

1H2025



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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 skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	5
Śródroczne Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	6
Śródroczny Skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
Śródroczne Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
Śródroczne Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
Śródroczne Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
1. Informacje ogólne	11
1.1. Informacje ogólne	11
1.2. Informacje o Grupie i jej działalności	14
2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	18
2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej	18
2.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	21
2.3. Oświadczenie Zarządu	22
2.4. Zasady rachunkowości	22
2.5. Zasady konsolidacji	22
2.6. Założenie kontynuacji działalności	22
2.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	23
2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	23
3. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	24
3.1. Środki trwałe	24
3.2. Wartości niematerialne	29
3.3. Nieruchomości inwestycyjne	32
3.4. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	33
3.5. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	35
3.6. Zapasy	36
3.7. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	36
3.8. Pożyczki udzielone	37
3.9. Kapitały	37
3.10. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	38
3.11. Zobowiązania z tytułu leasingu	39
3.12. Pochodne instrumenty finansowe	39

3.13.	Rezerwy.....	40
3.14.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	42
3.15.	Bieżący i odroczony podatek dochodowy	44
3.16.	Aktywa i zobowiązania kontraktowe	49
3.17.	Kaucje z tytułu umów z klientami	50
3.18.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	51
3.19.	Przychody z umów z klientami	55
3.20.	Zysk (strata) na jedną akcję	56
3.21.	Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	56
3.22.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	57
3.23.	Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	57
3.24.	Program Motywacyjny	58
3.25.	Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	60
3.26.	Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	60
3.27.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	61
	3.27.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	61
	3.27.2. Gwarancje	63
3.28.	Instrumenty finansowe	64
3.29.	Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP	67
3.30.	Zdarzenia po dniu bilansowym	68
3.31.	Struktura zatrudnienia	71
4.	Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	72

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	stan na dzień 30.06.2025 nieaudytowane	stan na dzień 31.12.2024 audytowane	stan na dzień 30.06.2024 nieaudytowane
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	3.1	147 161 762,15	152 577 667,30	158 442 107,23
Wartości niematerialne	3.2	23 356 699,00	22 340 934,77	24 792 697,77
Nieruchomości inwestycyjne	3.3	169 196 158,30	161 996 158,30	208 888 015,40
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	3.4	25 679 867,72	26 598 814,97	26 415 997,34
Kaucje z tytułu umów z klientami	3.17	10 998 156,46	11 508 466,32	4 466 105,25
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3.12	-	4 807,09	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		-	3 874 092,01	3 812 131,02
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3.15	86 417 209,00	95 195 104,00	101 190 574,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		462 809 852,63	474 096 044,76	528 007 628,01
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	3.6	438 937 673,88	406 458 699,42	405 235 233,91
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	3.4	388 340 181,37	402 920 065,60	378 222 838,91
Kaucje z tytułu umów z klientami	3.17	6 185 028,08	9 955 055,57	10 030 964,38
Aktywa kontraktowe	3.16	311 700 856,80	301 238 400,20	285 398 822,57
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 786 263,49	6 967 963,94	7 218 176,05
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3.12	-	5 434 377,88	9 225 241,42
Pożyczki udzielone	3.8	110 189 667,23	105 401 475,43	100 599 024,35
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		4 447 159,82	511 134,54	4 727 470,00
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.7	143 976 441,87	262 503 600,57	247 271 950,07
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 411 563 272,54	1 501 390 773,15	1 447 929 721,66
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 411 563 272,54	1 501 390 773,15	1 447 929 721,66
AKTYWA RAZEM		1 874 373 125,17	1 975 486 817,91	1 975 937 349,67

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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 nieaudytowane
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3.9	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	65 803 761,02	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	3.9	3 280 771,80	9 026 585,86	8 993 436,62
Zyski (straty) zatrzymane	3.9	95 694 294,45	101 907 766,73	96 704 408,62
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		168 285 890,67	180 245 177,01	175 008 669,66
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		145 168 383,02	139 020 143,61	123 097 760,42
Kapitał własny ogółem		313 454 273,69	319 265 320,62	298 106 430,08
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	3.14	2 007 776,87	2 107 073,38	2 145 141,76
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	3.10	197 148 398,37	208 220 766,57	239 055 408,83
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	3.11	40 340 711,87	43 115 851,74	47 479 094,29
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3.12	2 288 464,68	885 212,66	758 996,11
Rezerwy długoterminowe	3.13	84 463 072,84	78 739 387,33	94 277 686,03
Kaucje z tytułu umów z klientami	3.17	65 746 234,74	59 532 000,17	56 405 936,20
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	3.15	14 692 289,00	26 411 399,00	29 026 897,00
Zobowiązania długoterminowe razem		406 686 948,37	419 011 690,85	469 149 160,22
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.14	333 746 975,07	410 172 041,92	396 693 722,58
Zobowiązania kontraktowe	3.16	215 874 622,70	250 761 955,29	339 461 995,36
Kaucje z tytułu umów z klientami	3.17	84 603 244,04	85 499 280,38	73 131 937,67
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	3.10	105 715 796,14	121 248 302,57	89 848 944,44
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	3.11	22 561 711,69	22 646 934,34	22 987 729,10
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3.12	4 124 792,86	163 281,59	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 213 765,19	4 844 010,09	2 836 763,90
Rezerwy krótkoterminowe	3.13	386 390 995,42	341 874 000,26	283 720 666,32
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 154 231 903,11	1 237 209 806,44	1 208 681 759,37
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 154 231 903,11	1 237 209 806,44	1 208 681 759,37
Zobowiązania ogółem		1 560 918 851,48	1 656 221 497,29	1 677 830 919,59
PASYWA RAZEM		1 874 373 125,17	1 975 486 817,91	1 975 937 349,67

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30		Okres 3 miesięcy zakończony 30	
		czerwca		czerwca	
		2025 roku	2024 roku	2025 roku	2024 roku
		nieaudytowane		nieaudytowane	
Działalność operacyjna					
Przychody z umów z klientami	3.18	1 035 498 872,73	1 159 362 676,65	605 656 326,07	703 511 735,38
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	3.19	953 830 363,24	1 101 377 127,36	553 999 723,16	661 806 131,29
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		81 668 509,49	57 985 549,29	51 656 602,91	41 705 604,09
Koszty sprzedaży	3.18	6 930 639,63	4 945 966,18	3 814 714,37	1 833 290,76
Koszty zarządu	3.18	46 681 586,42	42 131 044,09	23 398 226,28	21 278 085,17
Pozostałe przychody operacyjne		16 707 112,94	112 941 809,89	10 058 323,06	4 806 705,40
Pozostałe koszty operacyjne		8 961 163,32	3 604 355,40	3 060 486,61	2 107 324,30
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		35 802 233,06	120 245 993,51	31 441 498,71	21 293 609,26
Przychody finansowe	3.18	8 269 737,94	8 055 449,26	4 283 520,92	5 059 556,74
Koszty finansowe	3.18	28 692 270,11	24 958 962,10	16 034 136,77	12 897 838,02
Oczekiwane straty kredytowe	3.18	2 499 759,46	-2 334 050,09	2 409 584,07	788 931,95
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	3.18	-	249 881,82	-	251 029,87
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		12 879 941,43	105 926 412,58	17 281 298,79	12 917 425,90
Podatek dochodowy	3.15 3.18	6 381 047,50	19 397 006,78	6 772 390,58	2 669 293,05
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		6 498 893,93	86 529 405,80	10 508 908,21	10 248 132,85
Zysk (strata) netto		6 498 893,93	86 529 405,80	10 508 908,21	10 248 132,85
z tego przypadający:					
akcjonariuszom jednostki dominującej		350 654,52	39 652 717,59	5 977 783,82	1 425 858,31
udziałom niesprawnym kontroli		6 148 239,41	46 876 688,21	4 531 124,39	8 822 274,54

ZYSK NA AKCJĘ

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30		Okres 3 miesięcy zakończony 30	
		czerwca		czerwca	
		2025 roku	2024 roku	2025 roku	2024 roku
		nieaudytowane		nieaudytowane	
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:					
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,01	1,21	0,17	0,04
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	3.20	0,01	1,21	0,17	0,04
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:					
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		0,01	1,21	0,17	0,04
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą		0,01	1,21	0,17	0,04

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2025 roku	2024 roku	2025 roku	2024 roku
	nieaudytowane		nieaudytowane	
Zysk (strata) netto	6 498 893,93	86 529 405,80	10 508 908,21	10 248 132,85
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-7 093 601,06	-750 678,73	-3 069 331,39	-321 532,52
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-7 093 601,06	-750 678,73	-3 069 331,39	-321 532,52
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-824 438,25	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-	-824 438,25	-	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-7 093 601,06	-1 575 116,98	-3 069 331,39	-321 532,52
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-1 347 787,00	-142 629,00	-583 176,00	-61 090,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	-156 643,00	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-5 745 814,06	-1 275 844,98	-2 486 155,39	-260 442,52
Całkowite dochody ogółem	753 079,87	85 253 560,82	8 022 752,82	9 987 690,33
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 395 159,54	38 376 872,61	3 491 628,43	1 165 415,79
udziałom niesprawnym kontroli	6 148 239,41	46 876 688,21	4 531 124,39	8 822 274,54

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 1 STYCZNIA 2025 r. audytowane	3 507 063,40	9 026 585,86	65 803 761,02	101 907 766,73	180 245 177,01	139 020 143,61	319 265 320,62
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564 126,80	- 6 564 126,80	-	- 6 564 126,80
Zysk (strata)	-	-	-	350 654,52	350 654,52	6 148 239,41	6 498 893,93
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-5 745 814,06	-	-	- 5 745 814,06	-	-5 745 814,06
Całkowite dochody	-	-5 745 814,06	-	350 654,52	-5 395 159,54	6 148 239,41	753 079,87
Zmiany w kapitale własnym	-	- 5 745 814,06	-	-6 213 472,28	-11 959 286,34	6 148 239,41	-5 811 046,93
Stan na 30 CZERWCA 2025 r. nieaudytowane	3 507 063,40	3 280 771,80	65 803 761,02	95 694 294,45	168 285 890,67	145 168 383,02	313 454 273,69

