

1H2025



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

ZA 1 PÓŁROCZE 2025 SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 8 WRZEŚNIA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	5
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	6
Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat.....	7
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
Informacje ogólne.....	11
I. Dane jednostki	11
II. Czas trwania jednostki	11
III. Okresy prezentowane	11
IV. Skład organów jednostki	11
V. Biegli rewidenci	12
VI. Znaczący akcjonariusze	12
VII. Oświadczenie Zarządu	14
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	15
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	15
1.1.1. Standardy i interpretacje	15
1.1.2. Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	18
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności.....	18
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	19
1.1.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji.....	19
1.2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	19
1.3. Spółki powiązane	20
1.3.1. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	22
2. Noty objaśniające	23
2.1. Środki trwałe	23
2.2. Wartości niematerialne	28
2.3. Nieruchomość inwestycyjna	31
2.4. Zapasy	31
2.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	31
2.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	33
2.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33
2.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	34
2.9. Pożyczki udzielone	35
2.10. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	35
2.11. Zobowiązania z tytułu leasingu	35
2.12. Pochodne instrumenty finansowe	36
2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami	36
2.14. Rezerwy.....	37
2.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	38
2.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	39

2.17.	Kapitały	43
2.18.	Emisja, wykup oraz spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	44
2.19.	Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	44
2.20.	Przychody z umów z klientami	44
2.21.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	45
2.21.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe	45
2.21.2.	Gwarancje	46
2.22.	Instrumenty finansowe	47
2.23.	Zysk (strata) na jedną akcję	50
2.24.	Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych	51
2.25.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	55
2.26.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane.....	56
3.	Program motywacyjny	58
4.	Wpływ sytuacji wojennej na działalność spółki	60
5.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	61
6.	Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	64

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	Stan na 30.06.2025 nieaudytowane	Stan na dzień 31.12.2024 audytowane	Stan na dzień 30.06.2024 przekształcone* nieaudytowane
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	2.1	84 688 396,32	87 543 566,57	90 409 752,53
Wartości niematerialne	2.2	14 171 494,57	12 913 976,02	10 809 182,84
Nieruchomości inwestycyjne	2.3	-	-	1 144 697,48
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	1.3.1	319 824 413,30	318 853 735,27	315 205 744,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.5	14 580 957,64	12 800 135,90	13 008 193,57
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	13 042 539,15	15 049 012,41	9 484 028,07
Pożyczki udzielone	2.9	9 212 516,55	9 737 916,31	72 163 995,48
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.12	-	4 807,09	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.16	65 802 077,00	61 332 567,00	69 655 716,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		521 322 394,53	518 235 716,57	581 881 310,90
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	2.4	55 167 508,76	34 988 589,99	58 584 185,20
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.5	364 757 994,08	346 577 193,15	316 719 204,83
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	8 154 425,14	10 059 715,70	12 667 524,70
Aktywa kontraktowe	2.8	298 059 385,78	285 069 525,33	270 592 978,25
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 662 361,18	491 238,19	1 471 896,63
Pożyczki udzielone	2.9	42 136 222,71	36 300 539,88	5 950 603,05
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.12	-	5 434 377,88	9 084 145,22
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.7	90 013 471,37	193 790 928,57	105 957 320,67
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		860 951 369,02	912 712 108,69	781 027 858,55
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		860 951 369,02	912 712 108,69	781 027 858,55
AKTYWA RAZEM		1 382 273 763,55	1 430 947 825,26	1 362 909 169,45

*NOTA 2.24

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	Stan na dzień 30.06.2025 nieaudytowane	Stan na dzień 31.12.2024 audytowane	Stan na dzień 30.06.2024 przekształcone* nieaudytowane
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	2.17	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	2.17	65 803 761,02	65 803 761,02	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	2.17	36 931 990,75	42 677 807,81	42 644 658,57
Zyski (straty) zatrzymane	2.17	65 148 750,05	71 186 954,06	77 180 269,22
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		171 391 565,22	183 175 586,29	189 135 752,21
Kapitał własny ogółem		171 391 565,22	183 175 586,29	189 135 752,21
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.15	339 903,71	324 744,07	329 036,05
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	2.10	138 749 285,96	149 252 991,87	155 598 008,70
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.11	32 117 852,48	34 073 441,18	37 349 669,91
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	2.12	2 288 464,68	885 212,66	758 996,11
Rezerwy długoterminowe	2.14	72 544 334,23	66 445 017,32	64 965 375,07
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	60 373 748,17	54 091 440,39	51 426 104,70
Zobowiązania długoterminowe razem		306 413 589,23	305 072 847,49	310 427 190,54
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.15	293 399 541,98	362 023 369,00	348 015 770,44
Zobowiązania kontraktowe	2.8	137 742 624,54	163 215 108,24	170 321 323,57
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	79 289 937,95	80 316 357,03	68 342 296,11
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	2.10	29 289 757,06	29 014 860,86	33 451 188,87
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.11	17 219 598,95	16 734 783,87	16 752 283,26
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		992 074,71	173 643,24	-
Zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	2.12	4 120 975,88	163 281,59	-
Rezerwy krótkoterminowe	2.14	342 414 098,03	291 057 987,65	226 463 364,45
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		904 468 609,10	942 699 391,48	863 346 226,70
Zobowiązania krótkoterminowe razem		904 468 609,10	942 699 391,48	863 346 226,70
Zobowiązania ogółem		1 210 882 198,33	1 247 772 238,97	1 173 773 417,24
PASYWA RAZEM		1 382 273 763,55	1 430 947 825,26	1 362 909 169,45

*NOTA 2.24

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

		Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	Nota	2025 r.	2024 r. przekształcone*	2025 r.	2024 r. przekształcone*
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA					
Przychody z umów z klientami	2.20	905 707 371,78	951 140 015,59	550 912 502,08	556 651 123,72
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		843 138 203,63	940 022 398,24	508 252 311,17	552 697 990,26
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		62 569 168,15	11 117 617,35	42 660 190,91	3 953 133,46
Koszty zarządu		38 770 434,17	35 686 971,15	19 513 489,08	18 203 754,81
Pozostałe przychody operacyjne		7 528 847,59	2 947 773,63	2 340 495,90	1 415 332,45
Pozostałe koszty operacyjne		7 354 480,30	1 958 593,29	1 753 831,55	1 071 327,30
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		23 973 101,27	-23 580 173,46	23 733 366,18	-13 906 616,20
Przychody finansowe		2 802 747,51	19 131 343,99	2 414 593,87	16 087 804,50
Koszty finansowe		22 759 687,82	16 893 389,41	12 109 407,64	9 246 785,20
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		965 656,03	47 070 488,88	-1 776 710,12	-400 037,40
Oczekiwane straty kredytowe	2.6	1 184 012,70	-3 113 740,96	526 853,49	-351 652,10
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 797 804,29	28 842 010,96	11 734 988,80	-7 113 982,20
Podatek dochodowy	2.16	3 271 881,50	-6 308 035,27	4 265 825,58	-3 645 261,00
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		525 922,79	35 150 046,23	7 469 163,22	-3 468 721,20
Zysk (strata) netto		525 922,79	35 150 046,23	7 469 163,22	-3 468 721,20

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025 r.	2024 r.	2025 r.	2024 r.
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	525 922,79	35 150 046,23	7 469 163,22	-3 468 721,20
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,02	1,07	0,23	-0,11
Zysk/strata netto rozdzielony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	0,02	1,07	0,23	-0,11

*NOTA 2.24

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025 r.	2024 r. przekształcone*	2025 r.	2024 r. przekształcone*
Zysk (strata) netto	525 922,79	35 150 046,23	7 469 163,22	-3 468 721,20
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-7 099 801,06	855 821,27	-3 075 531,39	9 007,48
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-7 099 801,06	855 821,27	-3 075 531,39	9 007,48
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-7 099 801,06	855 821,27	-3 075 531,39	9 007,48
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-1 348 962,00	162 606,00	-584 351,00	1 712,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-5 745 817,06	-1 275 844,98	-2 486 158,39	-928 237,77
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>	<i>-5 022,00</i>	<i>-1 969 060,25</i>	<i>- 5 022,00</i>	<i>-935 533,25</i>
Całkowite dochody ogółem	-5 219 894,27	33 874 201,25	4 983 004,83	-4 396 958,97
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 219 894,27	33 874 201,25	4 983 004,83	-4 396 958,97

*NOTA 2.24

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01.2025 – 30.06.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	42 677 807,81	65 803 761,02	71 186 954,06	183 175 586,29
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564 126,80	-6 564 126,80
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	525 922,79	525 922,79
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-5 745 817,06	-	-	-5 745 817,06
Całkowite dochody	-	-5 745 817,06	-	525 922,79	-5 219 894,27
Zmiany w kapitale własnym	-	-5 745 817,06	-	-6 038 204,01	-11 784 021,07
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	36 931 990,75	65 803 761,02	65 148 750,05	171 391 565,22

ZA OKRES 01.01.2024 – 30.06.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE*

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	43 920 503,55	65 803 761,02	42 030 222,99	155 261 550,96
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	35 150 046,23	35 150 046,23
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-1 275 844,98	-	-	-1 275 844,98
Całkowite dochody	-	-1 275 844,98	-	35 150 046,23	33 874 201,25
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 275 844,98	-	35 150 046,23	33 874 201,25
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	42 644 658,57	65 803 761,02	77 180 269,22	189 135 752,21

*NOTA 2.24

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024 przekształcone*
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	3 797 804,29	28 842 010,96
II. Korekty razem	-60 175 944,81	-135 088 959,82
1. Amortyzacja	12 327 785,90	10 577 403,63
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	3 293,16	49 969,37
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 239 774,50	-4 372 991,20
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-5 938 463,53	-48 969 008,09
5. Zmiana stanu rezerw	57 455 427,29	23 239 066,73
6. Zmiana stanu zapasów	-20 178 918,77	-21 051 789,96
7. Zmiana stanu należności	-19 013 319,30	-91 523 568,37
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-94 101 804,39	-3 054 890,22
9. Inne korekty	30 280,33	16 848,29
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-56 378 140,52	-106 246 948,86
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-7 755 130,00	-686 709,90
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-64 133 270,52	-106 933 658,76
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-4 359 530,72	-4 654 553,98
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	183 927,10	207 167,92
Odsetki otrzymane	1 225 894,67	4 277 482,32
Dywidendy otrzymane	-	11 276 606,74
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	5 341 666,69	18 091 892,58
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-20 000 000,00	-4 700 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 558 212,97	737 467,73
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-9 049 829,29	25 236 063,31
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-	40 239 605,19
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-10 192 443,00	-4 261 902,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-9 302 710,66	-7 191 065,43
Zapłacone odsetki	-11 126 200,92	-10 812 055,92
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-30 621 354,58	17 974 581,84
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-103 804 454,39	-63 723 013,61
Różnice kursowe	26 997,19	-24 266,72
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-103 777 457,20	-63 747 280,33
Środki pieniężne na początek okresu	193 790 928,57	169 704 601,00
Środki pieniężne na koniec okresu	90 013 471,37	105 957 320,67
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	18 212 766,52	18 039 993,40

*NOTA 2.24

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI

Nazwa:	UNIBEP SA
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Bielsk Podlaski
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer statystyczny REGON:	000058100

II. CZAS TRWANIA JEDNOSTKI

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2024 roku i 30 czerwca 2024 roku.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

- Andrzej Piotr Sterczyński – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Członek Zarządu
- Ewelina Karp-Kręglicka – Członek Zarządu

16 maja 2025 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pani Eweliny Karp-Kręglickiej na stanowisko członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 czerwca 2025 roku.

