

I H 2025



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

BIELSK PODLASKI, 8 WRZEŚNIA 2025 ROKU

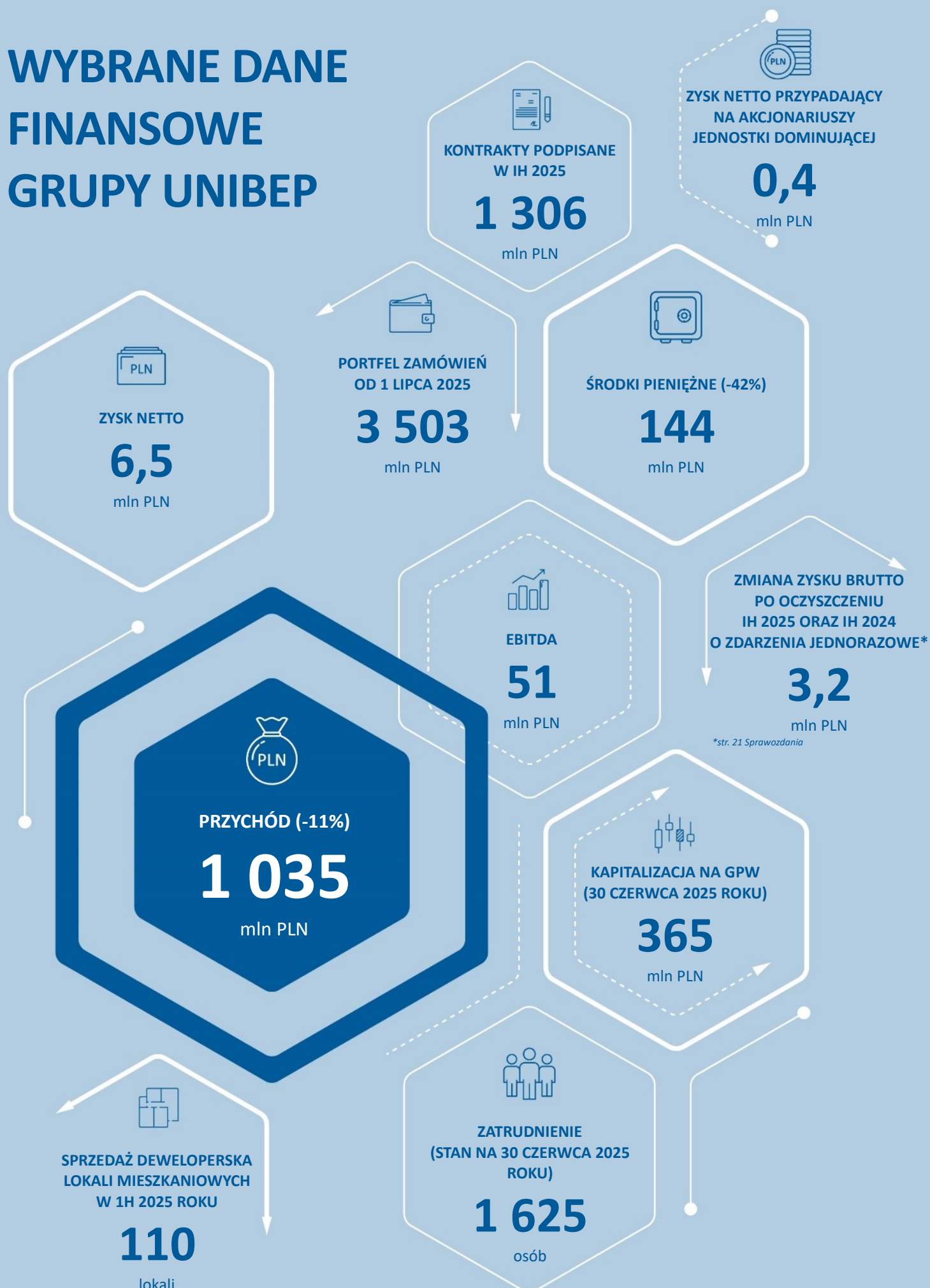
Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2025 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 71 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 68 ust. 8 pkt 2–13 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

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

SPIS TREŚCI

1.	Wybrane dane finansowe	5
2.	Informacja o istotnych wydarzeniach	8
2.1.	Zdarzenia w okresie I półrocza 2025 roku	8
2.2.	Umowy dotyczące finansowania działalności	12
2.3.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	14
3.	Omówienie sytuacji finansowej	19
3.1.	Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	19
3.2.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	21
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	40
4.1.	Zmiany w strukturze Grupy	40
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	42
5.1.	Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	42
5.2.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	44
5.3.	Program motywacyjny.....	45
5.4.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	46
5.5.	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	46
6.	Inne istotne informacje Grupy.....	48
6.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	48
6.2.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	48
6.3.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach	49
6.4.	Pozostałe informacje	50
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	51
8.	OŚWIADCZENIE	57

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	tys. PLN		r/r	tys. EUR	
	1H 2025	1H 2024		1H 2025	1H 2024
Przychody netto ze sprzedaży	1 035 499	1 159 363	-11%	245 332	268 938
EBIDTA (EBIT + amortyzacja)	51 496	134 497	-62%	12 201	31 199
% sprzedaży	5,0%	11,6%	-6,6 p.p.		
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	35 802	120 246	-70%	8 482	27 893
% sprzedaży	3,5%	10,4%	-6,9 p.p.		
Zysk netto	6 499	86 529	-92%	1 540	20 072
% sprzedaży	0,6%	7,5%	-6,8 p.p.		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	351	39 653	-99%	83	9 198
% sprzedaży	0,0%	3,4%	-3,4 p.p.		

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	tys. PLN, na dzień			r/r	tys. EUR, na dzień		
	30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024		30.06.2025	31.12.2024	30.06.2024
Aktywa trwałe	462 810	474 096	528 008	-12%	109 104	110 952	122 422
Aktywa obrotowe	1 411 563	1 501 391	1 447 930	-3%	332 767	351 367	335 713
Aktywa/Pasywa	1 874 373	1 975 487	1 975 937	-5%	441 871	462 318	458 135
Kapitał własny	313 454	319 265	298 106	5%	73 895	74 717	69 118
Kapitał obcy	1 560 919	1 656 221	1 677 831	-7%	367 976	387 602	389 017
Środki pieniężne na koniec okresu	143 976	262 504	247 272	-42%	33 941	61 433	57 332

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	1H 2025	1H 2024	1H 2025	1H 2024
Przepływy z działalności operacyjnej	-67 863	-123 665	-16 078	-28 687
Przepływy z działalności inwestycyjnej	6 066	21 276	1 437	4 935
Przepływy z działalności finansowej	-56 733	38 650	-13 441	8 966
Przepływy pieniężne netto ogółem	-118 530	-63 739	-28 082	-14 785

Przyjęte zasady przeliczeń

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

na dzień 30.06.2025 1 EUR = 4,2419 PLN

na dzień 30.06.2024 1 EUR = 4,3130 PLN

na dzień 31.12.2024 1 EUR = 4,2730 PLN

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

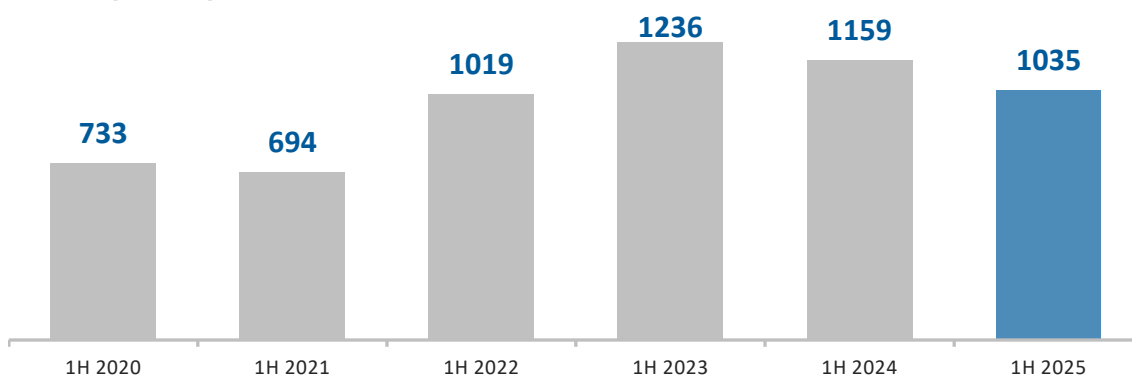
miesiące zakończone 30.06.2025 1 EUR = 4,2208 PLN

miesiące zakończone 30.06.2024 1 EUR = 4,3109 PLN

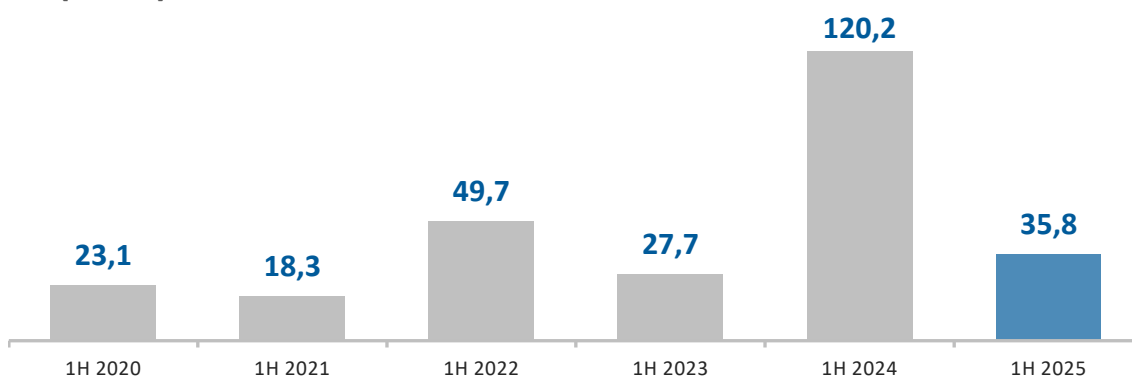
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	1H 2025	1H 2024	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	3,5%	10,4%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność EBITDA	5,0%	11,6%	= EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	0,6%	7,5%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	2,1%	33,8%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	4,5%	3,6%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
	30.06.2025	30.06.2024	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,83	0,85	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,22	1,20	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,12	0,20	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

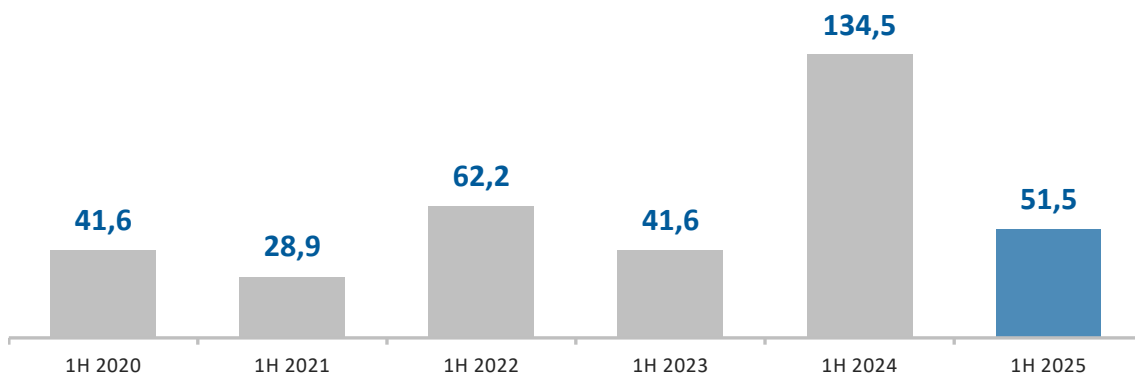
PRZYCHÓD [MLN PLN]



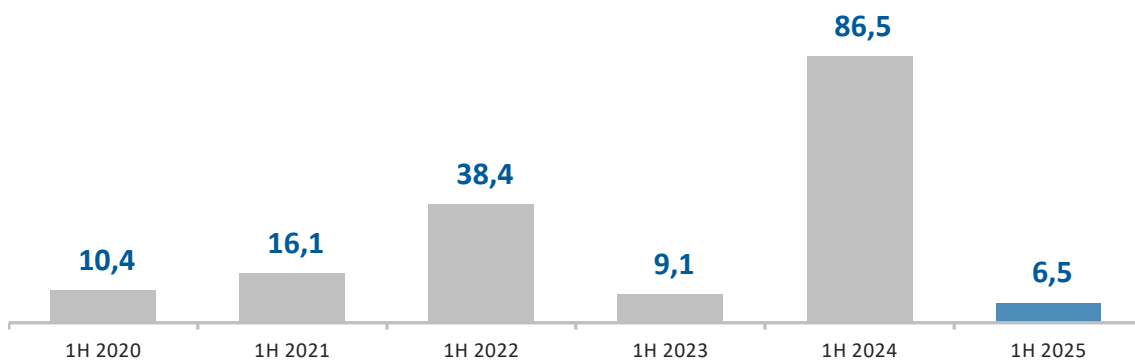
EBIT [MLN PLN]



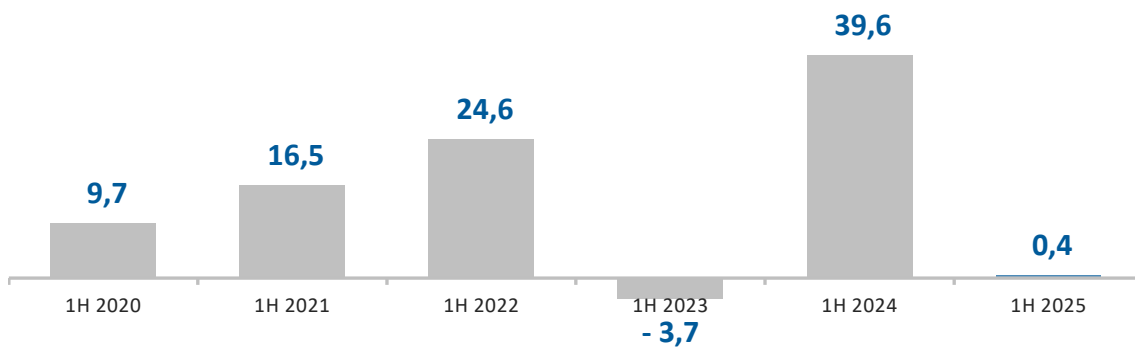
EBITDA [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [MLN PLN]



2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1. ZDARZENIA W OKRESIE I PÓŁROCZA 2025 ROKU

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

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

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

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

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

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

11 marca 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania inwestycyjnego nr 91707, pn.: "Koszarowce + Stołówka (3 budynki koszarowe [zakwaterowanie 1200 osób] +1 budynek stołówki [pojemność do 1428 osób] - Etap I" na terenie Garnizonu Powidz w kompleksie wojskowym Powidz w województwie wielkopolskim.

