia Wojskowego z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 235,4 mln zł netto. (RB 12/2025)

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogródzie przy ul. Słowackiego, działka nr 3030/25”**

14 marca 2025 roku spółka zależna Unihouse S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogródzie przy ul. Słowackiego, działka nr 3030/25”. Zamawiającym jest SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 20,5 mln zł brutto, tj. ok. 18,9 mln zł netto. (RB 14/2025)

- **Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie" w województwie mazowieckim**

17 marca 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od "Koleje Mazowieckie - KM" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: Unibep SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum], Przedsiębiorstwo EL-IN Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach [Partner Konsorcjum] oraz DB PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie". Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 289,6 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 166,6 mln zł netto. (RB 15/2025)

- **Podpisanie warunkowej umowy sprzedaży udziałów**

19 marca 2025 roku spółka Unidevelopment S.A. (Sprzedający) zawarła Warunkową Umowę Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący).

Umowa zawarta jest pod warunkiem zawieszającym, polegającym na pozytywnym wyniku badania due diligence Spółki. Badanie due diligence zostanie przeprowadzone przez Kupującego w terminie do 31 maja 2025 roku. Pozytywny wynik badania due diligence oraz złożenie Sprzedającemu przez Kupującego oświadczenia w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, w którym Kupujący potwierdzi, że uzyskał pozytywny wynik badania due diligence, oznaczać będzie, że spełnił się warunek zawieszający w związku z czym Umowa wejdzie w życie z chwilą spełnienia się tego warunku zawieszającego. Warunek Zawieszający jest zastrzeżony na korzyść Kupującego.

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na zaprojektowanie i wykonanie budynku żłobka w Białymstoku**

20 marca 2025 roku spółka zależna Unihouse SA zawarła umowę datowaną na dzień 19 marca 2025 roku na zaprojektowanie i budowę żłobka w technologii modułowej przy ul. Depowej w Białymstoku.

Zamawiającym jest Miasto Białystok. Wynagrodzenie UNIHOUSE SA z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 13,4 mln zł netto. (RB 16/2025)

- **Aktualizacja informacji nt. realizacji umowy na wykonanie hali magazynowej w Tuszynie w województwie łódzkim**

24 marca 2025 roku Zarząd Unibep SA złożył Zamawiającemu oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w części niewykonanej, w związku ze spełnieniem się umownych przesłanek uprawniających Emitenta do odstąpienia, związanych z trwającym okresem zawieszenia prac, ze skutkiem na dzień 31 marca 2025 roku. (RB 18/2025)

Umowa z Alocasia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na realizację hali magazynowo - produkcyjnej z zaplecami biurowo - socjalnymi wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz komunikacyjną w Tuszynie w województwie łódzkim zawarta była 24 maja 2022 roku (RB 34/22)

Ww. odstąpienie nie będzie miało jakichkolwiek negatywnych skutków dla wyników GK w kolejnych okresach, zaś obecnie toczą się techniczne i polubowne rozmowy dotyczące przekazania inwestorowi terenu budowy.

2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

- **Zawarcie umów finansowych**

- 08 stycznia 2025 roku Unibep SA przedłużył z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 17 stycznia 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę linię gwarancyjną w wysokości 123 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 28 lutego 2025 roku.
- 31 stycznia 2025 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2026 roku.
- 31 stycznia 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę eFinancing o finansowanie dostawców w kwocie 20 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2026 roku.
- 05 lutego 2025 roku Unidevelopment SA zawarło gwarancje za zobowiązania spółki celowej Uni 3 Sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. w ramach posiadanej Umowy o Multilinię. Wartość gwarancji wynosi 7,2 mln złotych, a data obowiązywania przypada na 19 czerwca 2027 roku.
- 10 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Unią Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 60 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 czerwca 2025 roku.
- 14 lutego 2025 roku Unibep SA aneksował umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 60 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 25 listopada 2025 roku.
- 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 30 mln zł do dnia 02 czerwca 2025 roku.
- 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na linię gwarancyjną w kwocie 80 mln zł do dnia 30 maja 2025 roku.

- 27 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł do dnia 31 marca 2025 roku.
- 30.03.2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł do dnia 30 kwietnia 2025.

2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację zadania pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie" w województwie mazowieckim**

15 kwietnia 2025 roku konsorcjum w składzie: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum], Przedsiębiorstwo EL-IN Sp. z o.o. z siedzibą w Skierniewicach [Partner Konsorcjum] oraz DB PROJEKT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie". Zamawiającym jest "Koleje Mazowieckie - KM" Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Konsorcjum wynosi ok. 289,6 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 166,6 mln zł netto. (RB 22/2025)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 15/2025.

- **Zawarcie przez konsorcjum z udziałem Unibep umowy ramowej z CPK na projekt i budowę układu drogowego łączącego teren lotniska CPK z siecią dróg publicznych**

22 kwietnia 2025 roku pomiędzy konsorcjum [Konsorcjum] w składzie: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum] oraz TRACK TEC Construction Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [Partner Konsorcjum] a Centralnym Portem Komunikacyjnym Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Zamawiający] podpisano umowę ramową [Umowa Ramowa] na projekt i budowę układu drogowego łączącego teren lotniska CPK z siecią dróg publicznych. Umowa Ramowa została zawarta w wyniku wyboru oferty Konsorcjum w postępowaniu o zawarcie umowy ramowej, w ramach którego Zamawiający dokonał wyboru 14 ofert włącznie z ofertą Konsorcjum. (RB 24/2025)

- **Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację zadania pn.: "Budowa osiedla domów wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w Będzinie przy ul. Odkrywkowej"**

24 kwietnia 2025 roku Unihouse SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa osiedla domów wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu w Będzinie przy ul. Odkrywkowej". Zamawiającym jest SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 59,9 mln zł brutto, co stanowi ok. 54,8 mln zł netto. (RB 25/2025)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 21/2025.

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: ""Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Gołdap – Dubeninki " w województwie warmińsko - mazurskim**

25 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Wykonanie robót budowlanych dla zadania: Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Gołdap – Dubeninki". Zamawiającym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 148,2 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 120,5 mln zł netto. (RB 26/2025)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 1/2025.

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Dubeninki - granica województwa " w województwie warmińsko - mazurskim**

25 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Wykonanie robót budowlanych dla zadania: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 651 na odcinku Dubeninki - granica województwa ". Zamawiającym jest Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 157,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 127,7 mln zł netto. (RB 27/2025)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 1/2025.

- **Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22" w województwie pomorskim**

12 maja 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22" realizowanego w formule "zaprojektuj i zbuduj". Cena Oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 408,0 mln zł brutto, co stanowi ok. 331,7 mln zł netto. (RB 30/2025)

- **Otrzymanie decyzji organu podatkowego przez spółkę zależną Monday Development**

12 maja 2025 roku Monday Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (dalej: MDV) otrzymała decyzję Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu określającą wysokość zobowiązania podatkowego MDV w podatku dochodowym od osób prawnych za 2019 rok w kwocie 13,1 mln zł powiększonej o należne odsetki oraz określającą dodatkowe zobowiązanie podatkowe w kwocie 12,3 mln zł.

W przedmiotowej decyzji Organ podatkowy kwestionuje biznesowe uzasadnienie połączenia MDV ze spółką UDM2 Sp. z o.o. w 2019 roku. Zdaniem Organu podatkowego, połączenie spółek nie zostało przeprowadzone z uzasadnionych przyczyn ekonomicznych, lecz jego głównym celem było osiągnięcie korzyści podatkowej w drodze wykorzystania strat podatkowych MDV z lat wcześniejszych.

Zarząd Spółki poinformował, że MDV dysponuje szeregiem dowodów oraz opinii ekspertów z dziedziny prawa i ekonomii wskazujących, że celem połączenia było zwiększenie efektywności operacyjnej Grupy Unidevelopment m.in. poprzez uporządkowanie i uproszczenie jej struktury i brak jest podstaw do kwestionowania neutralności połączenia w podatku dochodowym przez Organ podatkowy. (RB 31/2025)

Dnia 26 maja 2025 r. MDV złożyła odwołanie do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu od przedmiotowej decyzji Organu Podatkowego, w którym wniosła o uchylenie tej decyzji w całości oraz umorzenie postępowania podatkowego.

- **Zawarcie przez Unibep S.A. umowy na realizację kotłowni biomasowej na terenie elektrociepłowni w Pruszkowie w województwie mazowieckim**

14 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania pn.: "Budowa kotłowni biomasowej wyposażonej w trzy kotły wodne o mocy nie większej niż 14,9 MWt każdy z gospodarkami pomocniczymi w Orlen Termika S.A. Elektrociepłowni Pruszków. Zamawiającym jest ORLEN TERMIKA S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta wynosi ok. 255,4 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 207,6 mln zł netto. (RB 32/2025)

- **Powołanie członka Zarządu Unibep S.A.**

16 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu Pani Eweliny Karp - Kręglickiej na stanowisko Członka Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję, Zarządu Unibep S.A. ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2025 roku. (RB 33/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zakopiańskiej w Warszawie**

19 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ul. Zakopiańskiej w Warszawie. Zamawiającym jest PKL Group Sp. z o.o. Sp. komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 20,4 mln zł netto. (RB 34/2025)

- **Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków**

29 maja 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od PGE Energia Ciepła S.A. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz SBB Energy S.A. z siedzibą w Opolu [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe opartego na układzie silników gazowych dla PGE Energia Ciepła S.A. Oddział nr 1 w Krakowie". Cena oferty złożonej przez konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi łącznie ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 37/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej" - w formule zaprojektuj i wybuduj"**

29 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej" - w formule zaprojektuj i wybuduj". Zamawiającym jest Wojskowa Akademia Techniczna. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 192,5 mln zł brutto, tj. ok. 156,5 mln zł netto. (RB 37/2025)
O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 19/2025.

- **Podpisanie aneksu do warunkowej umowy sprzedaży udziałów i spełnienie się warunku określonego w warunkowej umowie sprzedaży udziałów**

29 maja 2025 roku spółka Unidevelopment S.A. (Sprzedający) zawarła aneks do Warunkowej Umowy Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący), a Kupujący złożył oświadczenia o pozytywnym wyniku badania due diligence, co oznacza, że spełnił się warunek określony w Warunkowej Umowie Sprzedaży.
Ziszczenie się warunku wywołało skutek w postaci przejścia własności 100 % udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. na Kupującego.

- **Zawarcie umów finansowych**

- 07 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę Limitu Gwarancyjnego z firmą Accelerant Insurance Europe SA w wysokości 21 mln zł z okresem ważności od dnia 26 marca 2025 roku do dnia 25 marca 2026 roku.

- 23 kwietnia 2025 roku Unihouse SA podpisał umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 21 kwietnia 2026 roku.
- 28 kwietnia 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln. zł do dnia 31 lipca 2025 roku.
- 09 maja 2025 roku Unibep SA aneksował umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 110 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 25 listopada 2025 roku.