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy:

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Piotr Biezuński - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Dariusz Jacek Blocher - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Maciej Patryk Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Ryszard Rozpondek - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Dariusz Jacek Blocher - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Piotr Biezuński - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Maciej Patryk Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Ryszard Rozpondek - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

V. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Spółka komandytowa
ul. Polna 11
00-633 Warszawa

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE

SKŁAD AKCJONARIATU PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA* - NA DZIEŃ BILANSOWY

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	28,58
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	3 507 063,40	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 PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA* - NA DZIEŃ PUBLIKACJI

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	10 216 462	1 021 646,20	29,13
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
Razem	35 070 634	3 507 063,40	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).
- (8) 194 625 z puli akcji własnych – w ramach Programu Motywacyjnego – w dniu 23 lipca 2025 r. zakupił Dariusz Blocher, zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep SA

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.

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

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

VII. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki a także jej wynik finansowy oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd oświadcza, że firma audytorska, dokonująca przeglądu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 649 z dnia 22 kwietnia 2025 r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej do badania sprawozdań Spółki i Grupy UNIBEP za rok 2025 i 2026. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównawcze i zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 r.

1.1.1. STANDARDY I INTERPRETACJE

Przy sporządzaniu skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, które zostało opublikowane w dniu 14 kwietnia 2025 roku.

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2025

Spółka zweryfikowała skutki zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” i nie stwierdzono przypadków braku wymienialności bądź też istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Spółka nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu następujących opublikowanych standardów, interpretacji lub poprawek do istniejących standardów przed ich datą wejścia w życie:

- **Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7**

W maju 2024 roku RMSR opublikowała zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 mające na celu:

- a) doprecyzowanie daty ujęcia i zaprzestania ujmowania niektórych aktywów i zobowiązań finansowych, ze zwolnieniem dla niektórych zobowiązań finansowych rozliczanych za pośrednictwem elektronicznego systemu przekazów pieniężnych;
- b) wyjaśnienie i dodanie dalszych wytycznych dotyczących oceny czy składnik aktywów finansowych spełnia kryteria SPPI;
- c) dodanie nowych ujawnień dotyczących niektórych instrumentów, których warunki umowne mogą zmieniać przepływy pieniężne; oraz
- d) aktualizuje ujawnienia dotyczące instrumentów kapitałowych wycenianych w wartości godziwej przez inne całkowite dochody (FVOCI).

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Roczne zmiany do MSSF**

“Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

Poprawki zawierają wyjaśnienia oraz doprecyzowują wytyczne standardów w zakresie ujmowania oraz wyceny.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych: Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7**

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany, by pomóc spółkom lepiej ujmować skutki finansowe umów odnoszących się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych, które często mają formę umów zakupu energii (PPA). Obecne wytyczne mogą w pełni nie oddawać wpływu tych umów na wyniki spółki. Aby umożliwić spółkom lepsze odzwierciedlenie tych umów w sprawozdaniu finansowym, Rada wprowadziła zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

- a) doprecyzowanie stosowania kryterium “własnego użytku”;
- b) dozwolenie rachunkowości zabezpieczeń w przypadku, gdy umowy te wykorzystywane są jako instrumenty zabezpieczające;
- c) dodanie nowych ujawnień, by umożliwić interesariuszom zrozumienie wpływu tych umów na wyniki finansowe i przepływy pieniężne.

Opublikowane zmiany obowiązują dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2026 r. lub po tej dacie.

- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Spółka prowadzi obecnie analizę wpływu wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” na przyszłe sprawozdania finansowe. Standard ten wprowadza nowe zasady klasyfikacji przychodów i kosztów w rachunku zysków i strat, w tym wymóg prezentacji pozycji zgodnie z charakterem działalności, której dotyczą.

Na obecnym etapie prac zidentyfikowano, że nieefektywna część instrumentów zabezpieczających typu forward, stosowanych w celu zabezpieczenia należności i zobowiązań handlowych wyrażonych w walutach obcych, będzie wymagała zmiany klasyfikacji. Dotychczas była ona ujmowana jako przychody lub koszty finansowe. Zgodnie z MSSF 18, ponieważ zabezpieczane pozycje stanowią część działalności operacyjnej, nieefektywna część zabezpieczenia powinna być prezentowana w sekcji operacyjnej rachunku zysków i strat.

Spółka podkreśla, że analiza wpływu MSSF 18 jest nadal w toku, a powyższa zmiana nie wyczerpuje potencjalnych obszarów, które mogą podlegać modyfikacji w związku z wdrożeniem nowego standardu. W miarę postępu prac mogą zostać zidentyfikowane dodatkowe pozycje, których prezentacja będzie wymagała dostosowania do wymogów MSSF 18.

Wdrożenie MSSF 18 planowane jest zgodnie z jego datą wejścia w życie, tj. dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później, z retrospektywnym zastosowaniem do okresów porównawczych.

- **MSSF 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji”**

W maju 2024 r. Rada wydała nowy standard rachunkowości MSSF 19, który mogą przyjąć określone jednostki zależne stosujące standardy rachunkowości MSSF w celu poprawy efektywności ujawnień w sprawozdaniach finansowych tych jednostek. Nowy standard wprowadza uproszczone i ograniczone wymogi w zakresie ujawniania informacji. W rezultacie, kwalifikująca się jednostka zależna stosuje wymogi innych standardów rachunkowości MSSF z wyjątkiem wymogów dotyczących ujawniania informacji i zamiast tego stosuje ograniczone wymogi dotyczące ujawniania informacji określone w MSSF 19.

Uprawnione jednostki zależne stanowią jednostki, które nie podlegają tzw. odpowiedzialności publicznej (ang. „public accountability”) zdefiniowanej w nowym standardzie. Ponadto, MSSF 19 wymaga, aby najwyższa lub pośrednia jednostka dominująca w stosunku do tej jednostki, sporządzała publicznie dostępne skonsolidowane sprawozdania finansowe zgodnie ze Standardami Rachunkowości MSSF.

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”**

Standard ten pozwala jednostkom, które sporządzają sprawozdanie finansowe zgodnie z MSSF po raz pierwszy (z dniem 1 stycznia 2016 r. lub po tej dacie), do ujmowania kwot wynikających z działalności o regulowanych cenach, zgodnie z dotychczas stosowanymi zasadami rachunkowości. Dla poprawienia porównywalności, z jednostkami które stosują już MSSF i nie wykazują takich kwot, zgodnie z opublikowanym MSSF 14 kwoty wynikające z działalności o regulowanych cenach, powinny podlegać prezentacji w odrębnej pozycji zarówno w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jak i w rachunku zysków i strat oraz sprawozdaniu z innych całkowitych dochodów.

Decyzją Unii Europejskiej MSSF 14 nie zostanie zatwierdzony.

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**

Zmiany rozwiązują problem aktualnej niespójności pomiędzy MSSF 10 a MSR 28. Ujęcie księgowe zależy od tego, czy aktywa niepieniężne sprzedane lub wniesione do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia stanowią „biznes” (ang. business).

W przypadku, gdy aktywa niepieniężne stanowią „biznes”, inwestor wykazuje pełny zysk lub stratę na transakcji. Jeżeli zaś aktywa nie spełniają definicji biznesu, inwestor ujmuje zysk lub stratę z tylko w zakresie części stanowiącej udziały innych inwestorów.

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

Powyższe standardy oraz ich nowelizacje, nie powinny znacząco oddziaływać na sprawozdania finansowe w przypadku ich zastosowania na dzień bilansowy.

1.1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2024 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

1.1.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w I półroczu 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.

1.1.5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Walutą funkcjonalną Unibep SA i walutą prezentacji niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

1.2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Zasady obowiązujące w tym zakresie nie uległy zmianie w stosunku do omówionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

1.3. SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.12.2025	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%*)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%

UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
Marywilska 73 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023	97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024	48,82%*)	48,82%**)

* udział w zyskach/stratach Spółki

** w spółce komandytowej/jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku - wpływ poprzez zarząd

*** udział w zyskach/stratach Spółki - podział zysku następuję w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie przypada go 48,82%.