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

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

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

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Zaprojektowanie i wybudowanie hali utrzymaniowo - naprawczej pojazdów kolejowych w Sochaczewie" w województwie mazowieckim**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zostały złożone odwołania na czynności Zamawiającego poczynione w postępowaniu.

Wyrokiem z dnia 21.07.2025 Krajowa Izba Odwoławcza m.in. nakazała Zamawiającemu unieważnienie czynności wyboru oferty Emitenta, powtórzenie czynności badania i oceny ofert, w tym odrzucenie oferty Emitenta.

Stosownie do orzeczenia Krajowej Izby Odwoławczej, Zamawiający w dniu 22 lipca 2025 unieważnił czynności wyboru oferty Emitenta (RB 57/2025).

Emitent zaskarżył orzeczenie Krajowej Izby Odwoławczej składając w dniu 14 sierpnia 2025 roku skargę do Sądu Okręgowego w Warszawie.

Zamawiający dokonał ponownej oceny ofert złożonych w postępowaniu w konsekwencji czego odrzucił ofertę Emitenta i dokonał wyboru jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez innego uczestnika postępowania.

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

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

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

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

- **Wybór oferty na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków**

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

21 lipca 2025 roku umowa została podpisana. (RB 56/2025)

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

29 maja 2025 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej" - w formule zaprojektuj i wybuduj". Zamawiającym jest Wojskowa Akademia Techniczna. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 192,5 mln zł brutto, tj. ok. 156,5 mln zł netto. (RB 38/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla - budowa infrastruktury stacjonarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą - postępowanie nr 87/RB"**

6 czerwca 2025 roku konsorcjum w składzie: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum], Tytan Systemy Bezpieczeństwa Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] oraz ELNET Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla - budowa infrastruktury stacjonarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą -postępowanie nr 87/RB" w województwie podlaskim. Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 92,0 mln zł brutto, tj. ok. 74,8 mln zł netto, z czego udział przypadający Emitentowi stanowi kwota ok. 54,0 mln zł netto. (RB 41/2025)

- **Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację zadania pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w Złocięncu przy Alei Piastów"**

9 czerwca 2025 roku Unihouse S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu w Złocięncu przy Alei Piastów". Zamawiającym jest Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KNZ- Zachodniopomorskie" Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 17,0 mln zł brutto, co stanowi ok. 15,6 mln zł netto. (RB 42/2025)

- **Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Budowa publicznego żłobka w mieście Kobyłka w formule zaprojektuj-wybuduj"**

24 czerwca 2025 roku Zarząd Unibep S.A. powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Miasto Kobyłka jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa publicznego żłobka w mieście Kobyłka w formule zaprojektuj-wybuduj. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 8,7 mln zł brutto. (RB 47/2025)
Podpisanie umowy nastąpiło 3 lipca 2025 roku. (RB 51/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla - budowa infrastruktury stacjonarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą - postępowanie nr 88/RB"**

25 czerwca 2025 roku przez konsorcjum w składzie: Unibep S.A., Tytan Systemy Bezpieczeństwa Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] oraz ELNET Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla - budowa infrastruktury stacjonarnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą - postępowanie nr 88/RB" w województwie warmińsko – mazurskim. Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 83,3 mln zł brutto, tj. ok. 67,7 mln zł netto, z czego udział przypadający Emitentowi stanowi kwota ok. 49,1 mln zł netto. (RB 48/2025)

2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

- Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 60 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 25 listopada 2025 roku.
- 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 30 mln zł do dnia 02 czerwca 2025 roku.
 - 26 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na linię gwarancyjną w kwocie 80 mln zł do dnia 30 maja 2025 roku.
 - 26 lutego 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę zawierania i wykonywania transakcji pochodnych w kwocie 4 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 maja 2025 roku.
 - 27 lutego 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł do dnia 31 marca 2025 roku.
 - 30.03.2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł do dnia 30 kwietnia 2025 roku.
 - 07 kwietnia 2025 roku Unibep SA zawarł umowę Limitu Gwarancyjnego z firmą Accelerant Insurance Europe SA w wysokości 21 mln zł z okresem ważności od dnia 26 marca 2025 roku do dnia 25 marca 2026 roku.
 - 23 kwietnia 2025 roku Unihouse SA podpisał umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 21 kwietnia 2026 roku.
 - 28 kwietnia 2025 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln. zł do dnia 31 lipca 2025 roku.
 - 09 maja 2025 roku Unibep SA aneksował umowę trójstronną z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych sp. z o.o. na udzielanie poręczeń z tytułu zawieranych gwarancji do kwoty 110 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 25 listopada 2025 roku.
 - 12 maja 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln. zł zmieniając limit na gwarancje z 60 mln zł na 70 mln zł. Umowa zawarta do dnia 31 stycznia 2026 roku.
 - 30 maja 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 80 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 31 lipca 2026 roku.
 - 30 maja 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę na kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 40 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 31 lipca 2026 roku.
 - 30 maja 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę zawierania i wykonywania transakcji pochodnych podnosząc limit do 20 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 31 lipca 2026 roku.
 - 03 czerwca 2025 roku pomiędzy Marywilka 73 Sp. z o.o. a VeloBank S.A. został podpisany aneks do umowy o kredyt inwestycyjny i kredyt VAT. Aneks dotyczył m.in. zmiany kwoty kredytu inwestycyjnego i zmniejszył go do 40 mln złotych.
 - 04 czerwca 2025 roku Unibep S.A. przedłużył umowę z Compensa TU S.A. Vienna Insurance Group (następca prawny Wiener TU S.A. Vienna Insurance Group) umowę o udzielenie kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych w wysokości 10 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 17 marca 2026 roku.
 - 10 czerwca 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł, doprecyzowujący zapis odnośnie przelewu wierzytelności. Umowa zawarta do dnia 31 stycznia 2026 roku.
 - 12 czerwca 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Santander Factoring Sp. z o.o. umowę faktoringową na kwotę 50 mln zł. Umowa zawarta do 14 października 2025 roku.

- 13 czerwca 2025 roku Unibep S.A. podpisał umowę z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. na udzielenie gwarantowanej przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu na kwotę 20,48 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 stycznia 2028 roku.
- 17 czerwca 2025 roku Unibep S.A. podpisał umowę z Bank Polska Kasa Opieki S.A. o wielocelowy limit kredytowy na kwotę 25,6 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2027 roku.
- 23 czerwca 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Santander Factoring Sp. z o.o. umowę factoringową na kwotę 50 mln zł. Umowa zawarta do 14 października 2025 roku.
- 27 czerwca 2025 roku pomiędzy Uni 4 Sp. z o.o. a Alior Bank S.A. została podpisana umowa kredytu inwestycyjnego na kwotę 88,9 mln zł oraz kredytu VAT na kwotę 4 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 15 czerwca 2028 roku.

2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu na realizację zadania pn.: "Modernizacja zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku lądowej granicy z Republiką Białorusi w zakresie bariery fizycznej - przebudowa istniejącej drogi technicznej"**

2 lipca 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Skarbu Państwa - Komendanta Głównego Straży Granicznej zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu pn.: "Modernizacja zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku lądowej granicy z Republiką Białorusi w zakresie bariery fizycznej - przebudowa istniejącej drogi technicznej". Cena Oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 292,4 mln zł brutto, co stanowi ok. 237,7 mln zł netto. (RB 50/2025)

9 lipca 2025 roku zawarto umowę na realizację zadania. (RB 52/2025)

- **Odwołanie od decyzji organu podatkowego przez spółkę zależną Monday Development**

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.

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 Spółki i wskazują bezzasadność tez stawianych przez USC oraz na bardzo wysokie prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie. Opinia ta, podziela również tezę prezentowaną przez Zarząd Emitenta, że ww. decyzja USC pozostaje bez wpływu na prezentowane wyniki finansowe tak spółki MDV jak wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej Unibep

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 r. 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.

- **Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. 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 S.A. 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 S.A. [Lider Konsorcjum] oraz SBB Energy S.A. z siedzibą w Opolu zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe opartego na układzie silników gazowych dla PGE Energia Ciepła S.A. Oddział nr 1 w Krakowie". Zamawiającym jest PGE Energia Ciepła S.A. Wynagrodzenie Konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi łącznie ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 56/2025).

Szersza informacja n/t zakresu robót (zakres podstawowy, opcja oraz umowa serwisowa) w punkcie 3.2 strona 25.

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

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

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

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

23 lipca 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Sądu Okręgowego w Suwałkach zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach, przy ul. Utrata".

Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 71,2 mln zł brutto, co stanowi ok. 57,9 mln zł netto. (RB 59/2025)

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

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

- **Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. 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 S.A. umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa dwóch budynków mieszkalnych przy ulicy Karkonoskiej w miejscowości Lubawka". Zamawiającym jest Gmina Lubawka. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 29,7 mln zł brutto, tj.: ok. 27,2 mln zł netto. (RB 65/2025)

- **Wybór oferty UNIHOUSE S.A. 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 S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa wielorodzinnych budynków komunalnych przy ul. Piaskowej w Wasilkowie". Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 15,9 mln zł brutto, tj.: ok. 14,5 mln zł netto. (RB 66/2025)

- **Wybór oferty UNIHOUSE S.A. 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 S.A. 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 wynosi ok. 11,5 mln zł brutto, tj.: ok. 10,5 mln zł netto. (RB 67/2025)

- **Zawarcie umów finansowych**

- 01 lipca 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z Uniqą TU S.A. umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe do kwoty 60 mln. zł. Umowa przedłużona do dnia 30 czerwca 2026 roku.
- 17 lipca Unibep S.A. aneksował z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych do kwoty 150 mln zł. Umowa zawarta na czas nieokreślony.
- 17 lipca Unihouse S.A. aneksował z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. 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 dnia 01 września 2025 roku została wystawiona przez Unibep S.A. gwarancja korporacyjna za zobowiązania Unihouse na rzecz Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. w kwocie 5 mln EUR ważna do dnia 17 lipca 2036 r. Poprzednia gwarancja korporacyjna wystawiona do umowy na kwotę 25 mln EUR została zwrócona Unibep S.A.
- 31 lipca Unibep S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 31 października 2025 roku.
- 04 sierpnia Unibep S.A. podpisał z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji w kwocie ok. 73,1 mln zł. Umowa zawarta do dnia 16 stycznia 2026 roku.
- 30 lipca 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeniowym Ergo Hestia S.A. umowę o gwarancję kontraktową na kwotę ok. 73,1 mln zł. Gwarancja ważna do dnia 16 stycznia 2026 roku.
- 8 lipca 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej na kwotę ok. 5,85 mln zł. Umowa zawarta do dnia 31 stycznia 2031 roku.
- 14 sierpnia 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej umowę kredytu rewolwingowego na kwotę 5 mln złotych. Umowa została zawarta do 20 sierpnia 2027 roku.
- 27 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z mBank S.A. umowę ramową Umbrella Wieloproduktową w kwocie 80 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 28 listopada 2025 roku.
- 29 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. podpisał umowę z Bank Polska Kasa Opieki S.A. o wielocelowy limit kredytowy na kwotę 63,5 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 30 września 2027 roku.
- 05 września 2025 roku Unibep S.A. podpisał umowę z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. na udzielenie gwarantowanej przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu na kwotę 50,8 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 października 2027 roku.