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2024 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 1 STYCZNIA 2024 r. audytowane	3 507 063,40	10 269 281,60	65 803 761,02	57 325 084,29	136 905 190,31	76 221 072,21	213 126 262,52
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-273 393,26	-273 393,26	-	-273 393,26
Zysk (strata)	-	-	-	39 652 717,59	39 652 717,59	46 876 688,21	86 529 405,80
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-1 275 844,98	-	-	- 1 275 844,98	-	- 1 275 844,98
Całkowite dochody	-	-1 275 844,98	-	39 652 717,59	38 376 872,61	46 876 688,21	85 253 560,82
Zmiany w kapitale własnym	-	- 1 275 844,98	-	39 379 324,33	38 103 479,35	46 876 688,21	84 980 167,56
Stan na 30 CZERWCA 2024 r. nieaudytowane	3 507 063,40	8 993 436,62	65 803 761,02	96 704 408,62	175 008 669,66	123 097 760,42	298 106 430,08

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01 - 30.06.2025 nieaudytowane	01.01 - 30.06.2024 nieaudytowane
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	12 879 941,43	105 926 412,58
II. Korekty razem:	-68 341 914,09	-218 415 655,75
1. Amortyzacja	15 694 162,97	14 251 186,62
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	27 701,54	109 420,95
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 772 035,47	16 550 578,88
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-15 879 891,98	-113 649 190,01
5. Zmiana stanu rezerw	50 240 680,67	27 509 516,80
6. Zmiana stanu zapasów	-31 370 573,11	-20 805 329,51
7. Zmiana stanu należności	9 409 268,56	-103 522 720,88
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-111 281 298,34	-38 537 850,44
9. Inne korekty	46 000,13	-321 268,16
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-55 461 972,66	-112 489 243,17
10. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-12 401 017,51	-11 175 654,99
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-67 862 990,17	-123 664 898,16
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-5 018 378,89	-6 391 530,91
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	198 381,64	22 860 227,83
Wpływy z tyt. sprzedaży udziałów /zwrot wkładów/innych aktywów	46 151,13	-
Odsetki otrzymane	2 281 487,05	994 346,44
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 558 212,97	3 812 847,73
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 065 853,90	21 275 891,09
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	128 633 404,76	105 483 555,37
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-155 697 155,49	-39 676 785,66
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-11 174 914,57	-9 100 020,70
Zapłacone odsetki	-18 494 209,22	-17 782 910,20
Wypłacone dywidendy	-	-273 393,26
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-56 732 874,52	38 650 445,55
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-118 530 010,79	-63 738 561,52
Różnice kursowe	2 852,09	-49 103,34
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-118 527 158,70	-63 787 664,86
Środki pieniężne na początek okresu	262 503 600,57	311 059 614,93
Środki pieniężne na koniec okresu	143 976 441,87	247 271 950,07
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	38 186 494,86	117 763 882,35

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE OGÓLNE

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane 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.

Zarówno Unibep SA, jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej.

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 (członek niezależny)
- 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)

Znaczący Akcjonariusze Jednostki Dominującej

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.

Biegli Rewidenci

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

1.2. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w 2004 roku.

Spółka Unibep SA zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5430200365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą. Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku, w I półroczu 2025 roku nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep.

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

Skład Grupy Unibep na dzień 30 czerwca 2025 roku przedstawia poniższa tabela spółek oraz schemat Grupy.

SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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%

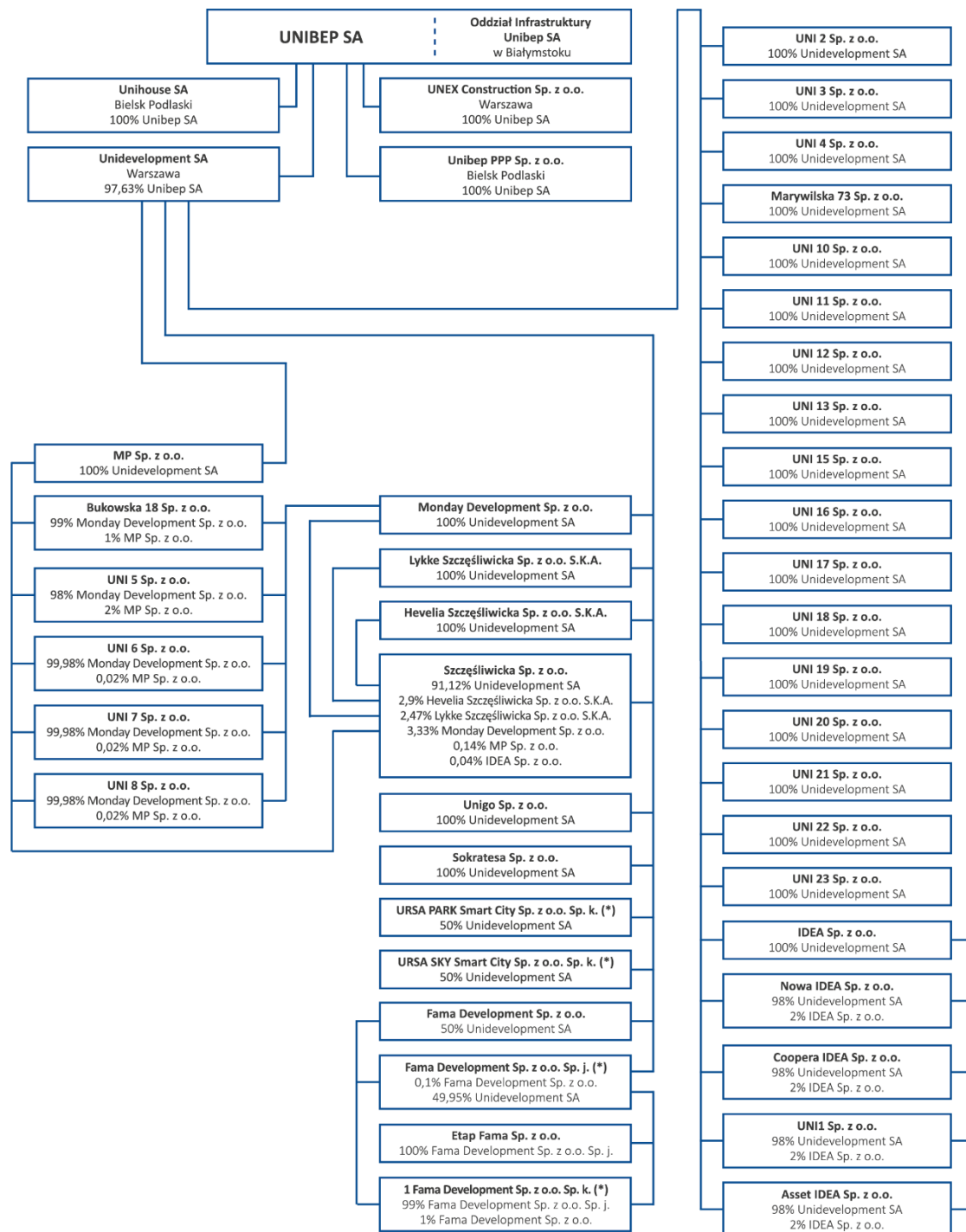
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna 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%.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 30 CZERWCA 2025 ROKU



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

2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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 (tj. Dz. U. z 2018 r, poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku oraz dane porównawcze.

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego 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. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 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 śródrocznym skróconym 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 roku 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 roku lub po tej dacie.

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

W grudniu 2024 roku 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 roku lub po tej dacie.

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

W kwietniu 2024 roku 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.

Grupa 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 dotyczy.

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.

Grupa 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 roku lub później, z retrospektywnym zastosowaniem do okresów porównawczych.

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

W maju 2024 roku 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 roku 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 roku 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 roku. 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.

2.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2024 rok obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2024 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2024 rok.

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

2.3. 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 Dominującej oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy, 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 skonsolidowanego 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 Spółki Dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 649 z dnia 22 kwietnia 2025 roku w sprawie wyboru firmy audytorskiej do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych 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.

2.4. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego jakie zastosowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Unibep za rok zakończony 31 grudnia 2024.

2.5. ZASADY KONSOLIDACJI

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Unibep za rok zakończony 31 grudnia 2024.

2.6. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

2.7. 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.

2.8. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2024 rok.

3. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.1. ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe własne	84 282 254,46	87 022 845,80
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	62 879 507,69	65 554 821,50
Środki trwałe razem	147 161 762,15	152 577 667,30

ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	7 498 071,97	7 541 648,37
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	63 462 189,50	65 458 686,01
Urządzenia techniczne i maszyny	9 601 552,72	10 872 916,63
Środki transportu	248 861,02	368 109,54
Inne środki trwałe	2 168 530,27	2 475 231,16
Środki trwałe w budowie	1 303 048,98	306 254,09
Środki trwałe własne	84 282 254,46	87 022 845,80

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	6 154 277,23	6 104 665,54
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	15 107 473,21	16 267 838,83
Urządzenia techniczne i maszyny	20 645 892,15	19 623 538,97
Środki transportu	18 268 587,11	21 386 959,47
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 703 277,99	2 171 818,69
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	62 879 507,69	65 554 821,50