1.3.1. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Inwestycje w jednostkach wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

WYKAZ PODMIOTÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.06.2025	30.06.2024
Unidevelopment S.A. (Grupa Unidevelopment)	Jednostka kontrolowana	Warszawa	97,63	97,63
Unihouse S.A.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Unex Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Warszawa	100	100
Unibep PPP Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Seljedalen AS	Jednostka kontrolowana	Trondheim/Norwegia	-	50

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024 przekształcone*
Stan na początek okresu	318 853 735,27	254 075 429,62
Zwiększenia	7 223 983,22	75 649 617,54
Udział w zyskach	7 218 961,22	59 620 730,86
Udział w innych całkowitych dochodach	5 022,00	16 028 886,68
Rejestracja opłaconych udziałów	-	-
Zmniejszenia	6 253 305,19	14 519 302,23
Udział w stratach	6 253 305,19	12 550 241,98
Udział w innych całkowitych dochodach	-	1 969 060,25
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	319 824 413,30	315 205 744,93

*NOTA 2.24

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1. ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe własne	33 010 269,90	34 310 241,32
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	51 678 126,42	53 233 325,25
Środki trwałe razem	84 688 396,32	87 543 566,57

ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	6 221 496,88	6 264 992,80
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	19 479 495,26	20 436 169,15
Urządzenia techniczne i maszyny	4 348 980,58	5 276 295,68
Środki transportu	161 987,67	263 861,57
Inne środki trwałe	1 580 320,17	1 762 668,03
Środki trwałe w budowie	1 217 989,34	306 254,09
Środki trwałe własne	33 010 269,90	34 310 241,32

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	2 795 783,16	2 715 564,87
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	9 696 263,68	10 357 338,07
Urządzenia techniczne i maszyny	20 218 377,17	19 100 495,41
Środki transportu	16 347 812,17	19 082 287,30
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 619 890,24	1 977 639,60
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	51 678 126,42	53 233 325,25

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	6 693 199,16	32 498 844,03	27 992 913,72	10 936 567,34	8 542 634,46	306 254,09	86 970 412,80
Zwiększenia	-	-	974 932,21	1 499 284,39	138 967,84	911 735,25	3 524 919,69
- Zakup	-	-	311 245,01	-	138 967,84	911 735,25	1 361 948,10
- Przyjęcie z leasingu	-	-	663 687,20	1 499 284,39	-	-	2 162 971,59
Zmniejszenia	-	34 852,69	40 832,52	72 747,86	161 409,94	-	309 843,01
- Sprzedaż	-	-	33 297,52	-	160 500,00	-	193 797,52
- Likwidacja i inne	-	34 852,69	7 535,00	72 747,86	909,94	-	116 045,49
Wartość brutto na koniec okresu	6 693 199,16	32 463 991,34	28 927 013,41	12 363 103,87	8 520 192,36	1 217 989,34	90 185 489,48
Umorzenie na początek okresu	428 206,36	12 062 674,88	22 716 618,04	10 672 705,77	6 779 966,43	-	52 660 171,48
Zwiększenia	43 495,92	956 673,89	1 902 247,31	1 572 879,95	321 315,70	-	4 796 612,77
- Amortyzacja bieżąca	43 495,92	956 673,89	1 238 560,11	73 595,56	321 315,70	-	2 633 641,18
- Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	663 687,20	1 499 284,39	-	-	2 162 971,59
Zmniejszenia	-	34 852,69	40 832,52	44 469,52	161 409,94	-	281 564,67
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	34 852,69	40 832,52	44 469,52	161 409,94	-	281 564,67
Umorzenie na koniec okresu	471 702,28	12 984 496,08	24 578 032,83	12 201 116,20	6 939 872,19	-	57 175 219,58
Wartość netto na początek okresu	6 264 992,80	20 436 169,15	5 276 295,68	263 861,57	1 762 668,03	306 254,09	34 310 241,32
Wartość netto na koniec okresu	6 221 496,88	19 479 495,26	4 348 980,58	161 987,67	1 580 320,17	1 217 989,34	33 010 269,90

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH ZA OKRES 01.01. – 30.06.2024 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
Wartość brutto na początek okresu	6 458 198,13	28 452 667,08	27 749 642,44	7 999 231,37	5 508 586,07	196 454,09	76 364 779,18
Zwiększenia	137 415,90	2 330 995,71	1 127 555,44	1 508 312,03	3 203 888,27	1 253 025,93	9 561 193,28
- Zakup	-	122 000,00	795 355,44	-	624 788,27	1 253 025,93	2 795 169,64
- Przyjęcie z inwestycji	-	734 489,40	332 200,00	-	-	-	1 066 689,40
- Przyjęcie z leasingu	-	-	-	1 508 312,03	2 579 100,00	-	4 087 412,03
- Inne	137 415,90	1 474 506,31	-	-	-	-	1 611 922,21
Zmniejszenia	-	-	1 630 200,11	55 931,30	150 271,02	1 066 689,40	2 903 091,83
- Sprzedaż	-	-	1 076 226,97	55 931,30	17 531,00	-	1 149 689,27
- Likwidacja	-	-	553 973,14	-	132 740,02	-	686 713,16
- Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 066 689,40	1 066 689,40
Wartość brutto na koniec okresu	6 595 614,03	30 783 662,79	27 246 997,77	9 451 612,10	8 562 203,32	382 790,62	83 022 880,63
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	10 403 792,93	21 674 008,13	7 682 110,71	4 064 500,20	-	44 165 626,49
Zwiększenia	43 495,92	723 782,50	1 338 226,95	1 661 278,60	2 676 218,57	-	6 443 002,54
- Amortyzacja bieżąca	43 495,92	723 782,50	1 338 226,95	165 567,73	318 860,69	-	2 589 933,79
- Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	0,00	1 495 710,87	2 357 357,88	-	3 853 068,75
Zmniejszenia	-	-	1 625 214,30	55 931,30	150 271,02	-	1 831 416,62
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	1 625 214,30	55 931,30	150 271,02	-	1 831 416,62
Umorzenie na koniec okresu	384 710,44	11 127 575,43	21 387 020,78	9 287 458,01	6 590 447,75	-	48 777 212,41
Wartość netto na początek okresu	6 116 983,61	18 048 874,15	6 075 634,31	317 120,66	1 444 085,87	196 454,09	32 199 152,69
Wartość netto na koniec okresu	6 210 903,59	19 656 087,36	5 859 976,99	164 154,09	1 971 755,57	382 790,62	34 245 668,22

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 111 077,95	16 226 455,04	33 452 037,85	36 166 007,53	2 652 046,17	94 607 624,54
Zwiększenia	631 860,75	634 664,43	4 783 472,90	1 106 747,73	862 804,44	8 019 550,25
- Zawarcie umów	49 412,27	289 954,75	4 603 249,86	1 106 747,73	862 804,44	6 912 169,05
- Zmiana umów	582 448,48	344 709,68	180 223,04	-	-	1 107 381,20
Zmniejszenia	48 754,64	101 443,56	663 687,20	1 812 209,59	-	2 626 094,99
- Wygaśnięcie umów	48 754,64	101 443,56	663 687,20	1 499 284,39	-	2 313 169,79
- Likwidacja i inne	-	-	-	312 925,20	-	312 925,20
Wartość brutto na koniec okresu	6 694 184,06	16 759 675,91	37 571 823,55	35 460 545,67	3 514 850,61	100 001 079,80
Umorzenie na początek okresu	3 395 513,08	5 869 116,97	14 351 542,44	17 083 720,23	674 406,57	41 374 299,29
Zwiększenia	551 642,46	1 278 417,86	3 665 591,14	3 701 427,56	220 553,80	9 417 632,82
- Amortyzacja bieżąca	551 642,46	1 278 417,86	3 665 591,14	3 701 427,56	220 553,80	9 417 632,82
Zmniejszenia	48 754,64	84 122,60	663 687,20	1 672 414,29	-	2 468 978,73
- Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	48 754,64	84 122,60	663 687,20	1 672 414,29	-	2 468 978,73
Umorzenia na koniec okresu	3 898 400,90	7 063 412,23	17 353 446,38	19 112 733,50	894 960,37	48 322 953,38
Wartość netto na początek okresu	2 715 564,87	10 357 338,07	19 100 495,41	19 082 287,30	1 977 639,60	53 233 325,25
Wartość netto na koniec okresu	2 795 783,16	9 696 263,68	20 218 377,17	16 347 812,17	2 619 890,24	51 678 126,42

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ZA OKRES 01.01. – 30.06.2024 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 580 984,48	10 786 628,08	32 659 749,43	33 479 573,69	3 737 416,59	86 244 352,27
Zwiększenia	1 157 473,73	5 789 776,50	8 635 976,11	2 681 705,16	500 679,76	18 765 611,26
- Zawarcie i zmiana umów	1 157 473,73	5 789 776,50	8 635 976,11	2 681 705,16	500 679,76	18 765 611,26
Zmniejszenia	24 254,30	247 839,61	8 026 344,19	1 969 189,27	2 579 100,00	12 846 727,37
- Wygaśnięcie i zmiana umów	24 254,30	247 839,61	8 026 344,19	1 969 189,27	2 579 100,00	12 846 727,37
Wartość brutto na koniec okresu	6 714 203,91	16 328 564,97	33 269 381,35	34 192 089,58	1 658 996,35	92 163 236,16
Umorzenie na początek okresu	2 744 613,32	3 987 431,21	17 638 562,12	13 699 000,78	2 694 578,63	40 764 186,06
Zwiększenia	605 938,50	1 162 278,83	2 277 938,28	3 436 783,44	181 596,71	7 664 535,76
- Amortyzacja bieżąca	605 938,50	1 162 278,83	2 277 938,28	3 436 783,44	181 596,71	7 664 535,76
Zmniejszenia	24 254,30	247 839,61	7 998 143,51	1 801 974,67	2 357 357,88	12 429 569,97
- Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	24 254,30	247 839,61	7 998 143,51	1 801 974,67	2 357 357,88	12 429 569,97
Umorzenia na koniec okresu	3 326 297,52	4 901 870,43	11 918 356,89	15 333 809,55	518 817,46	35 999 151,85
Wartość netto na początek okresu	2 836 371,16	6 799 196,87	15 021 187,31	19 780 572,91	1 042 837,96	45 480 166,21
Wartość netto na koniec okresu	3 387 906,39	11 426 694,54	21 351 024,46	18 858 280,03	1 140 178,89	56 164 084,31

Na środkach trwałych na 30 czerwca 2025 r. ustanowione było zabezpieczenie na wartość 20 000 000,00 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia.

Na dzień 30 czerwca 2025 r. kredyt został spłacony.

Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie na dzień 30 czerwca 2025 r. wyniosła 6 090 095,22 zł.