- **Sprawy sądowe po dniu bilansowym**

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

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

LEGENDA

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

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU [TYS. PLN]

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	399 086	309 804	196 846	90 848	69 562	-30 646	1 035 499
sprzedaż zewnętrzna	380 778	309 804	196 846	90 173	57 897		1 035 499
sprzedaż na rzecz innych segmentów	18 308	0	0	674	11 664	-30 646	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	365 378	299 491	178 278	68 304	69 647	-27 268	953 830
Zysk brutto ze sprzedaży	33 708	10 313	18 568	22 543	-85	-3 379	81 669
% zysku brutto ze sprzedaży	8,45%	3,33%	9,43%	24,81%	-0,12%	11,02%	7,89%

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU [TYS. PLN]

- PRZEKSZTAŁCONE

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	647 896	225 517	86 620	140 818	88 346	-29 835	1 159 363
sprzedaż zewnętrzna	618 684	225 517	86 620	140 261	88 280		1 159 363
sprzedaż na rzecz innych segmentów	29 211	0	0	557	66	-29 835	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	653 963	208 167	86 713	96 329	84 384	-28 178	1 101 377
Zysk brutto ze sprzedaży	-6 067	17 350	-93	44 490	3 963	-1 656	57 986
% zysku brutto ze sprzedaży	-0,94%	7,69%	-0,11%	31,59%	4,49%	5,55%	5,00%

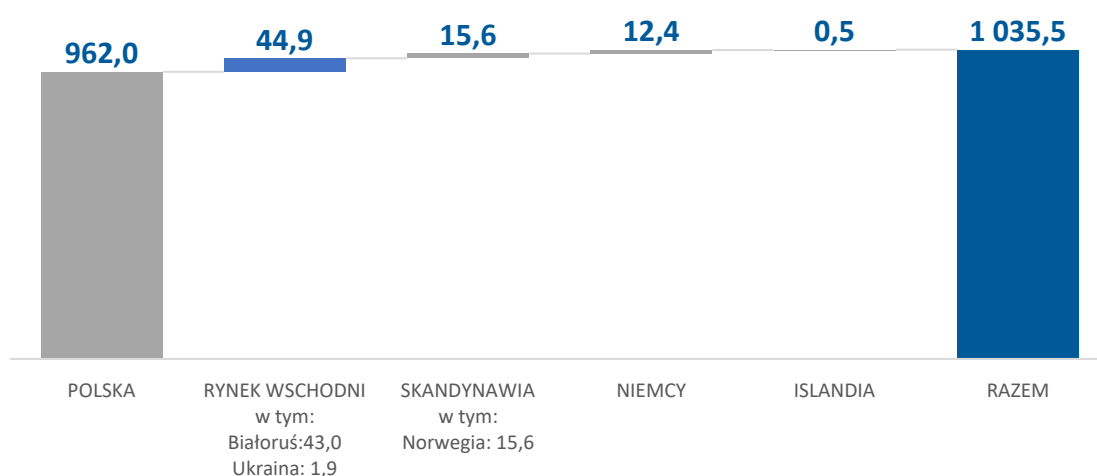
Prezentowane powyżej wyniki segmentów w porównaniu do wyników osiągniętych w analogicznym okresie poprzedniego roku zostały przekształcone zgodnie z zasadami porównywalności.

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

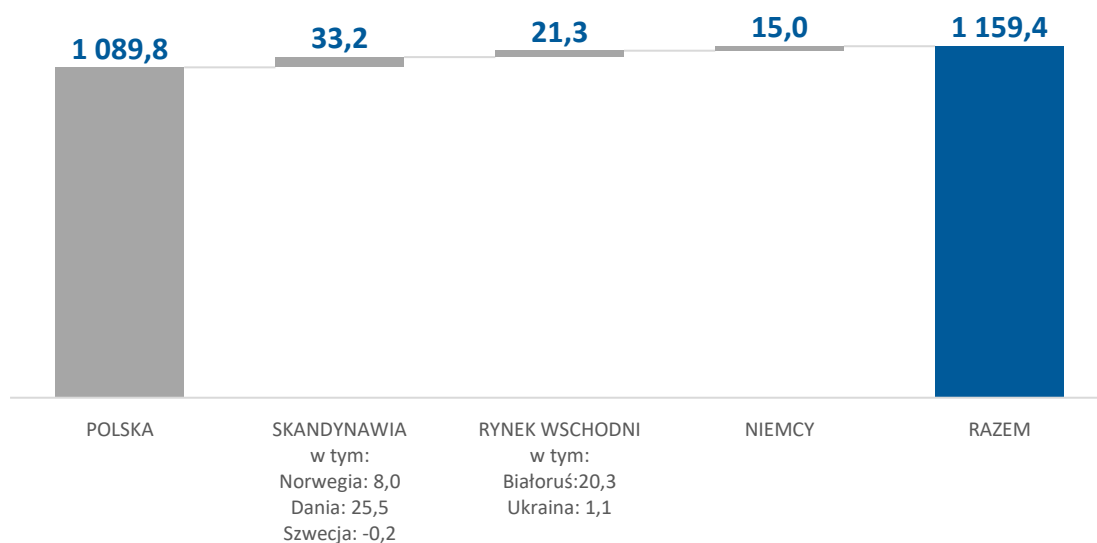
- Segment Budownictwa Ogólnego ujmuje sektory: budownictwo mieszkaniowe, niemieszkaniowe i przemysłowe,
- Segment Budownictwa Energetycznego ujmuje działalności Emitenta jako generalnego wykonawcy w sektorach stricte energetycznych: ciepłownictwo, kogeneracja oraz inne dziedziny energetyki.
- Pozostałe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

Informacja o obszarach geograficznych – dane Grupy Kapitałowej

PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2025 ROKU [MLN PLN]



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2024 ROKU [MLN PLN]



3.2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

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

W I półroczu 2025 roku Grupa Kapitałowa uzyskała przychody 1.035,5 mln zł i zysk brutto ze sprzedaży 81,7 mln zł. Pomimo niższej sprzedaży niż w analogicznym okresie roku poprzedniego zysk brutto ze sprzedaży jest wyższy, zarówno w wartościach bezwzględnych jak i procentowo.

mln zł	IH 2025	IH 2024	odchylenie	r/r	IH 2025 zdarzenie jednorazowe	IH 2024 zdarzenie jednorazowe
Sprzedaż	1 035,5	1 159,4	-123,9	-10,7%		
Zysk brutto ze sprzedaży	81,7	58,0	23,7	41%		-0,9
% sprzedaży	7,9%	5,0%		2,9p.p.		
Zysk operacyjny	35,8	120,2	-84,5	-70%	7,0	103,2
% sprzedaży	3,5%	10,4%		-6,9p.p.		
Zysk brutto	12,9	105,9	-93,0	-88%	7,0	103,2
% sprzedaży	1,2%	9,1%		-7,9p.p.		
Zysk netto	6,5	86,5	-80,0	-92%	5,7	83,6
% sprzedaży	0,6%	7,5%		-6,8p.p.		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	0,4	39,7	-39,3	-99%	2,8	48,1
% sprzedaży	0,0%	3,4%		-3,4p.p.		

Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że na ogólną rentowność operacyjną osiągniętą w I półroczu 2024 roku przez Grupę Kapitałową miało wpływ zdarzenie jednorazowe odnotowane w ramach działalności deweloperskiej. Spółki zależne od Emitenta funkcjonujące w strukturach Grupy Unidevelopment podjęły wówczas uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiązało się z przekwalifikowaniem tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Ponadto podjęta została decyzja o sprzedaży działki przy ul. Coopera w Warszawie.

Efekt tych zdarzeń wpłynął na poziom pozostałych przychodów operacyjnych w wysokości ok 103,2 mln zł, a zysku netto 83,6 mln zł, co ukazane jest w tabeli powyżej.

Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w I półroczu 2025 roku było dalsze przeszacowanie wartości godziwej gruntów przekwalifikowanych w roku 2024 z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Urealnienie wyceny spowodowało wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnej i wpływ na wynik z działalności operacyjnej oraz zysk netto. Wpływ na wynik operacyjny wynosi 7 mln zł, a na zysk netto 5,7 mln zł. Emitent podkreśla, że analizując wyniki I półrocza 2025 roku na tle danych finansowych z analogiczny okres poprzedniego roku należy pamiętać o jednorazowej wymowie ww. zjawisk.

Poniżej Emitent prezentuje szacunkowe wstępne wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za okres I półrocza 2025 roku i I półrocza 2024 roku na tle „oczyszczonych wyników” o ww. zdarzenia.

Wyniki I półrocza 2025 roku na tle „oczyszczonych” wyników za I półrocze 2024 roku wskazują na ich poprawę zarówno na poziomie operacyjnym, jak i brutto.

Grupa Kapitałowa mimo spadku przychodów o ok. 11%, wykluczając zdarzenia jednorazowe, poprawiła rentowność brutto ze sprzedaży z 5,1% do 7,9%. Pozytywne odchylenie odnotował także zysk z działalności operacyjnej (wzrost o 69%).

	IH 2025 bez zdarzeń jednorazowych	IH 2024 bez zdarzeń jednorazowych	odchylenie	r/r
Sprzedaż	1 035,5	1 159,4	-123,9	-10,7%
Zysk brutto ze sprzedaży	81,7	58,9	22,8	39%
% sprzedaży	7,9%	5,1%		2,8p.p.
Zysk operacyjny	28,8	17,0	11,8	69%
% sprzedaży	2,8%	1,5%		1,3p.p.
Zysk brutto	5,9	2,7	3,2	120%
% sprzedaży	0,6%	0,2%		0,3p.p.
Zysk netto	0,8	2,9	-2,1	-71%
% sprzedaży	0,1%	0,3%		-0,2p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-2,5	-8,4	5,9	-70%
% sprzedaży	-0,2%	-0,7%		0,5p.p.

Na poziomie operacyjnym na wskazane powyżej szacunkowe wyniki za I półrocze 2025 roku wpływ miały czynniki w poszczególnych segmentach działalności.

- **Segment budowlany** (spadek sprzedaży o 5,7%), który ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego. Sektor budownictwa ogólnego uwzględnia prezentowany we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową. Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych w okresie I półrocza 2025 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg segmentów działalności przedstawiają się następująco:
 - sektor budownictwa infrastrukturalnego (wzrost o 37% r/r),
 - sektor budownictwa energetycznego (wzrost o 127% r/r),
 - sektor budownictwa ogólnego (spadek o 38% r/r) na co głównie wpłynął fakt niskiej kontraktacji w ciągu roku 2024 skutkującą spadającym portfelem zamówień do realizacji w 2025 roku i latach kolejnych,
- **budownictwa modułowego** (tj. działalność spółki zależnej Unihouse S.A.) (spadek sprzedaży o 22% r/r),
- **segment deweloperski** (spadek sprzedaży o 35% r/r) w ślad za procesem protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z przyjętymi harmonogramami.

Eliminując zdarzenia jednorazowe, w I półroczu 2025 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 28,8 mln zł i w porównaniu do 17 mln zł zysku odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku stanowi to pozytywne odchylenie o 11,8 mln zł. Na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności, o których mowa w dalszej części komentarza.

Poza ww. zjawiskami w I półroczu 2025 roku Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost kosztów zarządu w wysokości ok. 4,6 mln zł (tj. 11%) w porównaniu do ubiegłego roku, głównie w związku z regulacjami płacowymi poczynionymi w II połowie 2024 roku oraz wzmocnieniem struktur centralnych niezbędnych w procesie nadzoru i kontroli ryzyka operacyjnego poszczególnych biznesów ale również zespołów o charakterze centralnych usług wsparcia o charakterze technicznym lub serwisowym zarządzającymi kontraktami znajdującymi się w okresie rękojmi i gwarancji.

Pomimo dobrych wyników na poziomie zysku operacyjnego, wynik netto został obniżony przez negatywny wpływ działalności finansowej. W pierwszym półroczu 2025 roku odnotowano wzrost kosztów działalności finansowej (wzrost o około 10 mln zł w stosunku do okresu porównywalnego) co było efektem wyższych kosztów odsetkowych oraz:

1. negatywnym wpływem wyceny instrumentów zabezpieczających pozycję walutową (instrumenty typu NDF tj. non-deliverable forward), które zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń wyceniane są według wartości rynkowej na dzień bilansowy. Należy przy tym wskazać, że bieżąca wycena długoterminowych kontraktów budowlanych uwzględnia czynniki o charakterze walutowym przeliczone wg aktualnych kursów wymiany, ale w związku z koniecznością stosowania zasad określonych w MSSF 16 dodatnie efekty wynikające z przeliczeń kursowych odnotowywane są w zysku ze sprzedaży wg tzw. stopnia zaawansowania, co oznacza, że ich pozytywne efekty rozkładają się na czas realizacji danego kontraktu.

2. wzrostu kosztów w analizowanym okresie I półrocza 2025 roku (w stosunku do połowy 2024 roku) związanych z ujęciem dyskonta od należności i zobowiązań. Zasady księgowe w tym zakresie wymagają, aby długoterminowe pozycje bilansowe były wyceniane do bieżącej wartości z uwzględnieniem stóp dyskontowych odrębnych dla zobowiązań i należności, zaś stopy te zależą od wysokości stop procentowych publikowanych przez NBP. W analizowany okresie 1 półrocza nastąpił spadek stop procentowych co przełożyło się na negatywną różnicę w wys. ok. 2,4 mln zł w porównaniu do okresu porównywalnego na poziomie jednostki dominującej. Warto też wskazać na fakt że Emitent intensywnie pracuje nad tym, aby wraz z rozwojem sprzedaży adekwatnie rosły zabezpieczenia należytego wykonania umów realizowanych przez podwykonawców, w formie kaucji gwarancyjnych, aby osiągnąć efekt symetrii.

Zarząd pragnie wskazać, że w ślad za poprawą rentowności powinna następować dalsza poprawa pozycji gotówkowej, co w przyszłości skutkować powinno zmniejszeniem poziomów zadłużenia oraz przyczynić się do zmniejszenia kosztów finansowych prowadzonej przez Grupę Kapitałową działalności.

W rezultacie ww. czynników Grupa Kapitałowa wykazała zysk netto na poziomie 0,8 mln zł, wobec 2,9 mln zł w poprzednim roku, wolnych od wpływu ww. zdarzeń jednorazowych.