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

3.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW I WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE LUB GEOGRAFICZNE

LEGENDA

 Budownictwo Ogólne	 Budownictwo Infrastrukturalne	 Budownictwo Energetyczne	 Działalność deweloperska	 Budownictwo Modułowe
--	---	--	--	--

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 ROKU [TYS. PLN]

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	182 171	87 347	85 292	62 792	27 451	-15 211	429 843
sprzedaż zewnętrzna	167 233	87 347	85 292	62 454	27 516	0	429 843
sprzedaż na rzecz innych segmentów	14 938	0	0	338	-65	-15 211	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	170 069	86 716	78 100	46 978	29 242	-11 276	399 831
Zysk brutto ze sprzedaży	12 102	631	7 192	15 814	-1 791	-3 936	30 012
% zysku brutto ze sprzedaży	6,64%	0,72%	8,43%	25,18%	-6,53%	25,87%	6,98%

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 ROKU [TYS. PLN]

- PRZEKSZTAŁCONE

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	306 118	55 999	32 480	33 911	48 413	-21 069	455 851
sprzedaż zewnętrzna	285 414	55 999	32 480	33 573	48 385		455 851
sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 704	0	0	338	28	-21 069	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	299 268	53 596	34 517	26 127	45 649	-19 586	439 571
Zysk brutto ze sprzedaży	6 850	2 403	-2 037	7 784	2 764	-1 483	16 280
% zysku brutto ze sprzedaży	2,24%	4,29%	-6,27%	22,95%	5,71%	7,04%	3,57%

Prezentowane powyżej wyniki segmentów w porównaniu do wyników osiągniętych w analogicznym okresie poprzedniego roku zostały przekształcone zgodnie z zasadami porównywalności.

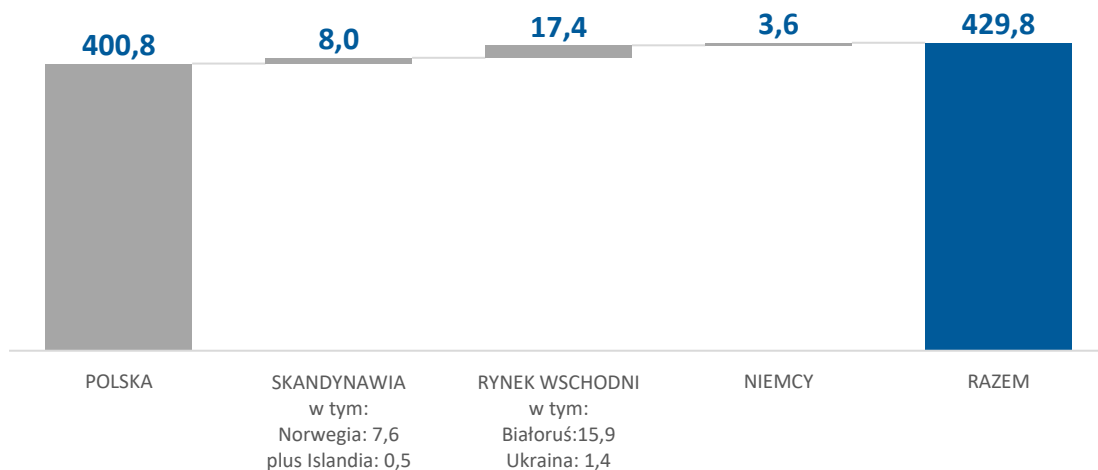
Zmiana dotyczyła ujęcia przychodów z działalności budowlanej realizowanej przez Emitenta w sektorze **kubatury przemysłowej**, która od 1 stycznia 2025 jest ujęta w segmencie **Budownictwa Ogólnego**. W rezultacie więc dane porównywalne za 2024 roku zostały przekształcone adekwatny sposób.

- Segment Budownictwa Ogólnego ujmuje sektory: budownictwo mieszkaniowe, niemieszkaniowe i przemysłowe,

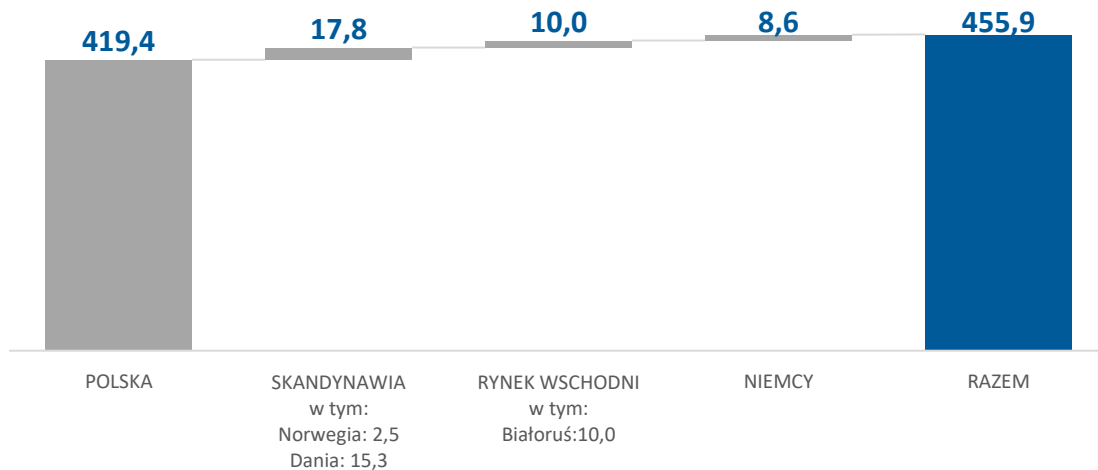
- Segment Budownictwa Energetycznego ujmuje działalności Emitenta jako generalnego wykonawcy w sektorach stricte energetycznych: ciepłownictwo, kogeneracja oraz inne dziedziny energetyki.
- Pozostałe segment nie podlegały reorganizacji i zmianom.

Informacja o obszarach geograficznych – dane Grupy Kapitałowej

PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2025 ROKU [MLN PLN]



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2024 ROKU [MLN PLN]



3.2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Działalność Grupy Kapitałowej w analizowanym okresie 2025 roku pozwoliła osiągnąć nieco niższe przychody względem analogicznego okresu roku poprzedniego, ale przy zdecydowanie wyższym zysku brutto ze sprzedaży.

Niższe przychody są spowodowane głównie wolniejszym od odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku stopniem zaawansowania realizowanych kontraktów w segmencie budowlanym, szczególnie z zakresu segmentu budownictwa ogólnego, dla którego osiągnięte przychody ze sprzedaży uzależnione są od stopnia osiągnięcia poszczególnych kamieni milowych zapisanych w umowach realizacyjnych w inwestorami. Zjawisko to ma charakter przejściowy, a kolejnych kwartałach spodziewać się należy przyspieszenia i kulminacji tych prac.

Na ogólną rentowność operacyjną osiągniętą w I kwartale 2024 roku przez Grupę Kapitałową miało wpływ zdarzenie jednorazowe odnotowane w ramach działalności deweloperskiej. Spółki zależne od Emitenta funkcjonujące w strukturach Grupy Unidevelopment podjęły wówczas uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiązało się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Zaś efekt tych zdarzeń wpłynął na poziom pozostałych przychodów operacyjnych w wysokości ok 100 mln zł, co ukazane jest w tabeli poniżej.

	IQ 2025	IQ 2024	odchylenie	r/r	IQ 2024 zdarzenie jednorazowe
Sprzedaż	429,8	455,9	-26,1	-5,7%	
Zysk brutto ze sprzedaży	30,0	16,3	13,7	84%	-0,9
% sprzedaży	7,0%	3,6%		3,4p.p.	
Zysk operacyjny	4,4	99,0	-94,6	-96%	100,3
% sprzedaży	1,0%	21,7%		-20,7p.p.	
Zysk brutto	-4,4	93,0	-97,4	-105%	100,3
% sprzedaży	-0,9%	20,4%		-21,3p.p.	
Zysk netto	-4,0	76,3	-80,3	-105%	81,2
% sprzedaży	-0,9%	16,7%		-17,6p.p.	
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-5,6	38,2	-43,8	-115%	45,6
% sprzedaży	-1,3%	8,4%		-9,7p.p.	

Analizując wyniki I kwartału 2025 roku na tle danych finansowych za analogiczny okres poprzedniego roku należy pamiętać o jednorazowej wpływie ww. zjawisk, zaś wyniki zeszłoroczne „oczyszczone” z efektu ww. zdarzeń wskazywały na osiągnięcie straty operacyjnej w wys. -1,3 mln zł, co ukazuje tabela poniżej. Tak więc rezultaty finansowe uzyskane przez Grupę Kapitałową Unibep za okres I kwartału 2025 roku są zdecydowanie lepsze niż w roku ubiegłym tak na poziomie operacyjnym, jak i na poziomie zysku netto.

	IQ 2025	IQ 2024 bez zdarzeń jednorazowych	Odchylenie	r/r
Sprzedaż	429,8	455,9	-26,1	-5,7%
Zysk brutto ze sprzedaży	30,0	17,2	12,8	74%
% sprzedaży	7,0%	3,8%		3,2p.p.
Zysk operacyjny	4,4	-1,3	5,7	438%
% sprzedaży	1,0%	-0,3%		1,3p.p.
Zysk brutto	-4,4	-7,2	2,8	39%
% sprzedaży	-0,9%	-1,6%		0,7p.p.
Zysk netto	-4,0	-4,9	0,9	18%
% sprzedaży	-0,9%	-1,1%		0,2p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-5,6	-7,4	1,8	24%
% sprzedaży	-1,3%	-1,6%		0,3p.p.

Na wskazane powyżej szacunkowe wyniki ze sprzedaży za I kwartał 2025 roku wpływ miały zjawiska odnotowane w poszczególnych segmentach działalności, a tym:

- **Segment budowlany** (spadek o 10,1%), który ujmuje łącznie sektory budownictwa: energetycznego, ogólnego oraz infrastrukturalnego. Sektor budownictwa ogólnego uwzględnia prezentowany we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową. Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych w okresie I kwartału 2025 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg segmentów działalności przedstawiają się następująco:
 - sektor budownictwa ogólnego (spadek o 42% r/r) na co głównie wpłynął fakt niskiej kontraktacji w ciągu roku 2024 skutkującą spadającym portfelem zamówień do realizacji w kolejnych okresach,
 - sektor budownictwa energetycznego (wzrost o 158% r/r)
 - sektor budownictwa infrastrukturalnego (wzrost o 56% r/r)
- **budownictwa modułowego** (tj. *działalność spółki zależnej Unihouse S.A.*) (spadek o 45% r/r),

Jednocześnie wzrost obrotów wykazał segment:

- **deweloperski** (wzrost o 85% r/r) w ślad za procesem protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z przyjętymi harmonogramami.

W I kwartale 2025 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 4,4 mln zł i w porównaniu do straty (wolnej od efektu ww. zdarzeń jednorazowych) odnotowanej w analogicznym okresie poprzedniego roku w wysokości -1,3 mln zł, co stanowi to pozytywne odchylenie o 5,7 mln zł. Na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności, o których mowa w dalszej części komentarza.

Poza ww. zjawiskami w I kwartale 2025 roku Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost kosztów zarządu w wysokości ok 2,4 mln zł (tj. 11%)w porównaniu do ubiegłego roku, w ślad za regulacjami płacowymi poczynionymi w 2 połowie 2024 roku oraz odmiennymi poziomami zatrudniania szczególnie w związku z procesem budowy struktur centralnych (w tym Kontrolingu Operacyjnego), o czym w ciągu zeszłego roku Emitent informował w kolejno w publikowanych sprawozdaniach.