2.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość firmy	6 685 835,16	6 685 835,16
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	1 997 153,87	2 238 229,76
oprogramowanie komputerowe	731 311,58	819 056,42
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 265 842,29	1 419 173,34
Wartości niematerialne w budowie	5 488 505,54	3 989 911,10
Wartości niematerialne	14 171 494,57	12 913 976,02

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	6 121 394,97	2 932 429,81	3 989 911,10	19 729 571,04
Zwiększenia	-	40 200,00	-	1 498 594,44	1 538 794,44
- Zakup	-	40 200,00	-	1 498 594,44	1 538 794,44
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	6 161 594,97	2 932 429,81	5 488 505,54	21 268 365,48
Umorzenie na początek okresu	-	5 302 338,55	1 513 256,47	-	6 815 595,02
Zwiększenia	-	127 944,84	153 331,05	-	281 275,89
- Amortyzacja bieżąca	-	127 944,84	153 331,05	-	281 275,89
Zmniejszenia	-	-	-	-	-
Umorzenie na koniec okresu	-	5 430 283,39	1 666 587,52	-	7 096 870,91
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	819 056,42	1 419 173,34	3 989 911,10	12 913 976,02
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	731 311,58	1 265 842,29	5 488 505,54	14 171 494,57

ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH ZA OKRES 01.01. – 30.06.2024 R.

	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	6 214 074,69	2 355 737,81	1 903 145,62	17 158 793,28
Zwiększenia	-	200 550,48	-	853 575,67	1 054 126,15
- Zakup	-	200 550,48	-	853 575,67	1 054 126,15
Zmniejszenia	-	143 657,56	-	674 770,16	818 427,72
- Likwidacja	-	143 657,56	-	-	143 657,56
- Inne zmniejszenia	-	-	-	674 770,16	674 770,16
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	6 270 967,61	2 355 737,81	2 081 951,13	17 394 491,71
Umorzenie na początek okresu	-	5 211 267,55	1 190 322,55	-	6 401 590,10
Zwiększenia	-	167 738,53	159 637,80	-	327 376,33
- Amortyzacja bieżąca	-	167 738,53	159 637,80	-	327 376,33
Zmniejszenia	-	143 657,56	-	-	143 657,56
- Umorzenie zlikwidowanych	-	143 657,56	-	-	143 657,56
Umorzenie na koniec okresu	-	5 235 348,52	1 349 960,35	-	6 585 308,87
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 002 807,14	1 165 415,26	1 903 145,62	10 757 203,18
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	1 035 619,09	1 005 777,46	2 081 951,13	10 809 182,84

2.3. NIERUCHOMOŚĆ INWESTYCYJNA

ZMIANĘ STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	-	2 756 619,69
Zwiększenia	-	-
Zmniejszenia	-	2 756 619,69
Przekwalifikowanie na środki trwałe	-	2 756 619,69
Bilans zamknięcia	-	-

W związku z zakończeniem umów najmu oraz brakiem dalszych planów co do najmu, nieruchomość inwestycyjną przekształcono na środki trwałe.

2.4. ZAPASY

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Materiały	54 686 812,11	34 824 951,68
Półprodukty i produkty w toku	480 696,65	163 638,31
Wartość zapasów brutto	55 167 508,76	34 988 589,99
Wartość zapasów netto	55 167 508,76	34 988 589,99

2.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	14 580 957,64	12 800 135,90
Ubezpieczenia	14 232 702,01	12 209 825,42
Pozostałe	348 255,63	590 310,48
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	14 580 957,64	12 800 135,90

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	351 386 784,92	334 693 573,39
Należności z tytułu dostaw i usług	265 440 712,42	260 334 565,61
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 174 474,69	1 983 027,64
Inne należności niefinansowe	25 123 059,63	11 183 250,70
Inne należności finansowe	164 690,36	260 658,13
Zaliczki udzielone na dostawy:	58 483 847,82	60 932 071,31
- na zakup towarów, materiałów i usług	58 483 847,82	60 932 071,31
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 371 209,16	11 883 619,76
Ubezpieczenia	10 473 778,58	10 053 652,97
Pozostałe	2 897 430,58	1 829 966,79
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	364 757 994,08	346 577 193,15
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	57 475 095,77	56 666 275,06
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	422 233 089,85	403 243 468,21

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG – O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	111 458 509,96	201 264 604,34
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	61 258 633,40	18 312 513,28
należności przeterminowane	92 723 569,06	40 757 447,99
Należności z tytułu dostaw i usług netto	265 440 712,42	260 334 565,61

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE – Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIESPŁACONE W OKRESIE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	31 337 646,23	11 364 017,46
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	15 995 389,51	4 081 617,24
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	20 050 228,22	3 461 036,69
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	4 534 364,85	11 309 742,62
powyżej 1 roku	20 805 940,25	10 541 033,98
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto	92 723 569,06	40 757 447,99

ZMIANA WARTOŚCI SZACUNKOWYCH NALEŻNOŚCI

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności krótkoterminowe	364 757 994, 08	346 577 193,15
- od jednostek powiązanych	37 920 896,89	19 252 456,46
- od pozostałych jednostek	326 837 097,19	327 324 736,69
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	57 475 095,77	56 666 275,06
Należności krótkoterminowe brutto	422 233 089,85	403 243 468,21

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2025 r. nie wystąpiły należności od jednego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem. Natomiast na dzień 31 grudnia 2024 r. należność od jednego kontrahenta zewnętrznego przekroczyła 10 % należności ogółem.

2.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Stan na początek okresu	60 160 415,73	62 383 400,91
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	56 666 275,06	53 319 364,11
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 293 901,61	6 874 054,80
Aktywa kontraktowe	200 239,06	77 011,00
Pożyczki udzielone	-	2 112 971,00
Zwiększenia	2 988 673,67	2 909 590,14
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 521 785,52	2 598 963,52
Kaucje z tytułu umów o budowę	466 888,15	170 989,92
Aktywa kontraktowe	-	139 636,70
Zmniejszenia	2 074 133,69	6 023 331,10
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 712 964,81	5 820 165,47
Kaucje z tytułu umów o budowę	361 168,88	203 165,63
Stan na koniec okresu	61 074 955,71	59 269 659,95
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	57 475 095,77	50 098 162,16
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 399 620,88	6 841 879,09
Aktywa kontraktowe	200 239,06	216 647,70
Pożyczki udzielone	-	2 112 971,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

Na dzień 30 czerwca 2025 roku, jak i 30 czerwca 2024 roku nie było utworzonych odpisów aktualizujących na zapasy oraz rzeczowe aktywa trwałe.

2.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	90 040 468,56	105 998 107,88
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-26 997,19	-40 787,21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90 013 471,37	105 957 320,67
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	18 212 766,52	18 039 993,40

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach VAT prowadzonych w związku z mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

2.8. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	285 069 525,33	244 747 273,27	-	-231 757 412,82	-	298 059 385,78
Aktywa kontraktowe	285 069 525,33	244 747 273,27	-	-231 757 412,82	-	298 059 385,78
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	107 974 589,66	-	-25 112 268,64	-	6 272 883,62	89 135 204,64
Wycena długoterminowych kontraktów	55 240 518,58	44 699 892,46	-51 332 991,14	-	-	48 607 419,90
Zobowiązania kontraktowe	163 215 108,24	44 699 892,46	-76 445 259,78	-	6 272 883,62	137 742 624,54

ZA OKRES 01.01. – 31.12.2024 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	153 944 111,81	280 627 301,64	-	-149 501 888,12	-	285 069 525,33
Aktywa kontraktowe	153 944 111,81	280 627 301,64	-	-149 501 888,12	-	285 069 525,33
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	81 650 462,14	-	-57 559 872,71	-	83 884 000,23	107 974 589,66
Wycena długoterminowych kontraktów	69 104 749,15	41 849 201,49	-55 713 432,06	-	-	55 240 518,58
Zobowiązania kontraktowe	150 755 211,29	41 849 201,49	-113 273 304,77	-	83 884 000,23	163 215 108,24

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 535 056 201,46	3 229 744 575,48
do 1 roku	1 809 246 290,56	1 841 647 947,24
powyżej 1 roku	1 725 809 910,90	1 388 096 628,24

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie prezentowane są w nocie 2.21 sprawozdania.

2.9. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Część krótkoterminowa	Część długoterminowa
Unihouse S.A.	2022-12-29	19 973 600,00	2025-12-31	20 979 192,27	
Unibep PPP Sp. z o.o.	2022-07-04	10 155 474,04	2033-05-27	1 157 030,44	9 212 516,55
Unidevelopment S.A.	2025-03-06	20 000 000,00	2025-09-30	20 000 000,00	
Razem				42 136 222,71	9 212 516,55

2.10. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	138 749 285,96	149 252 991,87
Zobowiązania z tytułu kredytów	15 997 253,48	22 001 469,40
Zobowiązania z tytułu obligacji	122 752 032,48	127 251 522,47
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	29 289 757,06	29 014 860,86
Zobowiązania z tytułu kredytów	12 273 013,48	16 462 845,54
Zobowiązania z tytułu obligacji	17 016 743,58	12 552 015,32
Razem	168 039 043,02	178 267 852,73

2.11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	32 117 852,48	34 073 441,18
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	17 219 598,95	16 734 783,87
Razem	49 337 451,43	50 808 225,05
w tym:		
Zobowiązania z tytułu najmów	17 605 841,75	17 949 070,64
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	2 190 701,13	2 000 637,68
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	11 164 202,74	11 646 681,20
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	4 250 937,88	4 301 751,76

2.12. POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	-	4 807,09
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	4 807,09
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	-	5 434 377,88
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 434 377,88
Razem	-	5 439 184,97

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	2 288 464,68	885 212,66
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	2 288 464,68	885 212,66
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	4 120 975,88	163 281,59
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	4 120 975,88	163 281,59
Razem	6 409 440,56	1 048 494,25

2.13. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	13 042 539,15	15 049 012,41
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	8 154 425,14	10 059 715,70
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	21 196 964,29	25 108 728,11
Oczekiwane straty kredytowe należności z tytułu kaucji	3 399 620,88	3 293 901,61
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	24 596 585,17	28 402 629,72
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	60 373 748,17	54 091 440,39
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	79 289 937,95	80 316 357,03
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	139 663 686,12	134 407 797,42

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	2 138 990,94	1 734 853,81
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	27 922 436,16	29 364 047,54

Na dzień 30 czerwca 2025 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 20,41 % (dla jednego projektu 13,38 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 18,99 % (dla jednego projektu 11,64 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.14. REZERWY