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	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 970 015,69	96 097 622,63	45 969 244,67	14 454 119,43	14 648 705,21	306 254,09	179 445 961,72
Zwiększenia	-	867 785,74	1 093 352,64	1 732 344,88	228 007,47	996 794,89	4 918 285,62
- Zakup	-	-	429 665,44	-	147 459,47	996 794,89	1 573 919,80
- Przyjęcie z leasingu	-	-	663 687,20	1 732 344,88	80 548,00	-	2 476 580,08
- Inne	-	867 785,74	-	-	-	-	867 785,74
Zmniejszenia	-	34 852,69	177 000,49	189 032,22	933 195,68	-	1 334 081,08
- Sprzedaż	-	-	59 805,49	116 284,36	160 500,00	-	336 589,85
- Likwidacja	-	34 852,69	21 195,00	72 747,86	909,94	-	129 705,49
- Inne	-	-	96 000,00	-	771 785,74	-	867 785,74
Wartość brutto na koniec okresu	7 970 015,69	96 930 555,68	46 885 596,82	15 997 432,09	13 943 517,00	1 303 048,98	183 030 166,26
Umorzenie na początek okresu	428 367,32	29 312 773,39	35 096 328,04	14 086 009,89	12 173 474,05	-	91 096 952,69
Zwiększenia	43 576,40	2 864 282,25	2 357 803,63	1 823 315,06	520 607,30	-	7 609 584,64
- Amortyzacja bieżąca	43 576,40	2 010 597,57	1 694 116,43	91 755,07	440 059,30	-	4 280 104,77
- Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	663 687,20	1 731 559,99	80 548,00	-	2 475 795,19
- Inne	-	853 684,68	-	-	-	-	853 684,68
Zmniejszenia	-	34 852,69	170 087,57	160 753,88	919 094,62	-	1 284 788,76
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	34 852,69	74 087,57	160 753,88	161 409,94	-	431 104,08
- Inne	-	-	96 000,00	-	757 684,68	-	853 684,68
Umorzenie na koniec okresu	471 943,72	32 142 202,95	37 284 044,10	15 748 571,07	11 774 986,73	-	97 421 748,57
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 541 648,37	65 458 686,01	10 872 916,63	368 109,54	2 475 231,16	306 254,09	87 022 845,80
Wartość netto na koniec okresu	7 498 071,97	63 462 189,50	9 601 552,72	248 861,02	2 168 530,27	1 303 048,98	84 282 254,46

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	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 956 728,42	91 994 211,38	46 086 560,88	9 476 821,94	11 579 858,86	333 487,25	167 427 668,73
Zwiększenia	35 466,66	2 143 176,62	1 232 886,68	1 583 709,60	3 400 346,18	1 507 312,40	9 902 898,14
- Zakup	10 797,53	502 510,58	898 900,70	-	662 350,05	1 379 124,11	3 453 682,97
- Przyjęcie z inwestycji	-	734 489,40	332 200,00	-	96 809,50	-	1 163 498,90
- Przyjęcie z leasingu	-	-	-	1 583 709,60	2 640 811,00	-	4 224 520,60
- Inne	24 669,13	906 176,64	1 785,98	0,00	375,63	128 188,29	1 061 195,67
Zmniejszenia	-	258 048,78	2 027 713,62	55 931,30	211 577,29	1 265 291,06	3 818 562,05
- Sprzedaż	-	258 048,78	1 243 994,31	55 931,30	47 569,07	-	1 605 543,46
- Likwidacja i inne	-	-	783 719,31	-	164 008,22	-	947 727,53
- Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 163 498,90	1 163 498,90
- Inne	-	-	-	-	-	101 792,16	101 792,16
Wartość brutto na koniec okresu	7 992 195,08	93 879 339,22	45 291 733,94	11 004 600,24	14 768 627,75	575 508,59	173 512 004,82
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	25 874 578,83	33 272 727,79	9 150 916,14	9 208 953,73	-	77 848 391,01
Zwiększenia	43 576,40	1 726 940,15	1 999 038,90	1 742 069,19	2 928 787,74	-	8 440 412,38
- Amortyzacja bieżąca	43 576,40	1 726 940,15	1 999 038,90	170 960,75	509 718,86	-	4 450 235,06
Zmniejszenia	-	203 311,12	2 016 949,82	55 931,30	211 577,29	-	2 487 769,53
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	203 311,12	2 016 949,82	55 931,30	211 577,29	-	2 487 769,53
Umorzenie na koniec okresu	384 790,92	27 398 207,86	33 254 816,87	10 837 054,03	11 926 164,18	-	83 801 033,86
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 615 513,90	64 793 469,32	12 813 833,09	325 905,80	2 370 905,13	333 487,25	88 253 114,49
Wartość netto na koniec okresu	7 607 404,16	65 154 968,13	12 036 917,07	167 546,21	2 842 463,57	575 508,59	88 384 807,73

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	10 419 965,89	25 608 522,80	34 399 416,94	42 010 287,46	3 629 920,15	116 068 113,24
Zwiększenia	631 860,75	549 485,44	4 783 472,90	1 300 959,37	862 804,44	8 128 582,90
- Zawarcie umów	49 412,27	160 955,87	4 603 249,86	1 300 959,37	862 804,44	6 977 381,81
- Zmiana umów	582 448,48	388 529,57	180 223,04	-	-	1 151 201,09
Zmniejszenia	48 754,64	-	663 687,20	2 153 588,08	80 548,00	2 946 577,92
- Wygaśnięcie i zmiana umów	48 754,64	-	663 687,20	1 840 662,88	80 548,00	2 633 652,72
- Inne	-	-	-	312 925,20	-	312 925,20
Wartość brutto na koniec okresu	11 003 072,00	26 158 008,24	38 519 202,64	41 157 658,75	4 412 176,59	121 250 118,22
Umorzenie na początek okresu	4 315 300,35	9 340 683,97	14 775 877,97	20 623 327,99	1 458 101,46	50 513 291,74
Zwiększenia	582 249,06	1 793 973,66	3 761 119,72	4 278 751,54	331 345,14	10 747 439,12
- Amortyzacja bieżąca	582 249,06	1 793 973,66	3 761 119,72	4 278 751,54	331 345,14	10 747 439,12
Zmniejszenia	48 754,64	84 122,60	663 687,20	2 013 007,89	80 548,00	2 890 120,33
- Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	48 754,64	84 122,60	663 687,20	2 013 007,89	80 548,00	2 890 120,33
Umorzenia na koniec okresu	4 848 794,77	11 050 535,03	17 873 310,49	22 889 071,64	1 708 898,60	58 370 610,53
Wartość netto na początek okresu	6 104 665,54	16 267 838,83	19 623 538,97	21 386 959,47	2 171 818,69	65 554 821,50
Wartość netto na koniec okresu	6 154 277,23	15 107 473,21	20 645 892,15	18 268 587,11	2 703 277,99	62 879 507,69

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	9 670 464,24	19 058 156,22	33 607 128,52	41 236 988,29	4 777 001,57	108 349 738,84
Zwiększenia	1 428 828,37	7 459 480,70	8 635 976,11	3 136 700,59	500 679,76	21 161 665,53
-Zawarcie umów	1 428 828,37	7 459 480,70	8 635 976,11	3 136 700,59	500 679,76	21 161 665,53
Zmniejszenia	24 254,30	807 004,19	8 026 344,19	2 132 486,43	2 640 811,00	13 630 900,11
-Wygaśnięcie i zmiana umów	24 254,30	807 004,19	8 026 344,19	2 132 486,43	2 640 811,00	13 630 900,11
Wartość brutto na koniec okresu	11 075 038,31	25 710 632,73	34 216 760,44	42 241 202,45	2 636 870,33	115 880 504,26
Umorzenie na początek okresu	3 590 478,84	7 104 707,20	17 871 840,50	17 907 570,83	3 313 259,43	49 787 856,80
Zwiększenia	647 831,66	1 584 473,68	2 373 466,85	4 255 082,15	297 530,54	9 158 384,88
-Amortyzacja bieżąca	647 831,66	1 584 473,68	2 373 466,85	4 255 082,15	297 530,54	9 158 384,88
Zmniejszenia	24 254,30	800 252,99	7 998 143,51	1 881 317,24	2 419 068,88	13 123 036,92
-Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	24 254,30	800 252,99	7 998 143,51	1 881 317,24	2 419 068,88	13 123 036,92
Umorzenia na koniec okresu	4 214 056,20	7 888 927,89	12 247 163,84	20 281 335,74	1 191 721,09	45 823 204,76
Wartość netto na początek okresu	6 079 985,40	11 953 449,02	15 735 288,02	23 329 417,46	1 463 742,14	58 561 882,04
Wartość netto na koniec okresu	6 860 982,11	17 821 704,84	21 969 596,60	21 959 866,71	1 445 149,24	70 057 299,50

Na dzień 30 czerwca 2025 roku na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 177 343 363,40 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów, gwarancji oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 160 000 000,00 zł.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wykorzystanie kredytu i pożyczek wynosiło 28 000 000,00 zł, gwarancji bankowych wyniosło 74 677 188,18 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 45 343 822,60 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 168 456 393,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 150 000 000,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 37 428 559,00 zł, gwarancji bankowych wyniosło 79 206 861,00 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 108 952,98 zł.

3.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Koszty zakończonych prac rozwojowych	3 433 188,78	3 551 574,60
Wartość firmy	11 058 207,16	10 992 004,30
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 376 797,52	3 807 444,77
oprogramowanie komputerowe	974 856,95	1 085 195,37
inne wartości niematerialne w tym licencje	2 401 940,57	2 722 249,40
Wartości niematerialne w budowie	5 488 505,54	3 989 911,10
Wartości niematerialne	23 356 699,00	22 340 934,77

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

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 061 487,26	10 992 004,30	7 727 059,55	5 011 634,39	3 989 911,10	32 782 096,60
Zwiększenia	-	66 202,86	122 350,00	-	1 498 594,44	1 687 147,30
- Zakup	-	-	122 350,00	-	1 498 594,44	1 620 944,44
- Inne Korekty	-	66 202,86	-	-	-	66 202,86
Wartość brutto na koniec okresu	5 061 487,26	11 058 207,16	7 849 409,55	5 011 634,39	5 488 505,54	34 469 243,90
Umorzenie na początek okresu	1 509 912,66	-	6 641 864,18	2 289 384,99	-	10 441 161,83
Zwiększenia	118 385,82	-	232 688,42	320 308,83	-	671 383,07
- Amortyzacja bieżąca	118 385,82	-	232 688,42	320 308,83	-	671 383,07
Umorzenie na koniec okresu	1 628 298,48	-	6 874 552,60	2 609 693,82	-	11 112 544,90
Wartość netto na początek okresu	3 551 574,60	10 992 004,30	1 085 195,37	2 722 249,40	3 989 911,10	22 340 934,77
Wartość netto na koniec okresu	3 433 188,78	11 058 207,16	974 856,95	2 401 940,57	5 488 505,54	23 356 699,00