Niezależnie od wyników osiągniętych w działalności operacyjnej, I kwartał 2025 roku przyniósł wyższe koszty działalności finansowej (wzrost o ok 2,8 mln zł netto) spowodowane z jednej strony wyższymi kosztami odsetkowymi, a z drugiej strony negatywną wyceną instrumentów zabezpieczających pozycję walutową, które zgodnie z zasadami księgowymi są markowane do rynku w okresach sprawozdawczych. Warto przy tym wskazać, że przy relatywnie wysokiej skuteczności procesów zabezpieczeń pozycji walutowej należy się spodziewać, że w kolejnych okresach sprawozdawczych Grupa Kapitałowa Unibep może uzyskać odpowiednio dodatnie różnice kursowe na otwartych pozycjach walutowych podlegającym takim zabezpieczeniom. Dotyczy to przychodów na kontraktach eksportowych lub kosztów importowanych materiałów lub usług nominowanych w USD lub EUR. Będą one bowiem stopniowo wykazywane jako dodatnie różnice kursowe zrealizowane na poziomie zysku ze sprzedaży, w ślad za rosnącym stopniem zaawansowania czynnych kontraktów.

W rezultacie ww. czynników Grupa Kapitałowa wykazała stratę netto na poziomie -4,0 mln zł, wobec straty -4,9 mln zł, wolnej od wpływu ww. zdarzeń jednorazowych odnotowanych w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Na koniec I kwartału 2025 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wyniósł 105,7 mln zł, wobec 167,5 mln zł na koniec I kwartału 2024 roku. Pozycja ta neutralizuje zadłużenie finansowe (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu najmów) sięgające 365,2 mln zł wg stanu na 31 marca

2025 roku, wobec 335,1 mln zł na dzień 31 marca 2024 roku. Poziom zadłużenia netto wynoszący dla Grupy Kapitałowej 260 mln zł wg stanu na 31 marca 2025 roku wzrósł więc względem analogicznego okresu poprzedniego roku w ślad za koniecznością finansowania strat poniesionych i ujętych memoriałowo wynikach jeszcze w 2023 roku. Zarząd pragnie wskazać, że poziom zadłużenia netto pozostaje w zgodzie z planami wewnętrznymi i jest na poziomie gwarantującym spełnienie wszelkich covenantów finansowych oczekiwanych przez instytucje finansowe i obligatariuszy. Parametr ten i czynniki wpływające na jego poziom podlegają bieżącej i nieustannej kontroli.

SEGMENT BUDOWLANY

W I kwartale 2025 roku w **segmentie budowlanym**, obejmującym sektory budownictwa **energetycznego**, **ogólnego** oraz **infrastruktury** rozpoznana sprzedaż wyniosła ok 355 mln zł (spadek o ok. 10%) .

	IQ 2025	IQ 2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	354,8	394,6	-39,8	-10,1%
Zysk brutto ze sprzedaży	19,9	7,2	12,7	176%
% sprzedaży	5,6%	1,8%		3,8p.p.
Portfel zamówień	2 935	3 810	-875	-23%
Kontrakcja	275	495	-220	-%

W największym stopniu na spadek ten wpłynęły negatywne odchylenia budownictwa **ogólnego** (ujmującego budownictwo mieszkaniowe, niemieszkaniowe i z zakresu budownictwa kubaturowego na terenach przemysłowych). Niższy poziom produkcji wobec analogicznego okresu poprzedniego roku (spadek o 40% r/r) spowodowany jest niższą, selektywną i ostrożną kontrakcją w całym roku 2024, skutkującą spadającym portfelem zamówień na dzień 31 grudnia 2024, do realizacji w 2025 roku i później ale też niższą realizacją budowlaną w okresie zimy. Sektor budownictwa ogólnego uwzględnia prezentowany we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową.

[mln PLN]	IQ 2025	IQ 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	182,2	306,1	-124	-40%
Zysk brutto ze sprzedaży	12,1	6,9	5,2	77%

Aktywność akwizycyjna wskazuje na skrupulatną realizację założeń przedstawionych i omawianych wobec szerokiego grona interesariuszy, a związanych z podążaniem w kierunku dywersyfikacji geograficznej i segmentowej. W ramach budownictwa ogólnego na uwagę zasługują pozyskane kontrakty z sektora wojskowego. Jeszcze w I kwartale 2025 roku pozyskany został kontrakt dla Agencji Mienia Wojskowego na terenie Garnizonu Powidz w kompleksie wojskowym Powidz w województwie wielkopolskim. Jego wartość to 235 mln zł netto, zaś nowe dodatkowe zlecenia obecnie czekają na rozstrzygnięcia. Wartość portfela zamówień sektora budownictwa ogólnego na koniec I kwartału 2025 roku wynosi **ok. 1,1 mld zł**.

Aktywność budownictwa ogólnego wzmocni regionalizacja struktur handlowych. Podtrzymujemy gotowość dalszego rozwoju na rynkach wschodnich. Aktualnie realizujemy Ambasadę RP w Mińsku (Białoruś) oraz rozpoczynamy budowanie przejścia Szeginie po ukraińskiej stronie granicy. Na Ukrainie posiadamy struktury pozwalające w szerszym zakresie powrócić na ten rynek oraz planujemy uruchomienie już w bieżącym roku biura handlowego w Kijowie.

Istotny wzrost przychodów osiągnięty (163% r/r) został w budownictwie **energetycznym** (ujmującym działalność Emitenta w roli generalnego wykonawcy w sektorach ciepłowniczym, kogeneracji i innych sekcji budownictwa energetycznego), w ramach którego od początku bieżącego roku rozpoznawane są

przychody z projektów podpisanych jeszcze w 2024 roku wg ich zaawansowania, a które obecnie wchodzą w fazę intensywnej realizacji. Ważnym czynnikiem wyjaśniającym odchylenia jest także efekt tzw. niskiej bazy w roku 2024 spowodowanej selektywnym podejściem do podpisywania nowych kontraktów budowlanych praktycznie przez cały 2024 rok.

[mln PLN]	IQ 2025	IQ 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	85,3	32,5	52,8	163%
Zysk brutto ze sprzedaży	7,2	-2,0	9,2	453%

Wartość portfela zamówień sektora budownictwa energetycznego na koniec I kwartału 2025 roku wynosi **ok. 0,4 mld zł**. Coraz aktywniej Emitent porusza się w sektorze energetycznym w ramach projektów kogeneracyjnych, kotłowni biomasowych, gazowych i olejowych oraz spalarni odpadów. W efekcie duży kontrakt na 208 mln zł na budowę kotłowni biomasowej w Pruszkowie w województwie mazowieckim podpisany został w ostatnim okresie, a ponadto w dniu 29 maja 2025 oferta konsorcjum Unibep S.A. i SBB Energy S.A. w zakresie budownictwa kogeneracyjnego, w którym Emitent będzie realizował w roli lidera konsorcjum kontrakt o wartości 885,7 mln zł, została uznana za najkorzystniejsza przez zamawiającego PGE Energia Ciepła S.A.

W ramach całego segmentu budowlanego bardzo mocny wzrost obrotów (56% r/r) wystąpił w sektorze **infrastruktury**, którego analizowane wyniki sprzedażowe wskazują na dodatnią dynamikę spowodowaną także tzw. efektem niskiej bazy, głównie w ślad za realizacją kontraktów typu projektuj-i-buduj, które w tym roku weszły w fazę realizacji.

[mln PLN]	IQ 2025	IQ 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	87,3	56,0	31,3	56%
Zysk brutto ze sprzedaży	0,7	2,4	-1,7	-74%

Wartość portfela zamówień sektora budownictwa infrastrukturalnego na koniec I kwartału 2025 roku wynosi **ok. 1,5 mld zł**. W ramach obszaru infrastruktury wartość realizacja planu kontraktacji nastąpiła już po I kwartale 2025 roku. Po dniu bilansowym, tj. po 31 marca 2025 roku wartość podpisanych kontraktów z obszaru infrastruktury wyniosła 0,25 mld zł. Dodatkowo dyrekcja infrastruktury uzyskała informację o I miejscu w procesie przetargowym na budowę obwodnicy Starogardu Gdańskiego. Oferta Emitenta ma wartość ok. 0.33 mld zł netto i została wskazana przez zamawiającego jako najkorzystniejsza, zaś po procesie odwoławczym rozpoczętym przez innych uczestników przetargu, może zostać podpisana z zamawiającym. Tym samym Grupa Kapitałowa Unibep zamierza przystąpić do realizacji zarysowanej wcześniej strategii rozszerzenia działań akwizycyjnych o nowe województwa. Do tej pory działalności tego segmentu skupiała się na województwach podlaskim i warmińsko – mazurskim, zaś jednocześnie z pozyskaniem tego zlecenia pragniemy zapoczątkować proces penetracji rynku poza dotychczasowe obszary działania w sensie geograficznym.

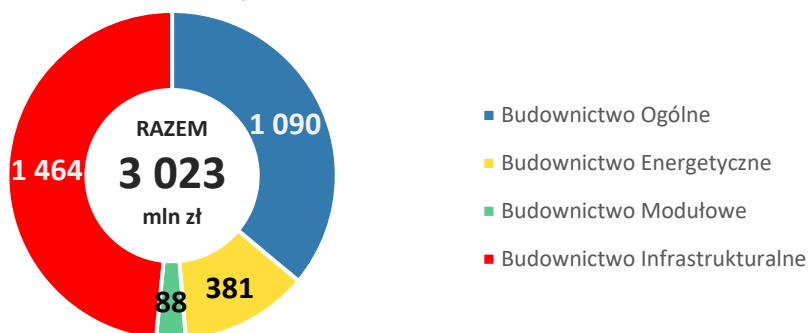
W rezultacie ww. zjawisk, ale również wobec faktu, że kontrakty o charakterze deficytowym zakończyły w minionym roku wywieranie istotnie negatywnego wpływu na działalności operacyjną, rentowność brutto ze sprzedaży uległa zdecydowanej poprawie, wskazując wzrost z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wys. +1,8% odnotowanej w I kwartale 2024 roku do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +5,6% odnotowanej w bieżącym roku, w tym:

- budownictwo energetyczne: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -6,3% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +8,4%,

- budownictwo ogólne: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości +2,2% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 6,6%,
- budownictwo infrastrukturalne: spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości +4,3% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +0,7% spowodowanej przejściowo niepokrytymi kosztami wydziałowymi dot. wytwórni mas bitumicznych, w związku efektem sezonowości (tj. niską produkcją wewnętrzną asfaltu w okresie zimowym).

Ostrożna kontraktacja w roku 2024 spowodowała zmniejszenie portfela zamówień, który wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł dla segmentu budownictwa 3,0 mld zł. Na koniec I kwartału 2025 portfel zamówień w tej części działalności wyniósł 2,9 mld zł.

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI OD 2Q 2025



Wartość umów budowlanych zawartych i podpisanych w okresie I kwartału 2025 roku wyniosła 275 mln zł, co jest wynikiem niższym niż w analogicznym okresie ubiegłego roku, lecz z drugiej strony w tzw. „poczekalni” oczekiwały na podpisanie kontrakty na łączną kwotę 1,1 mld zł, z których gros zostało już podpisane w miesiącach kwiecień lub maj 2025 roku (stanowią one kwotę ok. 820 mln zł), co jest bardzo optymistycznym rezultatem.

Niezależnie od powyższego Zarząd Emitenta pragnie wskazać na fakt, że w bieżącym roku jakość portfela zleceń mierzona rentownością bezpośrednio ze sprzedaży jest zdecydowanie lepsza, co będzie miało istotnie pozytywny wpływ na notowane w kolejnych okresach wyniki operacyjne, o czym Zarząd wielokrotnie informował na konferencjach wynikowych w poprzednich okresach.