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Odprawy emerytalne	3 092 631,00	2 846 090,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 092 631,00	2 846 090,00
Odprawy rentowe	285 237,00	266 227,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	285 237,00	266 227,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 377 868,00	3 112 317,00
- część długoterminowa	3 152 940,00	2 907 345,00
- część krótkoterminowa	224 928,00	204 972,00
	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	63 544 241,32	53 816 964,74
Naprawy gwarancyjne	63 544 241,32	53 816 964,74
Zwiększenia	7 040 495,86	8 718 204,97
Naprawy gwarancyjne	7 040 495,86	8 718 204,97
Rozwiązanie	1 193 342,95	477 139,64
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	1 193 342,95	477 139,64
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	69 391 394,23	62 058 030,07
Naprawy gwarancyjne	69 391 394,23	62 058 030,07
	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	290 713 654,65	211 421 742,05
Świadczenia pracownicze	24 254 928,94	19 830 865,53
Naprawy gwarancyjne	12 368 049,30	12 457 644,51
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	5 983 086,85	20 458 956,34
Koszty podwykonawców	233 002 521,82	142 302 096,01
Sprawy sporne	12 629 533,41	15 636 937,83
Koszty pozostałe	2 475 534,33	735 241,83
Zwiększenia	749 783 759,17	576 728 871,70
Świadczenia pracownicze	59 863 032,05	19 494 269,06
Naprawy gwarancyjne	1 193 342,95	477 139,64
Koszty podwykonawców	683 946 595,64	555 469 111,89
Sprawy sporne	4 259 350,00	-
Koszty pozostałe	521 438,53	1 288 351,11
Wykorzystanie	698 308 243,79	561 892 221,30
Świadczenia pracownicze	37 661 805,49	15 732 406,42
Naprawy gwarancyjne	6 881 046,72	4 878 406,30
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 614 123,67	5 316 600,56
Koszty podwykonawców	647 926 284,70	529 114 707,66
Sprawy sporne	376 708,88	6 120 000,00
Koszty pozostałe	1 848 274,33	730 100,36

POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	342 189 170,03	226 258 392,45
Świadczenia pracownicze	46 456 155,50	23 592 728,17
Naprawy gwarancyjne	6 680 345,53	8 056 377,85
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 368 963,18	15 142 355,78
Koszty podwykonawców	269 022 832,76	168 656 500,24
Sprawy sporne	16 512 174,53	9 516 937,83
Koszty pozostałe	1 148 698,53	1 293 492,58

2.15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	37 672,30	-
Otrzymane dotacje	37 672,30	-
Pozostałe zobowiązania	302 231,41	324 744,07
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	339 903,71	324 744,07

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług	238 586 426,93	325 302 217,88
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	29 273 159,60	34 204 027,35
Z tytułu wynagrodzeń	37 410,40	1 626 071,90
Rozliczenia międzyokresowe bierne	17 685 798,83	651 111,50
Fundusze specjalne	48 921,36	25 900,36
Pozostałe zobowiązania	7 757 704,86	214 040,01
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	293 389 421,98	362 023 369,00
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	10 120,00	-
Otrzymane dotacje	10 120,00	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	293 399 541,98	362 023 369,00

Spółka Unibep SA w swojej działalności stosuje finansowanie łańcucha dostaw w formie faktoringu odwrotnego wobec swoich Dostawców.

Spółka Unibep SA ujmuje je w bilansie w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”, a płatności są ujmowane w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w momencie płatności przez spółkę do faktora jako przepływy z działalności operacyjnej.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Spółka wydłuża terminy płatności stosując zasadę maksimum do 90 dni. Warunki płatności są zbliżone jak w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług.

Zabezpieczenia udzielane faktorom przybierają formę: weksła, pełnomocnictwa do rachunku bankowego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub przelewu wierzytelności z kontraktów.

Spółka korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez 2 faktorów.

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30 czerwca 2025 roku, wykazana została wartość sald objętych umowami finansowania dostawców factoringiem odwrotnym w kwocie 47 694 202,30 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 50 013 074,94 zł.

2.16. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
ZA OKRES 01.01.2025 - 30.06.2025 R.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	14 423 335,00	30 296,00	-	14 453 631,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 071 981,00	4 156 734,00	-	10 228 715,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	44 394 190,00	10 080 450,00	-	54 474 640,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	737 702,00	-	965 702,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 495 699,00	-1 260 289,00	-	9 235 410,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 136 787,00	-686 684,00	-	450 103,00
Produkcja niezakończona podatkowo	26 377 295,00	-4 325 228,00	-	22 052 067,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	9 631 615,00	-257 500,00	-	9 374 115,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	469 222,00	83 518,00	-	552 740,00
Nieopłacone odsetki	22 451,00	1 964,00	-	24 415,00
Dyskonto należności	329 621,00	76 787,00	-	406 408,00
Odpis na pozostałe aktywa	12 304 082,00	1 326 449,00	-	13 630 531,00
Wycena instrumentów pochodnych	830 049,00	906 515,00	-	1 736 564,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	335 034,00	-6 605,00	-	328 429,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	138 314,00	-	-	138 314,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów zabezpieczających	-	-	782 352,00	782 352,00
Pozostałe tytuły	543 587,00	-176 714,00	-	366 873,00
Strata podatkowa	9 831 820,00	-4 692 711,00	-	5 139 109,00
Razem	137 563 082,00	5 994 684,00	782 352,00	144 340 118,00

AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
ZA OKRES 01.01.2024 - 31.12.2024 R.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	12 592 176,00	1 831 159,00	-	14 423 335,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 829 287,00	1 242 694,00	-	6 071 981,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	30 833 185,00	13 561 005,00	-	44 394 190,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 129 902,00	-2 634 203,00	-	10 495 699,00
Kontrakty - rezerwa na straty	3 887 202,00	-2 750 415,00	-	1 136 787,00
Produkcja niezakończona podatkowo	16 525 193,00	9 852 102,00	-	26 377 295,00
Leasing (zobowiązania z tytułu leasingu)	8 401 808,00	1 229 807,00	-	9 631 615,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	529 664,00	-60 442,00	-	469 222,00
Nieopłacone odsetki	7 762,00	14 689,00	-	22 451,00
Dyskonto należności	197 528,00	132 093,00	-	329 621,00
Odpis na pozostałe aktywa	15 722 493,00	-3 418 411,00	-	12 304 082,00
Wycena instrumentów pochodnych	78 581,00	751 468,00	-	830 049,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	204 118,00	130 916,00	-	335 034,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-45 694,00	138 314,00
Pozostałe tytuły	-4 434,00	548 021,00	-	543 587,00
Strata podatkowa	5 159 038,00	4 672 782,00	-	9 831 820,00
Razem	112 505 511,00	25 103 265,00	-45 694,00	137 563 082,00

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
ZA OKRES 01.01.2025 - 30.06.2025 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	54 201 255,00	2 468 074,00	-	56 669 329,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	10 027 355,00	-208 510,00	-	9 818 845,00
Dyskonto zobowiązań	5 579 169,00	-273 906,00	-	5 305 263,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 703 116,00	2 194,00	-	2 705 310,00
Odsetki nieotrzymane	196 711,00	-51 321,00	-	145 390,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	342 381,00	-6 704,00	-	335 677,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	37 544,00	184 826,00	-	222 370,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 097 670,00	11 194,00	-	1 108 864,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 478 704,00	-146 993,00	-	1 331 711,00
Pozostałe tytuły	-	895 282,00	-	895 282,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	566 610,00	-	-566 610,00	-
Razem	76 230 515,00	2 874 136,00	-566 610,00	78 538 041,00

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO
ZA OKRES 01.01.2024 - 31.12.2024 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	29 264 014,00	24 937 241,00	-	54 201 255,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	8 537 679,00	1 489 676,00	-	10 027 355,00
Dyskonto zobowiązań	4 866 630,00	712 539,00	-	5 579 169,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 698 224,00	4 892,00	-	2 703 116,00
Odsetki nieotrzymane	134 597,00	62 114,00	-	196 711,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	354 131,00	-11 750,00	-	342 381,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	116 610,00	-79 066,00	-	37 544,00
Wycena instrumentów pochodnych	764 404,00	333 266,00	-	1 097 670,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 939 739,00	-461 035,00	-	1 478 704,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	745 352,00	-	-178 742,00	566 610,00
Razem	49 421 380,00	26 987 877,00	-178 742,00	76 230 515,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 30 czerwca 2025 roku stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 65 802 077,00 zł, a na 31 grudnia 2024 roku wartość aktywów z tego tytułu wynosiła 61 332 567,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024 przekształcony*
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 797 804,29	28 842 010,96
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	721 582,00	5 479 982,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	2 260 624,65	-71 571,85
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	442 461,19	-11 561 690,00
Rozliczenie straty	-	-72 473,00
Inne	-152 786,34	-82 282,42
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	3 271 881,50	-6 308 035,27
Efektywna stawka podatkowa	86,15	-21,87%

*NOTA 2.24

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Bieżący podatek dochodowy	6 392 429,50	426 155,73
Dotyczący roku obrotowego	6 392 429,50	426 155,73
Odroczony podatek dochodowy	-3 120 548,00	-6 734 191,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 120 548,00	-6 734 191,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	3 271 881,50	-6 308 035,27

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Odroczony podatek dochodowy	-1 348 962,00	162 606,00
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-1 348 962,00	162 606,00
Korzyść podatkowa/obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-1 348 962,00	162 606,00

Spółka na dzień 30 czerwca 2025 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w kwocie 5 139 109,00 zł.

W pierwszym półroczu 2025 roku w obszarze kontroli podatkowych nie nastąpiły zmiany w stosunku do opisanych w nocie 6.16 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2024.

Generalnie Spółka uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy oraz instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Spółka ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich, a także kancelarii prawnych.

2.17. KAPITAŁY

Na dzień 30 czerwca 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

Struktura własnościowa kapitału własnego przedstawiona została w punkcie VI. Informacji ogólnych „Znaczący akcjonariusze”.

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i z wyłączeniem akcji własnych nabytych przez Spółkę, są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Na poczet kapitału UNIBEP SA nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku jednostki zależne nie posiadały akcji UNIBEP SA. Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi 65 803 761,02 zł i w stosunku do wartości prezentowanych w Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku nie uległ zmianie. Zgodnie z uchwałą ZWZA kapitał w kwocie 64 482 266,31 zł został przeznaczony na pokrycie straty. W sprawozdaniu kwota ta, wykazana jest jako pomniejszenie zysków zatrzymanych.

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884 090,00	28 884 090,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-589 657,00	-589 657,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-3 335 289,56	2 415 549,50
Aktualizacja środków trwałych	4 652 181,51	4 652 181,51
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	6 046 443,84	6 046 443,84
Kapitał z aktualizacji wyceny metodą praw własności	1 274 221,96	1 269 199,96
Pozostałe kapitały rezerwowe	36 931 990,75	42 677 807,81

ZYSKI ZATRZYMANE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	23 761 625,40	1 169 021,13
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	-64 482 266,31	-64 482 266,31
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	106 435 826,57	106 435 826,57
Zysk (strata) bieżący netto	525 922,79	29 156 731,07
Zyski (straty) zatrzymane	65 148 750,05	71 186 954,06

Wartość księgowa	171 391 565,22	183 175 586,29
Liczba akcji	32 820 634	32 820 634
Wartość księgowa na jedną akcję	5,22	5,58

2.18. EMISJA, WYKUP ORAZ SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku Spółka Unibep SA nie dokonywała emisji, wykupu oraz spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

2.19. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Na podstawie Uchwały nr 25 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy UNIBEP SA z dnia 18 czerwca 2025 zysk netto za 2024 rok został podzielony w następujący sposób:

- dywidenda – 6 564 126,80
- kapitał zapasowy – 22 592 604,27

Dywidenda została wypłacona w całości w dniu 18 sierpnia 2025r.

Spółka w I półroczu 2025 roku uzyskała od jednego klienta zewnętrznego przychody w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów, natomiast w I półroczu 2024 roku takie przychody nie wystąpiły.

2.20. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	859 791 275,91	929 060 244,95
Sprzedaż usług budowlanych	855 399 661,29	926 433 251,81
Sprzedaż usług pozostałych	4 391 614,62	2 626 993,14
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	44 872 261,76	20 317 547,89
Sprzedaż usług budowlanych	44 872 261,76	20 317 547,89
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	904 663 537,67	949 377 792,84
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	4 391 614,62	2 626 993,14
w miarę upływu czasu	900 271 923,05	946 750 799,70

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Sprzedaż materiałów - kraj	1 014 956,89	1 762 222,75
Działalność budowlana	1 014 956,89	1 762 222,75
Sprzedaż materiałów - eksport	28 877,22	-
Działalność budowlana	28 877,22	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 043 834,11	1 762 222,75

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII KLIENTÓW

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Klient publiczny	564 207 615,85	424 082 801,10
Klient prywatny	341 499 755,93	527 057 214,49
Przychody umów z klientami	905 707 371,78	951 140 015,59

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII CENY

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Ryczałt	783 018 260,47	881 663 940,00
Kosztorys	122 689 111,31	69 476 075,59
Przychody umów z klientami	905 707 371,78	951 140 015,59

2.21. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

2.21.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	186 571 639,07	202 120 957,74
Na rzecz jednostek powiązanych	14 904 134,06	15 876 346,00
Udzielone poręczenia	14 904 134,06	15 876 346,00
Na rzecz pozostałych jednostek	171 667 505,01	186 244 611,74
Sprawy sporne	171 667 505,01	171 856 935,32
Udzielone poręczenia	-	14 387 676,42

W ramach konsorcjum typu joint operation, każdy konsorcjant ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Na dzień 30 czerwca 2025 roku łączna wartość projektów realizowanych w tej formule wynosiła około 2 199 mln zł z czego Spółce przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 748 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2024 wartość projektów wynosiła około 1 873 mln zł, w tym szacowany regres 639 mln zł.

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok oraz I kwartał 2025 roku nastąpiły następujące zmiany:

ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP SA

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Sprawa pracownicza	1 331	PLN	Roszczenie dotyczyło wypadku z 16 listopada 2017 roku w Norwegii, w którym pracownik Unihouse SA został przygnieciony przez moduł podczas montażu. W 2020 roku poszkodowany pozwał AXA Ubezpieczenia TUiR SA, Unibep SA oraz Unihouse SA, a sąd zabezpieczył jego roszczenie rentowe, zobowiązując pozwanych do comiesięcznych wypłat. W toku sprawy biegły stwierdził, że powód nie jest całkowicie niezdolny do pracy. W czerwcu 2025 roku strony zawarły ugodę i postępowanie zostało zakończone.

SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o.	18 054	PLN	W 2024 roku Unibep SA złożył kilka pozwów o zapłatę należnego wynagrodzenia na łączną kwotę 12 258 tys. zł. W 2025 roku wniesiono kolejny pozew o zapłatę wynagrodzenia. Sąd wydał nakaz zapłaty, wobec którego Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. złożył sprzeciw. Zarządzeniem Sądu z dnia 28 lutego 2025 roku wszystkie pozwy złożone przez Unibep SA przeciwko Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. zostały połączone do wspólnego rozpoznania. Rozprawa została wyznaczona na 30 lipca 2025 roku. Sąd połączył roszczenia Unibep przeciwko Umicore do jednej sprawy.
2.	TRANS-BUD Cicholski sp. z o.o.	700	PLN	W sierpniu 2025 roku złożono pozew Unibep przeciwko podwykonawcy na 700 000 zł stanowiącą część z roszczeń z tytułu braku wpłat na Fundusz Gwarancyjny, pozostała kara umowna, odszkodowania za uszczerbki związane z nienależytym wykonaniem robót lub ich wadliwością. Sprawa została połączona z pozewem złożonym przez podwykonawcę na kwotę 400 zł.

2.21.2. GWARANCJE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
OTRZYMANE GWARANCJE	70 736 985,33	59 186 324,68
Od pozostałych jednostek	70 736 985,33	59 186 324,68
UDZIELONE GWARANCJE	891 284 953,65	844 220 749,87
Na rzecz jednostek powiązanych	8 570 838,26	12 143 502,33
Na rzecz pozostałych jednostek	882 714 115,39	832 077 247,54

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku udzielono gwarancji na kwotę 224 983 419,23 zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 11 935 259,79 zł.

2.22. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 30.06.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 196 964,29	-	-	-139 663 686,12	-	-118 466 721,83
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	265 605 402,78	-	-	-	-	265 605 402,78
Pożyczki udzielone	51 348 739,26	-	-	-	-	51 348 739,26
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-2 291 799,00	-	-4 117 641,56	-6 409 440,56
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	90 013 471,37	-	-	-	-	90 013 471,37
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-217 376 494,45	-	-217 376 494,45
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-238 586 426,93	-	-238 586 426,93
	428 164 577,70	-	-2 291 799,00	-595 626 607,50	-4 117 641,56	-173 871 470,36

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	25 108 728,11	-	-	-134 407 797,42	-	-109 299 069,31
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	260 595 223,74	-	-	-	-	260 595 223,74
Pożyczki udzielone	46 038 456,19	-	-	-	-	46 038 456,19
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439 184,97	-4 030 833,75	-	2 982 339,50	4 390 690,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	193 790 928,57	-	-	-	-	193 790 928,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-229 076 077,78	-	-229 076 077,78
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-325 302 217,88	-	-325 302 217,88
	525 533 336,61	5 439 184,97	-4 030 833,75	-688 786 093,08	2 982 339,50	-158 862 065,75

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 30.06.2025

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-	-
Razem	-	-	-	-

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439 184,97	-	5 439 184,97
Razem	-	5 439 184,97	-	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 30.06.2025

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 409 440,56	-	6 409 440,56
Razem	-	6 409 440,56	-	6 409 440,56

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 048 494,25	-	1 048 494,25
Razem	-	1 048 494,25	-	1 048 494,25

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	-	5 439 184,97
Razem	-	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	6 409 440,56	1 048 494,25
Razem	6 409 440,56	1 048 494,25

Aktywa finansowe z tytułu Forwardu wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	-	5 434 377,88
od 1 do 3 lat	-	4 807,09
Razem	-	5 439 184,97

Zobowiązania finansowe z tytułu Forwardu wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	4 120 975,88	163 281,59
od 1 do 3 lat	2 288 464,68	885 212,66
Razem	6 409 440,56	1 048 494,25

2.23. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024 przekształcone*
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 820 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 820 634,00	32 820 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 820 634,00	32 820 634,00
Zysk (strata) netto	525 922,79	35 150 046,23
Podstawowy zysk na akcję	0,02	1,07

*NOTA 2.24

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji Unibep SA w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 3. niniejszego sprawozdania.

2.24. ZMIANY W PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Zarząd Spółki Unibep SA w 2024 roku podjął decyzję o zmianie Polityki rachunkowości w zakresie ujęcia inwestycji w jednostkach zależnych z metody wg kosztu na metodę praw własności. Szczegółowe informacje w tym zakresie zostały zaprezentowane w punkcie 6.27 sprawozdania finansowego Unibep SA za rok 2024. W związku z dobrowolnym charakterem zmiany i obowiązkowym podejściem retrospektywnym poniżej prezentujemy dane przekształcone na dzień 30 czerwca 2024 oraz za okres od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024.

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

AKTYWA	stan na dzień 30.06.2024	korekty	stan na dzień 30.06.2024 przekształcone*
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	90 409 752,53	-	90 409 752,53
Wartości niematerialne	10 809 182,84	-	10 809 182,84
Nieruchomości inwestycyjne	1 144 697,48	-	1 144 697,48
Inwestycje w jednostki zależne	160 561 021,53	-160 561 021,53	-
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	7 986,00	315 197 758,93	315 205 744,93
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	13 008 193,57	-	13 008 193,57
Kaucje z tytułu umów z klientami	9 484 028,07	-	9 484 028,07
Pożyczki udzielone	72 163 995,48	-	72 163 995,48
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	69 655 716,00	-	69 655 716,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	427 244 573,50	154 636 737,40	581 881 310,90
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	58 584 185,20	-	58 584 185,20
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	316 719 204,83	-	316 719 204,83
Kaucje z tytułu umów z klientami	12 667 524,70	-	12 667 524,70
Aktywa kontraktowe	270 592 978,25	-	270 592 978,25
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 471 896,63	-	1 471 896,63
Pożyczki udzielone	5 950 603,05	-	5 950 603,05
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9 084 145,22	-	9 084 145,22
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 957 320,67	-	105 957 320,67
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	781 027 858,55	-	781 027 858,55
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	781 027 858,55	-	781 027 858,55
AKTYWA RAZEM	1 208 272 432,05	154 636 737,40	1 362 909 169,45

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

PASYWA	stan na dzień 30.06.2025	korekty	stan na dzień 30.06.2024 Przekształcone*
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	3 507 063,40	-	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 803 761,02	-	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	41 514 236,62	1 130 421,95	42 644 658,57
Zyski (straty) zatrzymane	-76 326 046,23	153 506 315,45	77 180 269,22
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	34 499 014,81	154 636 737,40	189 135 752,21
Kapitał własny ogółem	34 499 014,81	154 636 737,40	189 135 752,21
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	329 036,05	-	329 036,05
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	155 598 008,70	-	155 598 008,70
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	37 349 669,91	-	37 349 669,91
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	758 996,11	-	758 996,11
Rezerwy długoterminowe	64 965 375,07	-	64 965 375,07
Kaucje z tytułu umów z klientami	51 426 104,70	-	51 426 104,70
Zobowiązania długoterminowe razem	310 427 190,54	-	310 427 190,54
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	348 015 770,44	-	348 015 770,44
Zobowiązania kontraktowe	170 321 323,57	-	170 321 323,57
Kaucje z tytułu umów z klientami	68 342 296,11	-	68 342 296,11
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	33 451 188,87	-	33 451 188,87
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 752 283,26	-	16 752 283,26
Rezerwy krótkoterminowe	226 463 364,45	-	226 463 364,45
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	863 346 226,70	-	863 346 226,70
Zobowiązania krótkoterminowe razem	863 346 226,70	-	863 346 226,70
Zobowiązania ogółem	1 173 773 417,24	-	1 173 773 417,24
PASYWA RAZEM	1 208 272 432,05	154 636 737,40	1 362 909 169,45

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	01.01.-30.06.2024	korekty	01.01.-30.06.2024 przekształcone*
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	951 140 015,59	-	951 140 015,59
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	940 022 398,24	-	940 022 398,24
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	11 117 617,35	-	11 117 617,35
Koszty zarządu	35 686 971,15	-	35 686 971,15
Pozostałe przychody operacyjne	2 947 773,63	-	2 947 773,63
Pozostałe koszty operacyjne	1 958 593,29	-	1 958 593,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-23 580 173,46	-	-23 580 173,46
Przychody finansowe	19 131 343,99	-	19 131 343,99
Koszty finansowe	16 893 389,41	-	16 893 389,41
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-	47 070 488,88	47 070 488,88
Oczekiwane straty kredytowe	-3 113 740,96	-	-3 113 740,96
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-18 228 477,92	47 070 488,88	28 842 010,96
Podatek dochodowy	-6 308 035,27	-	-6 308 035,27
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-11 920 442,65	47 070 488,88	35 150 046,23
Zysk (strata) netto	-11 920 442,65	47 070 488,88	35 150 046,23

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01.2024 – 30.06.2024	korekty	01.01.2024 – 30.06.2024 przekształcone*
Zysk (strata) netto	-11 920 442,65	47 070 488,88	35 150 046,23
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	855 821,27	-	855 821,27
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	855 821,27	-	855 821,27
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	855 821,27	-	855 821,27
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	162 606,00	-	162 606,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	693 215,27	-1 969 060,25	-1 275 844,98
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>		<i>-1 969 060,25</i>	<i>-1 969 060,25</i>
Całkowite dochody ogółem	-11 227 227,38	45 101 428,63	33 874 201,25
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	-11 227 227,38	45 101 428,63	33 874 201,25

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.06.2024	Korekty	01.01.-30.06.2024 przekształcone
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto:	-18 228 477,92	47 070 488,88	28 842 010,96
II. Korekty razem:	-88 018 470,94	-47 070 488,88	-135 088 959,82
1. Amortyzacja:	10 577 403,63	-	10 577 403,63
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	49 969,37	-	49 969,37
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 372 991,20	-	-4 372 991,20
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 898 519,21	-47 070 488,88	-48 969 008,09
5. Zmiana stanu rezerw	23 239 066,73	-	23 239 066,73
6. Zmiana stanu zapasów	-21 051 789,96	-	-21 051 789,96
7. Zmiana stanu należności	-91 523 568,37	-	-91 523 568,37
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-3 054 890,22	-	-3 054 890,22
9. Inne korekty	16 848,29	-	16 848,29
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-106 246 948,86	-	-106 246 948,86
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-686 709,90		-686 709,90
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-106 933 658,76	-	-106 933 658,76
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-4 654 553,98	-	-4 654 553,98
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	207 167,92	-	207 167,92
Odsetki otrzymane	4 277 482,32	-	4 277 482,32
Dywidendy otrzymane	11 276 606,74		11 276 606,74
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	18 091 892,58		18 091 892,58
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-4 700 000,00		-4 700 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	737 467,73	-	737 467,73
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 236 063,31	-	25 236 063,31
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	40 239 605,19	-	40 239 605,19
Splata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-4 261 902,00	-	-4 261 902,00
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-7 191 065,43	-	-7 191 065,43
Zapłacone odsetki	-10 812 055,92	-	-10 812 055,92
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 974 581,84	-	17 974 581,84
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-63 723 013,61	-	-63 723 013,61
Różnice kursowe	-24 266,72	-	-24 266,72
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-63 747 280,33	-	-63 747 280,33
Środki pieniężne na początek okresu	169 704 601,00	-	169 704 601,00
Środki pieniężne na koniec okresu	105 957 320,67	-	105 957 320,67
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	18 039 993,40		18 039 993,40

2.25. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 30.06.2025 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	37 920 896,89	1 254 580,60	6 100 616,21	2 832 474,22	2 162 000,78	51 348 739,26	6 567 371,50	5 502 423,98
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	37 920 896,89	1 254 580,60	6 100 616,21	2 832 474,22	2 162 000,78	51 348 739,26	6 567 371,50	5 502 423,98

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	19 252 456,46	713 028,08	5 748 203,72	6 844 093,74	3 289 334,00	46 038 456,19	6 800 189,89	5 870 969,82
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	19 252 456,46	713 028,08	5 748 203,72	6 844 093,74	3 289 334,00	46 038 456,19	6 800 189,89	5 870 969,82

ZA OKRES 01.01.2025 – 30.06.2025 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	20 136 666,93	1 086 770,18	2 070 866,98	362 360,24	4 000,00	81 490,36
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	20 136 666,93	1 086 770,18	2 070 866,98	362 360,24	4 000,00	81 490,36

ZA OKRES 01.01.2024 – 30.06.2024 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	29 242 187,00	2 911 970,82	15 979 484,99	270 230,46	29 735,50
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	29 242 187,00	2 911 970,82	15 979 484,99	270 230,46	29 735,50

W okresie od 1 stycznia 2025 do 30 czerwca 2025 r. podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 1,5 tys. zł., w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 162,4 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 r. członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie dokonali zakupów w Spółce oraz nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

2.26. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI ORAZ OSOBY I PODMIOTY BLISKO Z NIMI ZWIĄZANE

Wynagrodzenia Zarządu spółki dominującej

ZA OKRES 01.01.2025 – 30.06.2025 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia roczna za 2024 rok wyplacona 10 lipca 2025	Razem
Andrzej Piotr Sterczyński	420 000,00	254 766,00	674 766,00
Leszek Marek Gołąbiecki	403 800,00	233 396,00	637 196,00
Adam Poliński	360 000,00	207 396,00	567 396,00
Zbigniew Gościcki	30 000,00	-	30 000,00
Ewelina Karp-Kręglińska*	58 000,00	-	58 000,00
Razem	1 271 800,00	695 558,00	1 967 358,00

*od 01.06.2025

ZA OKRES 01.01.2024 – 30.06.2024 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Dariusz Jacek Blocher	480 100,00
Leszek Marek Gołąbiecki	403 800,00
Adam Poliński	298 460,11
Krzysztof Mikołajczyk*	378 000,00
Andrzej Piotr Sterczyński	270 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski**	164 967,74
Zbigniew Tadeusz Gościcki	10 000,00
Razem	2 005 327,85

*pełnił funkcję do 23.04.2024r.

**pełnił funkcję do 05.03.2024r.

Wynagrodzenia Rady Nadzorczej

ZA OKRES 01.01.2025 – 30.06.2025 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	240 000,00	-	240 000,00
Beata Maria Skowrońska	84 000,00	-	84 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	84 000,00	30 000,00	114 000,00
Michał Kołosowski	54 000,00	-	54 000,00
Paweł Markowski	42 000,00	-	42 000,00
Piotr Biezuński	42 000,00	-	42 000,00
Dariusz Jacek Blocher*	246 309,68	-	246 309,68
Maciej Patryk Stajkowski**	3 033,33	-	3 033,33
Ryszard Rozpondek**	3 033,33	-	3 033,33
Razem	798 376,34	30 000,00	828 376,34

*w tym 193 600,00 - premia roczna za 2024 rok wyplacona 10 lipca 2025

**od 18.06.2025

ZA OKRES 01.01.2024 – 30.06.2024 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA		Razem
Jan Mikołuszko	240 000,00	-		240 000,00
Beata Maria Skowrońska	84 000,00	-		84 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	84 000,00	30 000,00		114 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	42 000,00	-		42 000,00
Michał Kołosowski	54 000,00	-		54 000,00
Paweł Markowski	42 000,00	-		42 000,00
Jakub Marek Karnowski	42 000,00	-		42 000,00
Razem	588 000,00	30 000,00		618 000,00

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej, natomiast w okresie porównywalnym wypłaty te wynosiły 6,9 tys. zł.

3. PROGRAM MOTYWACYJNY

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w pkt. 6.10 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok. W 2024 roku miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące tego Programu.

W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła Prezesowi Zarządu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Grupy Kapitałowej Unibep. Kryteria niefinansowe to w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu UNIBEP SA, poprawa bezpieczeństwa pracy oraz działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości, zgodnie ze Strategią ESG Grupy Kapitałowej Unibep.

W dniu 25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 28 w sprawie zmiany „Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP SA z dnia 15 czerwca 2020 roku w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów” ustaliło, że Rada Nadzorcza może postanowić o wcześniejszym zakończeniu realizacji Programu Motywacyjnego przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 i przed zbyciem wszystkich akcji w ramach Programu Motywacyjnego na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego.

W dniu 13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki w oparciu o ww. upoważnienie udzielone przez Walne Zgromadzenie podjęła uchwałę w sprawie wcześniejszego zakończenia realizacji Programu Motywacyjnego, przy czym ustaliła, że w odniesieniu do osób biorących udział w Programie Motywacyjnym innych niż Prezes Zarządu Pan Dariusz Jacek Blocher ostatnim rokiem oceny jest rok 2022. Osoby biorące udział w Programie Motywacyjnym inne niż Prezes Zarządu Pan Dariusz Jacek Blocher nie będą nabywać praw do nabycia akcji Spółki w latach przydziału 2024, 2025, 2026 i 2027. W odniesieniu natomiast do Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera ostatnim rokiem oceny jest rok 2024, a w przypadku spełnienia się kryteriów przydziału ustalonych dla Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera na rok oceny 2024, nabędzie on prawo do nabycia akcji Spółki w roku przydziału 2025 na dotychczasowych zasadach, tj. m.in. w liczbie nie większej niż 450 000 akcji.

Wobec powyższego w dniu 13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła, że akcje własne Spółki przeznaczone wcześniej na realizację Programu Motywacyjnego z wyłączeniem wskazanych powyżej akcji tworzących pulę przydziału dla Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera, tj. akcje własne Spółki w liczbie 1 800 000 zostaną sprzedane przez Spółkę poza Programem Motywacyjnym.

W dniu 3 lipca 2025 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała weryfikacji spełnienia przez uczestnika Programu Motywacyjnego Pana Dariusza Jacka Blochera Kryteriów Przydziału akcji za rok oceny 2024 oraz podjęła decyzję o zaoferowaniu Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi 194 625 akcji Spółki, a także o zbyciu pozostałych z przeznaczonej Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi na rok oceny 2024 puli 450 000 akcji własnych, tj. 255 375 akcji poza Programem Motywacyjnym.

W dniu 23 lipca 2025 r. Zarząd Spółki, w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą złożył Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi ofertę sprzedaży 194 625 akcji Spółki na rok oceny 2024. W tym samym dniu Pan Dariusz Blocher złożył oświadczenie o przyjęciu kierowanej do niego oferty.

W związku z dokonaniem następujących czynności:

- złożeniem przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej;
- przyjęciem przez Pana Dariusza Jacka Blochera oferty sprzedaży akcji Spółki;
- dokonaniem przez Pana Dariusza Jacka Blochera wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, w dniu 28 lipca 2025 roku nastąpiło zapisanie 194 625 akcji Spółki na rachunku inwestycyjnym Pana Dariusza Jacka Blochera. W konsekwencji doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego za rok 2024.

4. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

Aktualna pozostaje sytuacja opisana w raporcie rocznym za 2024. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki 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 samy 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 zlecanych przez administrację wojskową naszego kraju. Zarówno w pierwszym półroczu 2025 roku, jak i po dniu bilansowym, pozyskaliśmy do realizacji tematy z tego obszaru. Przeprowadziliśmy dodatkowo niezbędne zmiany organizacyjne wyodrębniając dyrekcję do realizacji budownictwa specjalnego, w tym wojskowego.

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.

5. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umów finansowych

- 1 lipca 2025 roku Unibep SA przedłużył z Unią TU SA umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe do kwoty 60 mln. zł. Umowa przedłużona do dnia 30 czerwca 2026 roku
- 8 lipca 2025 roku Unibep SA zawarł z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń SA umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej na kwotę 5 847 820,49 zł. Umowa zawarta do dnia 31 stycznia 2031 roku
- 17 lipca 2025 roku Unibep SA aneksował z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA umowę o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych do kwoty 150 mln. zł. Umowa zawarta na czas nieokreślony
- 30 lipca 2025 roku Unibep SA zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeniowym Ergo Hestia SA umowę o gwarancję kontraktową na kwotę 73 097 756,16 zł. Gwarancja ważna do dnia 16 stycznia 2026 roku
- 31 lipca 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska SA umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 31 października 2025 roku
- 4 sierpnia 2025 roku Unibep SA podpisał z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji w kwocie 73 097 756,16 zł. Umowa zawarta do dnia 16 stycznia 2026 roku
- 27 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z mBank S.A. umowę ramową Umbrella Wieloproduktową w kwocie 80 mln. zł. Umowa przedłużona do dnia 28 listopada 2025 roku
- 29 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. podpisał umowę z Bank Polska Kasa Opieki S.A. o wielocelowy limit kredytowy na kwotę 63 500 000,00 zł. Umowa została zawarta do dnia 30 września 2027 roku
- 1 września 2025 roku Spółka Unibep udzieliła pożyczek krótkoterminowych spółkom zależnym, w celu spłaty kredytów bieżących. Pożyczka spółce Unihouse wyniosła 20 mln zł, a spółce Unidevelopment 17 mln zł. Termin spłaty pożyczek jest planowany w 4 kwartale 2025
- 5 września 2025 roku Unibep S.A. podpisał umowę z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. na udzielenie gwarantowanej przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu na kwotę 50 800 000,00 zł. Umowa została zawarta do dnia 31 października 2027 roku

Zawarcie istotnych umów i inne zdarzenia

- **Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu na realizację zadania pn.: "Modernizacja zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku lądowej granicy z Republiką Białorusi w zakresie bariery fizycznej - przebudowa istniejącej drogi technicznej"**
2 lipca 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Skarbu Państwa - Komendanta Głównego Straży Granicznej zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu pn.: "Modernizacja zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku lądowej granicy z Republiką Białorusi w zakresie bariery fizycznej - przebudowa istniejącej drogi technicznej". Cena Oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 292,4 mln zł brutto, co stanowi ok. 237,7 mln zł netto. (RB 50/2025)
9 lipca 2025 roku zawarto umowę na realizację zadania. (RB 52/2025)
- **Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Smardzewskiej w Poznaniu**
16 lipca 2025 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy ul. Smardzewskiej w Poznaniu. Zamawiającym jest VINCI

Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi 53,5 mln zł netto. (RB 54/2025)

21 lipca 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Zamawiającego pisemne powiadomienie o uzyskaniu zgód korporacyjnych na realizację Umowy, skutkiem czego, stosownie do jej postanowień, Umowa weszła w życie po upływie 7 dni roboczych od dnia otrzymania powiadomienia. (RB 55/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków**

21 lipca 2025 roku konsorcjum w składzie: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz SBB Energy S.A. z siedzibą w Opolu zawarło umowę na realizację 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". Zamawiającym jest PGE Energia Ciepła S.A. Wynagrodzenie 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 56/2025)

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

22 lipca 2025 r. Emitent otrzymał od Zamawiającego (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku) zawiadomienie o unieważnieniu czynności wyboru oferty Emitenta, która była wybrana jako najkorzystniejszej w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22". (RB 57/2025)

O wyborze oferty Emitent informował w treści raportu bieżącego nr 30/2025 z dnia 12 maja 2025 roku.

- **Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach, przy ul. Utrata" w województwie podlaskim**

23 lipca 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Sądu Okręgowego w Suwałkach zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach, przy ul. Utrata". Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 71,2 mln zł brutto, co stanowi ok. 57,9 mln zł netto. (RB 59/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku dydaktycznym z przeznaczeniem na funkcję biurowo - sztabową, budowa budynku biura przepustek, budynku technicznego oraz infrastruktury towarzyszącej - postępowanie 13/RB" w województwie warmińsko - mazurskim**

7 sierpnia 2025 r. konsorcjum w składzie Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Maat4 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn.: "Przebudowa i zmiana sposobu użytkowania pomieszczeń w budynku dydaktycznym z przeznaczeniem na funkcję biurowo - sztabową, budowa budynku biura przepustek, budynku technicznego oraz infrastruktury towarzyszącej - postępowanie 13/RB". Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 60,9 mln zł brutto, z czego kwota przypadająca Emitentowi wynosi ok. 39,4 mln zł brutto, co stanowi ok. 32,0 mln zł netto. (RB 64/2025)

Sprawy sądowe

- W lipcu 2025 roku Unibep otrzymał pozew od Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. (Umicore) w sprawie o zapłatę kar umownych wynikających z zawartej umowy w przedmiocie rozbudowy i przebudowy zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim na kwotę ok. 27 mln zł. W kwietniu 2025 roku Umicore złożył roszczenie o zapłatę kar umownych wynikających z zawartej umowy. Sprawa jest obecnie przedmiotem negocjacji między stronami. Jednocześnie Emitent wskazuje, że w latach 2024 i 2025 Unibep skierował kilka roszczeń przeciwko Umicore, o czym informował m.in. w raporcie okresowym za I kwartał 2025 r.
- W lipcu 2025 roku do Unibep wpłynęło roszczenie dotyczące wad wykonawczych balkonów, tarasów oraz loggii na inwestycji przy ul. Przasnyskiej 11 i 11A w Warszawie na kwotę ok. 10 mln zł. Spółka obecnie analizuje zgłoszone zarzuty oraz przygotowuje odpowiedź na pozew.
- 29 sierpnia 2025 roku został wysłany do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew przeciwko Zamawiającemu - Województwu Warmińsko-Mazurskiemu – Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Olsztynie (inwestycja pn. „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”), w ramach którego UNIBEP dochodzi waloryzacji wynagrodzenia umownego i zapłaty kwoty ok. 45,6 mln zł brutto.

6. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za 2024 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 25 czerwca 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA i zatwierdzone do publikacji w dniu 8 września 2025 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

.....
Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

.....
Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

.....
Adam Poliński

Członek Zarządu

.....
Zbigniew Tadeusz Gościcki

Członek Zarządu

.....
Ewelina Karp-Kręglińska

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa, Dyrektor Rachunkowości
Finansowej

.....
Anna Sikorska - Moroz



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