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

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 061 487,26	15 185 543,41	7 753 006,71	4 557 893,55	2 208 729,96	34 766 660,89
Zwiększenia	-	-	332 552,48	37 150,00	1 193 563,16	1 563 265,64
- Zakup	-	-	252 700,48	37 150,00	1 091 771,00	1 381 621,48
- Przyjęcie z inwestycji	-	-	79 852,00	-	-	79 852,00
- Inne	-	-	-	-	101 792,16	101 792,16
Zmniejszenia	-	-	155 789,00	708 580,00	754 622,16	1 618 991,16
- Likwidacja	-	-	155 789,00	708 580,00	-	864 369,00
- Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	79 852,00	79 852,00
- Inne	-	-	-	-	674 770,16	674 770,16
Wartość brutto na koniec okresu	5 061 487,26	15 185 543,41	7 929 770,19	3 886 463,55	2 647 670,96	34 710 935,37
Umorzenie na początek okresu	1 273 141,12	-	6 428 396,26	2 434 060,29	-	10 135 597,67
Zwiększenia	118 385,76	-	257 194,95	271 428,22	-	647 008,93
- Amortyzacja bieżąca	118 385,76	-	257 194,95	271 428,22	-	647 008,93
Zmniejszenia	-	-	155 789,00	708 580,00	-	864 369,00
- Umorzenie zlikwidowanych	-	-	155 789,00	708 580,00	-	864 369,00
Umorzenie na koniec okresu	1 391 526,88	-	6 529 802,21	1 996 908,51	-	9 918 237,60
Wartość netto na początek okresu	3 788 346,14	15 185 543,41	1 324 610,45	2 123 833,26	2 208 729,96	24 631 063,22
Wartość netto na koniec okresu	3 669 960,38	15 185 543,41	1 399 967,98	1 889 555,04	2 647 670,96	24 792 697,77

3.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 30 czerwca 2025 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. - grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”, o łącznej powierzchni 35 271 m² o wartości 12 143 111,65 zł,
- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. – grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi” o łącznej powierzchni 42834 m² o wartości 155 700 000,00 zł,
- w spółce Unihouse budynek biurowy z gruntem ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski o powierzchni 1 236,55 m² (w tym powierzchnia użytkowa budynku 108,63 m²) o wartości 1 353 046,65 zł.

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	161 996 158,30	63 784 310,93
Zwiększenia	7 200 000,00	174 256 728,32
Wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	-	167 300 000,00
Wycena do wartości godziwej	7 150 033,98	2 706 017,57
Nakłady na nieruchomość inwestycyjną	49 966,02	4 250 710,75
Zmniejszenia	-	76 044 880,95
Przekwalifikowanie na środki trwałe	-	391 308,00
Wycena do wartości godziwej	-	1 743 059,65
Przekwalifikowanie na zapas	-	51 485 523,90
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	22 424 989,40
Bilans zamknięcia	169 196 158,30	161 996 158,30

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 30 czerwca 2025 roku wynosi 9 136 461,60 zł, w tym przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 8 933 135,40 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychody - wycena do wartości godziwej 7 150 033,98 zł,
- przychody - z najmu nieruchomości inwestycyjnej 357 488,21 zł,
- bezpośrednie koszty operacyjne 543 118,75 zł.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 28 156 636,60 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 12 414 576,26 zł.

3.4. 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
Należności z tytułu dostaw i usług	8 910 644,77	12 374 740,87
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 769 222,95	14 224 074,10
Ubezpieczenia	14 640 792,97	12 562 028,07
Pozostałe	2 128 429,98	1 662 046,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	25 679 867,72	26 598 814,97

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	371 640 227,33	388 943 089,14
Należności z tytułu dostaw i usług	268 758 451,22	279 730 630,89
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 487 913,25	20 592 614,29
Inne należności niefinansowe	22 567 201,83	16 479 692,23
Inne należności finansowe	690 495,71	-
Zaliczki udzielone na dostawy:	68 136 165,32	72 140 151,73
na zakup towarów, materiałów i usług	68 136 165,32	72 140 151,73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 699 954,04	13 976 976,46
Ubezpieczenia	10 843 573,71	10 706 818,95
Pozostałe	5 856 380,33	3 270 157,51
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	388 340 181,37	402 920 065,60
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	63 591 683,38	67 252 067,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	451 931 864,75	470 172 133,05

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	119 551 706,60	211 928 133,80
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	66 668 779,33	18 609 928,72
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	371 276,88	1 875 638,44
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	464 096,10	649 734,54
należności przeterminowane	81 702 592,31	46 667 195,39
Należności z tytułu dostaw i usług netto	268 758 451,22	279 730 630,89

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30- lub 90-dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2025 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 63 591 683,38 zł.

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	30 566 467,05	12 343 571,37
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	10 546 956,93	3 343 776,36
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	17 419 908,72	1 783 394,02
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 151 033,14	13 857 324,79
powyżej 1 roku	20 018 226,47	15 339 128,85
Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane netto	81 702 592,31	46 667 195,39

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności krótkoterminowe	388 340 181,37	402 920 065,60
od pozostałych jednostek	388 340 181,37	402 920 065,60
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	63 591 683,38	67 252 067,45
Należności krótkoterminowe brutto	451 931 864,75	470 172 133,05

Ryzyko kredytowe Grupy 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 roku nie wystąpiły należności od jednego kontrahenta przekraczające 10% należności ogółem, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10 % należności ogółem i wynosiła 16,13 %.

3.5. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Stan na początek okresu	71 468 504,82	73 798 047,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	67 227 492,64	64 023 497,64
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 293 901,61	6 874 054,80
Aktywa kontraktowe	204 842,57	111 005,40
Pożyczki udzielone	742 268,00	2 789 490,00
Zwiększenia	7 527 705,42	4 258 607,07
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 021 987,29	3 891 875,26
Kaucje z tytułu umów o budowę	466 888,15	170 989,92
Aktywa kontraktowe	3 462,98	163 023,89
Pożyczki udzielone	35 367,00	32 718,00
Zmniejszenia	11 021 776,53	6 565 571,15
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	10 657 796,55	6 336 583,92
Kaucje z tytułu umów o budowę	361 168,88	203 165,63
Aktywa kontraktowe	2 811,10	25 821,60
Stan na koniec okresu	67 974 433,71	71 491 083,76
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	63 591 683,38	61 578 788,98
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 399 620,88	6 841 879,09
Aktywa kontraktowe	205 494,45	248 207,69
Pożyczki udzielone	777 635,00	2 822 208,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Stan na początek okresu	20 479 425,34	28 755 296,14
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	19 153 262,11	27 429 132,91
Zwiększenia	32 061,42	313 752,45
Zapasy	32 061,42	313 752,45
Zmniejszenia	5 289 884,14	3 917 138,85
Zapasy	5 289 884,14	3 917 138,85
Stan na koniec okresu	15 221 602,62	25 151 909,74
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	13 895 439,39	23 825 746,51

3.6. ZAPASY

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Materiały	63 072 701,46	41 290 395,79
Półprodukty i produkty w toku	261 125 812,24	279 538 487,61
Produkty gotowe	81 714 716,56	55 363 862,32
Towary	44 627 104,94	46 725 076,19
Prawo do użytkowania aktywów	2 292 778,07	2 694 139,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	452 833 113,27	425 611 961,53
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 895 439,39	19 153 262,11
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	438 937 673,88	406 458 699,42

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w notce 3.5.

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2025 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 339 620,4 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 30 229,6 tys. zł.

Do dnia 30 czerwca 2025 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5 978,3 tys. zł., zaś na 31 grudnia 2024 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5 781,9 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 72 842,0 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2024 była to wartość 223 180,0 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 30 czerwca 2025 roku wyniosła 177 443,9 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 143 503,9 tys. zł.

3.7. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	144 030 945,18	247 298 110,03
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	-54 503,31	-26 159,96
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 976 441,87	247 271 950,07
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	38 186 494,86	117 763 882,35

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

3.8. POŻYCZKI UDZIELONE

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB INVESTMENT S. C. Sp.	22.02.2018	73 683 778,10	2025-12-31*	76 633 438,48
JB INVESTMENT S. C. Sp.	02.04.2018	1 138 373,42	2025-12-31*	1 183 915,45
JB INVESTMENT S. C. Sp.	09.10.2020	463 189,00	2025-12-31*	641 379,62
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.12.2020	2 999 535,00	2025-12-31*	4 063 403,30
JB INVESTMENT S. C. Sp.	10.06.2021	3 000 000,00	2025-12-31*	4 083 689,71
JB INVESTMENT S. C. Sp.	27.10.2021	22 681 803,82	2025-12-31*	23 583 840,67
				110 189 667,23

* Szacowana data podziału zysku z przedsięwzięcia inwestycyjnego Fama, będącego źródłem spłaty wierzytelności.

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 777 635,00zł.

3.9. KAPITAŁY

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2025 roku kapitał zakładowy Spółki Dominującej wynosił 3 507 063,40 zł i dzielił się na 35 070 634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

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 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności.

Wszystkie akcje Spółki Dominującej są zdematerializowane i, z wyjątkiem akcji własnych skupionych przez Spółkę, są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku i 31 grudnia 2024 roku jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku nie uległ zmianie.