SEGMENT DEWELOPERSKI

Sprzedaż segmentu **deweloperskiego** w I kwartale 2025 roku wyniosła 62,8 mln zł wobec 33,9 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wzrost obrotów segmentu o ok. 85% był zgodny z założeniami wynikającymi z harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich.

Analogicznie jak przy wynikach za I kwartał Grupy Kapitałowej, na ogólną rentowność operacyjną osiągniętą w I kwartale 2024 roku przez Grupę Unidevelopment miało wpływ zdarzenie jednorazowe odnotowane w ramach działalności deweloperskiej. Spółki zależne od Emitenta funkcjonujące w strukturach Grupy Unidevelopment podjęły wówczas uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiązało się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej.

	IQ 2025	IQ 2024	odchylenie	r/r	IQ 2024 zdarzenie jednorazowe
Sprzedaż	62,8	33,9	28,9	85,3%	
Zysk brutto ze sprzedaży	15,8	7,8	8,0	103%	-0,9
% sprzedaży	25,2%	23,0%		2,2p.p.	
Zysk operacyjny	10,3	106,0	-95,7	-90%	100,3
% sprzedaży	16,4%	312,7%		-296,3p.p.	
Zysk brutto	10,0	104,2	-94,2	-90%	100,3
% sprzedaży	16,0%	307,4%		-291,4p.p.	
Zysk netto	7,8	84,6	-76,8	-91%	81,2
% sprzedaży	12,5%	249,4%		-236,9p.p.	
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6,4	47,7	-41,3	-87%	45,6
% sprzedaży	10,2%	140,6%		-130,4p.p.	
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	50	89	-39	-44%	
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	58	42	16	38%	

Wyniki I kwartału 2025 roku na tle „oczyszczonych” wyników za I kwartał 2024 roku wskazują na ich poprawę zarówno na poziomie operacyjnym, jak i netto. Poniżej wyniki finansowe Grupy Unidevelopment za okres I kwartału 2025 roku i I kwartału 2024 roku na tle „oczyszczonych wyników” o ww. zdarzenie.

	IQ 2025	IQ 2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	62,8	33,9	28,9	85,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	15,8	8,7	7,1	82%
% sprzedaży	25,2%	25,7%		-0,5p.p.
Zysk operacyjny	10,3	5,8	4,5	78%
% sprzedaży	16,4%	17,1%		-0,7p.p.
Zysk brutto	10,0	4,0	6,0	150%
% sprzedaży	16,0%	11,7%		4,3p.p.
Zysk netto	7,8	3,4	4,4	129%
% sprzedaży	12,5%	10,0%		2,5p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	6,4	2,1	4,3	205%
% sprzedaży	10,2%	6,1%		4,1p.p.
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	50	89	-39	-44%
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	58	42	16	38%

W wyniku procesu agregacji danych finansowych wstępne szacunkowe dane finansowe za I kwartał 2025 roku wskazują, że Grupa Unidevelopment wypracowała zysk brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie w wysokości 15,8 mln zł w porównaniu z 8,7 mln zł odnotowanym w analogicznym okresie poprzedniego roku, co stanowi 82% wzrost.

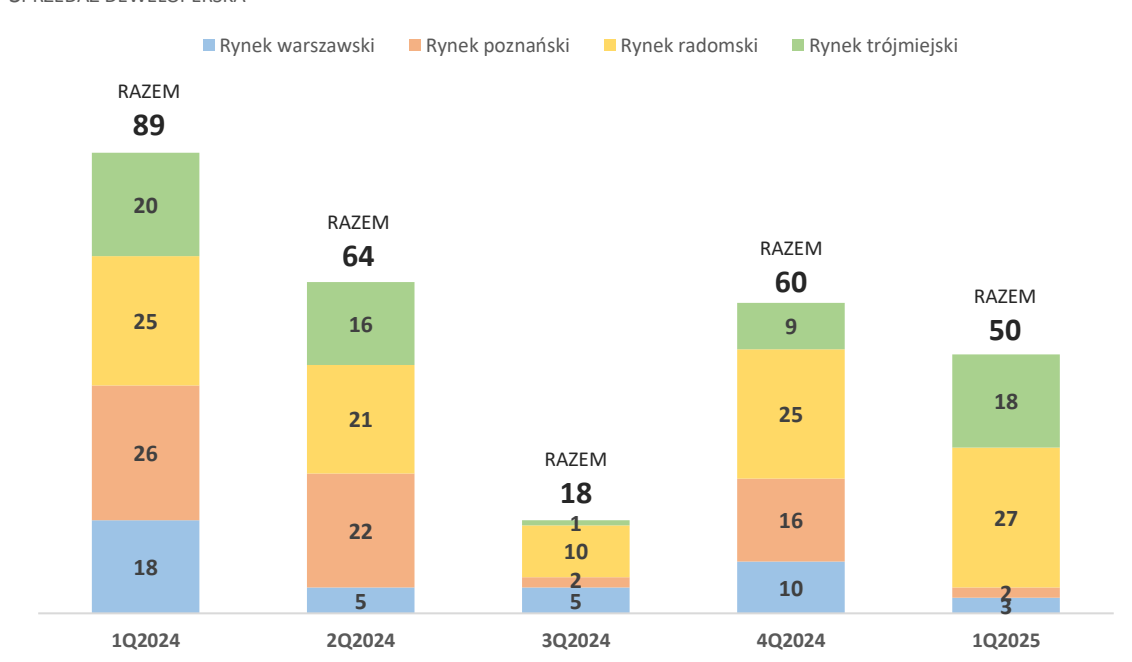
WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ ZA OKRES 1Q 2025

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	1Q 2025	1Q 2024	1Q 2025	1Q 2024
Rynek warszawski	3	18	35	9
Rynek poznański	2	26	9	-
Rynek radomski	27	25	14	33
Rynki trójmiejski	18	20	-	-
Razem	50	89	58	42
w tym JV	2	26	9	-

W wynikach tego segmentu za I kwartał 2025 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 58 lokali, a w analogicznym okresie 2024 roku 42 lokale. W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 50 lokali (w tym 2 lokale w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 89 lokalami (w tym 26 w ramach wspólnych przedsięwzięć) z analogicznego okresu 2024 roku tj. spadek o 44%. Wynika on z bardzo głębokiej korekty notowanej obecnie na rynku mieszkaniowym wobec koniunktury charakteryzującej rynek w okresach poprzednich.

W I kwartale br. Grupa Unidevelopment prowadziła sprzedaż w 9 inwestycjach. Na koniec podsumowywanego okresu Grupa Unidevelopment miała zawartych 14 umów rezerwacyjnych na lokale w realizowanych inwestycjach. W I kwartale 2025 roku Grupa Unidevelopment rozpoczęła przekazywanie lokali w inwestycji „Sadyba Spot” na warszawskim Mokotowie. Rozpoczęła również budowę i sprzedaż lokali w ramach II etapu inwestycji „Kusocińskiego” w Gdańsku. W bieżącym roku Grupa Unidevelopment planuje rozpocząć przekazywanie klientom lokali w kolejnych 2 projektach oraz wprowadzić do oferty 3 nowe inwestycje mieszkaniowe.

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



Na dzień 31 marca 2025 r. Grupa UNIDEVELOPMENT posiadała w ofercie 642 mieszkania dostępne do sprzedaży, z tego 179 na rynku warszawskim, 12 na rynku poznańskim, 244 na rynku trójmiejskim i 207 na rynku radomskim.

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w 1Q 2025 i mieszkań będących w ofercie na 31 marca 2025 roku.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2024	Liczba mieszkań sprzedanych w 1Q 2025	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2025	Razem
Sadyba Spot	49	-	62	111
Impuls Marywilska	3	3	117	123
Rynek warszawski	52	3	179	234

Osiedle Idea Orion	97	11	59	167
Osiedle Idea Aurora	13	10	144	167
Osiedle Idea Ogrody	26	6	4	36
Rynek radomski	136	27	207	370
Kusocińskiego 1	50	18	64	132
Kusocińskiego 2	-	-	180	180
Rynek trójmiejski	50	18	244	312
Fama Jeżyce ¹⁾	355	2	12	369
Rynek poznański	355	2	12	369
Ogółem	593	50	642	1 285
w tym JV				
¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)	355	2	12	369

W analizowanym okresie na wielkość ww. sprzedaży deweloperskiej wpłynął harmonogram realizacji inwestycji spółek z Grupy Unidevelopment oraz warunki rynkowe i niekorzystne otoczenie makroekonomiczne, które przełożyło się na ograniczoną dostępność kredytów hipotecznych i wstrzymywanie się części klientów z decyzjami zakupowymi. W ocenie Zarządu Spółki, obniżka stóp procentowych NBP o 0,50 pkt. proc. (z dnia 7 maja 2025 roku) oraz bardzo prawdopodobny cykl obniżek stóp procentowych przez NBP wobec faktu spadającej od 3 miesięcy inflacji bazowej powinna być czynnikiem wpływającym na wyraźny wzrost popytu na mieszkania.

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R. DO DNIA 31 MARCA 2025 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2
Rynek trójmiejski	180	2
OGÓŁEM	180	2

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO I UZYSKANO POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R. DO DNIA 31 MARCA 2025 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	111	8
OGÓŁEM	111	8

Według stanu na dzień 31 marca 2025 r. w realizacji znajdowało się 4 projekty deweloperskie z łączną liczbą 602 mieszkań i 7 lokali usługowych.

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 31 MARCA 2025 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Impuls Marywilska	123	-
Rynek warszawski	123	-
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
Rynek radomski	167	5
Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk)	132	-
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2
Rynek trójmiejski	312	2
Ogółem	602	7

W drugim półroczu 2025 Grupa UNIDEVELOPMENT planuje rozpocząć budowę 400 mieszkań (3 projektów deweloperskich), z tego 392 na rynku warszawskim (2 projekty) i 8 na rynku radomskim (1 projekt). Mieszkania te znajdą się w ofercie w roku 2025 i kolejnych latach.

PROJEKTY KTÓRYCH ROZPOCZĘCIE BUDOWY PLANOWANE JEST NA 2H 2025 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowany termin rozpoczęcia
Przejezdna Etap 1	155	1	4Q 2025
Omulewska	237	14	3Q 2025
Rynek warszawski	392	15	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	8	-	4Q 2025
Rynek radomski	8	-	
OGÓŁEM	400	15	

Na dzień 31 marca 2025 roku bank ziemi obejmował przeszło 4,2 tys. mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym również na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	155	1	2H 2025
Przejezdna Etap 2	160	-	2H 2026
Omulewska	237	14	2H 2025
Rynek warszawski	552	15	
Osiedle Idea Ogrody E4	8	-	2H 2025
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2026
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2027 ²⁾
Rynek radomski	1 176	43	
Chylonia (Gdynia)	786	6	-
Rynek trójmiejski	786	6	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 705	53	-
Rynek poznański	1 705	53	
Ogółem	4 219	117	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

SEGMENT MODUŁOWY

Za I kwartał 2025 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 28 mln zł, tj. ok 44% niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (spadek o 21,6 mln zł). Rentowność operacyjna została odnotowana na poziomie -3,6 mln zł i tym samym była niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Wynik na poziomie zysku brutto ze sprzedaży po I kwartale 2025 był porównywalny do danych za rok ubiegły, ale głównym czynnikiem mającym wpływ na ten poziom miały zdarzenia dotyczące zrealizowanych różnic kursowych, których wycena została odwrócona na działalności finansowej (ok. 2 mln zł) i jako zrealizowana przeniesiona została do działalności operacyjnej. Miało to związek z wygranym procesem sądowym i wpływem środków w walucie NOK (ponad 27 mln NOK zafakturowanych w wyższym kursie PLN niż kurs w momencie odnotowania przepływów pieniężnych).