Na koniec I półrocza 2025 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wyniósł 144 mln zł, wobec 247 mln zł na koniec I półrocza 2024 roku. Pozycja ta neutralizuje zadłużenie finansowe (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu najmów) sięgające 343 mln zł wg stanu na 30 czerwca 2025 roku, wobec 369 mln zł na dzień 30 czerwca 2024 roku. Poziom zadłużenia netto wynoszący dla Grupy Kapitałowej 199 mln zł wg stanu na 30 czerwca 2025 roku wzrósł więc względem analogicznego okresu poprzedniego roku, ale spadł względem stanu na 31 marca 2025 roku, kiedy wynosił on 260 mln zł. Zarząd pragnie wskazać, że poziom zadłużenia netto pozostaje w zgodzie z planami wewnętrznymi i jest na poziomie gwarantującym spełnienie wszelkich covenantów finansowych oczekiwanych przez instytucje finansowe i obligatariuszy. Jego wzrost w analizowanym okresie I półrocza 2025 roku w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku związany jest koniecznością sfinansowania strat finansowych odnotowanych na kontraktach o charakterze deficytowym, dla których stosowne rezerwy na przewidywane straty zostały rozpoznane w sprawozdawczości finansowej zgodnie z zasadami księgowymi w poprzednich okresach (Zarząd Emitenta wskazywał na ten fakt w komentarzach prezentowanych w ciągu 2024 roku, jak również ujętych w Sprawozdaniu z Działalności Grupy Kapitałowej za rok 2024).

Jednocześnie Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że wg najlepszej wiedzy obecnie notowany konsekwentny wzrost rentowności operacyjnej Grupy Kapitałowej powinien w kolejnych okresach wpływać pozytywnie na dalszą poprawę ww. wskaźnika zadłużenia netto Grupy Kapitałowej.

SEGMENT BUDOWLANY

W całym I półroczu 2025 roku w **segmencie budowlanym**, obejmującym sektory budownictwa **ogólnego, energetycznego oraz infrastruktury** rozpoznana sprzedaż wyniosła ok 906 mln zł (spadek o ok. 6%) .

mln zł	IH 2025	IH 2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	905,7	960,0	-54,3	-5,7%
Zysk brutto ze sprzedaży	62,6	11,2	51,4	459%
% sprzedaży	6,9%	1,2%		5,7p.p.
Portfel zamówień	3 396	3 694	-298	-8%
Kontraktacja	1 199	1 066	133	13%

W największym stopniu na spadek ten wpłynęły negatywne odchylenia budownictwa **ogólnego**. Spowodowane jest to niższą, selektywną i ostrożną kontraktacją w całym roku 2024, skutkującą spadającym portfelem zamówień na dzień 31 grudnia 2024, który przypadał do realizacji w kolejnych okresach. Dodatkowo cały rynek mieszkaniowy przeżywa kryzys. Dane rynkowe wskazują na ponad 20-procentowy r/r spadek liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia w czerwcu 2025 oraz spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w czerwcu, co miało także wpływ na działalność Emitenta jako generalnego wykonawcy w sektorze mieszkaniowym. Zarząd Emitenta zakłada, że dalsza intensywna penetracja rynku w nowych regionach kraju przełoży się na wzrost sprzedaży w kolejnych okresach sprawozdawczych. Obecnie Zarząd intensyfikuje działania kontraktacyjne na terytorium Małopolski i Podkarpacia oraz Dolnego Śląska gdzie obecnie budowane są struktury handlowe wspierające ww. proces kontraktacji.

Sektor budownictwa ogólnego uwzględnia prezentowany we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową.

[mln PLN]	IH 2025	IH 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	399,1	647,9	-248,8	-38%
Zysk brutto ze sprzedaży	33,7	-6,1	39,8	656%

Spadki sprzedaży w budownictwie mieszkaniowym rekompensowane są akwizycją w obszarze przemysłowym oraz w obszarze wojskowym, które z racji wymogów formalnych nie są tak bardzo narażone na wojny cenowe pomiędzy uczestnikami rynku jak budownictwo mieszkaniowe. W okresie I półrocza 2025 roku pozyskaliśmy kilka zamówień z obszaru wojskowego na łączną kwotę 347 mln zł (netto). Jeszcze w I kwartale 2025 roku pozyskany został kontrakt dla Agencji Mienia Wojskowego na terenie Garnizonu Powidz w kompleksie wojskowym Powidz w województwie wielkopolskim. Jego wartość to 235 mln zł netto. W ramach I półrocza 2025 roku sektor budownictwa ogólnego pozyskał zamówienia na wartość 717 mln zł. Wartość portfela zamówień sektora na koniec II kwartału 2025 roku wynosi **ok. 1,4 mld zł**.

Dodatkowo po dniu bilansowym zawarta została umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu (54 mln zł) oraz kolejna umowa z obszaru wojskowego na 32 mln zł. Dodatkowo dokonano wyboru naszej oferty na budowę Sądu w Suwałkach (łącznie wartość ok. 112 mln zł).

W drugim półroczu 2025 roku przewidziane jest zakończenie kilku ważnych realizacji. Wśród nich znajduje się m.in. budowa Akademii Muzycznej w Bydgoszczy, której łączna wartość uwzględniająca uzgodnione z zamawiającym aneksy przekroczy 400 mln zł netto. Tym samym obiekt ten znajdzie się wśród największych dotychczasowych realizacji Grupy Unibep.

Istotny wzrost przychodów osiągnięty (127% r/r) został w budownictwie **energetycznym**, w ramach którego od początku bieżącego roku rozpoznawane są przychody z projektów podpisanych jeszcze w 2024 roku wg stopnia ich zaawansowania, a które obecnie znajdują się w fazie intensywnych działań budowlanych. Aktualnie realizowane kontrakty są efektem świadomej kontraktacji z punktu widzenia

rentowności i stanowią istotny wkład w wynikach segmentu budowlanego. Od roku 2025 i dla okresów porównawczych nie uwzględnia się w sektorze energetycznym prezentowanej we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych części przemysłowej, która rozpoznawana jest aktualnie w sektorze budownictwa ogólnego.

[mln PLN]	IH 2025	IH 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	196,8	86,6	110,2	127%
Zysk brutto ze sprzedaży	18,6	-0,1	18,7	

Dobrze jakościowo wygląda portfel realizowany w **sektorze energetycznym**. Realizujemy ważne kontrakty na terenie Elbląga, Zdzeszowic oraz Żywca. Zakończyliśmy z sukcesem realizację kontraktu w Białymstoku dla Enea Ciepło. Coraz aktywniej poruszamy się w ramach projektów kogeneracyjnych, kotłowni biomasowych, gazowych i olejowych oraz spalarni odpadów. Z ORLEN Termika podpisaliśmy umowę na budowę nowoczesnej kotłowni biomasowej na terenie Elektrociepłowni Pruszków (208 mln zł). Wartość portfela zamówień sektora budownictwa energetycznego na koniec II kwartału 2025 roku wynosi **ok. 0,5 mld zł**.

W lipcu br. działając w ramach konsorcjum zawarliśmy z PGE Energia Ciepła S.A. kolejną ważną dla dalszego rozwoju umowę na budowę źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków (ok. 590 mln zł bez uwzględnienia wynagrodzenia konsorcjanta). Kolejne istotne tematy znajdują się w przygotowaniu lub oczekują na rozstrzygnięcia w konkursach ofert przez zamawiających.

Wynagrodzenie Konsorcjum na kontrakcie "Budowa źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe opartego na układzie silników gazowych dla PGE Energia Ciepła S.A. Oddział nr 1 w Krakowie" 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. Na wynagrodzenie składa się:

- wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji części wykonawczej w zakresie podstawowym - w wysokości ok. 515,5 mln zł netto, z czego udział Emitenta w tej kwocie stanowi kwota ok. 296,2 mln zł netto;
- wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji części wykonawczej w zakresie opcjonalnym, który może zostać zlecony przez Zamawiającego - w wysokości ok. 260,3 mln zł netto, z czego udział Emitenta w tej kwocie stanowi kwota 183,7 mln zł netto;
- wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji części serwisowej w zakresie podstawowym wynosi ok. 55,0 mln zł netto i w całości będzie przypadać Emitentowi;
- wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji części serwisowej w zakresie opcjonalnym wynosi ok. 54,9 mln zł netto i w całości będzie przypadać Emitentowi.

mln zł	UNIBEP		SBB		SUMA
	Wartość	Udział	Wartość	Udział	
Wartość zakresu Podstawowego EPC netto	296,17	57,5%	219,36	42,5%	515,53
Wartość zakresu Opcjonalnego EPC netto	183,70	35,5%	76,64	64,5%	260,34
SUMA EPC	479,87		296,00		775,87
Wartość zakresu Umowy LTSA (Podstawa + Opcja):	109,84	100%	-	-	109,84
SUMA EPC + LTSA	589,71		296,00		885,71

Mając na względzie powyższe, na wynagrodzenie przypadające Emitentowi składa się:

- ok. 351,1 mln zł netto za realizację zakresu podstawowego (w części wykonawczej i serwisowej łącznie),

- b. ok. 238,6 mln zł netto za realizację zakresu opcjonalnego, który może zostać zlecony przez Zamawiającego (w części wykonawczej i serwisowej łącznie).

Zadanie w zakresie opcyjnym zostanie zrealizowane, o ile Zamawiający zleci realizację tych prac, przy czym spółka szacuje, że zlecenie opcji jest bardzo prawdopodobne i nastąpi nie później niż w I kwartale 2026 roku.

W ramach całego segmentu budowlanego mocny wzrost obrotów (37% r/r) wystąpił w sektorze **infrastruktury**, którego analizowane wyniki sprzedażowe wskazują na dodatnią dynamikę spowodowaną także tzw. efektem niskiej bazy, głównie w ślad za realizacją kontraktów typu projektuj-i-buduj, które były na etapie przygotowań przez rok 2024, a obecnie weszły w fazę realizacji po miesiącach projektowania.

[mln PLN]	IH 2025	IH 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	309,8	225,5	84,3	37%
Zysk brutto ze sprzedaży	10,3	17,4	-7,0	-41%

Wartość portfela zamówień sektora budownictwa infrastrukturalnego na koniec II kwartału 2025 roku wynosi **ponad 1,5 mld zł**. W ramach obszaru infrastruktury wartość podpisanych kontraktów w I półroczu 2025 roku wyniosła 274 mln zł.

Sektor **infrastrukturalny** dąży do realizacji zadania dywersyfikacji geograficznej i produktowej. Pomimo iż w ostatnim okresie zamawiający unieważnił czynności wyboru oferty Emitenta na budowę obwodnicy Starogardu Gdańskiego, to pozyskanie w lipcu kontraktu o charakterze buduj (przebudowa istniejącej drogi technicznej wzdłuż granicy z Republiką Białorusi) na wartość ok. 238 mln zł może dodatkowo zdynamizować trend sprzedażowy do końca roku 2025.

Służby handlowe dodatkowo czynią starania do pozyskania pierwszego w historii kontraktu z obszaru infrastruktury kolejowej. Jest to kontrakt o charakterze „buduj”, dla którego szczyt realizacji przypadnie z pewnością na lata po 2026 roku. Obecnie trwa proces odwoławczy, który może przeciągnąć się nawet do połowy 2026 roku.

W rezultacie ww. zjawisk, ale również wobec faktu, że kontrakty o charakterze deficytowym pochodzące jeszcze z 2023 roku zakończyły w minionym roku wywieranie istotnie negatywnego wpływu na działalności operacyjną, **rentowność brutto ze sprzedaży uległa zdecydowanej poprawie**, wskazując wzrost z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wys. +1,2% odnotowanej w I półroczu 2024 roku do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +6,9% odnotowanej w bieżącym roku, w tym:

- budownictwo energetyczne: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -0,1% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +9,4%,
- budownictwo ogólnego: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -0,9% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 8,5%,
- budownictwo infrastrukturalne: spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości +7,7% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +3,3%.

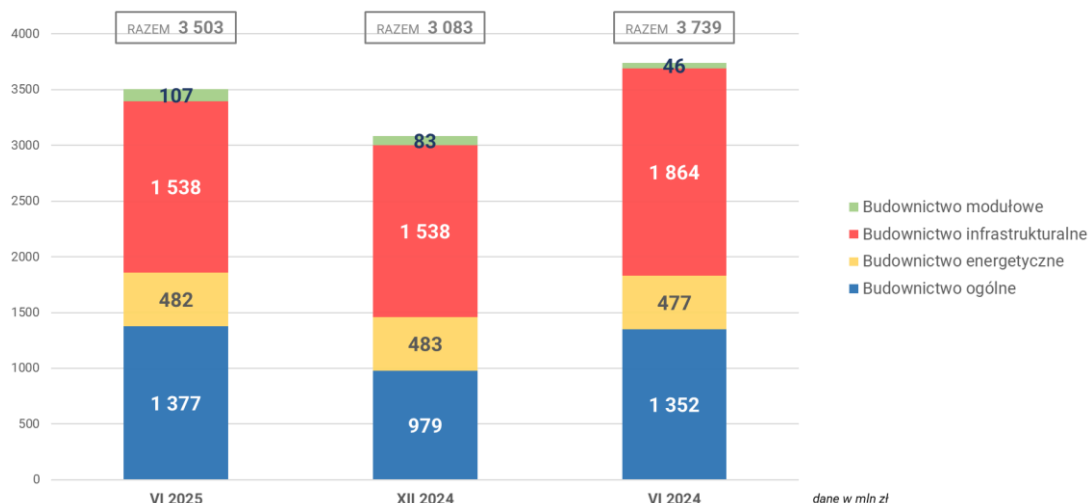
Ostrożna kontraktacja w roku 2024 spowodowała zmniejszenie portfela zamówień, który wg stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku wyniósł dla segmentu budownictwa 3,0 mld zł. Na koniec I półrocza 2025 roku portfel zamówień w tej części działalności wyniósł 3,4 mld zł.

Wartość umów budowlanych zawartych i podpisanych w segmencie budownictwa w okresie I półrocza 2025, roku wyniosła 1 199 mln zł, co jest wynikiem wyższym niż w analogicznym okresie ubiegłego roku o

12%. Dodatkowo po dniu bilansowym zawarto kontrakty na wartość 919 mln zł. Tym samym poziom kontraktacji po ośmiu miesiącach 2025 roku wynosi 2 118 mln zł przekracza wynik z całego roku 2024 (1 557 mln zł), co wskazuje na realną szansę dalszego wzrostu portfela zamówień na koniec roku 2025.

Intensywna kontraktacja w bieżącym roku przełoży się na wzrost sprzedaży w kolejnych okresach sprawozdawczych.

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI (STAN NA 30 CZERWCA 2025, 31 GRUDNIA 2024, 30 CZERWCA 2024)



SEGMENT DEWELOPERSKI

Sprzedaż segmentu **deweloperskiego** w I półroczu 2025 roku wyniosła 90,8 mln zł wobec 140,8 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek obrotów segmentu o ok. 35% był zgodny z przewidywaniami wynikającymi z sytuacji rynkowej i zaktualizowanymi harmonogramami realizowanych projektów deweloperskich.

	IH 2025	IH 2024	odchylenie	r/r	IH 2025 zdarzenie jednorazowe	IH 2024 zdarzenie jednorazowe
Sprzedaż	90,8	140,8	-50,0	-35,5%		
Zysk brutto ze sprzedaży	22,5	44,5	-21,9	-49%		-0,9
% sprzedaży	24,8%	31,6%		-6,8p.p.		
Zysk operacyjny	18,5	141,6	-123,2	-87%	7,0	103,2
% sprzedaży	20,3%	100,6%		-80,2p.p.		
Zysk brutto	17,0	137,9	-120,8	-88%	7,0	103,2
% sprzedaży	18,7%	97,9%		-79,2p.p.		
Zysk netto	13,6	106,0	-92,4	-87%	5,7	83,6
% sprzedaży	15,0%	75,3%		-60,3p.p.		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	8,5	61,6	-53,1	-86%	2,8	48,1
% sprzedaży	9,3%	43,7%		-34,4p.p.		
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	110	153	-43	-28%		
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	97	201	-104	-52%		

Analogicznie jak przy wynikach za I półrocze 2025 roku Grupy Kapitałowej, Zarząd Emitenta wskazuje, że na ogólną rentowność operacyjną osiągniętą w I półroczu 2024 roku przez Grupę Kapitałową miało wpływ zdarzenie jednorazowe odnotowane w ramach działalności deweloperskiej. Spółki zależne od Emitenta funkcjonujące w strukturach Grupy Unidevelopment podjęły wówczas uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiązało się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Ponadto została zrealizowana sprzedaż działki położonej przy ul. Coopera w Warszawie.

Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w I półroczu 2025 roku było skorygowanie wartości godziwej gruntów przekwalifikowanych w roku 2024 z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Urealnienie wyceny spowodowało wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnej i wpływ na wynik z działalności operacyjnej oraz zysk netto.

Analizując wyniki I półrocza 2025 roku bez zdarzeń jednorazowych na tle porównywalnych wyników za I półrocze 2024 roku odnotowane zostało pogorszenie wyników zarówno na poziomie operacyjnym, jak i netto. Poniżej Emitent prezentuje szacunkowe wstępne wyniki finansowe Grupy Unidevelopment za okres I półrocza 2025 roku i I półrocza 2024 roku na tle „oczyszczonych wyników” o ww. zdarzenia.

	IH 2025 bez zdarzeń jednorazowych	IH 2024 bez zdarzeń jednorazowych	odchylenie	r/r
Sprzedaż	90,8	140,8	-50,0	-35,5%
Zysk brutto ze sprzedaży	22,5	45,4	-22,9	-50%
% sprzedaży	24,8%	32,3%		-7,4p.p.
Zysk operacyjny	11,5	38,4	-26,9	-70%
% sprzedaży	12,6%	27,3%		-14,6p.p.
Zysk brutto	10,0	34,6	-24,6	-71%
% sprzedaży	11,0%	24,6%		-13,6p.p.
Zysk netto	7,9	22,4	-14,4	-65%
% sprzedaży	8,7%	15,9%		-7,2p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	5,6	13,5	-7,9	-58%
% sprzedaży	6,2%	9,6%		-3,4p.p.
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	110	153	-43	-28%
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	97	201	-104	-52%

W wyniku procesu agregacji danych finansowych wstępne szacunkowe dane finansowe za 1H 2025 roku wskazują, że Grupa Unidevelopment wypracowała zysk brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie w wysokości 22,5 mln zł w porównaniu z 45,4 mln zł odnotowanym w analogicznym okresie poprzedniego roku, co stanowi 49,6% spadek.

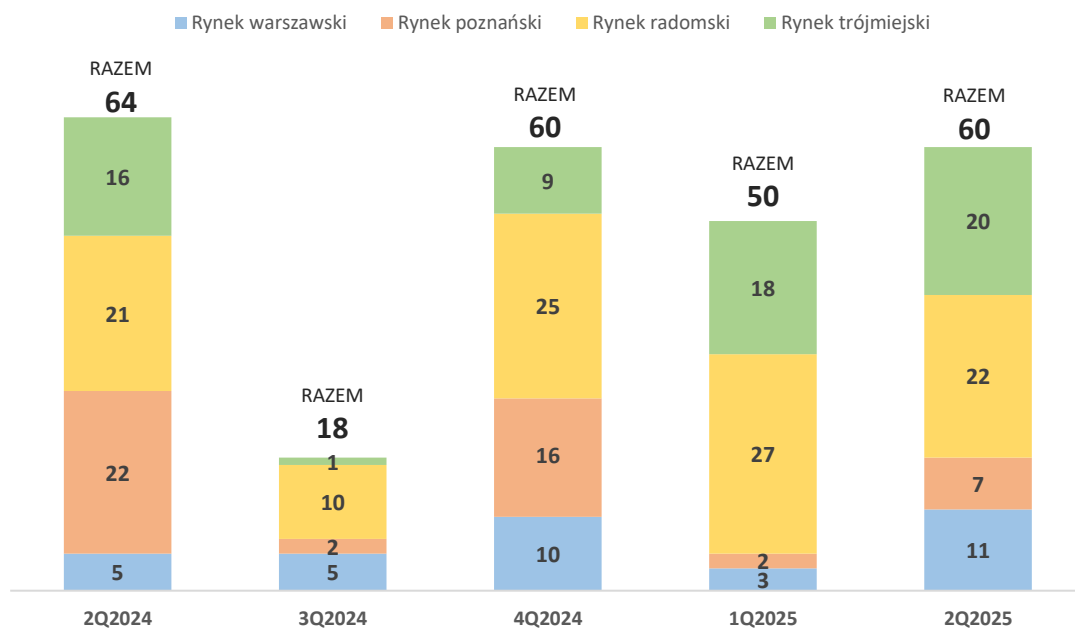
WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ ZA OKRES 1H 2025

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	1H 2025	1H 2024	1H 2025	1H 2024
Rynek warszawski	14	23	51	18
Rynek poznański	9	48	15	146
Rynek radomski	49	46	31	37
Rynki trójmiejski	38	36	-	-
Razem	110	153	97	201
<i>w tym JV</i>	9	48	15	146

W wynikach tego segmentu za I półrocze 2025 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 97 lokali, a w analogicznym okresie 2024 roku 201 lokali. W tym samym okresie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 110 lokali (w tym 9 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 153 lokalami (w tym 48 w ramach wspólnych przedsięwzięć) z analogicznego okresu 2024 roku tj. spadek o 28,1%. Wynika on z bardzo głębokiej korekty notowanej obecnie na rynku mieszkaniowym wobec koniunktury charakteryzującej rynek w okresie porównywanym.

W I półroczu br. Grupa Unidevelopment prowadziła sprzedaż w 10 inwestycjach. Na koniec podsumowywanego okresu Grupa Unidevelopment miała zawartych 10 umów rezerwacyjnych na lokale w realizowanych inwestycjach. W I półroczu 2025 r. Grupa Unidevelopment rozpoczęła przekazywanie lokali w inwestycji „Sadyba Spot” na warszawskim Mokotowie. Rozpoczęła również budowę i sprzedaż lokali w ramach II etapu inwestycji „Kusocińskiego” w Gdańsku. W bieżącym roku Grupa Unidevelopment planuje rozpocząć przekazywanie klientom lokali w kolejnych 2 projektach oraz uzupełnić ofertę na rynku w Warszawie.

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w 1H 2025 i mieszkań będących w ofercie na 30 czerwca 2025 roku.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2024	Liczba mieszkań sprzedanych w 1H 2025	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2025	Razem
Sadyba Spot	49	7	55	111
Impuls Marywilska	3	7	113	123
Rynek warszawski	52	14	168	234
Osiedle Idea Orion	97	14	56	167
Osiedle Idea Aurora	13	28	126	167
Osiedle Idea Ogrody	26	7	3	36
Rynek radomski	136	49	185	370
Kusocińskiego 1	50	27	55	132
Kusocińskiego 2	-	11	169	180
Rynek trójmiejski	50	38	224	312
Fama Jeżyce ¹⁾	355	9	5	369
Rynek poznański	355	9	5	369
Ogółem	593	110	582	1 285
<i>w tym JV</i>				
<i>¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)</i>	<i>355</i>	<i>9</i>	<i>5</i>	<i>369</i>

W analizowanym okresie na wielkość ww. sprzedaży deweloperskiej wpłynął harmonogram realizacji inwestycji spółek z Grupy Unidevelopment oraz warunki rynkowe kształtowane przez niekorzystne otoczenie makroekonomiczne, które przełożyło się na ograniczoną dostępność kredytów hipotecznych i wstrzymywanie się części klientów z decyzjami zakupowymi. W opinii Zarządu spółki w drugiej połowie 2025 roku, w związku z kolejnymi obniżkami stóp procentowych oraz sprzyjającymi im danymi dotyczącymi inflacji możliwy jest też zauważalny wzrost popytu na nowe mieszkania. Jednocześnie Zarząd zakłada możliwość optymalizacji posiadanego banku ziemi w celu skupienia się na inwestycjach stwarzających najkorzystniejsze warunki do realizacji kluczowych założeń biznesowych w obszarze działalności deweloperskiej.

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2025 R.:

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

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO I UZYSKANO POZWOLENIE NA UŻYTKOWANIE W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2025 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2025 R.:

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

Według stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku w realizacji znajdowało się 4 projekty deweloperskie z łączną liczbą 602 mieszkań i 7 lokali usługowych.

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 30 CZERWCA 2025 ROKU

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

W drugim półroczu 2025 Grupa UNIDEVELOPMENT planuje rozpocząć budowę 237 mieszkań na rynku warszawskim (1 projekt). Mieszkania te znajdą się w ofercie w roku 2025 i kolejnych latach.

PROJEKTY KTÓRYCH ROZPOCZĘCIE BUDOWY PLANOWANE JEST NA 2H 2025 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowany termin rozpoczęcia
Omulewska	237	14	4Q 2025
Rynek warszawski	237	14	
OGÓŁEM	237	14	

Na dzień 30 czerwca 2025 roku bank ziemi obejmował przeszło 4,2 tys. mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym również na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	155	1	1H 2026
Przejezdna Etap 2	160	2	2H 2027
Omulewska	237	14	2H 2025
Rynek warszawski	552	17	
Osiedle Idea Ogrody E4	12	-	1H 2027
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2026
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2027 ²⁾
Rynek radomski	1 180	43	
Chylonia (Gdynia)	786	6	-
Rynek trójmiejski	786	6	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 705	53	-
Rynek poznański	1 705	53	
Ogółem	4 223	119	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

SEGMENT MODUŁOWY

Za I półrocze 2025 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 70 mln zł, tj. ok 22% niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (spadek o ok. 20 mln zł). Rentowność operacyjna została odnotowana na poziomie -5,9 mln zł i tym samym była niższa niż w I półroczu 2024.

Wynik na poziomie zysku brutto ze sprzedaży po I półroczu 2025 był niższy do danych za rok ubiegły o ok. 4 mln zł. Głównym czynnikiem mającym wpływ na ten poziom marży miały zdarzenia z I kwartału 2025 dotyczące zrealizowanych różnic kursowych, których wycena została odwrócona na działalności finansowej (ok. 2 mln zł). Miało to związek z wygranym procesem sądowym i wpływem środków w walucie NOK (ponad 27 mln NOK zafakturowanych w wyższym kursie PLN niż kurs w momencie odnotowania przepływów pieniężnych). Drugim czynnikiem mającym wpływ na sprzedaż, a tym samym na niższą marżę miało przesunięcie startu realizacji projektów pozyskanych w zamówieniach publicznych. Na dziś projekty realizowane są zgodnie z harmonogramem, a kulminacja ich sprzedaży wg bieżących planów ma nastąpić w Q3 2025 (na to przesunięcie wpływ miało opóźnienie w pozyskaniu pozwolenia na budowę na jednym z kontraktów).