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	295 522,00	295 522,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-3 330 264,56	2 415 549,50
Aktualizacja środków trwałych	1 461 224,36	1 461 224,36
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	4 854 290,00	4 854 290,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	3 280 771,80	9 026 585,86

ZYSKI ZATRZYMANE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	97 287 327,47	113 326 375,18
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-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	63 630 937,17	9 299 940,56
Zysk (strata) bieżący netto	350 654,52	44 856 075,70
Zyski (straty) zatrzymane	95 694 294,45	101 907 766,73
Wartość księgowa	168 285 890,67	180 245 177,01
Liczba akcji	32 820 634,00	32 820 634,00
Wartość księgowa na jedną akcję	5,13	5,49

3.10. 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	197 148 398,37	208 220 766,57
Zobowiązania z tytułu kredytów	17 673 573,33	24 820 769,91
Zobowiązania z tytułu obligacji	179 474 825,04	183 399 996,66
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	105 715 796,14	121 248 302,57
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	33 876 655,73	26 156 667,02
Zobowiązania z tytułu kredytów	54 822 396,83	82 539 620,23
Zobowiązania z tytułu obligacji	17 016 743,58	12 552 015,32
Razem	302 864 194,51	329 469 069,14

3.11. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 340 711,87	43 115 851,74
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 561 711,69	22 646 934,34
Razem	62 902 423,56	65 762 786,08
w tym:		
Zobowiązania z tytułu Najmów	29 631 492,29	31 098 308,55
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	6 266 721,99	6 544 157,31
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	18 144 136,16	19 027 161,95
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	5 220 634,14	5 526 989,29

3.12. 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	4 124 792,86	163 281,59
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	4 124 792,86	163 281,59
Razem	6 413 257,54	1 048 494,25

3.13. REZERWY

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2024
Odprawy emerytalne	4 517 080,50	4 423 875,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	4 517 080,50	4 423 875,00
Odprawy rentowe	420 454,25	375 947,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	420 454,25	375 947,00
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	4 937 534,75	4 799 822,00
część krótkoterminowa	291 215,25	341 698,00
część długoterminowa	4 646 319,50	4 458 124,00

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	74 365 135,33	81 616 420,29
Naprawy gwarancyjne	74 365 135,33	71 384 957,30
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231 462,99
Zwiększenia	9 008 429,85	11 159 019,80
Naprawy gwarancyjne	9 008 429,85	11 159 019,80
Rozwiązanie	3 556 811,84	2 955 878,06
Naprawy gwarancyjne	-	2 468 738,42
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	3 556 811,84	487 139,64
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	79 816 753,34	89 819 562,03
Naprawy gwarancyjne	79 816 753,34	79 588 099,04
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231 462,99

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	341 314 071,26	264 306 180,26
Świadczenia pracownicze	31 868 384,26	27 580 392,22
Naprawy gwarancyjne	19 944 620,97	20 852 703,78
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	7 057 929,57	22 437 493,80
Koszty podwykonawców	260 106 705,39	169 581 156,37
Sprawy sporne	15 514 278,61	18 710 074,75
Koszty pozostałe	6 822 152,46	4 403 948,38
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	740 410,96
Zwiększenia	786 611 347,21	634 566 275,71
Świadczenia pracownicze	71 243 605,89	30 511 636,02
Naprawy gwarancyjne	3 642 811,84	2 522 106,88
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 204 436,59	2 043 982,62
Koszty podwykonawców	701 143 235,50	589 379 558,36
Sprawy sporne	4 259 350,00	131 409,28
Koszty pozostałe	4 928 359,28	9 977 582,55
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	189 548,11	-
Wykorzystanie	741 063 638,30	615 243 605,83
Świadczenia pracownicze	51 491 326,04	28 744 792,66
Naprawy gwarancyjne	10 071 463,79	8 087 623,37
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	4 903 929,77	8 242 637,97
Koszty podwykonawców	670 479 932,24	555 995 317,36
Sprawy sporne	376 708,88	6 315 858,75
Koszty pozostałe	3 740 277,58	7 857 375,72
Inne zmniejszenia	762 000,00	249 881,82
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	762 000,00	-
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	249 881,82
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	386 099 780,17	283 378 968,32
Świadczenia pracownicze	51 620 664,11	29 347 235,58
Naprawy gwarancyjne	12 943 517,13	15 287 187,29
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	3 358 436,39	16 238 838,45
Koszty podwykonawców	290 770 008,65	202 965 397,37
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	490 529,14
Sprawy sporne	19 396 919,73	12 525 625,28
Koszty pozostałe	8 010 234,16	6 524 155,21

3.14. 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
Pozostałe zobowiązania	302 231,41	380 423,82
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 705 545,46	1 726 649,56
Otrzymane dotacje	1 705 545,46	1 726 649,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 007 776,87	2 107 073,38

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	270 264 933,33	357 001 763,72
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	33 243 025,75	46 007 281,25
Z tytułu wynagrodzeń	37 410,40	2 751 711,27
Zaliczki	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	20 137 027,61	1 966 042,99
Fundusze specjalne	48 921,36	25 900,36
Pozostałe zobowiązania	9 485 983,82	1 899 789,53
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	333 619 302,27	410 054 489,12
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	127 672,80	117 552,80
Otrzymane dotacje	127 672,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	333 746 975,07	410 172 041,92

ZOBOWIĄZANIA 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	122 825 167,68	234 625 462,55
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	62 317 215,29	61 477 478,37
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 630 618,87	6 435 595,69
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	60 193,82	18 300,00
powyżej 1 roku	26 972,70	29 220,75
zobowiązania przeterminowane	83 404 764,97	54 415 706,36
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	270 264 933,33	357 001 763,72

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	57 261 506,20	47 921 442,17
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	20 849 798,25	4 598 299,82
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 921 225,21	130 483,82
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 437 335,57	835 154,51
powyżej 1 roku	934 899,74	930 326,04
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane	83 404 764,97	54 415 706,36

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

Grupa Unibep 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 spółki z Grupy do faktora jako przepływy z działalności operacyjnej.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Spółki Grupy wydłużają 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.

Grupa korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez trzech 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 faktoringiem odwrotnym w kwocie 49 716 705,51 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 50 589 494,64 zł.

3.15. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

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	17 918 853,00	-332 125,00	-	17 586 728,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 020 028,00	3 696 195,00	-	11 716 223,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	46 752 672,00	8 751 974,00	-	55 504 646,00
Rezerwa na zobowiązania	351 500,00	737 702,00	-	1 089 202,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	11 260 814,00	-1 730 336,00	-	9 530 478,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 182 795,00	-702 904,00	-	479 891,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 784 119,00	-4 225 345,00	-	25 558 774,00
Leasing(zobowiązani z tytułu leasingu)	12 448 683,00	-519 520,00	-	11 929 163,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	986 992,00	-273 113,00	-	713 879,00
Nieopłacone odsetki	54 177,00	1 857,00	-	56 034,00
Dyskonto należności	267 719,00	47 920,00	-	315 639,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 730 599,00	-2 157 231,00	-	22 573 368,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 137 125,00	1 573 810,00	-	15 710 935,00
Wycena instrumentów pochodnych	830 049,00	909 762,00	-	1 739 811,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	-	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	579 287,00	87 491,00	-	666 778,00
Pozostałe tytuły	642 262,00	809 647,00	-	1 451 909,00
Strata podatkowa	18 482 176,00	-6 165 043,00	-	12 317 133,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	138 314,00	-	-	138 314,00
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	782 352,00	782 352,00
Razem	188 757 347,00	510 741,00	782 352,00	190 050 440,00

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	17 515 658,00	403 195,00	-	17 918 853,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 673 955,00	1 346 073,00	-	8 020 028,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	33 254 841,00	13 497 831,00	-	46 752 672,00
Rezerwa na zobowiązania	361 000,00	-9 500,00	-	351 500,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 724 786,00	-2 463 972,00	-	11 260 814,00
Kontrakty - rezerwa na straty	4 263 124,00	-3 080 329,00	-	1 182 795,00
Produkcja niezakończona podatkowo	21 997 023,00	7 787 096,00	-	29 784 119,00
Leasing(zobowiązani z tytułu leasingu)	13 407 355,00	-958 672,00	-	12 448 683,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 088 958,00	-101 966,00	-	986 992,00
Nieopłacone odsetki	25 558,00	28 619,00	-	54 177,00
Dyskonto należności	171 222,00	96 497,00	-	267 719,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	28 718 166,00	-3 987 567,00	-	24 730 599,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 883 129,00	-746 004,00	-	14 137 125,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 702 285,00	-872 236,00	-	830 049,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	-	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	472 365,00	106 922,00	-	579 287,00
Pozostałe tytuły	840 819,00	-198 557,00	-	642 262,00
Strata podatkowa	8 318 350,00	10 163 826,00	-	18 482 176,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-45 694,00	138 314,00
Razem	167 791 785,00	21 011 256,00	-45 694,00	188 757 347,00

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 "+")	57 235 296,00	2 185 876,00	-	59 421 172,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 838 411,00	-377 078,00	-	12 461 333,00
Dyskonto zobowiązań	5 922 142,00	-315 930,00	-	5 606 212,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 917 113,00	9 353,00	-	2 926 466,00
Odsetki nieotrzymane	130 831,00	77 958,00	-	208 789,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	351 195,00	-2 751,00	-	348 444,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 153 778,00	-5 425 461,00	-	5 728 317,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	414 765,00	916 782,00	-	1 331 547,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 097 670,00	12 537,00	-	1 110 207,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	27 048 117,00	940 742,00	-	27 988 859,00
Pozostałe tytuły	-	895 282,00	-	895 282,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	566 610,00	-	-565 432,00	1 178,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	90 079,00	-	-	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	207 635,00	-	-	207 635,00
Razem	119 973 642,00	-1 082 690,00	-565 432,00	118 325 520,00

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 "+")	35 505 885,00	21 729 411,00	-	57 235 296,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 754 091,00	84 320,00	-	12 838 411,00
Dyskonto zobowiązań	5 202 138,00	720 004,00	-	5 922 142,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 796 079,00	121 034,00	-	2 917 113,00
Odsetki nieotrzymane	167 428,00	-36 597,00	-	130 831,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	386 684,00	-35 489,00	-	351 195,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	-8 660 908,00	-	11 153 778,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	305 293,00	109 472,00	-	414 765,00
Wycena instrumentów pochodnych	2 541 008,00	-1 443 338,00	-	1 097 670,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 371 262,00	21 676 855,00	-	27 048 117,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	1 063 397,00	-	-496 787,00	566 610,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-156 643,00	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	162 272,00	-	45 363,00	207 635,00
Razem	86 316 945,00	34 264 764,00	-608 067,00	119 973 642,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane są per saldo w każdej Spółce z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych.