	IQ 2025	IQ 2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	27,5	49,0	-21,6	-43,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	-1,8	2,7	-4,5	-166%
% sprzedaży	-6,5%	5,6%		-12,1p.p.
Zysk operacyjny	-3,6	1,1	-4,7	-427%
% sprzedaży	-13,0%	2,3%		-15,3p.p.
Zysk brutto	-1,4	-1,3	-0,1	-8%
% sprzedaży	-5,2%	-2,6%		-2,6p.p.
Zysk netto	-1,3	-0,5	-0,8	-160%
% sprzedaży	-4,9%	-1,0%		-5,9p.p.
Portfel zamówień	88	81	7	9%
Kontraktacja	32	11	21	190%

Decyzją Rady Nadzorczej Unibep S.A. proces sprzedaży Spółki Unihouse S.A. został wstrzymany i spółka pozostaje w Grupie Kapitałowej. W związku z powyższym, Unihouse S.A. zamierza skoncentrować się obecnie na działaniach wspierających jej rentowność oraz rozwój, w tym w szczególności w ramach penetracji rynku polskiego, który ma szansę na rozwój w ślad za funduszami z KPO, które na ten rynek są kierowane.

W analizowanym okresie kontraktacja i portfel zamówień były na wyższym poziomie w porównaniu do I kwartału 2024. Natomiast wspomniana niższa sprzedaż to efekt słabszej koniunktury na rynku niemieckim i skandynawskim oraz przesunięcie podpisania kontraktów na rynku polskim, które weszły do produkcji w trakcie minionego kwartału, a nie na początku stycznia 2025 roku. Przełożyło się to jednocześnie na przejściowy ok. 10% spadek wolumenu produkcji względem roku poprzedniego.

Sprzedaż	IQ 2025	IQ 2024	odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe	27,5	49,0	-21,6	-44%
- Polska	15,7	22,1	-6,4	-29%
- Norwegia	7,7	3,0	4,7	157%
- Niemcy	3,6	8,4	-4,8	-57%
- Dania	0	15,5	-15,5	-100%
- Szwecja + pozostałe	0,5	0,0	0,5	n.a.%

Mimo niekorzystnej koniunktury w segmencie budownictwa modułowego na rynkach eksportowych, Zarząd Unihouse S.A., realizując swoje działania w tym segmencie rynku, intensywnie rozwija proces penetracji rynku polskiego, czego efektem są kolejne kontrakty w portfelu zamówień. Na dzień dzisiejszy w portfelu posiadamy zamówienia na ponad 18 tys. m2 powierzchni modułowej, dla porównania w całym roku 2024 wyprodukowane było niespełna 14,5 tys. m2. W oczekiwaniu na podpisanie umowy jest kolejny kontrakt z pow. do wyprodukowania ok. 3 tys. m2, a w przygotowaniu i opracowaniu jest kilka ważnych kontraktów na rynku polskim i niemieckim, które będą rozstrzygane na przełomie II/III kwartału 2025.

Zarząd Unihouse S.A. dobrze ocenia perspektywy związane z koncentracją działań akwizycyjnych na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse S.A. jest już znana.

BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie wszystkich biznesów, w szczególności w identyfikacji oraz mitygacji ryzyk biznesowych. Prowadzone działania służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach

funkcjonowania Grupy – szczególną rolę odgrywać tu będą szeroko rozwijane tzw. działy wsparcia. Wśród tematów realizowanych i aktualnych są:

- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych,
- funkcjonowanie biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, ochroną środowiska, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,
- funkcjonowanie kontroli wewnętrznej i koordynacja działań z zakresu zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,
- optymalizacja i robotyzacja procesów oraz rozwój systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej,
- rozwój systemów komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej,
- raportowanie giełdowe,
- zaangażowanie w rozwój technologii BIM.

Kontynuowane i wzmacniane są działania zapoczątkowane na początku 2024 roku. Nastąpiło wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach. Kontynuowane są działania zespołu ds. kontrolingu operacyjnego budów, którego główne zadania mają na celu wspieranie kierownictwa budów w procesie identyfikacji ryzyk operacyjnych na czynnych budowach, ich kwantyfikację oraz mitygację. Zespół ten rozwija procesowe podejście w kwestii sprawozdawczości menedżerskiej, dzięki któremu w sposób zorganizowany i formalny będzie następować komunikacja wewnętrzna i szybkie adresowanie zidentyfikowanych zagrożeń, nie pozwalając na ich istotną materializację.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- wciąż relatywnie wysoki poziom inflacji, choć ostatnio (tj. od początku roku) wskazujący trend spadkowy,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- wysokie ceny energii oraz spodziewane przez Rząd Polski uwolnienie cen energii od 3 kwartału 2025 roku,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje, choć w tym roku powoli rysują się coraz wyraźniejsza szansa na zakończenie wojny kinetycznej,
- niska stopa bezrobocia oraz wciąż istotne problemy ze znalezieniem wykwalifikowanych pracowników w sektorze budowlanym. Ryzyko to będzie permanentnie wpływać na sytuację firm budowlanych w Polsce, szczególnie wobec spodziewanego boomu inwestycyjnego, dopóki Rząd Polski nie podejmie realnych kroków zaradczych,
- rosnące koszty pracy wynikające z faktów wskazanych powyżej,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji, choć to ryzyko już jest zdecydowanie niskie, gdyż wskazane zlecenia ulegają finalizacji,
- tempo uruchamiania inwestycji finansowany z KPO lub funduszy spójnościowych,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz zamówień publicznych potęgowany przez brak programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego w Polsce,
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostzona walka cenowa, szczególnie w segmencie budownictwa ogólnego ze strony mniejszych firm generalnego wykonawstwa spowodowana mniejszą ilością podaży nowych ofert,
- dostępność materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie (spodziewany boom inwestycyjny, szczególnie po zakończeniu wojny na Ukrainie),
- zmiana paradygmatu Polityki Liberalnej na tzw. „Power Politics” a w tym radykalizacja polityki celnej USA i reperkusje z tym związane mogąca mieć wpływ na poziom cen kluczowych materiałów budowlanych i wykończeniowych,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz w Ukrainie,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych wynikająca z prawdopodobnym rozpoczęciem procesu luzowania polityki w zakresie stóp procentowych przez NBP,
- wciąż wysokie koszty obsługi kredytów,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- portfel zleceń w segmencie budowlanym, w tym rosnący portfel zamówień w budownictwie infrastrukturalnym oraz energetycznym,
 - selektywność w kontraktacji pozwalająca na pozyskanie kontraktów pozytywnie kontrybuujących dla poprawy rentowności Grupy Kapitałowej,
 - dalszy rozwój aktywności w obszarze energetycznym w celu penetracji rynku w poszukiwaniu nisz o zdecydowanie wyższych wskaźnikach rentowności,
 - dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych, w tym rozważane rozszerzenia oferty w segmencie premium,
 - aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego na rynku polskim,
 - skierowanie uwagi i koncentracja działań Emitenta na poszukiwaniu zleceń z sektora wojskowego,
 - rosnąca zdolność Emitenta do uzyskania dopłat i waloryzacji kontraktów budowlanych, mitygujących ewentualne ryzyko rosnących cen materiałów i robocizny w ślad za skierowaniem kontraktacji na segment publiczny,
 - dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych,
 - wyniki spraw spornych lub sądowych,
 - programy rozwoju i utrzymania kadry,
 - dalsza przebudowa procedur organizacyjnych i kontrolnych obejmujących proces realizacji i nadzoru kontraktów budowlanych,
 - optymalizacja systemów wspomagających zarządzanie przedsiębiorstwem, robotyzacja procesów, informatyzacja oraz wprowadzenie procesów z elementami AI,
 - rozwój nowych narzędzi informatycznych do zarządzania projektami, w tym działania związane z rozwojem technologii filozofii BIM,
 - rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji,
 - poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez centralizację komórek organizacyjnych w ramach działów wsparcia.
-

RYZYKA I ZAGROŻENIA

Dla Grupy Unibep, jak i dla całego sektora budowlanego, poniższe ryzyka wymagają stałego monitorowania i adaptacji strategii zarządzania ryzykiem. Zdolność do efektywnego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe, regulacje prawne oraz wyzwania operacyjne decyduje o stabilności finansowej i możliwościach rozwoju firmy. Zarządzanie ryzykiem, w tym również poprzez dywersyfikację działalności, poszukiwanie nowych rynków oraz inwestowanie w rozwój kadry i technologii, jest kluczowe dla zapewnienia długoterminowego sukcesu i wzrostu wartości dla akcjonariuszy.

Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z poniższych ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP, a także wyniki prowadzonej działalności:

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną
- Ryzyko związane z koniunkturalnością rynku i popytem na usługi budowlane, w tym wpływem sytuacji gospodarczej na sektor budowlany
- Ryzyko prawne i regulacyjne
- Ryzyko związane z działaniami wojennymi na Ukrainie
- Ryzyko kredytowe związane z możliwością pogorszenia się zdolności płatniczej kontrahentów, inwestorów, emitenta oraz zmianami w polityce kredytowej banków i dostępnością finansowania dla sektora budowlanego
- Ryzyko operacyjne związane z realizacją projektów, obejmujące ryzyko technologiczne, gwarancyjne, opóźnienia w realizacji oraz wzrost kosztów projektu
- Ryzyko związane z dywersyfikacją źródeł przychodów oraz ekspansją na nowe rynki i segmenty działalności
- Ryzyko związane z utrudnionym dostępem do wykwalifikowanej siły roboczej, w tym z powodu migracji pracowników i zmian demograficznych
- Ryzyko kontynuacji działalności grupy kapitałowej
- Ryzyko walutowe
- Ryzyko stóp procentowych
- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko utraty płynności

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej UNIBEP. Szczegółowy opis czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP w 2024 roku.

SEZONOWOŚĆ

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w I kwartale 2025 roku, co jednak w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku nie stanowi istotnej zmiany.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla obszaru infrastrukturalnego. Okres zimowy istotnie ogranicza tempo i zakres robót lub też je wstrzymuje (zgodnie z zapisami zawartymi w kontraktach na realizację inwestycji drogowych).

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności w sektorze kubaturowym oraz energetycznym. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają

tempo i skalę realizacji na poszczególnych zakresach robót. W przypadku budownictwa modułowego ważnym jest także aspekt przygotowania w terminie odpowiednich frontów robót przez zamawiających.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOSIENIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH WYNIKÓW NA DANY ROK

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2025.

W związku z zakończeniem 19 marca 2025 roku procesu agregacji wstępnych danych finansowych realizowanego na potrzeby procesu przygotowywania sprawozdań finansowych za 1 kwartał 2025 roku, Emitent podjął decyzję o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych szacunkowych wybranych danych finansowych i operacyjnych Grupy Kapitałowej Unibep za okres IQ 2025 roku.