	IH 2025	IH 2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	69,6	89,3	-19,7	-22%
Zysk brutto ze sprzedaży	-0,1	4,2	-4,3	-102%
% sprzedaży	-0,1%	4,7%		-4,8p.p.
Zysk operacyjny	-5,9	-0,4	-5,4	-1271%
% sprzedaży	-8,4%	-0,5%		-8,0p.p.
Zysk brutto	-6,7	-4,7	-1,9	-41%
% sprzedaży	-9,6%	-5,3%		-4,3p.p.
Zysk netto	-7,5	1,5	-9,0	-590%
% sprzedaży	-10,8%	1,7%		-12,5p.p.
Portfel zamówień	107	48	59	123%
Kontraktacja	107	14	93	664%

W analizowanym okresie kontraktacja i portfel zamówień były na zdecydowanie wyższym poziomie w porównaniu do I półroczu 2024. Natomiast wspomniana niższa sprzedaż to efekt słabszej koniunktury na rynku niemieckim i skandynawskim oraz przesunięcie startu realizacji kontraktów na rynku polskim, które weszły do produkcji w trakcie I kwartału, a nie na początku stycznia 2025. Przełożyło się to jednocześnie na przejściowy ok. 10% spadek wolumenu produkcji w I kwartale, co zostało odrobione w II kwartale i łącznie produkcja za I półrocze 2025 wyniosła niemal 10 tys. m2 i była wyższa od analogicznego okresu z roku poprzedniego o ponad 77%.

Sprzedaż	IH 2025	IH 2024	odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe	69,6	89,3	-19,7	-22%
- Polska	41,0	39,5	1,5	4%
- Norwegia	15,6	8,7	6,9	79%
- Niemcy	12,4	15,0	-2,6	-17%
- Dania	0	25,5	-25,5	-100%
- Szwecja + pozostałe	0,6	0,6	0	0%

Mimo niekorzystnej koniunktury w segmencie budownictwa modułowego na rynkach eksportowych, Zarząd Unihouse S.A., realizując swoje działania w tym segmencie rynku, intensywnie rozwija proces penetracji rynku polskiego, czego efektem są kolejne kontrakty w portfelu zamówień. Na dzień dzisiejszy

w portfolio uwzględniając kontrakty z wyborem najkorzystniejszej oferty jest już zamówień na ponad 28 tys. m² powierzchni modułowej (co wypełnia w ponad 90% plan produkcji roku 2025), a dla porównania w całym roku 2024 wyprodukowane było niespełna 14,5 tys. m². W przygotowaniu i opracowaniu są kolejne ważne kontrakty na rynku polskim i niemieckim, które będą rozstrzygane na przełomie III/IV kwartału 2025.

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

BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie wszystkich biznesów, w szczególności w identyfikacji oraz mitygacji ryzyk biznesowych. Prowadzone działania służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy – szczególną rolę odgrywać tu będą szeroko rozwijane tzw. działy wsparcia. Wśród tematów realizowanych i aktualnych są:

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

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

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

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- wciąż relatywnie wysoki poziom inflacji, choć ostatnio (tj. od początku roku) wskazujący trend spadkowy,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- wysokie ceny energii oraz spodziewane przez Rząd Polski uwolnienie cen energii od 3 kwartału 2025 roku,
- niska stopa bezrobocia oraz wciąż istotne problemy ze znalezieniem wykwalifikowanych pracowników w sektorze budowlanym. Ryzyko to będzie permanentnie wpływać na sytuację firm

budowlanych w Polsce, szczególnie wobec spodziewanego boomu inwestycyjnego, dopóki Rząd Polski nie podejmie realnych kroków zaradczych,

- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje, choć w tym roku powoli rysują się coraz wyraźniejsza szansa na zakończenie wojny kinetycznej,
- rosnące koszty pracy wynikające z faktów wskazanych powyżej,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji, choć to ryzyko już jest zdecydowanie niskie, gdyż wskazane zlecenia ulegają finalizacji,
- tempo uruchamiania inwestycji finansowany z KPO lub funduszy spójnościowych,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz zamówień publicznych potęgowany przez brak programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego w Polsce,
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w segmencie budownictwa ogólnego ze strony mniejszych firm generalnego wykonawstwa spowodowana mniejszą ilością podaży nowych ofert,
- dostępność materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie (spodziewany boom inwestycyjny, szczególnie po zakończeniu wojny na Ukrainie),
- zmiana paradygmatu Polityki Liberalnej na tzw. „Power Politics” a w tym radykalizacja polityki celnej USA i reperkusje z tym związane mogące mieć wpływ na poziom cen kluczowych materiałów budowlanych i wykończeniowych,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz w Ukrainie,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych wynikająca z prawdopodobnym rozpoczęciem procesu luzowania polityki w zakresie stóp procentowych przez NBP,
- wciąż wysokie koszty obsługi kredytów,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- portfel zleceń w segmencie budowlanym, w tym rosnący portfel zamówień w budownictwie infrastrukturalnym oraz energetycznym,
- selektywność w kontraktacji pozwalająca na pozyskanie kontraktów pozytywnie kontrybuujących dla poprawy rentowności Grupy Kapitałowej,
- dalszy rozwój aktywności w obszarze energetycznym w celu penetracji rynku w poszukiwaniu nisz o zdecydowanie wyższych wskaźnikach rentowności,
- dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych, w tym rozważane rozszerzenia oferty w segmencie premium,
- aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego na rynku polskim,
- skierowanie uwagi i koncentracja działań Emitenta na poszukiwaniu zleceń z sektora wojskowego,
- rosnąca zdolność Emitenta do uzyskania dopłat i waloryzacji kontraktów budowlanych, mitygujących ewentualne ryzyko rosnących cen materiałów i robocizny w ślad za skierowaniem kontraktacji na segment publiczny,
- dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych,

- wyniki spraw spornych lub sądowych,
- programy rozwoju i utrzymania kadry,
- dalsza przebudowa procedur organizacyjnych i kontrolnych obejmujących proces realizacji i nadzoru kontraktów budowlanych,
- optymalizacja systemów wspomagających zarządzanie przedsiębiorstwem, robotyzacja procesów, informatyzacja oraz wprowadzenie procesów z elementami AI,
- rozwój nowych narzędzi informatycznych do zarządzania projektami, w tym działania związane z rozwojem technologii filozofii BIM,
- rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji,
- poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez centralizację komórek organizacyjnych w ramach działów wsparcia.

RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

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

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

SEZONOWOŚĆ

Sezonowość związana z 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.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚCIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH WYNIKÓW NA DANY ROK

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2025.

W związku z zakończeniem 5 sierpnia 2025 roku procesu agregacji wstępnych danych finansowych realizowanego na potrzeby procesu przygotowywania sprawozdań finansowych za 1 półrocze 2025 roku, Emitent podjął decyzję o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych szacunkowych wybranych danych finansowych i operacyjnych Grupy Kapitałowej Unibep za okres 1 półrocza 2025 roku.

Poniżej zestawienie wybranych danych finansowych na tle publikowanych prognoz.

	tys. zł	dane za IH 2025	dane za IH 2025 - szacunki z 05.08.2025 roku	odchylenie
1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży		1 035 499	1 035 499	0
<i>w tym przychody skonsolidowane w segmencie (bez uwzględnienia korekt konsolidacyjnych):</i>				
<i>budowlanym (*)</i>		<i>905 736</i>	<i>905 736</i>	<i>0</i>
<i>budownictwa modułowego</i>		<i>69 562</i>	<i>69 562</i>	<i>0</i>
<i>Deweloperskim</i>		<i>90 848</i>	<i>90 848</i>	<i>0</i>
<i>(*)segment budowlany ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego</i>				
2 Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży		81 669	81 684	-15
3 Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej		35 802	35 787	15
4 Skonsolidowany zysk netto		6 499	6 499	0
4a Skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. Dominującej		351	351	0
5 Dane wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku:				
5a Poziom gotówki		143 976	143 984	-8
5 Poziom zadłużenia finansowego		342 549	342 549	0
b (z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów)				
5c Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową		110 190	110 190	0

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO OGÓLNE

Unibep SA

Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA. Obecnie głównym filarem jest budownictwo militarne, komercyjne (budynki użyteczności publicznej), przemysłowe oraz mieszkaniowe. W ramach obszaru prowadzona jest działalność na terenie Polski oraz eksport usług budowlanych.

Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE

Unibep SA

Budownictwo drogowe i mostowe prowadzone głównie na terenie Polski północno-wschodniej, z ambicjami na rozwój terytorialny. Obejmuje głównie budowę dróg ekspresowych, krajowych i wojewódzkich oraz ich przebudowę i remonty.

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

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

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

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

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA



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



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



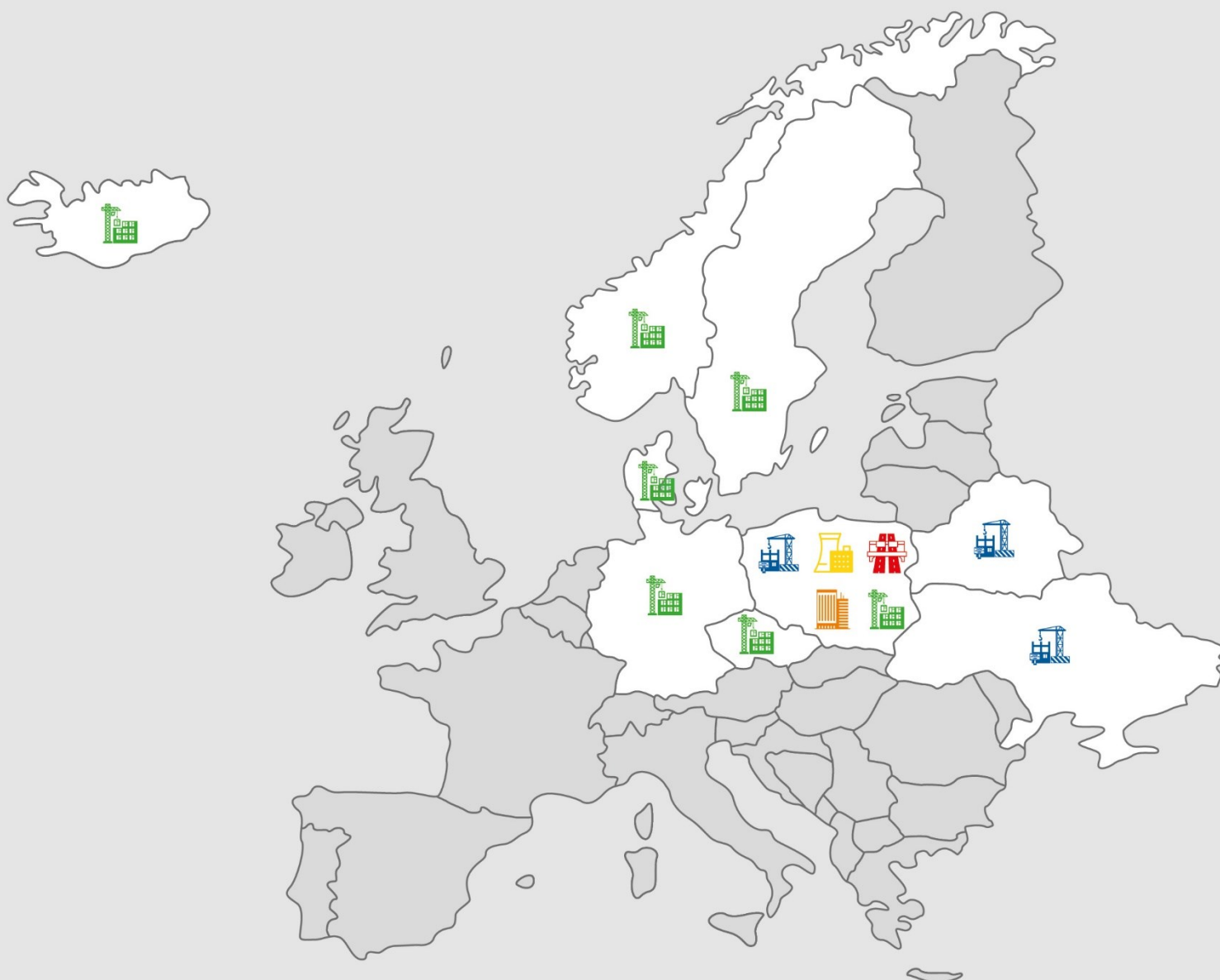
Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**
UNIBEP SA



Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA

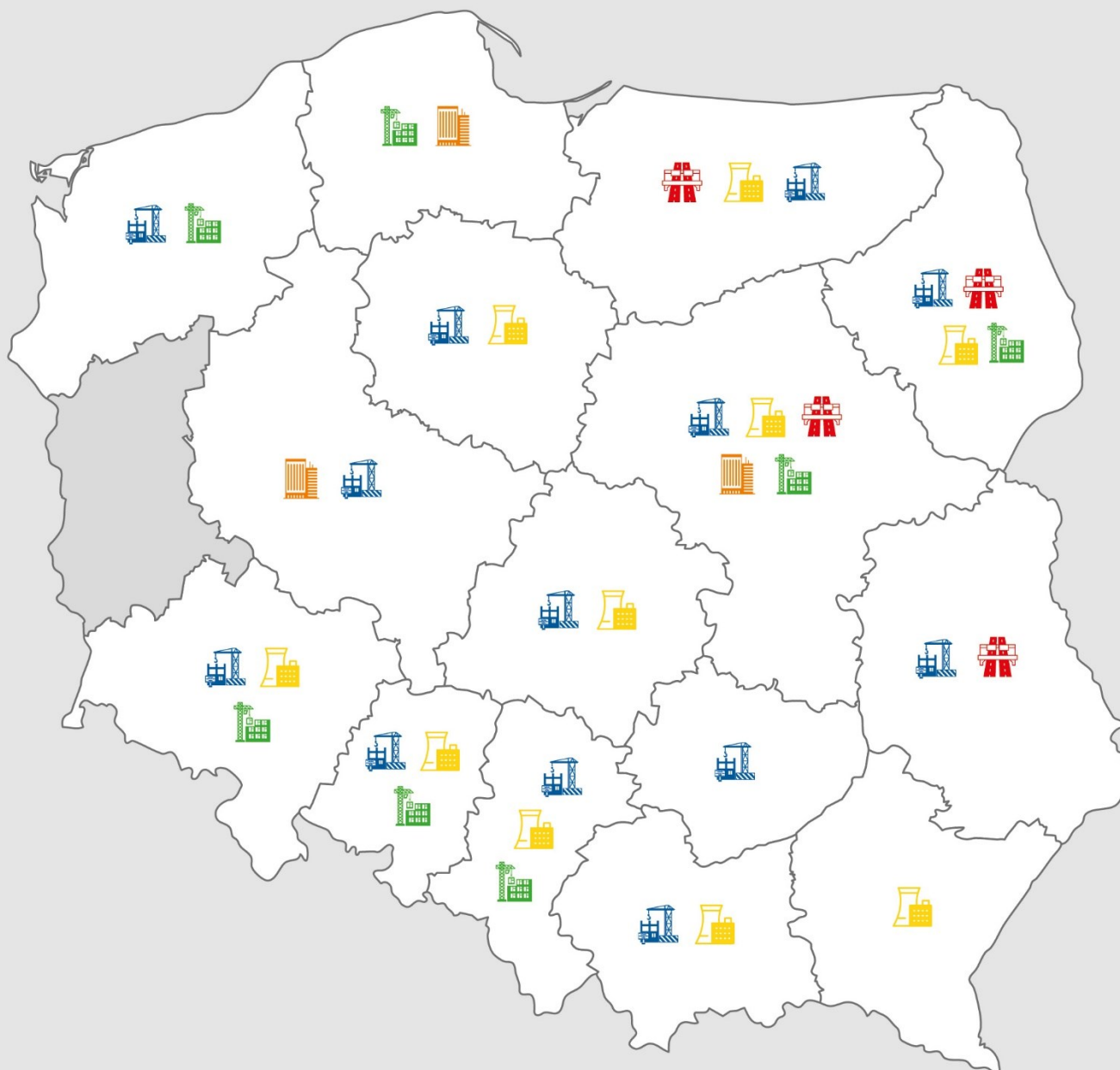


Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 30 czerwca 2025 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA. i Unihouse SA. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki zależne i zależne pośrednio, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA. Jednostka dominująca Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

4.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

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

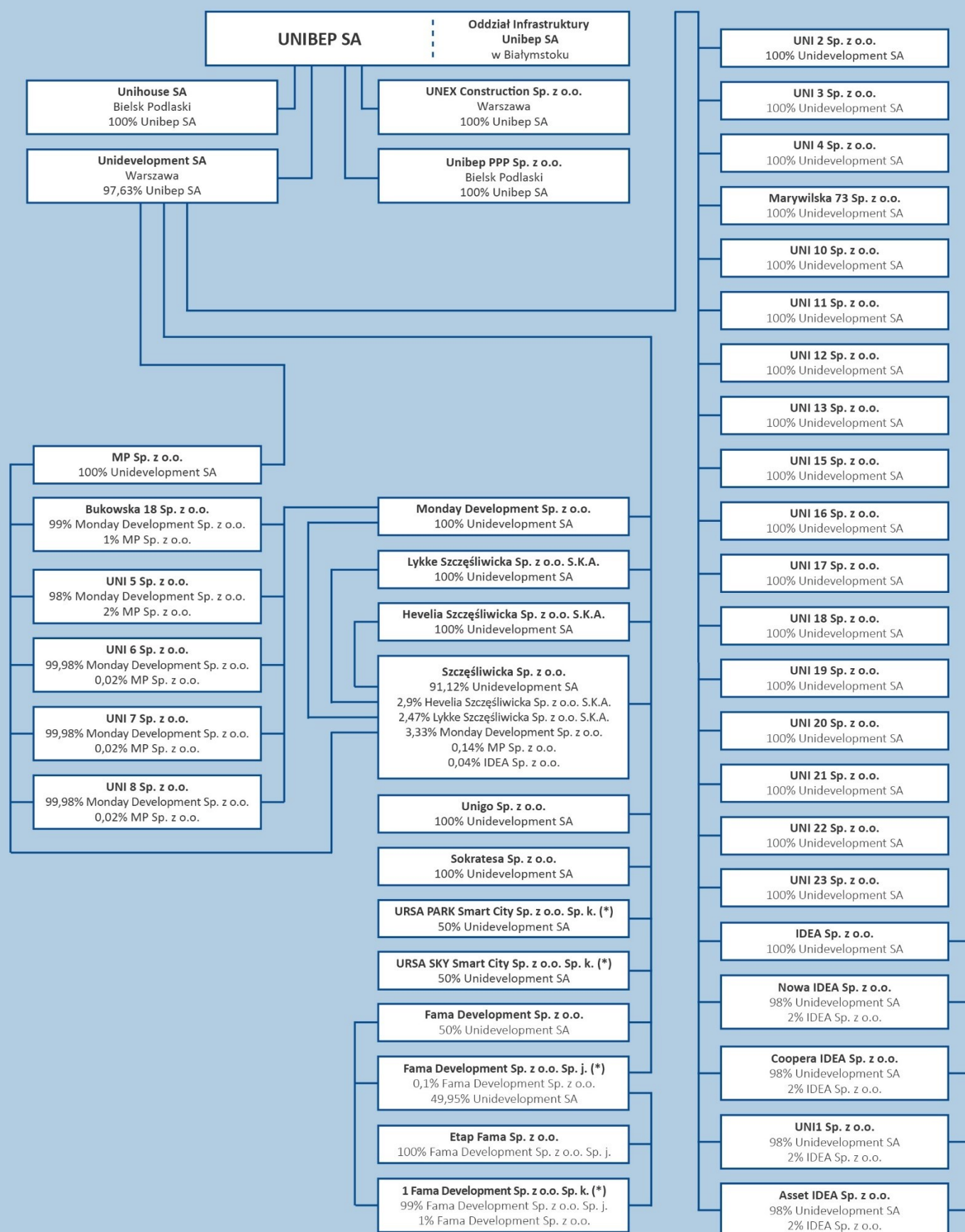
- 27 lutego 2025 roku została zarejestrowana w KRS zmiana nazwy spółki UNI9 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie na Marywilska 73 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
- 19 marca 2025 roku spółka Unidevelopment S.A. (Sprzedający) zawarła Warunkową Umowę Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. z osobą fizyczną (Kupujący). 29 maja 2025 roku Sprzedający zawarł z Kupującym aneks do Warunkowej Umowy Sprzedaży 100% Udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o., a Kupujący złożył oświadczenia o pozytywnym wyniku badania due diligence, co oznacza, że spełnił się warunek określony w Warunkowej Umowie Sprzedaży. Ziszczenie się warunku wywołało skutek w postaci przejścia własności 100 % udziałów w Spółce Fama Management Sp. z o.o. na Kupującego.

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Unibep.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP

STAN NA 30 CZERWCA 2025 ROKU



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

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

5.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2025 ROKU* – AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszek**	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

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU* – akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszek**	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

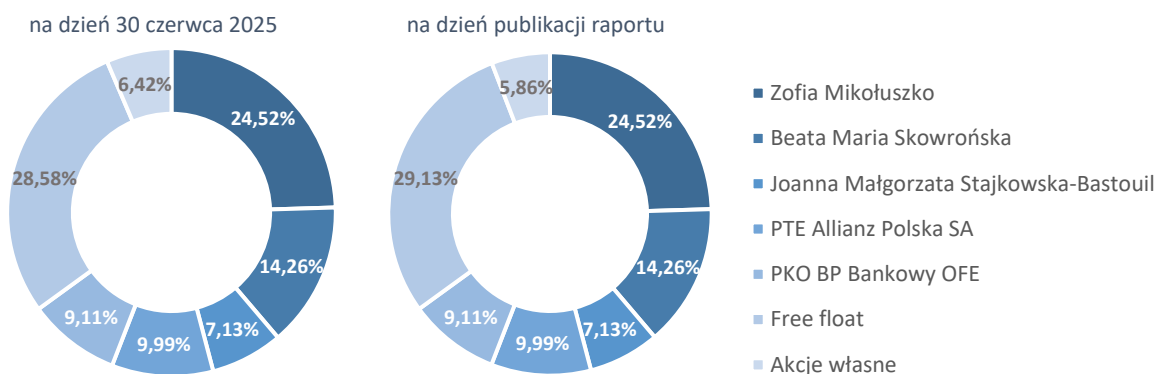
* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zg. z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu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

** Pani Zofia Mikołuszek 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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I kwartał 2025 roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki, natomiast liczba akcji własnych posiadanych przez Spółkę uległa zmniejszeniu o 194 625 akcji w związku z nabyciem takiej liczby akcji przez Pana Dariusza Blochera w ramach obowiązującej w Spółce polityce wynagrodzeń.

Akcyonariat - posiadający powyżej 5% akcji



Struktura kapitału zakładowego

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

PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

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

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

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

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

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

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH.

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 30 czerwca i dzień publikacji raportu				
Andrzej Sterczyński	Prezes Zarządu	-	-	-
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Ewelina Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
Zbigniew Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Dariusz Blocher	Członek RN	50 000	5 000	0,14%
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Maciej Patryk Stajkowski	Członek RN	-	-	-
Ryszard Rozpondek	Członek RN	-	-	-

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień publikacji raportu				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Dariusz Blocher	Zastępca Przewodniczącego RN	244 625	24 462,50	0,68%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Maciej Patryk Stajkowski	Członek RN	-	-	-
Ryszard Rozpondek	Członek RN	-	-	-

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I kwartał 2025 roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęło powiadomienie dot. transakcjach na akcjach spółki – Pan Dariusz Blocher nabył 194 625 akcji spółki w ramach polityki wynagrodzeń.

Jednocześnie Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zdecydowało o rozszerzeniu Rady Nadzorczej Unibep SA do 9 osób i z dniem 18 czerwca 2025 r. do RN dołączyli: Pan Maciej Patryk Stajkowski oraz Pan Ryszard Rozpondek (Rb 46/2025)

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

Wśród osób zarządzających i nadzorujących tylko Zbigniew Gościcki jest właścicielem 1 580 000 akcji Unidevelopment SA (o wartości 158 000 zł, stanowiących 2,37% udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce). Pozostałe osoby nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy Unibep. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

5.3. PROGRAM MOTYWACYJNY

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

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.

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.

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.

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.

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: i] złożeniem przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii] przyjęciem przez Pana Dariusza Jacka Blochera oferty sprzedaży akcji Spółki; iii] 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.

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

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

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

Unibep S.A. finansuje swoją działalność m.in. z emisji obligacji serii I. Obligacje zostały wyemitowane 19 października 2023 roku w ilości 1.380.402 sztuk o łącznej wartości 138 mln zł.

Obligacje są niezabezpieczone. Data wykupu została określona na 19 października 2026 roku.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep SA wynosi 0,63.

Na dzień 30 czerwca 2025 roku wartość wskaźnika: Zadłużenie finansowe netto/EBITDA dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep SA wynosi 1,71.

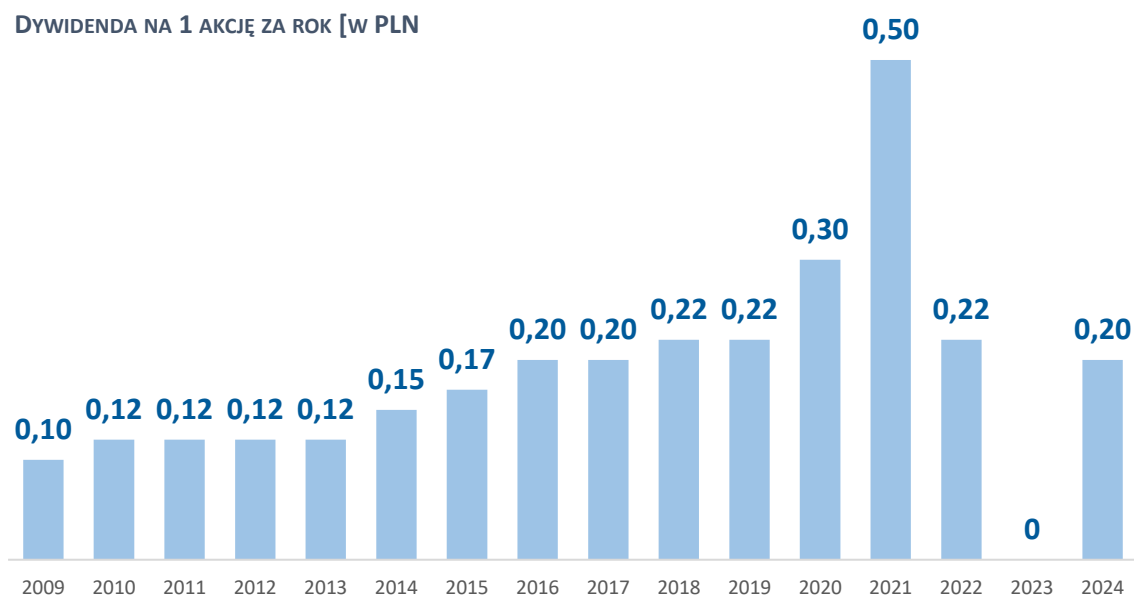
Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wielkość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2024r	Wartość wskaźnika na 30 czerwca 2025r	Czy złamany
Zadłużenie netto/ EBITDA	max. 3,5	0,52	1,71	Nie
Zadłużenia netto/ Kapitały własne	max 1,0	0,32	0,63	Nie

5.5. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

W dniu 18 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o przeznaczeniu części zysku netto Spółki za 2024 rok w kwocie 6 564 126,80 zł, tj. 0,20 zł na każdą akcję (po wyłączeniu akcji własnych posiadanych przez Emitenta) na dywidendę dla akcjonariuszy,

zaś pozostała część zysku netto za 2024 rok w kwocie 22 592 604,27 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Emitenta. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 2 lipca 2025 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy dzień 18 sierpnia 2025 roku. Dywidenda została wypłacona akcjonariuszom zgodnie z decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [W PLN]



6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

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

Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 160 094 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 145 309 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 237 550 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 235 791 tys. zł).

Dodatkowe informacje nt. spraw spornych zostały zamieszczone w punkcie 3.27 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 30.06.2025.

6.2. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Istotne transakcje w okresie pierwszego półrocza 2025 roku:

- 06 marca 2025 roku Unibep S.A. zawarł umowę pożyczki odnawialnej z Unidevelopment S.A. na kwotę 20 mln. zł. Pożyczka została udzielona do dnia 30 września 2025 roku.
- 30 czerwca 2025 roku Unibep S.A. przełał na rzecz Unihouse S.A. część wierzytelności w wysokości 10 mln zł z tytułu udzielonej pożyczki której wartość po aneksach wynosiła 30 mln zł, na poczet pokrycia akcji serii E objętych w podwyższonym kapitale zakładowym.

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

- 21 lutego 2025 roku Idea Sp. z o.o. zawarł z Unidevelopment S.A. umowę pożyczki na kwotę 1 mln zł, z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 roku.
- 15 stycznia 2025 roku Unidevelopment S.A. podpisał aneks do umowy pożyczki z Uni 9 Sp. z o.o. zwiększający limit transakcji do 55 mln zł oraz wydłużający termin spłaty do 31 grudnia 2027 roku.
- 23 maja 2025 roku Monday Development Sp. z o.o. podpisał aneks do umowy pożyczki z Nowa Idea Sp. z o.o. zwiększający limit transakcji do 75 mln zł.
- 16 czerwca 2025 roku MP Sp. z o.o. zawarł z Unidevelopment S.A. umowę pożyczki na kwotę 100 tys. zł, z terminem spłaty do 31 grudnia 2025 roku.

Dodatkowe informacje nt. transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zamieszczone w punkcie 3.22 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 30.06.2025.

6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

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

Instytucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
Bank Pekao S.A.	Budownictwo energetyczne	25,5	28.02.2027	Zwrotu zaliczki
KUKE S.A.	Budownictwo energetyczne	10,0	29.01.2028	Należytego wykonania umowy
Inter Risk TU S.A.	Budownictwo ogólne	8,0	14.11.2027	Należytego wykonania umowy
KUKE S.A.	Budownictwo ogólne	7,6	13.04.2028	Należytego wykonania umowy
Bank Pekao S.A.	Budownictwo ogólne	6,5	15.05.2031	Usunięcia wad i usterek
CREDENDO	Budownictwo energetyczne	6,5	29.01.2028	Należytego wykonania umowy
TU UNIQA S.A.	Budownictwo ogólne	5,1	14.11.2027	Należytego wykonania umowy
Inter Risk TU S.A.	Budownictwo energetyczne	5,0	29.01.2028	Należytego wykonania umowy
Santander Bank Polska SA	Budownictwo energetyczne	4,0	29.01.2028	Należytego wykonania umowy

Dodatkowo:

- 05 lutego 2025 roku Unidevelopment SA zawarł gwarancje za zobowiązania spółki celowej Uni 3 Sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. w ramach posiadanej Umowy o Multiliniję. Wartość gwarancji wynosi 7,2 mln zł, a data obowiązywania przypada na 19 czerwca 2027 roku.
- 13 lutego 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł umowę poręczenia z Uni 4 Sp. z o.o. celem zabezpieczenia płatności za prace projektowe dla spółki Keller – Polska Sp. z o.o. na kwotę 3,9 mln zł. Poręczenie obowiązuje do 31 grudnia 2025 roku.
- 18 lutego 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł gwarancje należytego wykonania umowy najmu z TU Euler Hermes S.A. na kwotę 1,6 mln zł. Gwarancja będzie obowiązywać do 02 marca 2026 roku.
- 23 czerwca 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł umowę poręczenia z Marywilka 73 Sp. z o.o. na kwotę 61,5 mln zł celem zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego oraz VAT otrzymanego od VeloBank S.A. Poręczenie obowiązuje do 20 marca 2029 roku.
- 27 czerwca 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł umowę poręczenia z Uni 4 Sp. z o.o. na kwotę 22,2 mln zł celem zabezpieczenia kredytu nieodnawialnego na finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego otrzymanego od Alior Bank S.A. Poręczenie obowiązuje do 15 czerwca 2028 roku.
- 27 czerwca 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł umowę poręczenia z Uni 4 Sp. z o.o. na kwotę 1 mln zł celem zabezpieczenia Kredytu na VAT otrzymanego od Alior Bank S.A. Poręczenie obowiązuje do 15 czerwca 2028 roku.

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

Dodatkowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 3.27 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 30.06.2025.

6.4. POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2025 do 30-06-2025 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

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

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

Wojna na wschodzie wpływa na decyzje państw odnośnie wydatków na zbrojenia, w tym rozbudowę infrastruktury. Spółka monitoruje zamierzenia inwestycyjne w wojskowości i aktywizuje swoje działania pod kątem pozyskiwania zamówień na prace budowlane zlecanych przez administrację wojskową naszego kraju. Zarówno w pierwszym półroczu 2025 roku, jak i po dniu bilansowym, pozyskaliśmy do realizacji tematy z tego obszaru. Przeprowadziliśmy dodatkowo niezbędne zmiany organizacyjne wyodrębniając dyrekcję do realizacji budownictwa specjalnego, w tym wojskowego.

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

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

- **Wypłata z gwarancji**

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

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku	r/r 30.06.25/ /30.06.24
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	147 162	152 578	158 442	-7,1%
Wartości niematerialne	23 357	22 341	24 793	-5,8%
Nieruchomości inwestycyjne	169 196	161 996	208 888	-19,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	25 680	26 599	26 416	-2,8%
Kaucje z tytułu umów z klientami	10 998	11 508	4 466	146,3%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	5	0	
Inne długoterminowe aktywa finansowe	0	3 874	3 812	-100,0%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	86 417	95 195	101 191	-14,6%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	462 810	474 096	528 008	-12,3%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	438 938	406 459	405 235	8,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	388 340	402 920	378 223	2,7%
Kaucje z tytułu umów z klientami	6 185	9 955	10 031	-38,3%
Aktywa kontraktowe	311 701	301 238	285 399	9,2%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 786	6 968	7 218	7,9%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	5 434	9 225	-100,0%
Pożyczki udzielone	110 190	105 401	100 599	9,5%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	4 447	511	4 727	-5,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	143 976	262 504	247 272	-41,8%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	1 411 563	1 501 391	1 447 930	-2,5%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 411 563	1 501 391	1 447 930	-2,5%
AKTYWA RAZEM	1 874 373	1 975 487	1 975 937	-5,1%

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 30 czerwca 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku	r/r 30.06.25/ /30.06.24
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	65 804	65 804	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	3 281	9 027	8 993	-63,5%
Zyski (straty) zatrzymane	95 694	101 908	96 704	-1,0%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	168 286	180 245	175 009	-3,8%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	145 168	139 020	123 098	17,9%
Kapitał własny ogółem	313 454	319 265	298 106	5,1%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 008	2 107	2 145	-6,4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	197 148	208 221	239 055	-17,5%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 341	43 116	47 479	-15,0%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2 288	885	759	201,5%
Rezerwy długoterminowe	84 463	78 739	94 278	-10,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	65 746	59 532	56 406	16,6%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	14 692	26 411	29 027	-49,4%
Zobowiązania długoterminowe razem	406 687	419 012	469 149	-13,3%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	333 747	410 172	396 694	-15,9%
Zobowiązania kontraktowe	215 875	250 762	339 462	-36,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	84 603	85 499	73 132	15,7%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	105 716	121 248	89 849	17,7%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 562	22 647	22 988	-1,9%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4 125	163	0	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 214	4 844	2 837	-57,2%
Rezerwy krótkoterminowe	386 391	341 874	283 721	36,2%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 154 232	1 237 210	1 208 682	-4,5%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 154 232	1 237 210	1 208 682	-4,5%
Zobowiązania ogółem	1 560 919	1 656 221	1 677 831	-7,0%
PASYWA RAZEM	1 874 373	1 975 487	1 975 937	-5,1%

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

Opis	I półrocze 2025	I półrocze 2024	r/r	II kwartał 2025	II kwartał 2024	r/r
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA						
Przychody z umów z klientami	1 035 499	1 159 363	-11%	605 656	703 512	-14%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	953 830	1 101 377	-13%	554 000	661 806	-16%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	81 669	57 986	41%	51 657	41 706	24%
Koszty sprzedaży	6 931	4 946	40%	3 815	1 833	108%
Koszty zarządu	46 682	42 131	11%	23 398	21 278	10%
Pozostałe przychody operacyjne	16 707	112 942	-85%	10 058	4 807	109%
Pozostałe koszty operacyjne	8 961	3 604	149%	3 060	2 107	45%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	35 802	120 246	-70%	31 441	21 294	48%
Przychody finansowe	8 270	8 055	3%	4 284	5 060	-15%
Koszty finansowe	28 692	24 959	15%	16 034	12 898	24%
Oczekiwane straty kredytowe	2 500	-2 334	207%	2 410	789	205%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	250	-100%	0	251	-100%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 880	105 926	-88%	17 281	12 917	34%
Podatek dochodowy	6 381	19 397	-67%	6 772	2 669	154%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	6 499	86 529	-92%	10 509	10 248	3%
Zysk (strata) netto	6 499	86 529	-92%	10 509	10 248	3%
z tego przypadający:						
- akcjonariuszom jednostki dominującej	351	39 653	-99%	5 978	1 426	319%
- udziałom niesprawującym kontroli	6 148	46 877	-87%	4 531	8 822	-49%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

Opis	I półrocze 2025	I półrocze 2024	r/r	II kwartał 2025	II kwartał 2024	r/r
Zysk (strata) netto	6 499	86 529	-92%	10 509	10 248	3%
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-7 094	-751	-845%	-3 069	-322	-855%
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-7 094	-751	-845%	-3 069	-322	-855%
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	0	-824	100%	0	0	
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	0	-824	100%	0	0	
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-7 094	-1 575	-350%	-3 069	-322	-855%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-1 348	-143	-845%	-583	-61	-855%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	0	-157	100%	0	0	
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-5 746	-1 276	-350%	-2 486	-260	-855%
Całkowite dochody ogółem	753	85 254	-99%	8 023	9 988	-20%
z tego przypadający:						
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 395	38 377	-114%	3 492	1 165	200%
- udziałom niesprawującym kontroli	6 148	46 877	-87%	4 531	8 822	-49%

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

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2025 r.	3 507	9 027	65 804	101 908	180 245	139 020	319 265
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-6 564	-6 564		-6 564
Zysk (strata)				351	351	6 148	6 499
Inne skumulowane całkowite dochody		-5 746			-5 746		-5 746
Całkowite dochody		-5 746		351	-5 395	6 148	753
Zmiany w kapitale własnym		-5 746		-6 213	-11 959	6 148	-5 811
Stan na 30 CZERWCA 2025 r.	3 507	3 281	65 804	95 694	168 286	145 168	313 454

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

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZNIA 2024 r.	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-273	-273		-273
Zysk (strata)				39 653	39 653	46 877	86 529
Inne skumulowane całkowite dochody		-1 276			-1 276		-1 276
Całkowite dochody		-1 276		39 653	38 377	46 877	85 254
Zmiany w kapitale własnym		-1 276		39 379	38 103	46 877	84 980
Stan na 30 CZERWCA 2024 r.	3 507	8 993	65 804	96 704	175 009	123 098	298 106

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

Opis	1 stycznia 2025 roku - 30 czerwca 2025 roku	1 stycznia 2024 roku - 30 czerwca roku	r/r
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto	12 880	105 926	-88%
II. Korekty razem	-68 342	-218 416	69%
1. Amortyzacja	15 694	14 251	10%
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	28	109	-75%
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 772	16 551	-11%
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-15 880	-113 649	86%
5. Zmiana stanu rezerw	50 241	27 510	83%
6. Zmiana stanu zapasów	-31 371	-20 805	-51%
7. Zmiana stanu należności	9 409	-103 523	109%
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-111 281	-38 538	-189%
9. Inne korekty	46	-321	114%
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-55 462	-112 489	51%
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-12 401	-11 176	-11%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-67 863	-123 665	45%
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-5 018	-6 392	21%
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	198	22 860	-99%
Wpływy z tyt. sprzedaży udziałów /zwrot wkładów/innych aktywów	46		
Odsetki otrzymane	2 281	994	129%
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 558	3 813	124%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	6 066	21 276	-71%
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	128 633	105 484	22%
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-155 697	-39 677	-292%
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-11 175	-9 100	-23%
Zapłacone odsetki	-18 494	-17 783	-4%
Wypłacone dywidendy		-273	100%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-56 733	38 650	-247%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-118 530	-63 739	-86%
Różnice kursowe	3	-49	106%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-118 527	-63 788	-86%
Środki pieniężne na początek okresu	262 504	311 060	-16%
Środki pieniężne na koniec okresu	143 976	247 272	-42%
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	38 186	117 764	-68%

8. OŚWIADCZENIE

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE ZGODNOŚCI ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Unibep SA oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Unibep oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Unibep SA za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Zbigniew Gościcki

Członek Zarządu

Ewelina Karp-Kręglicka



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