Na 30 czerwca 2025 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 86 417 209,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 14 692 289,00 zł. Na 31 grudnia 2024 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 95 195 104,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 26 411 399,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 879 941,43	105 926 412,58
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	2 447 189,00	20 126 018,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	2 412 888,16	-66 999,85
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	4 103 171,52	3 415 772,00
Inne	-189 051,58	-992 088,37
Rozliczenie straty	-2 393 149,60	-3 085 695,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	6 381 047,50	19 397 006,78
Efektywna stawka podatkowa	49,54%	18,31%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Bieżący podatek dochodowy	7 974 478,50	9 786 571,78
Dotyczący roku obrotowego	7 974 478,50	9 786 571,78
Odroczony podatek dochodowy	-1 593 431,00	9 610 435,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 593 431,00	9 610 435,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	6 381 047,50	19 397 006,78

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Odroczony podatek dochodowy	-1 347 787,00	-299 272,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-1 347 787,00	-142 629,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-	-156 643,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-1 347 787,00	-299 272,00

Grupa na dzień 30 czerwca 2025 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 12 317 133,00 zł.

W dniu 2 lipca 2024 roku Naczelnik Urzędu Celno-Skarbowego (UCS) w Poznaniu wydał wynik kontroli rozliczeń CIT Monday Development Sp. z o.o. (MDV) za 2019 rok (dalej: „Wynik kontroli”), w którym poddano pod wątpliwość biznesowe uzasadnienie połączenia spółek MDV i UDM2 w 2019 roku i w konsekwencji neutralność podatkową tej transakcji. Zdaniem kontrolerów potencjalna zaległość podatkowa MDV z tego tytułu w podatku dochodowym za rok 2019 wynosi 13 126 965,00 zł. Kwota nie obejmuje ewentualnych dodatkowych obciążeń wynikających z przepisów podatkowych.

MDV nie zgadza się ze stanowiskiem Naczelnika Urzędu Celno-Skarbowego i nie dokonała korekty rozliczeń CIT za 2019 rok i nie uwzględniła wyniku kontroli w księgach rachunkowych.

W dniu 28 sierpnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła dwóm, renomowanym firmom doradczym przygotowanie niezależnych opinii. Konkluzje opinii są spójne ze stanowiskiem Zarządu Spółki i wskazują na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie.

MDV uzyskała również opinie niezależnych, uznanych ekspertów z dziedziny prawa podatkowego oraz ekonomii, potwierdzające uzasadnienie ekonomiczne przedmiotowego połączenia z UDM2 oraz brak podstaw do kwestionowania jego neutralności w podatku dochodowym.

W toku postępowania podatkowego Spółka przedstawiała także kolejne dowody i zeznania świadków potwierdzające prawidłowość jej stanowiska.

12 maja 2025 roku została doręczona Spółce decyzja Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego, określająca Spółce zobowiązanie w CIT za 2019 rok w kwocie 13 126 965 zł oraz dodatkowe zobowiązanie podatkowe w wysokości 12 317 858 zł.

Nie zgadzając się z ustaleniami organu podatkowego, rozstrzygnięciem decyzji oraz zasadnością nałożenia dodatkowego zobowiązania podatkowego, 26 maja 2025 roku Monday Development Sp. z o.o. wniosła do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu odwołanie od tej decyzji. Współpracując z organem podatkowym Spółka przedkłada kolejne wyjaśnienia i wnioski dowodowe na poparcie przyjętej przez nią argumentacji. Do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie zostały dostarczone Spółce żadne rozstrzygnięcia organu drugiej instancji w tej sprawie.

W oparciu o wyżej wskazane opinie firm doradczych oraz własne analizy, w przypadku ewentualnego podtrzymania stanowiska UCS przez Dyrektora Izby Administracji Skarbowej, Spółka wniesie skargę do WSA na decyzję wydaną w drugiej instancji.

W pozostałym zakresie informacja dotycząca kontroli podatkowych nie uległa zmianie w stosunku do zaprezentowanej w nocie 6.16 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Unibep SA za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku.

Grupa 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 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.

3.16. 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	301 238 400,20	228 451 706,05	-	-217 989 249,45	-	311 700 856,80
Aktywa kontraktowe	301 238 400,20	228 451 706,05	-	-217 989 249,45	-	311 700 856,80
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	191 494 517,48	-	-70 109 026,63	2 505 999,31	41 822 723,22	165 714 213,38
Wycena długoterminowych kontraktów	59 267 437,81	45 275 814,15	-54 382 842,64	-	-	50 160 409,32
Zobowiązania kontraktowe	250 761 955,29	45 275 814,15	-124 491 869,27	2 505 999,31	41 822 723,22	215 874 622,70

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	186 762 071,49	244 904 307,93	-	-130 427 979,22	-	301 238 400,20
Aktywa kontraktowe	186 762 071,49	244 904 307,93	-	-130 427 979,22	-	301 238 400,20
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	286 913 245,31	-	-228 653 642,03	-47 975 684,73	181 210 598,93	191 494 517,48
Wycena długoterminowych kontraktów	72 235 718,71	42 745 151,16	-55 713 432,06	-	-	59 267 437,81
Zobowiązania kontraktowe	359 148 964,02	42 745 151,16	-284 367 074,09	-47 975 684,73	181 210 598,93	250 761 955,29

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:	3 610 193 716,23	3 277 665 339,64
do 1 roku	1 872 072 633,33	1 889 568 711,40
powyżej 1 roku	1 738 121 082,90	1 388 096 628,24

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie prezentowane są w nocy 3.19. sprawozdania.

3.17. 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	10 998 156,46	11 508 466,32
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	6 185 028,08	9 955 055,57
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	17 183 184,54	21 463 521,89
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	20 582 805,42	24 757 423,50
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	65 746 234,74	59 532 000,17
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	84 603 244,04	85 499 280,38
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	150 349 478,78	145 031 280,55

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 749 562,87	1 476 048,79
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	29 423 866,76	31 170 276,89

Na dzień 30 czerwca 2025 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 27,71% (dla jednego projektu 18,17%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na dzień 31 grudnia 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 23,75% (dla jednego projektu 14,55%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

3.18. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	399 085 515,21	309 803 951,54	196 846 335,09	90 847 537,85	69 561 708,18	-30 646 175,14	1 035 498 872,73
sprzedaż zewnętrzna	380 777 998,54	309 803 951,54	196 846 335,09	90 173 279,07	57 897 308,49	-	1 035 498 872,73
sprzedaż na rzecz innych segmentów	18 307 516,67	-	-	674 258,78	11 664 399,69	-30 646 175,14	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	365 377 514,75	299 490 734,10	178 278 130,44	68 304 475,13	69 647 153,35	-27 267 644,53	953 830 363,24
Zysk brutto ze sprzedaży	33 708 000,46	10 313 217,44	18 568 204,65	22 543 062,72	-85 445,17	-3 378 530,61	81 668 509,49
% zysku brutto ze sprzedaży	8,45%	3,33%	9,43%	24,81%	-0,12%	11,02%	7,89%
Koszty sprzedaży				X			6 930 639,63
Koszty zarządu				X			46 681 586,42
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				X			7 745 949,62
Zysk z działalności operacyjnej				X			35 802 233,06
Przychody finansowe, w tym:				X			8 269 737,94
przychody odsetkowe	827 513,80	79 281,32	-	277 718,64	1 870 406,96	-	3 054 920,72
Koszty finansowe, w tym:				X			28 692 270,11
koszty odsetkowe	8 257 207,70	982 134,62	90 846,71	4 517 452,61	1 985 910,48	-	15 833 552,12
Oczekiwane straty kredytowe				X			2 499 759,46
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				X			-
Zysk przed opodatkowaniem				X			12 879 941,43
Podatek dochodowy				X			6 381 047,50
Zysk netto				X			6 498 893,93

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	647 895 614,51	225 517 021,39	86 619 828,89	140 818 438,02	88 346 423,61	-29 834 649,77	1 159 362 676,65
Sprzedaż zewnętrzna	618 684 142,25	225 517 021,39	86 619 828,89	140 261 366,27	88 280 317,85	-	1 159 362 676,65
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	29 211 472,26	-	-	557 071,75	66 105,76	-29 834 649,77	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	653 962 595,06	208 167 296,74	86 713 111,26	96 328 501,95	84 383 814,30	-28 178 191,95	1 101 377 127,36
Zysk brutto ze sprzedaży	-6 066 980,55	17 349 724,65	-93 282,37	44 489 936,07	3 962 609,31	-1 656 457,82	57 985 549,29
% zysku brutto ze sprzedaży	-0,94%	7,69%	-0,11%	31,59%	4,49%	5,55%	5,00%
Koszty sprzedaży			X				4 945 966,18
Koszty zarządu			X				42 131 044,09
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X				109 337 454,49
Zysk z działalności operacyjnej			X				120 245 993,51
Przychody finansowe, w tym:			X				8 055 449,26
przychody odsetkowe	781 270,80	26 795,19	-	247 796,88	15 958,21		1 071 821,08
Koszty finansowe, w tym:			X				24 958 962,10
koszty odsetkowe	5 209 833,28	2 062 340,31	2 128 811,23	5 896 343,44	763 460,82		16 060 789,08
Oczekiwane straty kredytowe			X				-2 334 050,09
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			X				249 881,82
Zysk przed opodatkowaniem			X				105 926 412,58
Podatek dochodowy			X				19 397 006,78
Zysk netto			X				86 529 405,80

STAN NA DZIEŃ 30.06.2025

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	51 517 599,79	68 199 633,81	5 911 862,69	188 037 169,21	62 726 378,13	86 417 209,00	462 809 852,63
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	216 602 605,15	269 066 478,65	197 900 510,99	574 267 547,72	59 500 321,94	94 225 808,09	1 411 563 272,54
Razem aktywa	268 120 204,94	337 266 112,46	203 812 373,68	762 304 716,93	122 226 700,07	180 643 017,09	1 874 373 125,17
Razem kapitał własny	-	-	-	-	-	313 454 273,69	313 454 273,69
Zobowiązania długoterminowe	131 123 780,81	38 504 879,49	8 356 978,62	72 389 187,07	18 867 800,90	137 444 321,48	406 686 948,37
Zobowiązania krótkoterminowe	401 494 242,51	266 064 795,53	185 728 892,65	176 921 762,98	79 694 293,34	44 327 916,10	1 154 231 903,11
Razem zobowiązania	532 618 023,32	304 569 675,02	194 085 871,27	249 310 950,05	98 562 094,24	181 772 237,58	1 560 918 851,48
Razem pasywa	532 618 023,32	304 569 675,02	194 085 871,27	249 310 950,05	98 562 094,24	495 226 511,27	1 874 373 125,17
Amortyzacja	2 686 271,47	8 097 258,86	1 070 523,70	1 765 085,03	2 075 023,91	-	15 694 162,97

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 PRZEKSZTAŁCONE

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	53 154 731,46	67 923 745,93	5 191 939,89	188 335 828,66	64 294 694,82	95 195 104,00	474 096 044,76
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	228 990 870,45	173 798 646,65	251 389 926,28	517 575 818,87	65 113 073,82	264 522 437,08	1 501 390 773,15
Razem aktywa	282 145 601,91	241 722 392,58	256 581 866,17	705 911 647,53	129 407 768,64	359 717 541,08	1 975 486 817,91
Razem kapitał własny	-	-	-	-	-	319 265 320,62	319 265 320,62
Zobowiązania długoterminowe	131 603 176,80	35 009 281,73	5 001 649,85	72 782 262,20	20 952 398,80	153 662 921,47	419 011 690,85
Zobowiązania krótkoterminowe	464 440 835,11	221 887 635,86	216 066 853,70	216 513 282,18	85 034 838,06	33 266 361,53	1 237 209 806,44
Razem zobowiązania	596 044 011,91	256 896 917,59	221 068 503,55	289 295 544,38	105 987 236,86	186 929 283,00	1 656 221 497,29
Razem pasywa	596 044 011,91	256 896 917,59	221 068 503,55	289 295 544,38	105 987 236,86	506 194 603,62	1 975 486 817,91
Amortyzacja	6 519 037,34	13 969 037,06	1 481 539,60	3 237 936,22	5 026 411,27	-	30 233 961,49

Koszt uzyskania informacji o przychodach od klientów zewnętrznych dla poszczególnych produktów i usług wchodzących w skład segmentów wiąże się z nadmiernym kosztem ich pozyskania.

Decyzją Zarządu Unibep SA od początku bieżącego roku w strukturach spółki wyodrębniona została dyrekcja budownictwa ogólnego. Tym samym budownictwo ogólne uwzględnia prezentowany we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową. Jego zadaniem jest wykorzystanie efektu synergii w organizacji oraz intensywna praca nad pozyskaniem zleceń bardziej zaawansowanych technologicznie i skomplikowanych dających lepszą bazę dla umacniania pozycji i poprawy rentowności.

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe*	
	okres zakończony 30.06.2025	okres zakończony 30.06.2024	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
KRAJ	962 034 437,62	1 089 810 926,80	146 600 263,61	146 896 185,36
EKSPORT, w tym:	73 464 435,11	69 551 749,85	23 918 197,54	28 022 416,71
Skandynawia, w tym:	15 594 123,02	33 226 261,52	12 992 666,56	15 738 289,46
- Norwegia	15 594 123,02	7 986 131,97	12 992 666,56	5 223 588,25
- Szwecja	-	-242 892,21	-	-
- Dania	-	25 483 021,76	-	10 514 701,21
Islandia	538 045,56	-	515 334,27	4 047 356,04
Niemcy	12 431 127,55	15 002 546,20	10 252 753,08	7 803 455,73
Inne rynki, w tym:	44 901 138,98	21 322 942,13	157 443,63	433 315,48
- Białoruś**	43 024 001,26	20 271 269,15	144 982,96	154 958,50
- Inne	1 877 137,72	1 051 672,98	12 460,67	278 356,98
Razem	1 035 498 872,73	1 159 362 676,65	170 518 461,15	174 918 602,07

* aktywa trwałe - tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** 2024, 2025 r. budowa Ambasady RP w Mińsku

Grupa 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.

3.19. 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	961 055 397,81	1 087 999 037,46
Sprzedaż usług budowlanych	868 480 296,20	947 123 869,70
Sprzedaż deweloperska	89 133 379,45	138 876 518,85
Sprzedaż usług pozostałych	3 214 722,16	1 998 648,91
Sprzedaż produktów	227 000,00	-
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	72 989 031,85	69 551 749,85
Sprzedaż usług budowlanych	72 989 031,85	67 549 790,00
Sprzedaż usług pozostałych	-	2 001 959,85
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	1 034 044 429,66	1 157 550 787,31
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	93 522 938,58	146 798 598,59
w miarę upływu czasu	940 521 491,08	1 010 752 188,72

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

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Sprzedaż materiałów - kraj	979 039,81	1 811 889,34
Działalność budowlana	979 039,81	1 811 889,34
Sprzedaż materiałów - eksport	475 403,26	-
Działalność budowlana	475 403,26	-
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 454 443,07	1 811 889,34

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII KLIENTÓW

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Klient publiczny	630 816 406,86	479 694 964,99
Klient prywatny	404 682 465,87	679 667 711,66
Przychody umów z klientami	1 035 498 872,73	1 159 362 676,65

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII CENY

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
Ryczałt	911 237 897,21	1 076 104 483,25
Kosztorys	124 260 975,52	83 258 193,40
Przychody umów z klientami	1 035 498 872,73	1 159 362 676,65

3.20. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01-30.06.2025	01.01-30.06.2024
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	6 498 893,93	86 529 405,80
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	350 654,52	39 652 717,59
Zysk (strata) na jedną akcję	0,01	1,21

*liczba akcji zwykłych z wyłączeniem akcji własnych

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 3.24. niniejszego sprawozdania.

3.21. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych. Nastąpiło zdarzenie dotyczące utraty kontroli – w dniu 29 maja 2025 roku Unidevelopment SA przeniosła na Kupującego 100% udziałów w spółce Fama Management Sp. z o.o.

3.22. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia 2025 do 30 czerwca 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą Spółki Dominującej dokonały zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 1,5 tys. zł. W tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 284,60 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 1,4 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 441,4 tys. zł.

3.23. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW BLISKO Z NIMI ZWIĄZANYCH

Wynagrodzenie Zarządu

ZA OKRES 01.01. – 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 Gołąbicki	403 800,00	233 396,00	637 196,00
Adam Poliński	360 000,00	207 396,00	567 396,00
Zbigniew Tadeusz Gościcki	30 000,00	-	30 000,00
Ewelina Karp-Kręglicka*	58 000,00	-	58 000,00
Razem	1 271 800,00	695 558,00	1 967 358,00

* od 01.06.2025 r.

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2024 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Dariusz Jacek Blocher	480 100,00
Leszek Marek Gołąbicki	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 23.04.2024 r.

**pełnił funkcję do 05.03.2024 r.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Wynagrodzenie
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 wypłacona 10 lipca 2025 r.

**od 18.06.2025 r.

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2024 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Wynagrodzenie
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

Ponadto w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku, wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 898,6 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 726,9 tys. zł.

3.24. 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 roku 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.

3.25. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W dniu 6 marca 2025 roku Zarząd Unidevelopment SA podjął decyzję o przedterminowym wykupie wszystkich nieumorzonych ani niepozostających własnością Unidevelopment SA obligacji serii A/B, C. Zgodnie z warunkami emisji obligacji wcześniejszy wykup obligacji został wykonany w dniu 25 marca 2025 roku. W dniu 6 marca 2025 roku podjęto uchwałę o dokonaniu wstępnej alokacji 55.000 obligacji na okaziciela serii D o wartości nominalnej 1.000 zł każda i łącznej wartości nominalnej 55.000.000 zł. Wykup Obligacji serii D nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3,5 roku od dnia emisji.

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 30.06.2025 R.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień PLN	Warunki oprocentowania	Data emisji	Data wykupu
obligacje serii D	55 000 000,00 /55 000 sztuk po 1000 zł	56 722 792,56	WIBOR 3M + marża 4,08%	13.03.2024	13.09.2028
		56 722 792,56			

Obligacje serii D są notowane na rynku Catalyst prowadzonym w ramach alternatywnego systemu obrotu przez Giełdę Papierów Wartościowych SA.

Terminy płatności odsetek:

Seria D:

13 września 2025; 13 marca 2026; 13 września 2026; 13 marca 2027; 13 września 2027; 13 marca 2028; 13 września 2028

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku pozostałe spółki Grupy nie dokonywały emisji, wykupu oraz spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

3.26. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unibep SA z dnia 18 czerwca 2025 roku przeznaczono na wypłatę dywidendy akcjonariuszom spoza Grupy kwotę 6 564 126,80 zł. Dywidenda została wypłacona w całości w dniu 18 sierpnia 2025 roku.

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unidevelopment SA z dnia 14 kwietnia 2025 roku wypracowany zysk netto za 2024 rok w wysokości 22 926 905,62 zł został przeznaczony w całości na kapitał zapasowy.

3.27. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

3.27.1. 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	201 256 927,35	219 480 095,38
Na rzecz jednostek powiązanych	23 904 134,06	24 876 345,80
Udzielone poręczenia	23 904 134,06	24 876 345,80
Na rzecz pozostałych jednostek	177 352 793,29	194 603 749,58
Sprawy sporne	173 425 793,29	180 216 073,16
Udzielone poręczenia	3 927 000,00	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 Dominującej przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 748 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku 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 Grupy za 2024 rok i I kwartał 2025 roku nastąpiły następujące istotne zmiany:

ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP SA

L.p.	Pozwany	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.

SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIHOUSE SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Bekkefaret Bolig AS	23 946	NOK	4 czerwca 2023 roku spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko inwestorowi Roszczenie dotyczy braku zapłaty za roboty kontraktowe i dodatkowe w związku z realizacją inwestycji Klovertunet. Inwestor przedstawił własne roszczenie w wysokości 17 396 551 NOK z tytułu wad. W kwietniu 2025 roku zapadł wyrok zasądający na rzecz Bekkefaret Bolig AS 6 524 856 NOK. Unihouse dokonał zapłaty zgodnie z wyrokiem. Sprawa zakończona.
2.	Fredensborg (Bekkefaret Bolig)	5 952	NOK	W dniu 5 maja 2022 roku Unihouse skierował skargę do komisji rozjemczej na kwotę ok. 7 000 tys. NOK. W dniu 6 czerwca 2022 roku Bekkefaret Bolig wysłał odpowiedź, w której odrzucił roszczenie. 13 lipca 2022 roku skarga została oddalona. 4 czerwca 2023 roku Unihouse skierował pozew do sądu (sprawa skierowana w jednym pozwie razem z roszczeniem z kontraktu Klovertunet).
3.	STO	1 330	PLN	W dniu 31 grudnia 2024 roku Unihouse SA złożył wezwanie do próby ugodowej. Roszczenie obejmuje koszt naprawy elewacji pomalowanych systemem firmy STO. W toku postępowania nie udało się zawrzeć ugody. W maju 2025 roku Unihouse złożył pozew. Niezależnie strony są w trakcie rozmów o polubownym rozwiązaniu sporu.

ISTOTNE SPRAWY PRZECIWKO UNIHOUSE SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Bekkefaret Bolig AS	17 396	NOK	Inwestor przedstawił własne roszczenie na 17 396 551 NOK z tytułu wad w robotach Unihouse SA. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko ubezpieczycielowi Fidelis Insurance (szczegółowo opisanej powyżej). W kwietniu 2025 zapadł wyrok zasądający na rzecz Bekkefaret Bolig AS 6 524 856 NOK. Unihouse dokonał zapłaty zgodnie z wyrokiem. Sprawa zakończona.

IMPAS W SPÓŁCE FAMA DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP.J.

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite speciale SCSp			W lipcu 2024 roku JB Investment SCSp jako współnik Fama Development sp. z o.o. sp.j. zaskarżył uchwały wspólników nr 1 i 2, domagając się stwierdzenia ich nieważności lub nieistnienia. Sąd Okręgowy w Poznaniu udzielił zabezpieczenia, wstrzymując ich wykonalność, a złożone przez Unidevelopment zażalenie zostało oddalone prawomocnym postanowieniem Sądu Apelacyjnego w grudniu 2024 roku. Niezależnie od tego, w sierpniu 2024 roku JB Investment zaskarżył uchwały zgromadzenia wspólników Fama Sp. z o.o. z lipca 2024 roku, a sąd ponownie wstrzymał ich wykonalność. Do tej sprawy przystąpiła Unidevelopment jako interwenient uboczny. Pierwsza rozprawa odbyła się 23 kwietnia 2025 roku, a w czerwcu 2025 roku Unidevelopment złożył wyjaśnienia.

3.27.2. GWARANCJE

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
OTRZYMANE GWARANCJE	78 884 781,79	67 249 777,33
Bankowe	54 040 161,70	41 278 791,24
Ubezpieczeniowe	24 844 620,09	25 970 986,09
	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
UDZIELONE GWARANCJE	916 650 563,70	862 304 326,96
Bankowe	272 225 913,80	305 752 071,70
Ubezpieczeniowe	532 251 643,73	439 890 059,96
Korporacyjne	112 173 006,17	116 662 195,30

Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji obejmują gwarancje wystawione za pośrednictwem instytucji finansowych. Gwarancje te stanowią zabezpieczenie roszczeń Grupy w stosunku do kontrahentów z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych.

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji obejmują gwarancje wystawione przez instytucje finansowe na rzecz kontrahentów i stanowią zabezpieczenie roszczeń w stosunku do Grupy z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych. W ramach gwarancji udzielonych korporacyjnych występują gwarancje udzielone przez spółki Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku za pośrednictwem instytucji finansowych Grupa udzieliła gwarancji na kwotę 234 780 356,71 zł, a Grupa otrzymała gwarancje w kwocie 12 107 123,08 zł.

3.28. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 30.06.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	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	17 183 184,54	-	-150 349 478,78	-	-133 166 294,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	278 359 591,70	-	-	-	278 359 591,70
Pożyczki udzielone	110 189 667,23	-	-	-	110 189 667,23
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-2 301 815,98	-	-4 111 441,56	-6 413 257,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 976 441,87	-	-	-	143 976 441,87
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-365 766 618,07	-	-365 766 618,07
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-270 264 933,33	-	-270 264 933,33
	549 708 885,34	-2 301 815,98	-786 381 030,18	-4 111 441,56	-243 085 402,38

* 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	21 463 521,89	-	-	-145 031 280,55	-	-123 567 758,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	292 110 907,74	-	-	-	-	292 110 907,74
Pożyczki udzielone	105 401 475,43	-	-	-	-	105 401 475,43
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	262 503 600,57	-	-	-	-	262 503 600,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-395 231 855,22	-	-395 231 855,22
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-357 001 763,72	-	-357 001 763,72
	681 479 505,63	5 439 184,97	-4 030 833,75	-897 264 899,49	2 982 339,50	-211 394 703,14

* 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 I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej na dzień 30 czerwca 2025 roku nie wystąpiły.

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	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 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 413 257,54	-	6 413 257,54
Razem	-	6 413 257,54	-	6 413 257,54

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	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	6 413 257,54	1 048 494,25
Razem	6 413 257,54	1 048 494,25

AKTYWA FINANSOWE Z TYTUŁU FORWARD-U 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 FORWARD-U WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 30.06.2025	stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	4 124 792,86	163 281,59
od 1 do 3 lat	2 288 464,68	885 212,66
Razem	6 413 257,54	1 048 494,25

3.29. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

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

Wojna na wschodzie wpływa na decyzje państw odnośnie wydatków na zbrojenia, w tym rozbudowę infrastruktury. Grupa 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).

Grupa 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.

3.30. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umów finansowych

- 1 lipca 2025 roku Unibep SA przedłużył z Uniąq 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.
- 17 lipca 2025 roku Unihouse SA aneksował z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA umowę o udzielenie gwarantowanych przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowych zmniejszając limit z 25 mln. EUR do kwoty 5 mln. EUR. Umowa zawarta na czas nieokreślony. W związku z aneksem z dnia 1 września 2025 roku została wystawiona przez Unibep SA gwarancja korporacyjna za zobowiązania Unihouse na rzecz Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA w kwocie 5 mln. EUR ważna do dnia 17 lipca 2036 roku. Poprzednia gwarancja korporacyjna wystawiona do umowy na kwotę 25 000 000 EUR została zwrócona Unibep SA.
- 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.
- 14 sierpnia 2025 roku Unidevelopment SA zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej umowę kredytu rewolwingowego na kwotę 5 mln złotych. Umowa została zwrzta do 20 sierpnia 2027 roku.
- 27 sierpnia 2025 roku Unibep SA oraz Unihouse SA aneksował z mBank SA umowę ramową Umbrella Wieloproduktową w kwocie 80 mln. zł. Umowa przedłużona do dnia 28 listopada 2025 roku.
- 29 sierpnia 2025 roku Unibep SA podpisał umowę z Bank Polska Kasa Opieki SA o wielocelowy limit kredytowy na kwotę 63 500 000,00 zł. Umowa została zawarta do dnia 30 września 2027 roku.
- 5 września 2025 roku Unibep SA podpisał umowę z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA 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 SA 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 przez Unihouse SA umowy na realizację zadania pn.: "Budowa publicznego żłobka w mieście Kobyłka w formule zaprojektuj-wybuduj"**

3 lipca 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o zawarciu z tym samym dniem przez spółkę zależną Unihouse SA umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa publicznego żłobka w mieście Kobyłka w formule zaprojektuj-wybuduj". Zamawiającym jest Miasto Kobyłka. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 8,7 mln zł brutto. (RB 51/2025)

- **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 SA [Lider Konsorcjum] oraz SBB Energy SA 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 SA Oddział nr 1 w Krakowie". Zamawiającym jest PGE Energia Ciepła SA. 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 SA w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22" w województwie pomorskim**

22 lipca 2025 roku 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 SA 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 roku konsorcjum w składzie Unibep SA [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)

- **Zawarcie przez Unihouse SA umowy na realizację zadania pn.: "Budowa dwóch budynków mieszkalnych przy ulicy Karkonoskiej w miejscowości Lubawka"**

21 sierpnia 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o zawarciu z tym samym dniem przez spółkę zależną Unihouse SA umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa dwóch budynków mieszkalnych przy ulicy Karkonoskiej w miejscowości Lubawka". Zamawiającym jest Gmina Lubawka. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 29,7 mln zł brutto, tj.: ok. 27,2 mln zł netto. (RB 65/2025)

- **Wybór oferty Unihouse SA w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa wielorodzinnych budynków komunalnych przy ul. Piaskowej w Wasilkowie" w województwie podlaskim**

29 sierpnia 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Wasilków jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa wielorodzinnych budynków komunalnych przy ul. Piaskowej w Wasilkowie". Cena oferty złożonej przez Unihouse SA wynosi ok. 15,9 mln zł brutto, tj.: ok. 14,5 mln zł netto. (RB 66/2025)

- **Wybór oferty Unihouse SA w postępowaniu przetargowym na realizację budynku wielorodzinnego w Kielnie w województwie pomorskim**

1 września 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową "KZN - Kaszuby" Sp. z o.o. z siedzibą w Szemudzie jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z instalacjami zewnętrznymi: gazową, elektryczną, wodociągową, kanalizacją sanitarną i deszczową oraz rozbiórka istniejących budynków gospodarczych w Kielnie (gm. Szemud)". Cena oferty złożonej przez Unihouse SA wynosi ok. 11,5 mln zł brutto, tj.: ok. 10,5 mln zł netto. (RB 67/2025)

Sprawy sądowe

- W lipcu 2025 roku Unibep SA 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 SA 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.

3.31. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01. - 30.06.2025	01.01. - 31.12.2024
Pracownicy umysłowi	1 170	1 222
Pracownicy fizyczni	460	481
Razem	1 630	1 703

4. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdanie finansowe za 2024 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 18 czerwca 2025 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 8 września 2025 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 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