Poniżej zestawienie wybranych danych finansowych na tle publikowanych prognoz.

	tys. zł	dane za IQ 2025	dane za IQ 2025 - szacunki z 19.03.2025 roku	odchylenie
1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży		429 843	429 843	0
<i>w tym przychody skonsolidowane w segmencie:</i>				
<i>budowlanym (*)</i>		354 811	354 795	16
<i>budownictwa modułowego</i>		27 451	27 488	-37
<i>deweloperskim</i>		62 792	62 792	0
<i>(*) segment budowlany ujmuje łącznie sektory budownictwa: energetycznego, ogólnego oraz infrastrukturalnego</i>				
2 Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży		30 012	30 012	0
3 Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej		4 361	4 395	-34
4 Skonsolidowany zysk netto		-4 010	-4 020	10
5 Skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jedno. Dominującej		-5 627	-5 637	10
6 Dane wg stanu na dzień 31 marca 2025 roku:				
6a Poziom gotówki		105 677	105 677	0
6b Poziom zadłużenia finansowego (z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów)		365 235	365 235	0
6c Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową		107 782	107 782	0

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO OGÓLNE

Unibep SA

Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA. Głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe) i przemysłowym. W ramach obszaru prowadzona jest działalność na terenie Polski oraz eksport usług budowlanych.

Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE

Unibep SA

Unibep SA rozwija nowy obszar działalności, co jest odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej, koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki obejmującego m.in. budowę spalarni, kogenerację, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów.

Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE

Unibep SA

Budownictwo drogowe i mostowe na terenie Polski północno-wschodniej realizowane przez Oddział Infrastruktury Unibep SA. W roku 2023 do struktur Unibep SA włączona została spółka Budrex Sp. z o.o.

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

Działalność prowadzona za pośrednictwem spółki Unidevelopment SA. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, Trójmieście.

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

Produkcja modułów o konstrukcji drewnianej do budowy i montażu obiektów wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej na rynkach: norweskim, szwedzkim, niemieckim i polskim. Inwestycje realizowane są przez Unihouse SA, który jest pionierem na polskim rynku w produkcji nowoczesnych ekologicznych budynków modułowych w szkieletie drewnianym.

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA



Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO OGÓLNE**
UNIBEP SA



Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE**
UNIBEP SA



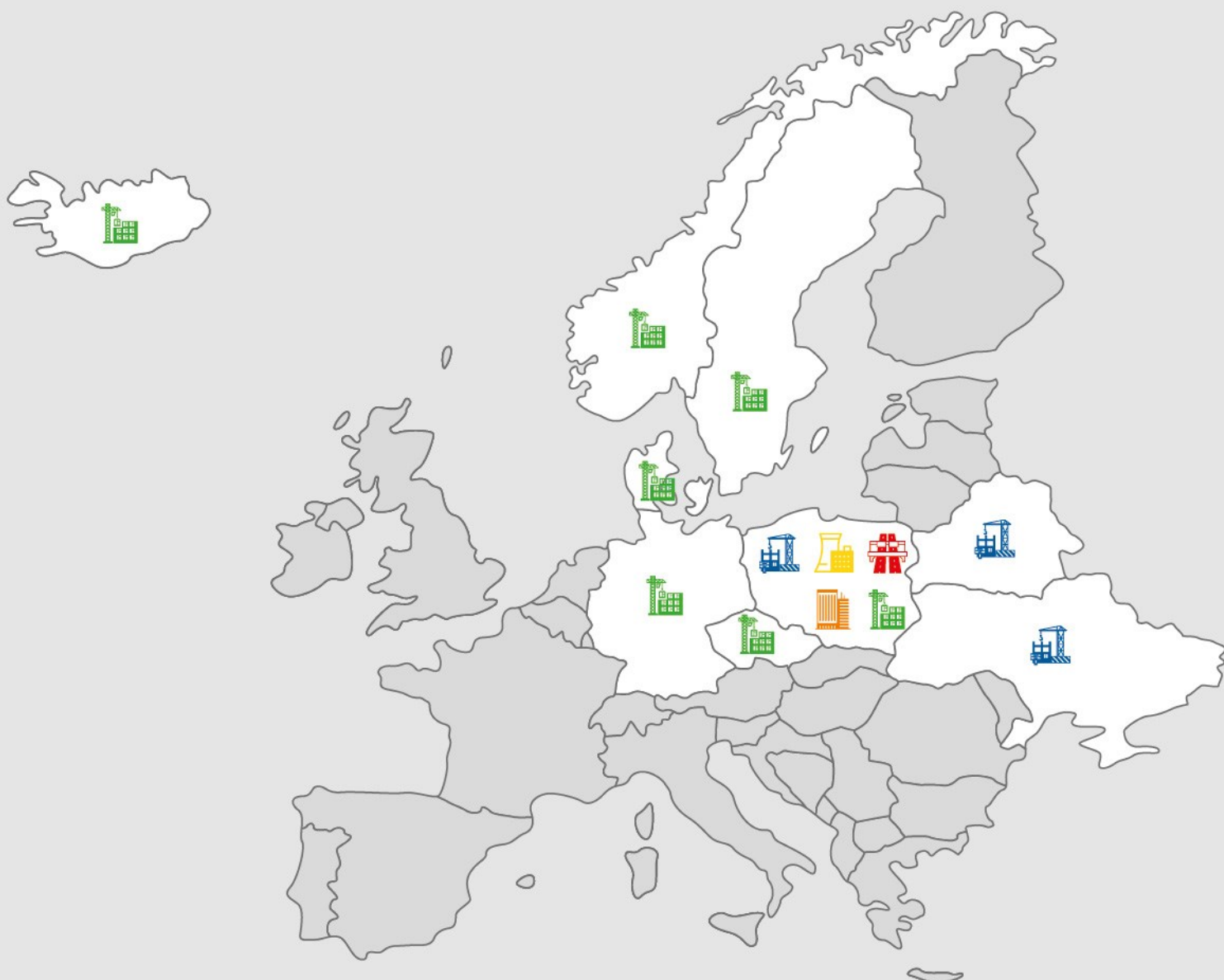
Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**
UNIBEP SA



Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA



Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA



Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
UNIBEP SA



Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE
UNIBEP SA



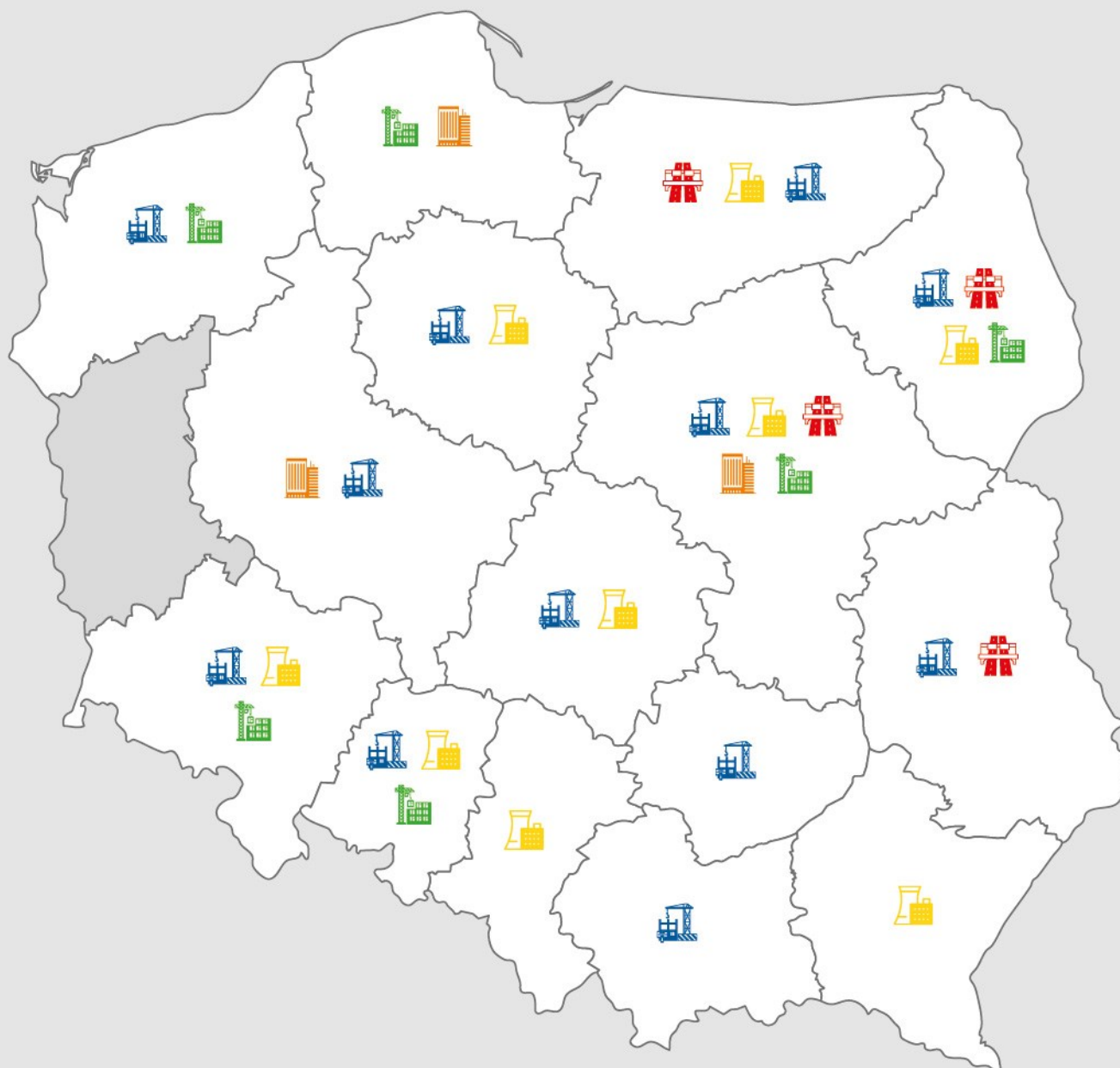
Segment BUDOWLANY
Sektor: INFRASTRUKTURA
UNIBEP SA



Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
UNIDEVELOPMENT SA



Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
UNIHOUSE SA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 31 marca 2025 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA. i Unihouse SA. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki zależne i zależne pośrednio, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA. Jednostka dominująca Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

4.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

W okresie pierwszego kwartału 2025 roku nastąpiły poniższe zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej Unibep:

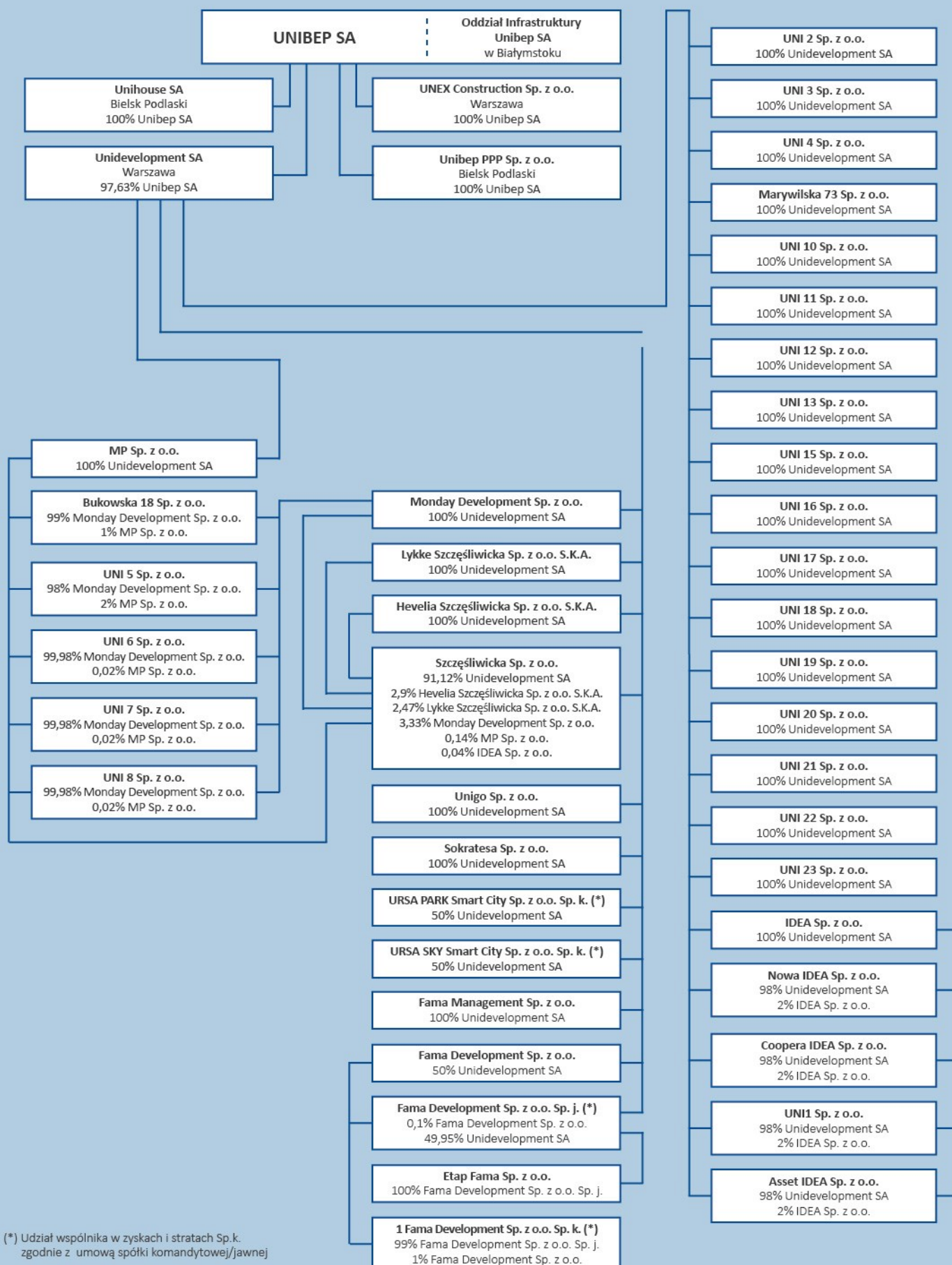
- 27 lutego 2025 roku została zarejestrowana w KRS zmiana nazwy spółki UNI9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na Marywilska 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

- 29 maja 2025 roku spółka Unidevelopment S.A. (Sprzedający) zawarła aneks do Warunkowej Umowy Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący), a Kupujący złożył oświadczenia o pozytywnym wyniku badania due diligence, co oznacza, że spełnił się warunek określony w Warunkowej Umowie Sprzedaży. Ziszczenie się warunku wywołało skutek w postaci przejścia własności 100 % udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. na Kupującego.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP

STAN NA 31 MARCA 2025 ROKU



(*) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k.
zgodnie z umową spółki komandytowej/jawnej

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

5.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 ROKU – AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	9 821 837	982.183,70	28,00
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	35 070 634,40	100,00

* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zg. z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 roku z późn. zm.

** Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko.

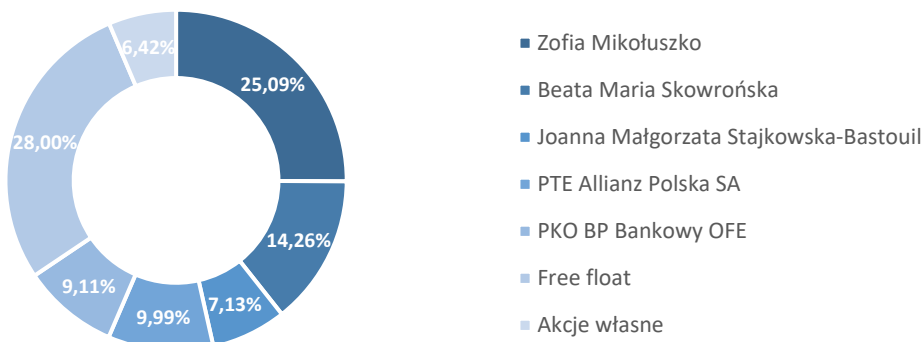
- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 28/2019.
- (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.
- (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
- (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).
- (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023).
- (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023).

SKŁAD AKCJONARIATU NA I DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU – AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

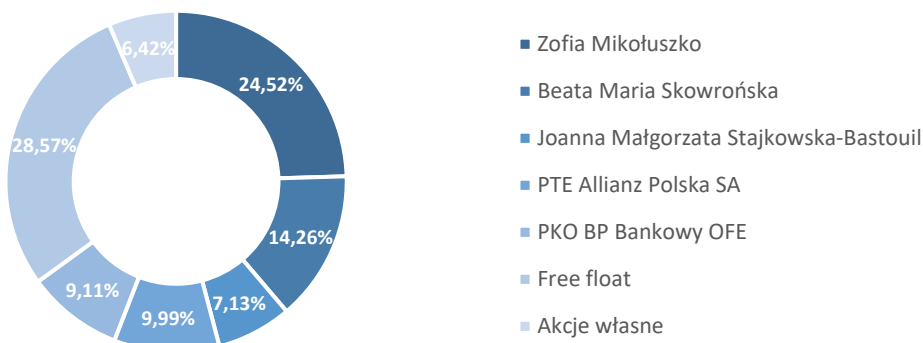
Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 600 000	860 000,00	24,52
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	10 021 837	1 002 183,70	28,57
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	35 070 634,40	100,00

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za 2024 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki – Pani Zofia Mikołuszko sprzedała 200.000 akcji (Rb 29/2025)

Akcjonariat - posiadający powyżej 5% akcji – na dzień 31 marca 2024 r.



Akcjonariat - posiadający powyżej 5% akcji – na dzień publikacji raportu



Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 marca 2025 roku kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji
A	na okaziciela	27 227 184
B	na okaziciela	6 700 000
C	na okaziciela	1 048 950
D	na okaziciela	94 500
Razem		35 070 634

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Potencjalne zmiany w strukturze akcjonariatu i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami lub obligatariuszami

Emitentowi nie są znane umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy oraz obligatariuszy.

5.2. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENÍ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 R. I DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcionariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 31 marca i dzień publikacji raportu				
Andrzej Sterczyński	Prezes Zarządu	-	-	-
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Zbigniew Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH NA DZIEŃ 31 MARCA 2025 R. I DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcionariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 31 marca i dzień publikacji raportu				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Dariusz Blocher	Członek RN	50 000	5 000	0,14%

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za 2024 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęło zawiadomienie od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki, zgodnie z którymi Pani Zofia Mikołuszko sprzedała 200.000 akcji spółki (Rb 29/2025).

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy Unibep. Osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

5.3. PROGRAM MOTYWACYJNY

Informacje na temat założeń Programu Motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.10. skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku. W stosunku do tam zaprezentowanych danych w pierwszym kwartale 2025 roku nie wystąpiły zmiany.

5.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

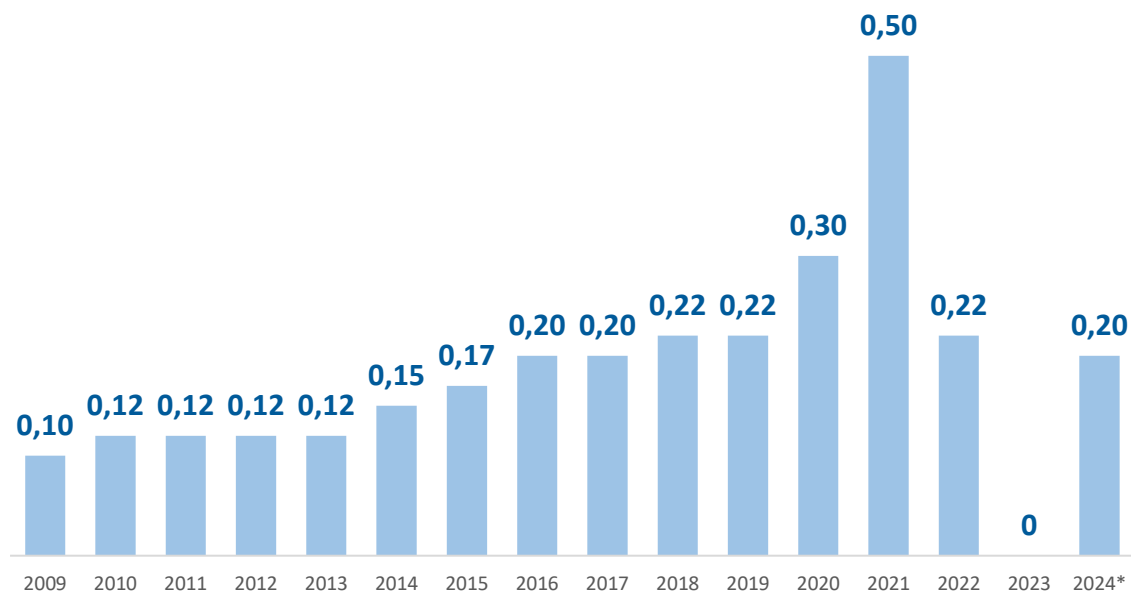
W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nastąpiła nowa emisja wykup papierów wartościowych.

- 13 marca 2025 roku Unidevelopment S.A. wyemitował obligacje serii D na kwotę 55 mln zł. Termin wykupu obligacji przypada na 13 września 2028 roku. Wyemitowane obligacje posłużyły na przedterminowy wykup obligacji serii A i C.
- 25 marca 2025 roku Unidevelopment S.A. dokonał wykupu obligacji serii A.
- 25 marca 2025 roku Unidevelopment S.A. dokonał wykupu obligacji serii C.

5.5. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

9 listopada 2021 roku Zarząd Unibep SA podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki dywidendowej Unibep SA (Polityka Dywidendowa), która została opublikowana raportem bieżącym nr 56/2021. Zgodnie z przyjętą Polityką Dywidendową, intencją Zarządu Emitenta jest rekomendowanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy (po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki) wypłaty dywidendy w wysokości od 20% do 50% skonsolidowanego zysku netto ujawnionego w sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za dany rok obrotowy, z uwzględnieniem w szczególności następujących czynników: i) perspektyw, ii) przyszłych zysków, iii) wymogów gotówkowych, iv) sytuacji finansowej Grupy Unibep, v) planów rozwoju Grupy Unibep.

DYWIDENDA NA 1 AKCIĘ ZA ROK [w PLN]



*Rekomendacja Zarządu Unibep SA

22 kwietnia 2025 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Emitenta wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2024. Zarząd wnioskuję, aby część zysku

netto Emitenta za 2024 rok w kwocie 6 564 126,80 zł, tj. 0,20 zł na każdą akcję (po wyłączeniu akcji własnych posiadanych przez Emitenta), przeznaczona została na dywidendę dla akcjonariuszy, zaś pozostała część zysku netto za 2024 rok w kwocie 22 592 604,27 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Emitenta. Zarząd rekomenduje ustalić Dzień dywidendy [D] na dzień 2 lipca 2025 roku, zaś Dzień wypłaty dywidendy [W] na dzień: 18 sierpnia 2025 roku. Wnioski Zarządu w przedmiotowym zakresie zostały w dniu 22 kwietnia 2025 roku pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą Emitenta (RB 23/2025)

Decyzję o wypłacie dywidendy podejmuje ZWZ UNIBEP SA, które zostało zwołane na dzień 18 czerwca 2025 roku.

6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

6.1. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności.

Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 160 268 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 145 441 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 174 825 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 173 066 tys. zł).

Dodatkowe informacje nt. spraw spornych zostały zamieszczone w punkcie 2.21 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 31.03.2025.

6.2. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP SA wszelkie transakcje z podmiotami powiązanymi lub zależnymi były zawierane na zasadach rynkowych.

Istotne transakcje w okresie pierwszego kwartału 2025:

- 06 marca 2025 roku Unibep S.A. zawarł umowę pożyczki odnawialnej z Unidevelopment S.A. na kwotę 20 mln. zł. Pożyczka została udzielona do dnia 30 września 2025 roku.

Istotne transakcje w okresie pierwszego kwartału 2025 (Grupa Unidevelopment):

- 21 lutego 2025 roku Idea Sp. z o.o. zawarł z Unidevelopment S.A. umowę pożyczki na kwotę 1 mln zł, z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 roku.
- 15 stycznia 2025 roku Unidevelopment S.A. podpisał aneks do umowy pożyczki z Uni 9 Sp. z o.o. zwiększający limit transakcji do 55 mln zł oraz wydłużający termin spłaty do 31 grudnia 2027 roku.

Dodatkowe informacje nt. transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zamieszczone w punkcie 2.17 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 31.03.2025.

6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. Poniżej wybrane gwarancje udzielone w IQ 2025 roku:

Instytucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
Santander Bank Polska SA	Budownictwo Infrastrukturalne	8,1	01.09.2025	Zwrotu zaliczki
KUKE SA	Budownictwo ogólne	7,1	30.04.2028	Należytego wykonania umowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	Budownictwo ogólne	4,3	30.04.2028	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo ogólne	3,8	01.08.2030	Usunięcia wad i usterek
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo ogólne	3,5	18.09.2030	Usunięcia wad i usterek
CREDENDO	Budownictwo ogólne	3,0	30.04.2028	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo ogólne	2,3	31.08.2030	Usunięcia wad i usterek
TU Allianz Polska S.A.	Budownictwo ogólne	1,6	25.12.2029	Usunięcia wad i usterek
Inter Risk TU SA	Budownictwo ogólne	1,4	10.04.2027	Należytego wykonania umowy

Dodatkowo:

- 13 lutego 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł umowę poręczenia z Uni 4 Sp. z o.o. celem zabezpieczenia płatności za prace projektowe dla spółki Keller – Polska Sp. z o.o na kwotę 3,9 mln zł. Poręczenie obowiązuje do 31 grudnia 2025 roku.
- 18 lutego 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł gwarancje należytego wykonania umowy najmu z TU Euler Hermes S.A. na kwotę 1,6 mln zł. Gwarancja będzie obowiązywać do 02 marca 2026 roku.

Gwarancje udzielane na zlecenie Emitenta są odpłatne, a warunki finansowe, na jakich zostały udzielone nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Dodatkowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.21 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 31.03.2025.

6.4. POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2025 do 31-03-2025 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

- **Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep**

Aktualna pozostaje sytuacja opisana w raporcie rocznym za 2024. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne. W zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie, wojna może mieć wpływ na zaburzenie w łańcuchach dostaw i tym samym wpływać na wzrost cen surowców, odpływ pracowników z rynku polskiego i tym samym wpływ na harmonogramy realizacji i ceny usług podwykonawców.

Wojna na wschodzie wpływa na decyzje państw odnośnie wydatków na zbrojenia, w tym rozbudowę infrastruktury. Spółka monitoruje zamierzenia inwestycyjne w wojskowości i aktywizuje swoje działania

pod kątem pozyskiwania zamówień na prace budowlane zleczanych przez administrację wojskową naszego kraju.

Unibep SA podtrzymuje zamiar uczestniczenia w projekcie odbudowy Ukrainy w okresie po zakończeniu wojny. Spółka aktualnie prowadzi jeden kontrakt na terenie Ukrainy (na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko-polskiej).

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Aktualnie brak czynników spowodowanych wojną, które wpływałyby negatywnie na realizację naszych zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających.

- **Wypłata z gwarancji**

13 lutego 2025 roku Unihouse SA otrzymał wpływ w wysokości 25,7 mln NOK (tj. ok 9,2 mln zł) tytułem wypłaty z gwarancji Inwestora po wygraniu sporu sądowego przez Sądem Najwyższym w Norwegii.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31 marca 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 31 marca 2024 roku	r/r 31.03.25/ /31.03.24
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	148 449	152 578	150 018	-1,0%
Wartości niematerialne	22 731	22 341	24 557	-7,4%
Nieruchomości inwestycyjne	162 016	161 996	230 456	-29,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	21 966	26 599	14 313	53,5%
Kaucje z tytułu umów z klientami	11 046	11 508	5 772	91,4%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	313	5	5 356	-94,2%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	3 874	3 782	-100,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	98 669	95 195	91 273	8,1%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	465 190	474 096	525 527	-11,5%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	422 633	406 459	426 718	-1,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	367 467	402 920	396 011	-7,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	9 743	9 955	10 402	-6,3%
Aktywa kontraktowe	311 287	301 238	211 147	47,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 002	6 968	4 406	58,9%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	506	5 434	3 973	-87,3%
Pożyczki udzielone	107 782	105 401	98 327	9,6%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	4 385	511	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 677	262 504	167 542	-36,9%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	1 336 483	1 501 391	1 318 526	1,4%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 336 483	1 501 391	1 318 526	1,4%
AKTYWA RAZEM	1 801 673	1 975 487	1 844 053	-2,3%

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31 marca 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 31 marca 2024 roku	r/r 31.03.25/ /31.03.24
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	65 804	65 804	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	5 767	9 027	9 254	-37,7%
Zyski (straty) zatrzymane	96 281	101 908	95 552	0,8%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	171 358	180 245	174 117	-1,6%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	140 637	139 020	114 275	23,1%
Kapitał własny ogółem	311 996	319 265	288 392	8,2%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 051	2 107	8 182	-74,9%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	207 181	208 221	213 391	-2,9%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 898	43 116	42 168	-3,0%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2 443	885	145	
Rezerwy długoterminowe	81 307	78 739	93 655	-13,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	60 348	59 532	53 939	11,9%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	25 671	26 411	20 908	22,8%
Zobowiązania długoterminowe razem	419 899	419 012	432 388	-2,9%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	301 653	410 172	308 261	-2,1%
Zobowiązania kontraktowe	225 893	250 762	367 717	-38,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	86 784	85 499	70 050	23,9%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	123 879	121 248	85 510	44,9%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	21 980	22 647	19 260	14,1%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	163	0	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 340	4 844	5 916	-60,5%
Rezerwy krótkoterminowe	307 251	341 874	266 559	15,3%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 069 779	1 237 210	1 123 273	-4,8%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 069 779	1 237 210	1 123 273	-4,8%
Zobowiązania ogółem	1 489 678	1 656 221	1 555 661	-4,2%
PASYWA RAZEM	1 801 673	1 975 487	1 844 053	-2,3%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024	r/r
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Przychody z umów z klientami	429 843	455 851	-5,7%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	399 831	439 571	-9,0%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	30 012	16 280	84,3%
Koszty sprzedaży	3 116	3 113	0,1%
Koszty zarządu	23 283	20 853	11,7%
Pozostałe przychody operacyjne	6 649	108 135	-93,9%
Pozostałe koszty operacyjne	5 901	1 497	294,2%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	4 361	98 952	-95,6%
Przychody finansowe	3 986	2 996	33,1%
Koszty finansowe	12 658	12 061	4,9%
Oczekiwane straty kredytowe	90	-3 123	102,9%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	-1	100,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-4 401	93 009	-104,7%
Podatek dochodowy	-391	16 728	-102,3%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-4 010	76 281	-105,3%
Zysk (strata) netto	-4 010	76 281	-105,3%
z tego przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 627	38 227	-114,7%
- udziałom niesprawnym kontroli	1 617	38 054	-95,8%

ZYSK NA AKCJĘ [PLN]

Opis	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024	r/r
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-0,17	1,16	-114,7%
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	-0,17	1,16	-114,7%
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:			
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-0,17	1,16	-114,7%
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	-0,17	1,16	-114,7%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

Opis	01.01-31.03.2025	01.01-31.03.2024	r/r
Zysk (strata) netto	-4 010	76 281	-105,3%
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-4 024	-429	-837,7%
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-4 024	-429	-837,7%
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	0	-824	100,0%
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	0	-824	100,0%
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-4 024	-1 254	-221,0%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-765	-82	-837,7%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	0	-157	100,0%
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-3 260	-1 015	-221,0%
Całkowite dochody ogółem	-7 270	75 266	-109,7%
z tego przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-8 887	37 211	-123,9%
- udziałom niesprawującym kontroli	1 617	38 054	-95,8%

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2025 r.	3 507	9 027	65 804	101 908	180 245	139 020	319 265
Zysk (strata) roku bieżącego				-5 627	-5 627	1 617	-4 010
Inne skumulowane całkowite dochody		-3 260			-3 260		-3 260
Całkowite dochody		-3 260		-5 627	-8 887	1 617	-7 270
Zmiany w kapitale własnym		-3 260		-5 627	-8 887	1 617	-7 270
Stan na 31 marca 2025 r.	3 507	5 767	65 804	96 281	171 358	140 637	311 996

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2024 r.	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126
Zysk (strata) roku bieżącego				38 227	38 227	38 054	76 281
Inne skumulowane całkowite dochody		-1 015			-1 015		-1 015
Całkowite dochody		-1 015		38 227	37 211	38 054	75 266
Zmiany w kapitale własnym		-1 015		38 227	37 211	38 054	75 266
Stan na 31 marca 2024 r.	3 507	9 254	65 804	95 552	174 117	114 275	288 392

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

Opis	1 stycznia 2025 roku - 31 marca 2025 roku	1 stycznia 2024 roku - 31 marca 2024 roku	r/r
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto	-4 401	93 009	-104,7%
II. Korekty razem	-142 562	-262 778	45,7%
1. Amortyzacja	7 865	6 890	14,2%
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	64	53	19,1%
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 093	8 578	-29,0%
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 826	-107 866	92,7%
5. Zmiana stanu rezerw	-32 055	9 725	-429,6%
6. Zmiana stanu zapasów	-15 515	-42 691	63,7%
7. Zmiana stanu należności	28 769	-38 389	174,9%
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-130 325	-98 659	-32,1%
9. Inne korekty	369	-420	187,7%
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-146 964	-169 769	13,4%
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-5 589	-556	-905%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-152 553	-170 325	10,4%
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-2 713	-2 690	-0,9%
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	133	111	19,7%
Odsetki otrzymane	2 618	160	1539%
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 596	3 510	144,9%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	8 634	1 090	692%
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	85 794	64 186	33,7%
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-86 747	-26 938	-222%
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-5 497	-4 763	-15,4%
Zapłacone odsetki	-6 478	-5 412	-19,7%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-12 928	27 074	-148%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-156 846	-142 162	-10,3%
Różnice kursowe	20	-25	177,9%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-156 826	-142 187	-10,3%
Środki pieniężne na początek okresu	262 504	309 729	-15,2%
Środki pieniężne na koniec okresu	105 677	167 542	-36,9%
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	32 925	93 910	-64,9%

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Zbigniew Tadeusz Gościcki



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 7310 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl