

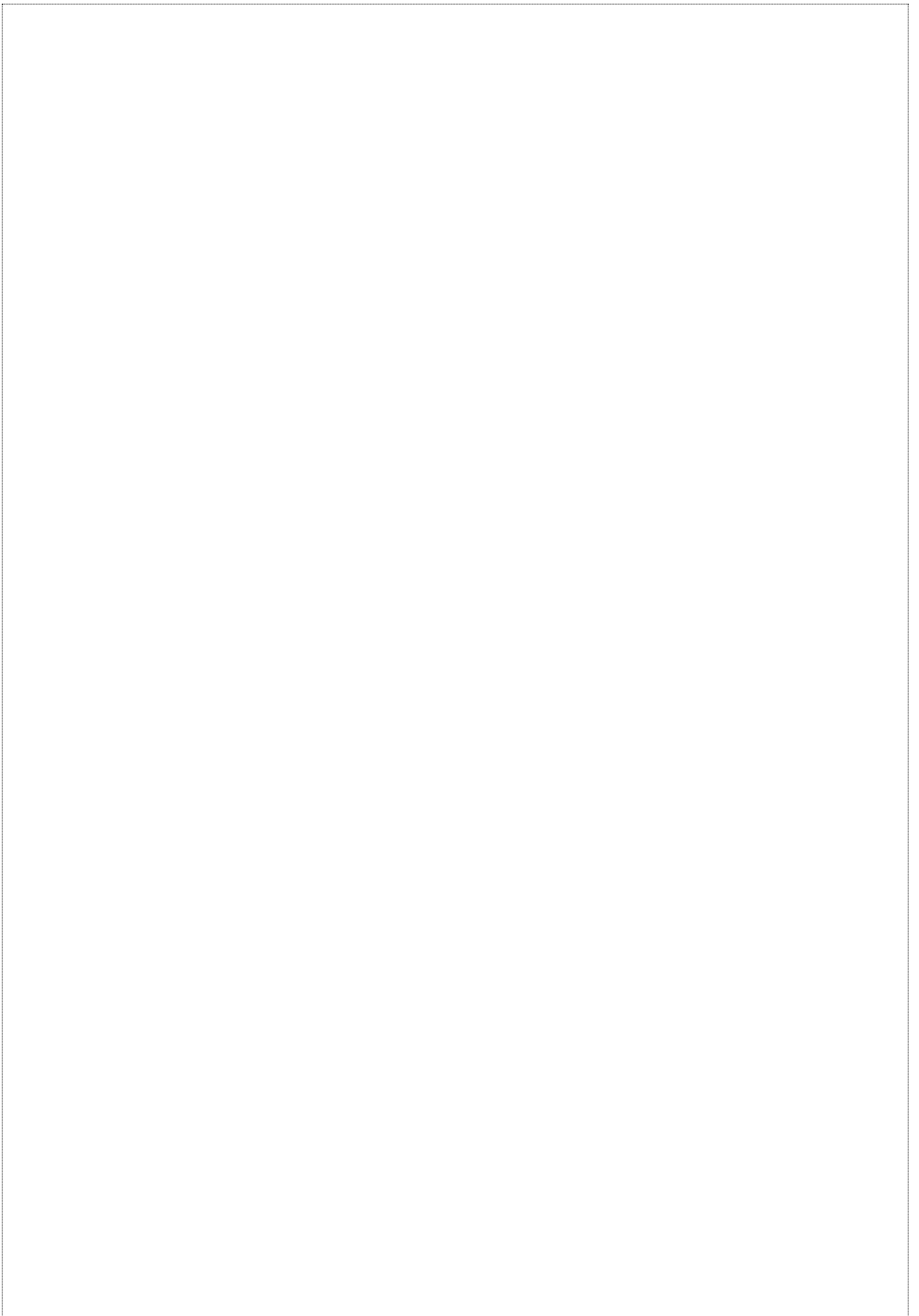
2025



# SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2025

SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI  
FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 31 MARCA 2026 ROKU



## SPIS TREŚCI

<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....</b>	<b>5</b>
<b>SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT .....</b>	<b>7</b>
<b>ZYSK NA AKCJĘ .....</b>	<b>7</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....</b>	<b>8</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....</b>	<b>9</b>
<b>SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Informacje ogólne.....</b>	<b>11</b>
1.1. Informacje o grupie i jej działalności.....	11
1.2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego .....	12
1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego .....	12
1.4. Zmiany standardów lub interpretacji.....	13
<b>2. Informacje o Grupie Kapitałowej .....</b>	<b>16</b>
<b>3. Przyjęte zasady rachunkowości i konsolidacji .....</b>	<b>20</b>
3.1. Zasady rachunkowości .....	20
<i>Środki trwałe</i> .....	20
<i>Wartości niematerialne</i> .....	21
<i>Nieruchomości inwestycyjne</i> .....	22
<i>Leasing</i> .....	24
<i>Zapasy</i> .....	25
<i>Koszty finansowania zewnętrznego</i> .....	26
<i>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</i> .....	26
<i>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności</i> .....	27
<i>Aktywa i zobowiązania kontraktowe</i> .....	28
<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania</i> .....	28
<i>Zobowiązania i należności warunkowe</i> .....	29
<i>Transakcje i salda w walucie obcej</i> .....	29
<i>Kapitały własne</i> .....	29
<i>Kredyty, pożyczki, pozostałe zobowiązania finansowe</i> .....	30
<i>Rezerwy</i> .....	31
<i>Świadczenia pracownicze</i> .....	33
<i>Podatek dochodowy (wraz z podatkiem odroczonym)</i> .....	34
<i>Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności</i> .....	35
<i>Przychody z umów z klientami</i> .....	35
<i>Koszty operacyjne</i> .....	38
<i>Pozostałe przychody, koszty operacyjne</i> .....	38
<i>Przychody i koszty finansowe oraz oczekiwane straty kredytowe</i> .....	38
<i>Sprawozdanie z przepływów pieniężnych</i> .....	39
<i>Instrumenty finansowe</i> .....	40
<i>Zobowiązania finansowe</i> .....	42
<i>Rachunkowość zabezpieczeń</i> .....	43
<i>Subiektywne oceny zarządu oraz istotne szacunki</i> .....	44
3.2. Zasady konsolidacji .....	48
<b>4. Zarządzanie ryzykiem finansowym .....</b>	<b>50</b>
<b>5. Instrumenty finansowe.....</b>	<b>60</b>
<b>6. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....</b>	<b>65</b>
6.1. Środki trwałe .....	65
6.2. Wartości niematerialne .....	70
6.3. Nieruchomości inwestycyjne .....	74
6.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności.....	77
6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności .....	77
6.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe .....	79

6.7.	Zapasy .....	80
6.8.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....	81
6.9.	Pożyczki udzielone .....	82
6.10.	Kapitały.. .....	82
6.11.	Ograniczenia przenoszenia praw własności papierów wartościowych .....	86
6.12.	Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	86
6.13.	Leasing .....	90
6.14.	Rezerwy.....	91
6.15.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania .....	95
6.16.	Bieżący i odroczony podatek dochodowy.....	97
6.17.	Aktywa i zobowiązania kontraktowe .....	101
6.18.	Kaucje z tytułu umów z klientami .....	103
6.19.	Informacje dotyczące segmentów operacyjnych.....	104
6.20.	Przychody z umów z klientami .....	108
6.21.	Koszty według rodzajów .....	109
6.22.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	110
6.23.	Przychody i koszty finansowe, oczekiwane straty kredytowe .....	110
6.24.	Zysk (strata) na jedną akcję.....	111
6.25.	Działalność zaniechana .....	112
6.26.	Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych .....	112
6.27.	Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli .....	113
6.28.	Zmiany w prezentacji sprawozdań finansowych.....	114
6.29.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....	115
6.30.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej .....	115
6.31.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	116
6.32.	Informacja o osobistych, faktycznych i organizacyjnych powiązaniach członków zarządu i rady nadzorczej z określonymi akcjonariuszami posiadającymi co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA .....	117
6.33.	Wynagrodzenia członków zarządu i rady nadzorczej jednostki dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych.....	118
6.34.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi poprzez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę oraz spółki grupy kapitałowej .....	119
6.35.	Umowy zawarte między Jednostką Dominującą Unibep SA a osobami zarządzającymi ...	119
6.36.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje .....	120
6.36.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe .....	120
6.36.2.	Gwarancje.....	125
6.37.	Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep .....	125
6.38.	Zdarzenia po dniu bilansowym niekorygujące .....	127
6.39.	Struktura zatrudnienia .....	130
6.40.	Informacje dotyczące umów z firmami audytorskimi.....	130
<b>7.</b>	<b>Informacje o polityce dywidendy oraz o dywidendzie wypłaconej .....</b>	<b>132</b>
	<b>Zatwierdzenie sprawozdania finansowego .....</b>	<b>132</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	<i>Nota</i>	stan na dzień 31.12.2025 <i>audytowane</i>	stan na dzień 31.12.2024 przekształcone* <i>audytowane</i>	stan na dzień 01.01.2024 przekształcone* <i>audytowane</i>
<b>AKTYWA</b>				
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe	6.1	145 022	152 578	146 815
Wartości niematerialne	6.2	24 452	22 341	24 631
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	169 651	161 996	63 784
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6.5	15 928	26 599	12 469
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	11 076	11 508	6 885
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	-	5	4 098
Inne długoterminowe aktywa finansowe		4 294	3 874	3 752
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	84 445	95 195	88 381
Grunty przeznaczone pod zabudowę	6.7	22 779	20 264	25 437
<b>Aktywa trwałe długoterminowe razem</b>		<b>477 647</b>	<b>494 360</b>	<b>376 252</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy	6.7	333 146	386 195	432 495
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	6.5	397 035	402 920	378 929
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	4 381	9 955	14 109
Aktywa kontraktowe	6.17	144 511	257 523	128 429
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	6 022	6 968	5 688
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	-	5 434	5 913
Pożyczki udzielone	6.9	114 833	105 401	96 109
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		15 622	511	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.8	500 645	262 504	311 060
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>1 516 195</b>	<b>1 437 411</b>	<b>1 372 732</b>
<b>Aktywa obrotowe krótkoterminowe razem</b>		<b>1 516 195</b>	<b>1 437 411</b>	<b>1 372 732</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 993 842</b>	<b>1 931 771</b>	<b>1 748 984</b>

\*Nota 6.28

	<i>Nota</i>	stan na dzień 31.12.2025 <i>audytowane</i>	stan na dzień 31.12.2024 przekształcone* <i>audytowane</i>	stan na dzień 01.01.2024 przekształcone* <i>audytowane</i>
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	6.10	3 507	3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 804	65 804	65 804
Pozostałe kapitały rezerwowe	6.10	-2 702	9 027	10 269
Zyski (straty) zatrzymane	6.10	136 592	101 907	57 325
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		203 201	180 245	136 905
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		147 008	139 020	76 221
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>350 209</b>	<b>319 265</b>	<b>213 126</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	6.15	1 951	2 107	8 148
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	6.12	95 524	208 221	214 745
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	6.13	40 631	43 116	40 181
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	4 562	885	-
Rezerwy długoterminowe	6.14	86 672	78 740	85 819
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	66 319	59 532	54 480
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.16	25 298	26 411	6 906
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>320 957</b>	<b>419 012</b>	<b>410 279</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	6.15	449 366	410 172	416 709
Zobowiązania kontraktowe	6.17	216 577	207 047	300 816
Kaucje z tytułu umów z klientami	6.18	83 824	85 499	68 310
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	6.12	208 655	121 248	43 071
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	6.13	20 633	22 647	29 662
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5	8 447	163	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6.16	2 044	4 844	2 342
Rezerwy krótkoterminowe	6.14	333 130	341 874	264 669
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>1 322 676</b>	<b>1 193 494</b>	<b>1 125 579</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>1 322 676</b>	<b>1 193 494</b>	<b>1 125 579</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 643 633</b>	<b>1 612 506</b>	<b>1 535 858</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 993 842</b>	<b>1 931 771</b>	<b>1 748 984</b>

\*Nota 6.28

## SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	01.01-31.12.2025 audytowane	01.01-31.12.2024 audytowane
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z umów z klientami	6.20	2 358 373	2 606 858
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		2 128 955	2 430 236
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>229 418</b>	<b>176 622</b>
Koszty sprzedaży	6.21	15 586	7 716
Koszty zarządu	6.21	115 661	101 196
Pozostałe przychody operacyjne	6.22	33 034	122 365
Pozostałe koszty operacyjne	6.22	18 629	21 428
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>112 576</b>	<b>168 647</b>
Przychody finansowe	6.23	20 284	14 836
Koszty finansowe	6.23	48 893	49 134
Oczekiwane straty kredytowe	6.23	16 411	10 559
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	6.4	-	10 980
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>67 556</b>	<b>134 770</b>
Podatek dochodowy	6.16	18 319	27 115
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>49 237</b>	<b>107 655</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>49 237</b>	<b>107 655</b>
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		41 249	44 856
udziałom niesprawującym kontroli		7 988	62 799

## ZYSK NA AKCJĘ\*

<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		1,5	1,37
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		-	-
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>		<b>1,5</b>	<b>1,37</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:</b>			
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej		1,5	1,37
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej		-	-
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>		<b>1,5</b>	<b>1,37</b>

\*pozycje prezentowane w złotych

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.12.2025 <i>audytowane</i>	01.01-31.12.2024 <i>audytowane</i>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>49 237</b>	<b>107 655</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-15 536</b>	<b>-2 615</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-15 536	-2 615
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>	<b>215</b>	<b>-345</b>
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	215	479
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-	-824
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-15 321</b>	<b>-2 960</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-2 952	-497
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	41	-66
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-12 410</b>	<b>-2 397</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>36 827</b>	<b>105 258</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	28 839	42 459
udziałom niesprawnym kontroli	7 988	62 799

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01.2025 – 31.12.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2025 r.</b> <i>audytowane</i>	3 507	9 027	65 804	101 907	180 245	139 020	319 265
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564	-6 564	-	-6 564
Program motywacyjny	-	681	-	-	681	-	681
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	41 249	41 249	7 988	49 237
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-12 410	-	-	-12 410	-	-12 410
<b>Całkowite dochody</b>	-	-12 410	-	41 249	28 839	7 988	36 827
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	-	-11 729	-	34 685	22 956	7 988	30 944
<b>Stan na 31 GRUDNIA 2025 r.</b> <i>audytowane</i>	3 507	-2 702	65 804	136 592	203 201	147 008	350 209

ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2024 r.</b> <i>audytowane</i>	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-274	-274	-	-274
Program motywacyjny	-	1 155	-	-	1 155	-	1 155
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	44 856	44 856	62 799	107 655
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-2 397	-	-	-2 397	-	-2 397
<b>Całkowite dochody</b>	-	-2 397	-	44 856	42 459	62 799	105 258
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	-	-1 242	-	44 583	43 340	62 799	106 139
<b>Stan na 31 GRUDNIA 2024 r.</b> <i>audytowane</i>	3 507	9 027	65 804	101 907	180 245	139 020	319 265

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
	<i>audytowane</i>	przekształcone* <i>audytowane</i>
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) brutto	67 556	134 770
Korekty razem:	276 121	-204 780
Amortyzacja	31 477	30 234
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-410	35
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	16 882	24 711
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-14 929	-122 933
Zmiana stanu rezerw	-596	81 584
Zmiana stanu zapasów	52 948	30 334
Zmiana stanu należności, w tym: aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	179 491	-166 703
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	10 967	-83 844
Inne korekty	291	1 802
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>343 677</b>	<b>-70 010</b>
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-7 738	-12 733
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>335 939</b>	<b>-82 743</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-7 465	-9 832
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	1 449	19 142
Odsetki otrzymane	17 805	11 926
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	-	-
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-9 060	-8 758
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 016	8 679
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>10 745</b>	<b>21 157</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	217 093	162 249
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	681	-
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-243 336	-91 798
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-23 257	-20 063
Zapłacone odsetki	-37 191	-36 761
Wyplacone dywidendy	-6 564	-273
Inne wpływy(wypływy) środków pieniężnych	-15 620	-331
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-108 194</b>	<b>13 023</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>238 490</b>	<b>-48 563</b>
Różnice kursowe	-349	7
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>238 141</b>	<b>-48 556</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>262 504</b>	<b>311 060</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>500 645</b>	<b>262 504</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	98 730	69 771

\*Nota 6.28

Objaśnienia do sprawozdania z przepływów pieniężnych są zawarte w nocie 6.26.

# 1. INFORMACJE OGÓLNE

## 1.1. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w roku 2004 w wyniku zawiązania Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością UNIHOUSE, w której 100 % kapitału objęte zostało przez UNIBUD BEP Sp. z o.o. (obecnie UNIBEP SA).

Na dzień 31 grudnia 2025 roku w skład Grupy Unibep, oprócz Jednostki Dominującej Unibep SA, wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment SA, UNEX Costruction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse SA, MP Sp. z o.o., Idea Sp. z o.o., Nowa Idea Sp. z o.o. (d. Idea Sp. z o.o. Sp. k.), Unigo Sp. z o.o., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A., Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp z o.o., Sokratesa Sp. z o.o., Bukowska 18 Sp. z o. o. (d. Bukowska 18 MP Sp. z o.o. Sp.k.), URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k., URSA Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. (d. Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.), 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k., Coopera Idea Sp. z o.o. (d. Coopera IDEA Sp. z o.o. Sp.k.), Asset Idea Sp. z o.o. (d. Asset Idea Sp. z o.o. Sp. k.), UNI1 Sp. z o.o. (d. UNI1 Idea Sp. z o.o. Sp.k.), UNI2 Sp. z o.o., UNI3 Sp. z o.o., UNI4 Sp. z o.o., UNI8 Sp. z o.o., Marywiłska 73 Sp z o.o., UNI10 Sp. z o.o., UNI11 Sp. z o.o., UNI12 Sp. z o.o., UNI13 Sp. z o.o., UNI15 Sp. z o.o., UNI16 Sp. z o.o., UNI17 Sp. z o.o., UNI18 Sp. z o.o., UNI19 Sp. z o.o., UNI20 Sp. z o.o., UNI21 Sp. z o.o., UNI22 Sp. z o.o., UNI23 Sp. z o.o., Etap Fama Sp. z o.o.

Schemat Grupy Unibep oraz szczegółowe informacje o jej składzie zamieszczono w pkt. 2.

Zmiany w składzie Grupy Unibep omówione są w pkt. 2.

Spółka Dominująca Unibep Spółka Akcyjna zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271.

Spółka figuruje pod numerem identyfikacji podatkowej (NIP) 543-02-00-365 oraz pod numerem identyfikacji statystycznej REGON 000058100.

Siedziba Spółki Unibep SA mieści się w Bielsku Podlaskim, przy ul. 3 Maja 19, Polska.

Adres zarejestrowanego biura jednostki ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, Polska.

Państwo rejestracji: Polska.

Podstawowe miejsce prowadzenia działalności: ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, Polska.

Unibep SA nie jest jednostką zależną od innej jednostki, która posiadałaby w niej całościowy lub częściowy udział.

Nie występuje jednostka kontrolująca Unibep SA, w związku z tym Unibep SA jest jednostką dominującą najwyższego szczebla Grupy.

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

## 1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz interpretacjami wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zatwierdzonymi przez Unię Europejską, na mocy Rozporządzenia w sprawie MSSF (Komisja Europejska 1606/2002), zwanymi dalej „MSSF UE”.

MSSF UE obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF), zatwierdzone do stosowania w UE.

Sporządzając sprawozdanie finansowe za rok 2025 Grupa stosuje takie same zasady rachunkowości jak przy sporządzaniu rocznego sprawozdania finansowego za rok 2024, z wyjątkiem zmian do standardów i nowych standardów i interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2025 roku. W 2025 roku Grupa przyjęła wszystkie nowe i zatwierdzone standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i zatwierdzone do stosowania w UE, mające zastosowanie do prowadzonej przez nią działalności i obowiązujące w okresach sprawozdawczych od 1 stycznia 2025 roku.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zgodnie z zaprezentowanymi w dalszej części sprawozdania *Zasadami rachunkowości*. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe z wyjątkiem skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych zostało sporządzone zgodnie z zasadą memoriału.

Sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku oraz przekształcone dane na 1 stycznia 2024 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zatem nie zawiera żadnych korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności Jednostki Dominującej i/lub całej Grupy Kapitałowej okazało się nieuzasadnione.

## 1.3. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Walutą funkcjonalną jednostki dominującej i walutą prezentacji niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym podane zostały w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej.

## 1.4. ZMIANY STANDARDÓW LUB INTERPRETACJI

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

### Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie w 2025 r.:

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”**

W sierpniu 2023 r. Rada opublikowała zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”. Wprowadzone zmiany mają ułatwić jednostkom ustalenie, czy dana waluta jest wymierna na inną walutę oraz oszacowanie natychmiastowego kursu wymiany, w przypadku braku wymierności danej waluty. Ponadto, zmiany do standardu wprowadzają wymóg dodatkowych ujawnień w przypadku braku wymierności walut na temat sposobu ustalenia alternatywnego kursu wymiany.

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

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

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

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

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

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

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

- **Roczne zmiany do MSSF**

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

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

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

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

W grudniu 2024 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 9 Instrumenty finansowe oraz MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnienia. Zmiany te obejmują:

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

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

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

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

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

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

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

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

W sierpniu 2025 r. Rada opublikowała zmiany do MSSF 19, które mają na celu wsparcie kwalifikujących się jednostek zależnych poprzez ograniczenie wymogów dotyczących ujawnień dla standardów i zmian standardów wydanych między lutym 2021 r. a majem 2024 r. Zmiany obejmują następujące standardy: MSSF 18: Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych; Zmiany do MSR 7 i MSSF 7 - Umowy finansowania dostawców; Zmiany do MSR 12 - Międzynarodowa reforma podatkowa; Zmiany do MSR 21 - Brak wymienialności walut; Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7 - Klasyfikacja i wycena instrumentów finansowych.

Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględni wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.

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

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych - przeliczenie na walutę prezentacyjną w warunkach hiperinflacji”**

Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości ogłosiła w listopadzie 2025 r. zmiany, które wyjaśniają, w jaki sposób spółki powinny przeliczać sprawozdania finansowe z waluty niehiperinflacyjnej na walutę hiperinflacyjną.

Te zmiany o wąskim zakresie mają na celu poprawę użyteczności uzyskanych informacji w sposób efektywny kosztowo. Opracowane w odpowiedzi na opinie interesariuszy zmiany mają zmniejszyć różnorodność praktyk i zapewnić jaśniejsze podstawy do raportowania w walucie hiperinflacyjnej.

Zmiany w standardzie MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. Spółka może zdecydować się na ich wcześniejsze zastosowanie.

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

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

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

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

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

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

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

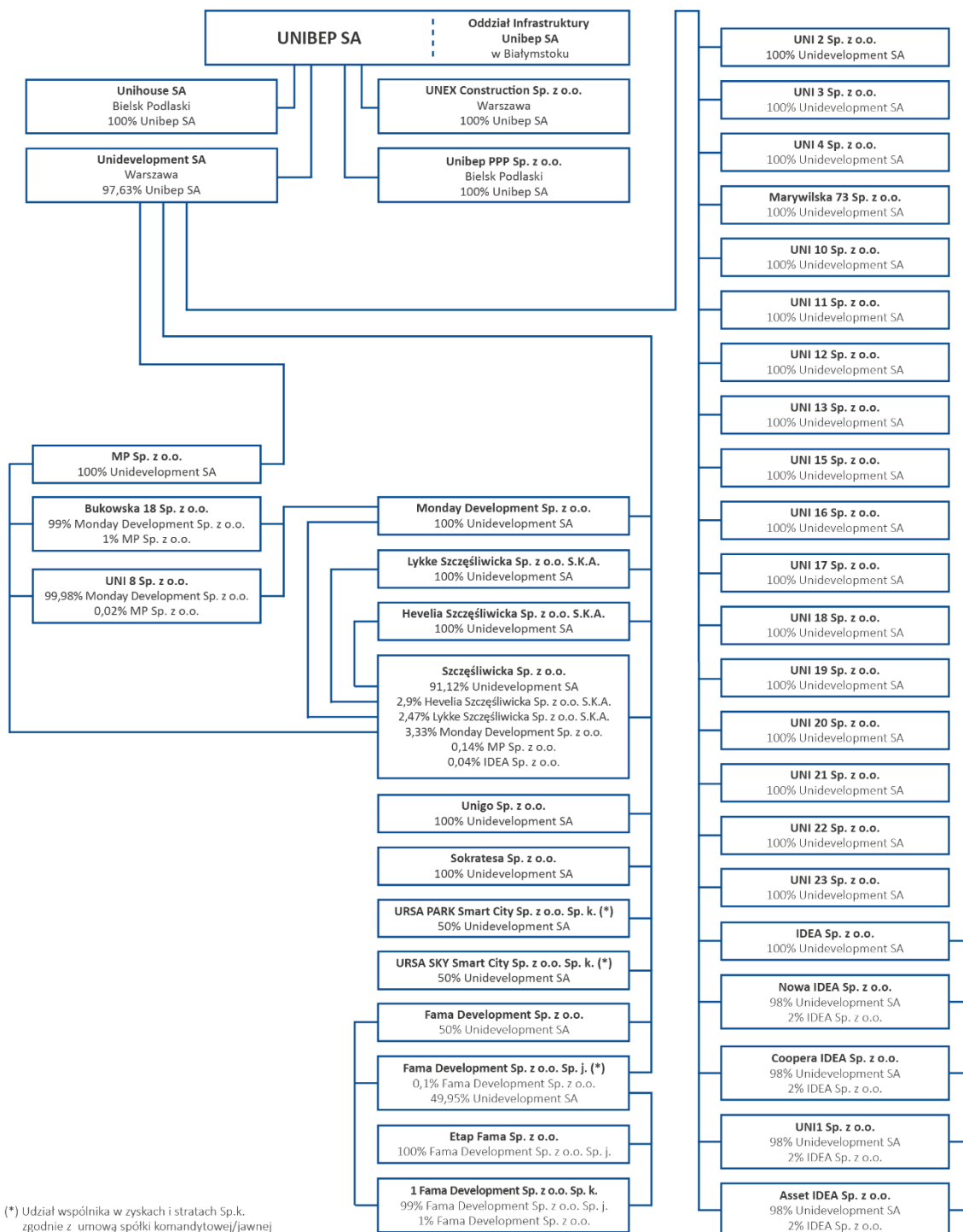
Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

Grupa prowadzi obecnie analizę wpływu wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” na przyszłe sprawozdania finansowe. Standard ten wprowadza nowe zasady klasyfikacji przychodów i kosztów w rachunku zysków lub strat, w tym wymóg prezentacji pozycji zgodnie z charakterem działalności, której dotyczy. Grupa podkreśla, że analiza wpływu MSSF 18 jest nadal w toku.

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

## 2. INFORMACJE O GRUPIE KAPITAŁOWEJ

## SCHEMAT GRUPY UNIBEP STAN NA 31 GRUDNIA 2025 ROKU



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

SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.12.2025	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*)	0%**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%*)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%

UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
Marywilska 73 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023	97,63%	97,63%
Fama Management Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.07.2024	97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024	48,82%*)	48,82%**)

\* udział w zyskach/stratach Spółki

\*\* w spółce komandytowej/jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku- w punkcie 3.1 opisano osąd Zarządu w zakresie konsolidacji metodą pełną

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

## 3. PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I KONSOLIDACJI

### 3.1. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami opisanymi poniżej z uwzględnieniem obowiązujących zmian Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w UE.

#### ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe obejmują pozycję własne: *Środki trwałe* i *Środki trwałe w budowie*, oraz *Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*.

Środki trwałe początkowo ujmowane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia. Cenę nabycia zwiększają wszystkie koszty związane bezpośrednio z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do użytkowania.

Inwestycje rozpoczęte dotyczące środków trwałych w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowania, pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości.

Po początkowym ujęciu środki trwałe, wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w trakcie wytwarzania nie podlegają amortyzacji do czasu zakończenia budowy lub montażu i przekazania środka trwałego do używania.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów, który dla poszczególnych grup rzeczowych aktywów trwałych wynosi:

- grunty przeznaczone na eksploatację odkrywkową – 10 lat;
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej – pomiędzy 5 a 40 lat;
- urządzenia techniczne i maszyny – pomiędzy 2 a 15 lat;
- środki transportu – pomiędzy 3 a 8 lat;
- inne środki trwałe – pomiędzy 2 a 10 lat.

W uzasadnionych indywidualnych przypadkach wyżej wymienione okresy mogą zostać wydłużone.

Powyższe okresy użytkowania oraz wartość końcową poszczególnych środków trwałych weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku finansowego i w przypadku, gdy oczekiwania różnią się od wcześniejszych szacunków, zmiany ujmuje się prospektywnie jako zmianę wartości szacunkowych.

Niskocenne środki trwałe o wartości nie przekraczającej 3 500 zł, z wyjątkiem elektronarzędzi, mogą być amortyzowane jednorazowo w miesiącu, w którym zostały nabyte, jeżeli tak przyjęte uproszczenie nie zniekształca istotnie wyników finansowych i aktywów. Zakup jednorazowy większej ilości niskocennych środków trwałych może zostać ujęty i podlegać amortyzacji jako jeden obiekt zbiorczy. W odniesieniu do składników sklasyfikowanych jako wyposażenie, z uwagi na ich niską wartość, Grupa stosuje uproszczone podejście polegające na jednorazowym ujęciu wartości aktywa w koszcie zużycia materiałów z momentem oddania aktywów do użytkowania. W kolejnych okresach prowadzona jest pozabilansowa ewidencja wyposażenia.

Rozpoczęcie amortyzacji środków trwałych następuje w momencie, gdy są one dostępne do użytkowania przez co rozumie się doprowadzenie składnika aktywów do miejsca i warunków potrzebnych do użytkowania zgodnego z zamierzeniami kierownictwa. W praktyce, Grupa przyjmuje w tym zakresie uproszczenie i amortyzację rozpoczyna się z początkiem miesiąca następującego po miesiącu, w którym dany środek trwały stał się dostępny do użytkowania.

W przypadku wystąpienia przesłanek świadczących o możliwości utraty wartości środków trwałych, dokonywany jest test na utratę wartości tych aktywów pod kątem ewentualnej utraty wartości.

Wysokość odpisów aktualizacyjnych ustala się jako nadwyżkę wartości bilansowej tych składników nad ich wartością odzyskiwalną.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

Na każdy dzień sprawozdawczy należy ocenić czy nie istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na możliwość odwrócenia odpisu. Ewentualne odwrócenie uprzednio ujętego odpisu aktualizującego ujmuje się w wyniku finansowym odpowiednio w pozycji *Pozostałe przychody operacyjne*.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta ze sprawozdania z sytuacji finansowej po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania takiego składnika aktywów. Zyski lub straty wynikłe ze sprzedaży, likwidacji lub zaprzestania użytkowania środków trwałych są określane jako różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży a wartością netto tych środków trwałych. Te zyski i straty ujmowane są w wyniku w pozostałych przychodach lub kosztach operacyjnych w momencie przejęcia przez nabywcę kontroli nad zbywanym składnikiem rzeczowych aktywów trwałych zgodnie z wymogami MSSF 15.

## **WARTOŚCI NIEMATERIALNE**

Wartości niematerialne obejmują znaki towarowe, patenty i licencje, oprogramowanie komputerowe, koszty prac rozwojowych oraz pozostałe wartości niematerialne, które spełniają kryteria ujęcia określone w MSR 38. W pozycji tej wykazywane są również wartości niematerialne, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania (wartości niematerialne w trakcie wytwarzania).

Wartości niematerialne na dzień bilansowy wykazywane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie oraz odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne o określonym okresie użytkowania amortyzowane są metodą liniową przez okres ich ekonomicznej użyteczności, tj. co do zasady przez 2-10 lat. W uzasadnionych przypadkach okres ten może być wydłużony. Okresy użytkowania poszczególnych wartości niematerialnych poddawane są corocznej weryfikacji, a w razie konieczności korygowane od momentu zmiany szacunku.

Wartości niematerialne o nieokreślonym okresie użytkowania nie są amortyzowane, lecz corocznie są poddawane testom na utratę wartości.

Wartość firmy jest nadwyżką sumy obejmującej:

- wynagrodzenie przekazane, wyceniane na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- zapłatę warunkową, wycenioną na dzień przejęcia według wartości godziwej;
- wartość udziałów niedających kontroli w jednostce przejmowanej wycenianą w wartości godziwej lub proporcjonalnie do udziałów w zidentyfikowanych aktywach netto;
- w przypadku połączeń jednostek przeprowadzanych etapowo, wycenioną na dzień przejęcia wartość godziwą udziałów uprzednio posiadanych przez przejmującego w jednostce przejmowanej;
- nad wartością godziwą możliwych do zidentyfikowania aktywów netto na dzień nabycia, z uwzględnieniem wyjątków wymienionych w MSSF 3.

Wartość firmy ujęta w ramach połączenia jednostek jest składnikiem aktywów przedstawiającym przyszłe korzyści ekonomiczne powstające z innych aktywów nabytych w ramach połączenia jednostek, których nie można pojedynczo zidentyfikować ani osobno ująć.

Wartość firmy nie jest amortyzowana i podlega testowi na utratę wartości. W celu przeprowadzenia testu pod kątem możliwej utraty wartości, wartość firmy przejęta w wyniku połączenia jest alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne. Alokacji dokonuje się dla tych ośrodków bądź grup ośrodków wypracowujących środki pieniężne, które według oczekiwań będą czerpać korzyści z synergii połączenia, dzięki któremu ta wartość firmy powstała. Strata z tytułu utraty wartości ujęta dla wartości firmy nie podlega odwróceniu w następnym okresie.

Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym w pozycji *Pozostałe koszty operacyjne*.

Prace badawcze obejmują nowatorskie i zaplanowane poszukiwanie rozwiązań podjęte z zamiarem zdobycia i przyswojenia nowej wiedzy naukowej i technicznej. Na etapie prac badawczych Grupa nie jest jeszcze w stanie udowodnić istnienia takiego składnika wartości niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne.

Prace rozwojowe stanowią praktyczne zastosowanie odkryć badawczych lub też osiągnięć innej wiedzy w planowaniu lub projektowaniu produkcji nowych lub znacznie udoskonalonych materiałów, urządzeń, produktów, procesów technologicznych, systemów lub usług, mające miejsce przed rozpoczęciem produkcji seryjnej lub zastosowaniem. Na etapie prac rozwojowych Grupa jest w stanie zidentyfikować taki składnik aktywów niematerialnych, który będzie generował w przyszłości korzyści ekonomiczne. W przypadku trudności z wydzieleniem prac badawczych i prac rozwojowych w realizowanym projekcie, Grupa traktuje całość prac jako prace badawcze.

Prace badawcze nie prowadzą do powstania składnika majątkowego, w związku z tym koszty takich prac są ujmowane w kosztach okresu w momencie ich poniesienia, podobnie jak koszty prac rozwojowych, które nie spełniają kryteriów kapitalizacji.

## **NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE**

Nieruchomość inwestycyjna jest utrzymywana w posiadaniu ze względu na przychody z czynszów oraz/ lub przyrost jej wartości i jest wyceniana w oparciu o model wartości godziwej.

Grupa zalicza również do nieruchomości inwestycyjnych grunty stanowiące tzw. 'bank ziemi' czyli grunty, dla których sposób użytkowania nie został określony.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnej następuje według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia z uwzględnieniem kosztów przeprowadzenia transakcji. Na kolejne dni bilansowe wszystkie nieruchomości inwestycyjne są wyceniane w wartości godziwej, określonej przez niezależnego rzeczoznawcę z uwzględnieniem lokalizacji oraz charakteru nieruchomości oraz aktualnych warunków rynkowych.

Hierarchia ustalania wartości godziwej oparta jest na trzech poziomach pozyskania informacji wejściowych.

Poziom pierwszy zawiera dane wejściowe pochodzące z aktywnego rynku.

Poziom drugi zawiera dane wejściowe inne niż pochodzące z aktywnego rynku, które jednak są obserwowalne (obiektywne, mierzalne). Ten poziom obejmuje następujące możliwe źródła informacji i dane: notowania dla podobnych aktywów i pasywów pochodzące z aktywnego rynku; notowania dla takich samych albo podobnych aktywów i pasywów z rynków, które nie są aktywne; rynki inne niż rynki notowane, będące jednak rynkami obserwowalnymi (stopy procentowe, spready kredytowe itp.); inne rynkowo potwierdzone informacje.

Poziom trzeci zawiera dane o charakterze nieobserwowalnym, stosowane wówczas, gdy nie można uzyskać informacji z pierwszych dwóch poziomów wyceny. Zalicza się do niego wszelkie wyceny nacechowane subiektywnymi danymi wejściowymi.

Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w wyniku w okresie, w którym wystąpiły zmiany, w pozycji pozostałych przychodów lub kosztów operacyjnych.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się również nieruchomości, które spełniają powyższe kryteria ale pozostają w trakcie budowy lub dostosowania.

Reklasyfikację poszczególnych nieruchomości do/z nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się wówczas, gdy następuje zmiana ich wykorzystania potwierdzona przez:

- rozpoczęcie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z nieruchomości inwestycyjnych do rzeczowych aktywów trwałych;
- rozpoczęcie dostosowywania nieruchomości do sprzedaży – w przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych do zapasów;
- zakończenie użytkowania nieruchomości przez właściciela – w przypadku przeniesienia z rzeczowych aktywów trwałych, do nieruchomości inwestycyjnych;
- oddanie stronie trzeciej w użytkowanie na podstawie umowy leasingu operacyjnego – w przypadku przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych, wykazywanych w wartości godziwej, do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów, koszt, który zostanie przyjęty dla celów ich ujęcia zgodnie z zasadami rachunkowości opisanymi w częściach *Rzeczowe aktywa trwałe* oraz *Zapasy*, jest równy wartości godziwej ustalonej na dzień zmiany sposobu użytkowania danej nieruchomości. Wpływ wyceny na dzień reklasyfikacji nieruchomości inwestycyjnej do rzeczowych aktywów trwałych lub zapasów ujmuje się jak zyski/straty z wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych tj. w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

W sytuacji, kiedy następuje przeniesienie aktywa wycenianego wg zasad opisanych w części *Środki trwałe*, do nieruchomości inwestycyjnych należy taką nieruchomość wycenić do wartości godziwej. Różnicę powodującą zmniejszenie dotychczasowej wartości nieruchomości ujmuje się w *Pozostałych kosztach operacyjnych*. Z kolei nadwyżkę wyceny ponad wartość bilansową nieruchomości na dzień zmiany sposobu użytkowania ujmuje się w *Pozostałych przychodach operacyjnych* do wysokości w jakiej stanowi ona odwrócenie wcześniej ujętego odpisu z tytułu utraty wartości rzeczowego aktywa trwałego. Pozostałą nadwyżkę ujmuje się pozostałych całkowitych dochodach oraz jako zwiększenie kapitału z przeszacowania wykazanego w ramach kapitału własnego.

Jeżeli nieruchomość ujmowana uprzednio w zapasach staje się nieruchomością inwestycyjną, wykazywaną w wartości godziwej, różnicę pomiędzy ustaloną na dzień przeniesienia wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w wyniku w pozycji *Pozostałe przychody operacyjne* lub *Pozostałe koszty operacyjne*.

Nieruchomości inwestycyjne w budowie, co do zasady wyceniane są do wartości godziwej. Jeżeli jednak nie jest możliwe wiarygodne ustalenie wartości godziwej wówczas wyceny dokonuje się według kosztu aż do momentu gdy ustalenie wartości godziwej staje się możliwe lub budowa została zakończona (którykolwiek moment następuje wcześniej).

W wycenie wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej w budowie pod uwagę bierze się m.in. następujące czynniki:

- stan przygotowania do realizacji/lub stopień realizacji inwestycji;
- przewidywane koszty przygotowania i realizacji inwestycji;
- przewidywane przychody z powierzchni do wynajęcia;
- inne istotne czynniki dla danej inwestycji.

Grupa zaprzestaje ujmowania w bilansie nieruchomości inwestycyjnej w momencie jej zbycia lub w przypadku trwałego wycofania z użytkowania, jeżeli nie oczekuje się, że w przyszłości zostaną osiągnięte jakiegokolwiek korzyści ekonomiczne.

Zyski lub straty powstałe w wyniku wycofania lub zbycia nieruchomości inwestycyjnych ustalone jako różnica pomiędzy przychodami netto a wartością bilansową danego składnika ujmuje się w wyniku okresu, w którym zbycie lub wycofanie z użytkowania miało miejsce odpowiednio w pozycji *Pozostałe przychody/koszty operacyjne*.

## LEASING

### Grupa jako leasingobiorca

Dla każdej zawartej umowy Grupa podejmuje decyzję, czy umowa jest lub zawiera leasing.

W tym celu analizuje się trzy podstawowe aspekty:

- czy umowa dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (uwaga: składnik aktywów nie jest zidentyfikowany, jeżeli dostawca ma znaczące prawo do zastąpienia składnika aktywów),
- czy Grupa ma prawo do praktycznie wszystkich korzyści ekonomicznych,
- czy Grupa ustala w jaki sposób i dla jakich celów używany jest składnik aktywów

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, Grupa ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, a następnie powiększa się o:

- wszelkie opłaty leasingowe zapłacone w dacie rozpoczęcia lub przed tą datą pomniejszone o wszelkie otrzymane zachęty leasingowe,
- początkowe koszty bezpośrednie leasingobiorcy związane z daną umową,
- szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy.

Po początkowym ujęciu Grupa amortyzuje prawa do użytkowania metodą liniową od daty rozpoczęcia do końca okresu użytkowania prawa do użytkowania lub do końca okresu leasingu, w zależności od tego, która z tych dat jest wcześniejsza. Jeśli występują ku temu przesłanki, prawa do użytkowania poddaje się testom na utratę wartości pomniejszonego o łączne odpisy amortyzacyjne (umorzenie) i łączne straty z tytułu utraty wartość.

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu. W przeciwnym przypadku, przy braku możliwości określenia tej stopy należy zastosować krańcową stopę procentową leasingobiorcy.

Opłaty leasingowe uwzględniane w wartości zobowiązania z tytułu leasingu składają się ze stałych opłat leasingowych, zmiennych opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki, kwot oczekiwanych do zapłaty jako gwarantowana wartość końcowa oraz płatności z tytułu opcji wykonania kupna, jeśli ich wykonanie jest racjonalnie pewne.

W kolejnych okresach zobowiązanie z tytułu leasingu jest pomniejszane o dokonane spłaty i powiększane o naliczone odsetki. Wycena zobowiązania z tytułu leasingu jest aktualizowana w celu odzwierciedlenia zmian umowy oraz ponownej oceny okresu leasingu, wykonania opcji kupna, gwarantowanej wartości końcowej lub opłat leasingowych zależnych od indeksu lub stawki. Co do zasady aktualizacja wartości zobowiązania jest ujmowana jako korekta składnika aktywów z tytułu prawa do użytkowania.

Grupa stosuje dopuszczone standardem praktyczne rozwiązania dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów, w których bazowy składnik aktywów jest niskiej wartości. W odniesieniu do takich umów zamiast ujmować aktywa z tytułu prawa do użytkowania i zobowiązania z tytułu leasingu, opłaty leasingowe ujmuje się w wyniku metodą liniową w trakcie okresu leasingu.

Grupa prezentuje prawa do użytkowania w tych samych pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej, co bazowe składniki aktywów, a prawo wieczystego użytkowania gruntów na realizowanych projektach deweloperskich w *Zapaszach* i w nocie dotyczącej zapasów w linii *Prawo do użytkowania aktywów*.

Koszty związane z leasingiem prawa wieczystego użytkowania gruntów w trakcie trwania projektu deweloperskiego odnoszone są do zapasów. Powyższy sposób alokacji ma związek z tym, że dotyczy gruntów, na których Grupa realizuje projekty deweloperskie, które podlegają dostosowaniu (m.in. uzbrojeniu terenu, uzyskaniu warunków zabudowy, usunięciu wad prawnych itp.). W związku z wejściem w życie Ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Grupa traktuje opłaty przekształceniowe analogicznie do opłat z tytułu wieczystego użytkowania.

Zobowiązania z tytułu leasingu PWUG gruntów deweloperskich prezentowane są w krótkoterminowych zobowiązaniach, co związane jest z tzw. cyklem operacyjnym sprzedaży zapasów (aktywa obrotowe). W momencie przekazania w formie aktów notarialnych sprzedaży wyrobów gotowych obowiązek zapłaty za wieczyste użytkowanie lub opłatę przekształceniową przechodzi na nabywcę udziału w gruncie przynależnym do sprzedanego lokalu. Do tego momentu to aktywo oraz zobowiązanie z tytułu leasingu PWUG gruntu deweloperskiego pozostaje w bilansie Grupy.

## ZAPASY

W pozycji zapasów ujmuje się: materiały, półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary.

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia/kosztu wytworzenia oraz wartości netto możliwej do uzyskania. Na cenę nabycia lub koszt wytworzenia składają się koszty zakupu, koszty przetworzenia oraz inne koszty poniesione w trakcie doprowadzenia zapasów do ich aktualnego miejsca i stanu.

Koszt wytworzenia wyrobów gotowych i produkcji w toku obejmuje koszty bezpośrednie (głównie materiały i robociznę) powiększone o narzut pośrednich kosztów produkcji ustalony przy założeniu normalnego wykorzystania mocy produkcyjnych.

Wartość netto możliwa do uzyskania jest to szacowana cena sprzedaży ustalana w toku zwykłej działalności gospodarczej, pomniejszona o koszty wykończenia i koszty niezbędne do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

W przypadku projektów deweloperskich wyspecjalizowane spółki z Grupy świadczą usługi wsparcia w postaci usług mających na celu doprowadzenie do wyboru i późniejszego nabycia nieruchomości ponosząc jednocześnie koszty z tym związane. W przypadku podjęcia decyzji o zaprzestaniu realizacji danego projektu koszty te są przenoszone do Pozostałych kosztów operacyjnych.

Ze względu na specyfikę działalności grunty świeżo zakupione prezentowane są jako towary, jeśli służą dalszej sprzedaży jako towar lub do momentu decyzji o rozpoczęciu projektu deweloperskiego. Po tej decyzji grunty traktowane są jako grunty przeznaczone pod budowę, które Grupa dzieli pomiędzy aktywa trwałe i obrotowe na podstawie szacowanej długości cyklu operacyjnego. Cykl operacyjny to okres średnio około 5 lat, indywidualnie szacowany dla każdego projektu, składający się z 2 faz:

(1) etap przygotowawczy (obejmujący uzyskanie niezbędnych uzgodnień administracyjnych, pozwoleń, decyzji środowiskowych, pozwoleń na budowę czy sporządzenia koncepcji architektonicznej i projektu) trwający

(2) etap budowy trwający od momentu zakończenia etapu przygotowawczego do uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Projekty znajdujące się w cyklu operacyjnym (1 lub 2 etap) prezentowane są w aktywach krótkoterminowych w pozycji Zapasy (Produkcja w toku), a projekty wykraczające poza cykl operacyjny w aktywach długoterminowych w pozycji „Grunty przeznaczone pod zabudowę”.

Rozchód zapasów z wyjątkiem gruntów oraz zapasów nabytych na potrzeby działalności deweloperskiej, ustala się metodą pierwsze weszło, pierwsze wyszło (FIFO). Rozchód gruntów oraz zapasów związanych z działalnością deweloperską takich jak mieszkania, lokale itp. ustala się metodą szczegółowej identyfikacji.

Grupa ujmuje odpisy aktualizujące wartość zapasów w oparciu o aktualne plany sprzedaży lub plany wykorzystania zapasów. Wartość odzyskiwalna netto jest szacowaną ceną sprzedaży netto zdefiniowaną powyżej (sekcja „wycena po początkowym ujęciu”).

Odpisy aktualizujące wartość zapasów ujmuje się w wyniku finansowym danego okresu w kosztach wytworzenia.

### **KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO**

Koszty finansowania, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, aktywuje się jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości, która koryguje koszty odsetek.

Kapitalizację kosztów finansowania zewnętrznego przyporządkowanych do składników aktywów rozpoczyna się, gdy:

- ponoszone są nakłady na ten składnik aktywów;
- ponoszone są koszty finansowania zewnętrznego oraz
- działania niezbędne do przygotowania składnika aktywów do jego zamierzonego użytkowania lub sprzedaży są w toku.

W przypadku działalności deweloperskiej, w ocenie Grupy powyższe warunki zostają łącznie spełnione w momencie rozpoczęcia prac na gruncie przeznaczonym na realizację inwestycji deweloperskiej (w tym także rozpoczęcia niezbędnych prac technicznych i administracyjnych poprzedzających przystąpienie do fizycznej budowy, takich jak pozyskiwanie pozwoleń) oraz otrzymania finansowania.

Aktywowanie kosztów finansowania zewnętrznego zaprzestaje się wówczas, gdy zasadniczo wszystkie działania niezbędne do przygotowania dostosowywanego składnika aktywów do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży zostały zakończone. W przypadku projektów deweloperskich, w ocenie Grupy, ma miejsce w momencie uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Składnikami dostosowywanymi aktywów w Grupie Unibep mogą być np. zapasy dotyczące działalności deweloperskiej, środki trwałe, wartości niematerialne.

Odsetki z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntów stanowią część ogólnych kosztów finansowania składnika aktywów.

### **ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty obejmują gotówkę w kasie i na rachunkach bankowych, depozyty płatne na żądanie oraz krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności (do 3 miesięcy), łatwo wymienne na gotówkę, dla których ryzyko zmiany wartości jest nieznaczące.

Na moment początkowego ujęcia środki pieniężne ujmuje się w wartości nominalnej zaś po początkowym ujęciu na dzień bilansowy środki pieniężne wykazuje się w zamortyzowanym koszcie. W przypadku ekwiwalentów środków pieniężnych – wartość nominalną bankowych lokat terminowych stanowi wartość środków pozostających do dyspozycji Grupy, która obejmuje również odsetki naliczone przez bank od lokat do dnia bilansowego.

### **Środki o ograniczonej możliwości dysponowania**

Środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na mieszkaniowych rachunkach powierniczych (MRP) w działalności deweloperskiej, rachunkach VAT prowadzonych w związku z mechanizmem podzielonej płatności (split payment) oraz rachunkach escrow.

### **NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI**

W ramach pozycji należności z tytułu dostaw i usług oraz innych należności wyróżnia się głównie należności handlowe, należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych, zaliczki udzielone na dostawy środków trwałych, a także towarów, materiałów i usług oraz pozostałe należności niesklasyfikowane do innych linii aktywów. Pozycja ta obejmuje również „Rozliczenia międzyokresowe czynne”.

Należności z tytułu dostaw i usług stanowią kwoty należne od klientów za sprzedane towary lub wykonane usługi w toku zwykłej działalności gospodarczej Grupy.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe stanowiące aktywa finansowe zalicza się do kategorii „wyceniane wg zamortyzowanego kosztu”.

Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności finansowe wycenia się zgodnie z zasadami przedstawionymi dla tej kategorii w części *Instrumenty finansowe*.

Na moment początkowego ujęcia należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności stanowiących aktywa finansowe ujmuje się w wartości godziwej. W przypadku należności krótkoterminowych wartość godziwa równa jest kwocie nominalnej.

Należności nie stanowiące aktywów finansowych wykazuje się w kwocie wymagającej zapłaty.

Po początkowym ujęciu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności stanowiących aktywa finansowe wykazuje się według zamortyzowanego kosztu (odpowiadające kwocie wymagającej zapłaty w przypadku należności krótkoterminowych) pomniejszonego o utworzone odpisy aktualizujące.

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego Grupa dokonuje wyceny oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z metodologią opisaną w punkcie „Instrumenty finansowe”. Odpisy z tytułu oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako pomniejszenie wartości bilansowej należności oraz drugostronnie jako obciążenie wyniku finansowego w odrębnej pozycji *Oczekiwane straty kredytowe*. Stosowany model ECL zakłada następujące przedziały przeterminowania dla poszczególnych koszyków: koszyk 1: do 3 dni, koszyk 2: od 4 do 90 dni, koszyk 3: od 91 do 180 dni, koszyk 4: od 181 do 360 dni, koszyk 5: od 361 do 720 dni, koszyk 6: powyżej 720 dni. Dla należności zakwalifikowanych do koszyka 6 stosuje się odpis aktualizujący w wysokości 100%. Niezależnie od modelu koszykowego dla należności o zidentyfikowanym istotnym ryzyku braku spłaty tworzony jest odpis indywidualny, adekwatny do oszacowanego ryzyka, w tym również do 100%.

Rozliczenia międzyokresowe czynne, to wydatki poniesione na dzień bilansowy, stanowiące koszty przyszłych okresów. Ujęcia w pozycji dokonuje się, jeżeli poniesione koszty dotyczą więcej niż jednego

okresu sprawozdawczego. Pozycję rozliczeń międzyokresowych stanowią m.in. ubezpieczenia, gwarancje, VAT rozliczany strukturą, jak również inne koszty spełniające powyższą definicję.

Rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się początkowe w wysokości kwoty zapłaconej. Odpisy czynnych rozliczeń międzyokresowych mogą następować stosownie do upływu czasu lub wielkości świadczeń. Czas i sposób rozliczania powinien być uzasadniony charakterem rozliczanych kosztów.

## **AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE**

Aktywa i zobowiązania kontraktowe powstają na skutek stosowania MSSF 15 *Przychody z umów z klientami*.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwownalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli.

W przypadku przenoszenia przez Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Grupa określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia ustalenia przychodu, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Grupa może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

Pozycja zobowiązania kontraktowe obejmuje też zaliczki otrzymane od klientów na poczet realizacji umowy, w tym również zaliczki otrzymane w ramach działalności deweloperskiej oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w trakcie budowy nieruchomości inwestycyjnych.

Zaliczki deweloperskie oraz opłaty początkowe wnoszone przez najemców w okresie budowy nieruchomości deweloperskich ujmowane są początkowo w wartości nominalnej otrzymanych środków pieniężnych. Zaliczki deweloperskie stanowią element ceny sprzedaży i wpływać będą na wynik finansowy w momencie ujęcia przychodu ze sprzedaży.

## **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA**

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług (handlowe) są zobowiązaniami przypadającymi do zapłaty za dobra lub usługi, które zostały dostarczone lub wykonane oraz zostały zafakturowane lub ich dostarczenie zostało potwierdzone w inny formalny sposób z dostawcą. Zobowiązania z tytułu faktoringu odwrotnego (faktoringu odwróconego, confirmingu – finansowanie dostaw, itp.) traktowane są jako zobowiązania handlowe.

Pozostałe zobowiązania stanowią zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz inne zobowiązania o podobnym charakterze oraz przychody przyszłych okresów.

Zobowiązania handlowe zalicza się do „zobowiązań finansowych” i wycenia zgodnie z polityką przedstawioną w części *Instrumenty finansowe*.

W pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania” prezentowane są też „Przychody przyszłych okresów” oraz „Rozliczenia międzyokresowe bierne”.

## ZOBOWIĄZANIA I NALEŻNOŚCI WARUNKOWE

Za zobowiązanie warunkowe uznaje się obowiązek wykonania świadczeń, których powstanie jest uzależnione od zaistnienia określonych zdarzeń. Zobowiązań warunkowych nie wykazuje się w bilansie, jednakże ujawnia się w dodatkowych informacjach.

Należności warunkowe nie są wykazywane w bilansie, jednakże ujawnia się informację o nich w dodatkowych informacjach, jeżeli wpływ środków uosabiających korzyści ekonomiczne jest prawdopodobny.

## TRANSAKCJE I SALDA W WALUCIE OBCEJ

Transakcje wyrażone w walutach obcych ujmowane są w PLN, stosując uproszczenie, przy zastosowaniu średniego kursu ogłoszonego przez Bank Centralny z dnia poprzedzającego dzień dokonania transakcji/operacji. Pozycje pieniężne aktywów i zobowiązań wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według kursu obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe, wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych, ujmowane są w przychodach lub kosztach finansowych.

Jeżeli transakcja sprzedaży lub zakupu poprzedzona jest odpowiednio otrzymaniem lub uiszczeniem zaliczki w walucie obcej, zaliczka na dzień jej zapłaty ujmowana jest po kursie w dnia poprzedzającego otrzymanie/zapłatę zaliczki. Następnie w momencie ujęcia w rachunku zysków lub strat przychodu osiąganego w walucie lub kosztu lub zakupionego składnika aktywów transakcje te ujmowane są po kursie z dnia ujęcia zaliczki, a nie po kursie z dnia, w którym został ujęty przychód lub koszt lub składnik aktywów.

Zrealizowane różnice kursowe dotyczące należności, zobowiązań z działalności operacyjnej Grupy oraz wymiany walut ujmuje się w przychodach lub kosztach operacyjnych. Niezrealizowane różnice kursowe dotyczące działalności operacyjnej oraz pozostałe zrealizowane i niezrealizowane różnice kursowe ujmuje się w przychodach lub kosztach finansowych a prezentuje per saldo odpowiednio w pozycji *Przychody finansowe* lub *Koszty finansowe*.

Niepieniężne pozycje bilansowe wyrażone w walucie obcej, wyceniane według wartości godziwej, są przeliczane według kursu z dnia oszacowania wartości godziwej (w szczególności dla jednostek, które mają walutę funkcjonalną PLN przeliczenia dokonuje się według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień szacowania wartości godziwej).

## KAPITAŁY WŁASNE

W Sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz Sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym, kapitały własne prezentowane są w następujących odrębnych pozycjach: kapitał podstawowy, pozostałe kapitały rezerwowe, kapitał z sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej, zyski zatrzymane, kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli.

Kapitał podstawowy Grupy stanowi kapitał podstawowy Jednostki Dominującej ujmowany według wartości nominalnej zgodnie z regulacjami Kodeksu Spółek Handlowych (KSH) oraz Statutem jednostki dominującej.

Kapitał tworzony zgodnie z wymogami KSH nie podlega dystrybucji, ale może zostać przeznaczony na pokrycie strat jednostki.

Pozostałe kapitały rezerwowe obejmują w szczególności:

- kapitał z tytułu ujęcia wyceny programów płatności akcjami
- kapitał z kumulacji pozostałych całkowitych dochodów obejmujących:
  - przeszacowanie rzeczowych aktywów trwałych do wartości godziwej,
  - wycenę instrumentów zabezpieczających przepływy pieniężne,
  - wycenę aktuarialną programów świadczeń pracowniczych.

Tworzony jest też kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich ceny nominalnej.

W zyskach zatrzymanych wykazywane są wyniki z lat ubiegłych (również te przekazane na kapitał uchwałami akcjonariuszy) oraz wynik finansowy bieżącego roku.

Udziały niesprawujące kontroli to kapitał ustalony zgodnie z zasadami przedstawionymi w części *Zasady konsolidacji*.

W sytuacji utworzenia kapitału rezerwowego (celowego) na skup akcji własnych, skup akcji własnych prezentuje się jako zmniejszenie tego kapitału rezerwowego. Nabycie, sprzedaż, emisja lub unieważnienie własnych instrumentów kapitałowych przez Grupę nie powoduje ujęcia w skonsolidowanym wyniku finansowym żadnych zysków lub strat. Kwoty zapłacone lub otrzymane ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

Akcje własne mogą być nabyte i zatrzymane przez jednostkę dominującą lub inną jednostkę będącą członkiem Grupy. Umorzenie akcji własnych ujmowane jest jako wyksięgowanie wartości akcji/udziałów własnych w korespondencji z innymi liniami kapitałów np.: kapitał podstawowy, kapitał przeznaczony na umorzenie akcji zgodnie z uchwałami wspólników/akcjonariuszy dotyczącymi umorzenia własnych instrumentów kapitałowych.

Zobowiązanie z tyt. uchwalonej wypłaty dywidendy ujmowane jest w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy jako pomniejszenie kapitału własnego.

Zaliczkowe dywidendy ujmowane są zgodnie z zasadami wskazanymi powyżej.

## **KREDYTY, POŻYCZKI, POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

Zobowiązania finansowe prezentowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w następujących odrębnych pozycjach:

- kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe,
- zobowiązania leasingowe,
- zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych.

Pozycja „*Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe*” obejmuje zobowiązania z tytułu:

- kredytów i pożyczek,
- obligacji,
- zakupu udziałów, akcji,
- rozrachunków z akcjonariuszami.

Zobowiązania finansowe ujmuje się zgodnie z zasadami opisanymi w części *Instrumenty finansowe*. Zobowiązania handlowe opisane zostały w pkt. *Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania*.

## REZERWY

Rezerwy tworzy się w wysokości odpowiadającej szacowanym nakładom niezbędnym do wypełnienia obecnego obowiązku na dzień bilansowy. Najbardziej właściwym szacunkiem nakładów niezbędnych do wypełnienia obecnego obowiązku jest kwota, jaką - zgodnie z racjonalnymi przesłankami - Grupa zapłaciłaby, na dzień bilansowy, wykonując ten obowiązek lub za jaką przeniosłaby ten obowiązek na stronę trzecią.

W przypadku, gdy oczekiwany wpływ zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość rezerwy ustala się poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu stopy procentowej odzwierciedlającej aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego typu zobowiązań. Późniejsze zwiększenie rezerwy wynikające z upływu czasu odzwierciedlające odwrócenie dokonanego dyskontowania ujmuje się w kosztach finansowych.

W kwocie tworzonej rezerwy uwzględnia się również zdarzenia przyszłe, które mogą wpłynąć na wysokość kwoty niezbędnej do wypełnienia przez Grupę obowiązku, jeżeli istnieją wystarczające i obiektywne dowody na to, że zdarzenia te nastąpią.

### Rezerwa na naprawy gwarancyjne

Rezerwę tworzy się w związku z obowiązkami gwarancyjnymi ciążącymi na spółkach Grupy wynikającymi z realizowanych usług budowlanych. Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Grupy w zakresie ilości dokonywanych napraw gwarancyjnych. Co do zasady rezerwę tworzy się w wysokości od 0,5% do 1,5% przychodów netto wynikających z poszczególnych umów budowlanych a w przypadku budownictwa modułowego rezerwę tworzy się do wysokości 1,5% - 3% przychodów netto. W uzasadnionych przypadkach, na podstawie decyzji Zarządu, rezerwę tworzy się w indywidualnie ustalonej wysokości, która może odbiegać od wskazanych powyżej ram.

### Rezerwa na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera

W przypadku realizacji projektów deweloperskich Grupa zobowiązana jest do udzielenia rękojmi za wady sprzedawanych wyrobów gotowych. W związku z powyższym tworzy się rezerwy na oszacowane koszty wykonania obowiązku w zakresie rękojmi. Wartość rezerwy wylicza się według następującej formuły:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

R – wartość rezerwy w złotych

$P_i$  – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji udzielonej przez generalnego wykonawcę

$W_i$  – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

Wartość wskaźnika W jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki.

Przedmiotową rezerwę tworzy się na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie i ujmuje drugostronnie w kosztach sprzedaży.

### Rezerwa na straty na kontraktach budowlanych

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż koszty bezpośrednio związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

### **Rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego**

Na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie inwestycji Grupa szacuje wartość kosztów niezbędnych do poniesienia przed zakończeniem projektu deweloperskiego. Powyższe dotyczy w szczególności kosztów usług podwykonawców, które na dzień uzyskania pozwolenia na użytkowanie nie zostały wykonane, ale spółki Grupy zobowiązane są do ich wykonania.

### **Rezerwa na sprawy sporne**

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym lub na opiniach niezależnych ekspertów oraz różnych innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości bilansowej, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł.

### **Pozostałe rezerwy**

Spółki Grupy tworzą też rezerwy na badanie sprawozdań finansowych, koszty pozostałe i inne.

### **Księgowe ujęcie rezerw**

Zasadniczo rezerwy drugostronnie ujmuje się w ciężar kosztów bieżącego okresu. Wyjątek stanowi rezerwa na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego.

Rezerwę na szacowane koszty zakończenia projektu deweloperskiego drugostronnie ujmuje się jako składnik zapasów. W momencie sprzedaży odnośnych wyrobów gotowych podlega ona przeniesieniu (razem z kosztem sprzedawanego wyrobu gotowego) do kosztu wytworzenia sprzedanych produktów i usług. Rozwiązanie rezerwy ustala się proporcjonalnie do udziału sprzedanych wyrobów gotowych w łącznych kosztach realizowanej inwestycji.

Ewidencja księgowa pozostałych rezerw w ciężar kosztów polega na:

- zwiększeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na koszty podwykonawców, na naprawy gwarancyjne, budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zwiększeniu kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu rękojmi dewelopera;
- zwiększeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli dotyczą one pośrednio działalności operacyjnej i finansowej Grupy lub dotyczą one zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

W identyczny sposób podwyższa się wysokość rezerw, jeżeli wzrosło ryzyko wykonania obowiązku.

Wykorzystanie rezerwy następuje w związku z powstaniem zobowiązania, na które była utworzona. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona.

Zamiana rezerwy na zobowiązanie, wobec przekształcenia się przewidywanego ryzyka wykonania obowiązku w pewność, powoduje zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązań.

Rozwiązanie części lub całości niewykorzystanej rezerwy w przypadku zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego jej tworzenie, na dzień, na który okazała się zbędna, polega na zmniejszeniu stanu rezerwy oraz:

- zmniejszeniu kosztów wytworzenia sprzedanych produktów i usług – w przypadku rezerwy na naprawy gwarancyjne, rezerwy budowlanej oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów w procesie realizacji;
- zmniejszenia kosztów sprzedaży – w przypadku rezerwy na naprawy z tytułu udzielonej rękojmi dewelopera;
- zmniejszeniu pozostałych kosztów operacyjnych – jeżeli rezerwa dotyczy pośrednio działalności operacyjnej, finansowej lub zdarzeń losowych oraz rezerwy na sprawy sporne dotyczące kontraktów przekazanych do serwisu.

## ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Grupa zobowiązana jest, na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19 „Świadczenia pracownicze”, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. Zobowiązanie do wniesienia składek do programu emerytalnego jest ujmowane jako koszt świadczeń pracowniczych obciążający wynik finansowy okresu, w którym pracownicy świadczyli pracę. W układzie rodzajowym powyższe koszty ujmuje się jako ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, za wyjątkiem świadczeń które zostały aktywowane w składnikach rzeczowych aktywów trwałych lub zapasach.

### Rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe

Pracownicy spółek Grupy uprawnieni są do otrzymania odpraw emerytalnych w określonej wysokości w momencie przejścia na emeryturę. Świadczenie to klasyfikowane jest jako program określonych świadczeń po okresie zatrudnienia.

Rezerwy z powyższych tytułów szacowana jest przez aktuarium metodą prognozowanych świadczeń jednostkowych. Zyski/straty aktuarialne ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach. Pozostałe zmiany rezerwy ujmuje się w wyniku finansowym lub aktywuje w zapasach, jeżeli zmiany te dotyczą pracowników produkcji.

### Pozostałe rezerwy pracownicze

Grupa tworzy rezerwy w wysokości przewidzianych płatności dla pracowników z tytułu krótkoterminowych premii pieniężnych, jeśli Grupa jest prawnie lub zwyczajowo zobowiązana do takich wypłat na podstawie usług świadczonych przez pracowników w przeszłości, a zobowiązanie to może zostać wiarygodnie oszacowane.

W szczególności Grupa tworzy następujące rezerwy z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych:

- rezerwa z tytułu premii i nagród dla pracowników;
- rezerwa z tytułu premii dla Zarządu;
- rezerwa z tytułu niewykorzystanych urlopów.

Rezerwy na premie dla pracowników i Zarządu ujmuje się, gdy:

- jednostka ma aktualny, prawny lub zwyczajowo oczekiwany obowiązek dokonania takich płatności w wyniku spełnienia określonych kryteriów oraz
- możliwy jest wiarygodny szacunek takiej rezerwy. Przykładowo: rezerwa z tytułu premii obiektowych ujmowana jest z chwilą, gdy staje się prawdopodobne, że dany kontrakt zostanie zakończony z sukcesem, a premie obiektywne będą należne pracownikom. W wycenie rezerwy uwzględnia się fakt, iż część pracowników może odejść nie uzyskując prawa do otrzymania płatności.

Podstawę wyliczenia rezerwy z tytułu niewykorzystanych urlopów stanowi zestawienie liczby niewykorzystanych, na dzień bilansowy, dni urlopu w przez pracowników. Wysokość rezerwy przypadającej na pracownika ustala się na podstawie iloczynu liczby niewykorzystanych dni urlopu danego pracownika oraz jej/jego dziennego wynagrodzenia brutto powiększonego o składki ZUS pracodawcy.

Zasadniczo powyższe rezerwy tworzy się w ciężar kosztów okresu. Wyjątek stanowią rezerwy dotyczące pracowników produkcji, które aktywuje się jako koszt wytworzenia zapasu.

### **PODATEK DOCHODOWY (WRAZ Z PODATKIEM ODROZONYM)**

Obciążenie podatkowe wyniku finansowego obejmuje podatek dochodowy bieżący oraz odroczony, który nie został ujęty w pozostałych dochodach całkowitych lub bezpośrednio w kapitale.

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) przed opodatkowaniem w związku z czasowym przesunięciem przychodów podlegających opodatkowaniu i kosztów stanowiących koszty uzyskania przychodów do innych okresów oraz wyłączeniem pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości na różnicach pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe. Nie ujmuje się aktywów ani rezerwy, jeśli różnica przejściowa wynika z początkowego ujęcia składnika aktywów lub zobowiązań w transakcji, która nie jest połączeniem jednostek gospodarczych oraz która w czasie jej wystąpienia nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy. Nie ujmuje się rezerwy na podatek odroczony od wartości firmy, która nie podlega amortyzacji na gruncie przepisów podatkowych.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub rezerwa rozliczona, przyjmując za podstawę przepisy prawne obowiązujące na dzień bilansowy. W przypadku opodatkowanej działalności zagranicznej prowadzonej w ramach jednego podmiotu np.: oddział zagraniczny, przedstawicielstwo, na potrzeby kalkulacji podatku odroczonego stosowana jest uproszczona stawka podatkowa odpowiednia dla rezydencji podatkowej podmiotu.

Wartość składnika aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części następuje jego odpis.

Jeśli interpretacja przepisów ws. podatku dochodowego nie jest jednoznaczna i nie można definitywnie przyjąć, jakie rozwiązanie zostanie zaakceptowane przez organy podatkowe, w tym sądy, kierownictwo w pierwszej kolejności ocenia, czy jest prawdopodobne, że jego interpretacja zostanie zaakceptowana przez organy podatkowe. Jeśli tak, przyjmuje się do sporządzania sprawozdania finansowego taką interpretację. Jeśli nie, uwzględnia się niepewność kwot związanych z podatkiem dochodowym metodą wartości najbardziej prawdopodobnej lub wartości oczekiwanej. Grupa ocenia ewentualne zmiany faktów i okoliczności wpływające na ustaloną wartość. Jeśli wartość podlega korekcie, traktuje się ją jako zmianę szacunku zgodnie z MSR 8.

## SPRAWOZDAWCZOŚĆ DOTYCZĄCA SEGMENTÓW DZIAŁALNOŚCI

Przy wyodrębnianiu segmentów operacyjnych Zarząd Spółki dominującej kieruje się liniami produktowymi, które reprezentują główne usługi oraz wyroby dostarczane przez Grupę. Każdy z segmentów jest zarządzany odrębnie w ramach danej linii produktowej, z uwagi na specyfikę świadczonych usług oraz wytwarzanych wyrobów wymagających odmiennych technologii, zasobów oraz podejścia do realizacji.

Segmenty operacyjne wykazuje się odrębnie, jeżeli spełniony zostanie którykolwiek z poniżej wymienionych progów ilościowych:

- wykazywane przychody segmentu (zarówno te generowane ze sprzedaży na rzecz klientów zewnętrznych jak również w ramach wymiany pomiędzy segmentami) stanowią 10 lub więcej procent łącznych zewnętrznych i wewnętrznych przychodów wszystkich segmentów operacyjnych;
- wykazywany w wartości bezwzględnej zysk lub strata segmentu stanowi 10 lub więcej procent większej z poniższych wartości bezwzględnych: połączonego zysku wszystkich segmentów operacyjnych, które nie wykazały straty; oraz połączonej straty wszystkich segmentów operacyjnych, które wykazały stratę;
- aktywa przypisane do segmentu stanowią 10 lub więcej procent ogółu aktywów.

Jeżeli łączne przychody zewnętrzne, które można przyporządkować do segmentów operacyjnych, stanowią mniej niż 75 procent skonsolidowanych przychodów Grupy, wówczas wyodrębnia się dodatkowe segmenty objęte obowiązkiem sprawozdawczym, nawet jeśli nie osiągają one 10 procentowych progów określonych powyżej. Powyższe podejście stosuje się aż do momentu, kiedy przychody z segmentów objętych obowiązkiem sprawozdawczym osiągną przynajmniej 75 procent skonsolidowanych przychodów Grupy.

Dane na temat przychodów, kosztów, aktywów i zobowiązań segmentów prezentuje się zgodnie z informacjami przedstawianymi regularnie kluczowemu decydentowi operacyjnemu.

Wynik segmentu ustalany jest na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

Aktywa Grupy, których nie można bezpośrednio przypisać do działalności danego segmentu operacyjnego, nie są alokowane do aktywów segmentów operacyjnych. Do najistotniejszych aktywów nieujmowanych w ramach segmentów operacyjnych należą: aktywa z tytułu podatku dochodowego i należności z tytułu podatków, środki pieniężne.

## PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

Przychody ze sprzedaży stanowią wyłącznie przychody z umów z klientami objęte zakresem MSSF 15. Sposób ujmowania przychodów ze sprzedaży w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy, w tym zarówno wartość, jak i moment rozpoznania przychodów, określa pięcioetapowy model obejmujący następujące kroki:

- identyfikacja umowy z klientem,
- identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia,
- określenie ceny transakcyjnej,
- przypisanie ceny transakcyjnej do zobowiązań do wykonania świadczenia,
- ujęcie przychodu podczas wypełniania zobowiązań do wykonania świadczenia lub po ich wypełnieniu.
- Spółki Grupy dokonują analizy czy działają jako zleceniobiorca czy agent.

## Identyfikacja umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję, gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria:

- strony umowy zatwierdziły ją i są zobowiązane do wypełnienia wynikających z niej obowiązków;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane;
- Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają być przekazane;
- umowa ma treść ekonomiczną, tzn. oczekuje się zmiany ryzyka, momentu realizacji lub kwoty przyszłych przepływów pieniężnych w wyniku zawarcia umowy;
- jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, do którego będzie uprawniona w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

## Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W zakresie portfela umów o podobnych cechach Spółki Grupy dokonują oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikują jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Grupa stosuje następujące kryteria przy wyodrębnianiu grup dóbr: wg kategorii klientów – publiczny i prywatny oraz wg kategorii ceny – ryczałt i kosztorys.

## Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży, opłaty paliwowej, akcyzy).

Przy ustalaniu ceny transakcji Grupa bierze pod uwagę wszystkie poniższe czynniki:

- zmienne wynagrodzenie
- warunki ograniczające ujęcie zmiennych elementów wynagrodzenia
- istnienie znaczącego elementu finansowania
- wynagrodzenie w formie niepieniężnej
- wynagrodzenie płacone nabywcy.

Co da zasady ceny są stałe, wynikają z zawartych umów i mogą podlegać zmianie na skutek uzgodnień z klientem. Elementem zmiennym są ewentualne kary.

Uznaje się, że w przypadku świadczenia usług budowlanych przez spółki Grupy zasadniczo powstaje jedno zobowiązanie do wykonania świadczenia. Tym samym kwestia przypisania ceny transakcyjnej do zobowiązania do wykonania świadczenia nie wymaga szacowania.

## Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – przysługuje jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

## Ujęcie przychodów w momencie spełnienia (lub w trakcie spełnienia) zobowiązań do wykonania świadczenia

Zobowiązania do spełnienia świadczenia może być spełnione w miarę upływu czasu lub w określonym momencie. Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przeniesienie istotnych ryzyk na klienta w wyniku czego klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów. W działalności deweloperskiej za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment podpisania protokołu odbioru i otrzymania kluczy do mieszkania. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia. W pozostałej działalności za moment spełnienia świadczenia uznaje się moment wystawienia faktury.

Grupa przenosi kontrolę nad dobrem lub usługą w miarę upływu czasu i tym samym spełnia zobowiązanie do wykonania świadczenia oraz ujmuje przychody w miarę upływu czasu, jeśli spełniony jest jeden z następujących warunków:

- klient jednocześnie otrzymuje i czerpie korzyści płynące ze świadczenia w miarę jego wykonywania,
- w wyniku wykonania świadczenia powstaje lub zostaje ulepszony składnik aktywów, a kontrolę nad tym składnikiem aktywów – w miarę jego powstawania lub ulepszania – sprawuje klient,
- w wyniku wykonania świadczenia nie powstaje składnik o alternatywnym zastosowaniu dla Grupy, a Grupie przysługuje egzekwownalne prawo do zapłaty za dotychczas wykonane świadczenie.

Generalnie Grupa rozpoznaje przenoszenie kontroli w miarę upływu czasu w przypadku umów o usługę budowlaną, w tym o budowę obiektów z wyprodukowanych przez Grupę modułów i paneli, umów o budowę nieruchomości oraz umów o realizację projektu deweloperskiego na zlecenie inwestora.

W przypadku przenoszenia przez Grupę kontroli w miarę upływu czasu przychody ustala się metodą stopnia zaawansowania. Grupa określa stopień zaawansowania realizacji umowy poprzez ustalenie udziału kosztów, poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego, w szacowanych łącznych kosztach umowy. W uzasadnionych charakterem umowy przypadkach Grupa może określać stopień zaawansowania umowy według innych metod.

Jeżeli nie można w wiarygodny sposób oszacować wyniku umowy wówczas przychody ujmuje się do wysokości poniesionych kosztów, co do których istnieje prawdopodobieństwo ich odzyskania, przy czym koszty umowy ujmuje się jako koszty tego okresu, w którym zostały poniesione.

W przypadku, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata (nadwyżka łącznych szacowanych kosztów nad łącznymi szacowanymi przychodami) obciąża koszty okresu i wykazywana jest w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług.

W sytuacji, kiedy wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu przekracza przychody zafakturowane powstałą różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje aktywa w pozycji *Aktywa kontraktowe*. Natomiast jeżeli wartość oszacowanych przychodów metodą stopnia zaawansowania kontraktu jest niższa niż przychody zafakturowane powstałą różnicę ujmuje się w pozycji *Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług* oraz rozpoznaje zobowiązanie w pozycji *Zobowiązania kontraktowe*.

W rachunku zysków lub strat Grupa wykazuje przychody w pozycji *Przychody z umów z klientami*.

Do produktów i usług sprzedawanych przez Grupę zalicza się w szczególności: sprzedaż usług budowlanych, sprzedaż deweloperską w tym usługi zastępstwa inwestorskiego i komercjalizacji, sprzedaż związaną z budownictwem modułowym, sprzedaż usług pozostałych oraz sprzedaż wyrobów.

Jednocześnie jako zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży produktów i usług ujmuje się naliczone przez odbiorców usług Grupie w trakcie realizacji projektu kary i odszkodowania.

W przychodach ze sprzedaży ujmuje się też zrealizowane różnice kursowe dotyczące transakcji z odbiorcami oraz wynik realizacji instrumentów pochodnych, jeżeli pozycja zabezpieczana miała wpływ na przychody ze sprzedaży, a także dyskonto należności z tytułu kaucji.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów obejmują w szczególności sprzedaż gruntów, na których Grupa nie realizuje projektów deweloperskich, sprzedaż mieszkań zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, sprzedaż dokumentacji projektowych zakupionych w celu ich dalszej odsprzedaży, oraz sprzedaż innych aktywów sklasyfikowanych jako materiały.

## **KOSZTY OPERACYJNE**

Koszty operacyjne są ujmowane w wyniku zgodnie z zasadą współmierności przychodów i kosztów. Grupa prezentuje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym koszty według miejsc powstawania.

## **POZOSTAŁE PRZYCHODY, KOSZTY OPERACYJNE**

Pozostałe przychody i koszty operacyjne obejmują koszty i przychody, przychody związane w sposób pośredni z działalnością operacyjną jednostki, w szczególności przychody i koszty związane z:

- utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących dotyczących wartości rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych, instrumentów kapitałowych, środków pieniężnych oraz zapasów innych niż w działalności deweloperskiej
- zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych;
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw ujmowanych w kosztach wytworzenia, kosztach sprzedaży lub kosztach zarządu;
- otrzymanymi lub naliczonymi karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu oraz poniesionymi i otrzymanymi kosztami sądowymi;
- z tytułu obciążeń karami i grzywnami, odszkodowaniami dotyczącymi kontraktów przekazanych do serwisu;
- przychodami z tytułu kaucji gwarancyjnych;
- przychodami z leasingu operacyjnego oraz wynikiem na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych będących przedmiotem leasingu zwrotnego o charakterze leasingu operacyjnego;
- zyskami lub stratami powstałymi w związku z przekwalifikowaniem nieruchomości inwestycyjnych z/do zapasów;
- otrzymane dotacje do przychodów oraz kosztów;
- kosztami składek członkowskich;
- zyskiem powstałym na okazjnym nabyciu;
- wynikiem powstałym na zbyciu jednostek zależnych;
- przejęciem przedsięwzięć;
- aktualizacją wartości aktywów niefinansowych;
- oraz pozostałe przychody i koszty nie związane bezpośrednio z podstawową działalnością operacyjną Grupy.

## **PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE ORAZ OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE**

Przychody i koszty finansowe obejmują przede wszystkim pozycje przychodów i kosztów związanych z finansowaniem działalności Grupy.

Przychody finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy obejmują w szczególności:

- zyski z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach związanych z finansowaniem działalności (pożyczki, kredyty, obligacje, leasing itp.);
- zyski z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- odsetki od należności, udzielonych pożyczek oraz od środków zgromadzonych w formie lokat bankowych;
- zyski z tytułu niezrealizowanych różnic kursowych rozrachunków;
- przychody z tytułu odwijania oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta należności;
- przychody z wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- zyski z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na przychody finansowe;
- nieefektywną część zysków związanych z instrumentami zabezpieczającymi.

U otrzymującego dywidendę, ujmowany jest przychód oraz należność w momencie ustalenia prawa akcjonariusza do otrzymania dywidendy

Koszty finansowe związane z finansowaniem działalności Grupy, obejmują w szczególności:

- odsetki od kredytu bankowego w rachunku bieżącym;
- odsetki od krótkoterminowych i długoterminowych pożyczek, kredytów, dłużnych instrumentów finansowych i innych źródeł finansowania;
- odwijanie oraz zmiany szacunku okresu zwrotu dyskonta od zobowiązań długoterminowych;
- straty z tytułu różnic kursowych netto powstające na zobowiązaniach będących źródłem finansowania działalności Grupy;
- straty z tytułu różnic kursowych netto z tytułu udzielonych pożyczek w walutach obcych;
- straty z realizacji oraz wyceny do wartości godziwej instrumentów pochodnych, dla których nie zastosowano rachunkowości zabezpieczeń;
- straty z realizacji instrumentów pochodnych dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli pozycja zabezpieczana wpływa na koszty finansowe;
- nieefektywną część strat związanych z instrumentami zabezpieczającymi;
- koszty emisji obligacji finansujących działalność Grupy (koszty te stanowią element kosztu odsetkowego naliczonego przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej).

Oczekiwane straty kredytowe obejmują:

- przychody i koszty związane z utworzeniem i rozwiązaniem odpisów aktualizujących oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących należności, kaucji, aktywów kontraktowych i pożyczek.

## **SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

Grupa rachunek przepływów pieniężnych sporządza metodą pośrednią, zgodnie z którą wynik brutto koryguje się o skutki transakcji niepieniężnych lub płatności pieniężnych nie dotyczących działalności operacyjnej oraz o pozycje przychodów i kosztów związanych z przepływami pieniężnymi z działalności inwestycyjnej lub finansowej.

Grupa klasyfikuje otrzymane odsetki do działalności inwestycyjnej, gdyż wynikają one głównie z inwestycji podjętych przez Grupę. Odsetki zapłacone wykazuje się natomiast w działalności finansowej, gdyż stanowią one w szczególności element kosztu finansowania.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, w odrębnej pozycji, ujawnia się wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów, w stosunku do których Grupa posiada ograniczone prawo dysponowania.

## INSTRUMENTY FINANSOWE

### Aktywa finansowe

Grupa posiada w szczególności takie aktywa finansowe jak:

- obligacje;
- instrumenty pochodne;
- należności z tytułu dostaw i usług;
- pożyczki udzielone;
- kaucje z tytułu umów z klientami (tj. kaucje zatrzymane przez odbiorców usług budowlanych);
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty;
- inne należności finansowe.

Grupa ujmuje składnik aktywów finansowych lub zobowiązań finansowych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej wtedy i tylko wtedy, gdy staje się związana postanowieniami umowy instrumentu.

W momencie początkowego ujęcia wszystkie instrumenty finansowe wyceniane są w wartości godziwej. W przypadku aktywów finansowych, które po dacie początkowego ujęcia nie są wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, początkowa wartość godziwa podlega korekcie o koszty transakcyjne, które są bezpośrednio przypisane do nabycia.

Dla celów wyceny po początkowym ujęciu, aktywa finansowe inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające, Grupa klasyfikuje z podziałem na:

- aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy oraz
- instrumenty kapitałowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody.

Kategorie te określają zasady wyceny na dzień bilansowy oraz ujęcie zysków lub strat z wyceny w wyniku finansowym lub w pozostałych całkowitych dochodach. Grupa dokonuje klasyfikacji aktywów finansowych do kategorii na podstawie modelu biznesowego funkcjonującego w Grupie w zakresie zarządzania aktywami finansowymi oraz wynikających z umowy przepływów pieniężnych charakterystycznych dla składnika aktywów finansowych.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki (i nie zostały wyznaczone w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik):

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskania przepływów pieniężnych wynikających z umowy,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Do kategorii aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie Grupa zalicza:

- pożyczki,
- należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (z wyłączeniem tych, dla których nie stosuje się zasad MSSF 9),
- dłużne papiery wartościowe,

Wymienione klasy aktywów finansowych prezentowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w podziale na aktywa długoterminowe i krótkoterminowe. Wycena krótkoterminowych należności odbywa się w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- składnik aktywów finansowych jest utrzymywany zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno otrzymywanie przepływów pieniężnych wynikających z umowy, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych,
- warunki umowy dotyczącej składnika aktywów finansowych powodują powstawanie w określonych terminach przepływów pieniężnych, które są wyłącznie spłatą kwoty głównej i odsetek od wartości nominalnej pozostałej do spłaty.

Zmiany wartości godziwej tych aktywów, z wyjątkiem odsetek, różnic kursowych oraz efektów utraty wartości, które to ujmuje się bezpośrednio w wyniku, ujmowane są przez pozostałe całkowite dochody. W momencie zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody skumulowane zyski lub straty rozpoznane wcześniej w pozostałych całkowitych dochodach podlegają przeklasyfikowaniu z kapitału do wyniku.

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik, jeżeli nie spełnia kryteriów wyceny w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody oraz nie jest instrumentem kapitałowym wyznaczonym w momencie początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto do tej kategorii Grupa może zaliczać aktywa finansowe wyznaczone przy początkowym ujęciu do wyceny w wartości godziwej przez wynik ze względu na spełnienie kryteriów określonych w MSSF 9.

Do tej kategorii zaliczane są:

- wszystkie instrumenty pochodne wykazywane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w odrębnej pozycji „Pochodne instrumenty finansowe”, za wyjątkiem pochodnych instrumentów zabezpieczających ujmowanych zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń,
- akcje i udziały spółek innych niż spółki zależne i stowarzyszone,
- jednostki uczestnictwa i certyfikaty inwestycyjne funduszy inwestycyjnych

Instrumenty należące do tej kategorii wyceniane są w wartości godziwej, a skutki wyceny ujmowane są w wyniku odpowiednio w pozycji „Przychody finansowe” lub „Koszty finansowe”. Zyski i straty z wyceny aktywów finansowych określone są przez zmianę wartości godziwej ustalonej na podstawie bieżących na dzień bilansowy cen pochodzących z aktywnego rynku lub na podstawie technik wyceny, jeżeli aktywny rynek nie istnieje.

### **Utrata wartości**

Aktywo finansowe utraciło wartość z uwagi na ryzyko kredytowe, gdy wystąpiło jedno lub więcej zdarzeń, które mają niekorzystny wpływ na szacowane przyszłe przepływy pieniężne z tego aktywa finansowego. Za obiektywne dowody na utratę wartości aktywa finansowego z uwagi na ryzyko kredytowe uznaje się:

- znaczące trudności finansowe po stronie emitenta/odbiorcy
- znaczące naruszenie warunków umowy, np. zwlekanie z zapłatą lub brak spłat odsetek lub kapitału
- przyznanie pożyczkobiorcy/odbiorcy przez Grupę, ze względów związanych z trudnościami finansowymi pożyczkobiorcy, udogodnienia, którego pożyczkodawca w innym przypadku nie brałby pod uwagę
- wysokie prawdopodobieństwo, że pożyczkobiorca/odbiorca/emitent ogłosi upadłość lub przystąpi do innego rodzaju reorganizacji finansowej

- zanik aktywnego rynku na dany składnik aktywów finansowych, ze względu na trudną sytuację finansową
- zakup lub powstanie aktywa finansowego z dużym dyskontem świadczącym o poniesieniu strat kredytowych.

Pojedyncze oddzielne zdarzenie nie musi jeszcze świadczyć o utracie wartości aktywów, każdy przypadek jest analizowany indywidualnie.

Na dzień bilansowy do szacowania oczekiwanych strat kredytowych w stosunku do należności z tytułu dostaw i usług oraz kaucji z tytułu umów z klientami Grupa zastosowała dopuszczalny przez MSSF 9 uproszczony model oparty o analizę grupową jednorodnego portfela należności. Model wykorzystuje dane o fakturach wystawionych w ciągu 2-5 lat przed datą analizy w celu stworzenia macierzy odpisów, która ustala współczynniki niewypełnienia zobowiązania dla określonych opóźnień płatności, tj. okresów przeterminowania. Współczynniki niewypełnienia zobowiązania użyte są następnie do obliczenia oczekiwanych strat kredytowych dla całego jednorodnego portfela należności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych wartość należności aktualizowana może być też indywidualnie, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od kontrahentów postawionych w stan likwidacji lub upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a wg oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności umownej jest obciążona znaczącym ryzykiem.

W wyniku indywidualnej analizy, gdy mimo znaczącego przeterminowania należności Grupa posiada opinię prawną o możliwości odzyskania należności, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W zakresie pożyczek, długoterminowych należności i innych podobnych pozycji oczekiwane straty kredytowe są obliczone na podstawie oceny wewnętrznej (ustalonej przez moduł tj. aplikacja my IFRS9, w której zaszyta jest metodologia oparta na wymaganiach standardu) lub zewnętrznych ratingów, jeśli są dostępne. Moduł szacuje prawdopodobieństwo niewypełnienia zobowiązania na datę początkowego ujęcia i na datę bilansową. Jest to oparte na porównaniu danych finansowych pożyczkobiorcy na dzień udzielenia pożyczki i na dzień bilansowy oraz uwzględnia dodatkowe informacje wynikające z odpowiedzi na pytania uzupełniające będące częścią modelu. Moduł klasyfikuje ekspozycję do jednego z trzech stopni (1-3) modelu oczekiwanych strat kredytowych, przy czym instrument finansowy funkcjonuje efektywnie (Stopień 1), funkcjonuje nieefektywnie (Stopień 2) lub nie funkcjonuje (Stopień 3). W przypadku klasyfikacji do stopnia 1 lub stopnia 2, moduł oblicza kwotę odpisu z tytułu utraty wartości w oparciu o:

- indywidualnie przypisany rating (ustalony na podstawie dostarczonych danych finansowych) oraz rynkowe profile niewypełnienia zobowiązania dla danego ratingu;
- harmonogram spłaty pożyczki lub należności długoterminowej; oraz (3) spodziewane odzyski z zabezpieczenia i innych instrumentów obniżających ryzyko kredytowe.

Grupa szacuje też oczekiwane straty kredytowe dotyczące aktywów kontraktowych, przy zastosowaniu współczynnika niewypłacalności obliczonego dla należności z pierwszego przedziału przeterminowania.

## ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Zobowiązania finansowe wykazywane są w następujących pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej:

- kredyty, pożyczki, inne zobowiązania finansowe
- zobowiązania z tytułu leasingu
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
- kaucje z tytułu umów z klientami
- zobowiązania kontraktowe
- pochodne instrumenty finansowe.

Na dzień nabycia Grupa wycenia zobowiązania finansowe w wartości godziwej, czyli najczęściej według wartości godziwej otrzymanej kwoty. Koszty transakcji Grupa włącza do wartości początkowej wyceny wszystkich zobowiązań finansowych, poza kategorią zobowiązań wycenianych w wartości godziwej poprzez wynik.

Po początkowym ujęciu zobowiązania finansowe wyceniane są w zamortyzowanym koszcie z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej, z wyjątkiem zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu lub wyznaczonych jako wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Do kategorii zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy Grupa zalicza instrumenty pochodne inne niż instrumenty zabezpieczające. Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu dostaw i usług wyceniane są w wartości wymagającej zapłaty ze względu na nieznaczące efekty dyskonta.

Wycena zobowiązań finansowych dotycząca instrumentów zabezpieczających podlega wymogom rachunkowości zabezpieczeń.

Zaprzestaje się ujmować zobowiązanie finansowe wtedy i tylko wtedy, gdy zobowiązanie wygasło to znaczy, gdy obowiązek określony w umowie został wypełniony, umorzony lub wygasł termin jego dochodzenia.

## **RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

W obszarze rachunkowości zabezpieczeń Grupa stosuje wymogi MSSF 9. Instrumenty pochodne, wyznaczone jako instrumenty zabezpieczające, od których oczekuje się, że wynikające z nich przepływy pieniężne skompensują zmiany przepływów pieniężnych pozycji zabezpieczanej.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej.

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

W przypadku zabezpieczenia ryzyka walutowego, gdy Grupa oddziela element terminowy (forward) od elementu bieżącego (spot) kontraktu forward i wyznacza jedynie element bieżący (spot) jako instrument zabezpieczający, wtedy w odniesieniu do elementu terminowego ujmuje zmiany wartości elementu terminowego w odrębnym składniku kapitału – koszcie zabezpieczenia.

Grupa ocenia efektywność zabezpieczenia przepływów pieniężnych zarówno w momencie ustanowienia zabezpieczenia jak i w okresach późniejszych, co najmniej na koniec okresu sprawozdawczego. W przypadku stosowania rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, Grupa ujmuje w innych całkowitych dochodach część zysków lub strat związanych z instrumentem zabezpieczającym, która stanowi efektywne zabezpieczenie, natomiast nieefektywną część ujmuje w wyniku finansowym.

Grupa zaprzestaje stosowania zasad rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych, jeżeli powiązanie (lub jego część) przestaje spełniać kryteria rachunkowości zabezpieczeń, w tym w szczególności, gdy realizacja pozycji zabezpieczanej przestaje być wysoce prawdopodobna, instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany, rozwiązany lub wykonany lub następuje zmiana celu zarządzania ryzykiem, a ustanowione powiązanie nie realizuje nowego celu zarządzania ryzykiem.

### **Kryteria zastosowania rachunkowości zabezpieczeń**

Relacja zabezpieczająca kwalifikuje się do zastosowania rachunkowości zabezpieczeń, jeżeli spełnia łącznie wszystkie następujące wymogi dotyczące efektywności:

- między pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym istnieje relacja ekonomiczna,
- wpływ ryzyka kredytowego nie dominuje zmian wartości, które wynikają z tej relacji ekonomicznej,
- wskaźnik zabezpieczenia (hedge ratio) w relacji zabezpieczającej jest taki sam jak wskaźnik wynikający z faktycznie zabezpieczanej przez Grupę ilości pozycji zabezpieczanej oraz ilości instrumentu zabezpieczającego, którą Grupa faktycznie wykorzystuje do zabezpieczenia tej ilości pozycji zabezpieczanej.

### **Zabezpieczenie przepływów pieniężnych**

Grupa wyznacza jako instrument zabezpieczający wyłącznie element bieżący (spot) kontraktów forward. Element terminowy (forward) ujmowany jest w pozostałych całkowitych dochodach i kumulowany w odrębnym składniku kapitału własnego w ramach rezerwy kosztu zabezpieczenia.

W przypadku pozostałych zabezpieczeń przepływów pieniężnych kwota skumulowana w OCI jest przeklasyfikowywana do rachunku zysków lub strat jako korekta z tytułu przeklasyfikowania w tym samym okresie lub okresach, w których zabezpieczane przepływy pieniężne wpływają na wynik finansowy.

Jeżeli rachunkowość zabezpieczeń przepływów pieniężnych zostanie zakończona, kwota skumulowana w pozostałych całkowitych dochodach pozostaje w skumulowanych pozostałych całkowitych dochodach, o ile zabezpieczane przyszłe przepływy pieniężne są nadal oczekiwane. W przeciwnym razie kwota ta jest niezwłocznie przeklasyfikowywana do rachunku zysków lub strat jako korekta z tytułu przeklasyfikowania. Po zakończeniu stosowania rachunkowości zabezpieczeń, gdy zabezpieczany przepływ pieniężny nastąpi, wszelkie kwoty pozostające w skumulowanych pozostałych całkowitych dochodach rozliczane są zgodnie z charakterem transakcji bazowej, jak opisano powyżej.

### **SUBIEKTYWNE OCENY ZARZĄDU ORAZ ISTOTNE SZACUNKI**

Przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd. Informacje o dokonanych szacunkach i założeniach, które są znaczące dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zostały zaprezentowane poniżej.

#### **Okresy ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych**

Zarząd Spółki dominującej dokonuje corocznej weryfikacji okresów ekonomicznej użyteczności aktywów trwałych, podlegających amortyzacji. Corocznie Zarząd ocenia, czy okresy użyteczności aktywów przyjęte przez Grupę dla celów amortyzacji odzwierciedlają oczekiwany okres przynoszenia korzyści ekonomicznych przez te aktywa w przyszłości. Jednakże faktyczne okresy przynoszenia korzyści przez te aktywa w przyszłości mogą różnić się od zakładanych, w tym również ze względu na techniczne starzenie się majątku.

#### **Ujmowanie przychodów z umów z klientami**

Spółki Grupy w przypadku umów o budowę rozpoznają przychody w trakcie spełniania, z zastosowaniem metody udziału kosztów poniesionych do dnia ustalenia przychodów w całkowitych kosztach świadczenia (metoda oparta na nakładach). Metoda wyceny została opisane w punkcie „Przychody z umów z klientami”.

Podstawowym elementem umożliwiającym wycenę przychodów ze sprzedaży są budżety poszczególnych kontraktów. Budżety podlegają cyklicznemu, formalnemu procesowi aktualizacji (rewizji) w oparciu o bieżące informacje i są zatwierdzane przez Zarząd. W przypadku zaistnienia zdarzeń pomiędzy

oficjalnymi rewizjami budżetu, które w istotny sposób wpływają na wynik kontraktu wartość całkowitych przychodów lub kosztów kontraktu może zostać zaktualizowana wcześniej.

Mimo dokonywanych wg najlepszej wiedzy cyklicznych rewizji budżety będące podstawą rozpoznania przychodów mogą się istotnie różnić od założeń budżetowych ustalanych po dniu bilansowym, czy też rzeczywistej realizacji.

### **Rozpoznanie przychodów ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych**

Przychody ze sprzedaży mieszkań i lokali komercyjnych są ujmowane przez Grupę zgodnie z MSSF 15 Przychody z umów z klientami, tj. w kwocie, która odzwierciedla wynagrodzenie, do którego jednostka spodziewa się być uprawniona w zamian za przekazanie towarów lub usług klientowi, gdy (lub kiedy) jednostka wypełni zobowiązanie do świadczenia usługi poprzez przeniesienie przyrządzonego towaru lub usługi (tj. składnika aktywów) na klienta. Składnik aktywów jest przekazywany, gdy (lub kiedy) klient uzyskuje nad nim kontrolę. W procesie stosowania opisanej powyżej polityki rachunkowości, osąd Zarządu wymagany jest przy ustalaniu, kiedy następuje przeniesienie kontroli nad lokalem mieszkalnym na rzecz klienta. Przeniesienie to następuje w momencie podpisania protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego przez klienta, pod warunkiem otrzymania zapłaty za lokal oraz pod warunkiem, że budowa nieruchomości zostanie w znacznym stopniu ukończona.

### **Istnienie kontroli w odniesieniu do projektów deweloperskich realizowanych z udziałem partnera**

W odniesieniu do spółek, w których realizowane są projekty deweloperskie z udziałem partnera, ocena istnienia kontroli wymagała dokonania znaczącego osądu. Sprawowanie kontroli nad tymi podmiotami jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia znajdujące się w umowach zawartych pomiędzy udziałowcami regulujących relacje pomiędzy udziałowcami (partnerami) oraz sposób realizacji projektów deweloperskich przez te spółki. W ocenie Grupy nad tymi spółkami sprawowana jest kontrola, gdyż Grupa oceniła decyzje, które Grupa ma prawo podejmować samodzielnie jako decyzje mające większy wpływ na zwroty generowane przez te spółki niż decyzje wymagające jednogłośnej zgody obu partnerów.

### **Konsolidacja metodą pełną spółek Fama Development sp. z o.o. sp. j. oraz Fama Development sp. z o.o.**

Na podstawie dokonanej analizy uwzględniając zarówno umowy spółek, jak i zawartą umowę inwestycyjną pomiędzy stronami, Grupa uznała, że sprawuje kontrolę w rozumieniu MSSF10. Kontrola wynika z praw umownych. Kluczową kwestią do oceny posiadania kontroli są nieodwołalne pełnomocnictwa udzielone przez podmiot JB Investment SCSp (następca prawny Wiepofama S.A.) oraz Fama Development sp. z o.o. do zmiany umowy spółki Fama Development sp. z o.o. sp.j. przez Unidevelopment S.A. W przypadku zaistnienia impasu zmiana umowy spółki na podstawie udzielonych pełnomocnictw, zapewnia Spółce Unidevelopment SA wyłączną zdolność do reprezentacji spółki Fama Development sp. z o.o. sp.j., tym samym Unidevelopment SA nabywa prawo do samodzielnego decydowania o budżecie, strategii i innych istotnych działaniach operacyjnych. Powyższe uprawnienie spełnia przesłanki definicji kontroli wynikające z MSSF10. Zyski i straty z projektu będą nadal rozliczane zgodnie z zawartą umową spółki jawnej. Uznanie kontroli opiera się na istotnym osądzie zarządu. W 2024 r. Unidevelopment skorzystała z ww. pełnomocnictw w procedurze wyjścia z impasu, zmieniając umowę spółki Fama Development sp. z o.o. sp.j, zapewniając Unidevelopment wyłączną zdolność do reprezentowania Fama Development Sp. z o.o. Sp.j. Ww. zmiana umowy spółki została wpisana prawomocnie przez sąd rejestrowy.

### **Konsolidacja metodą pełną spółek Ursa Park Smart City sp. z o.o. Sp.K oraz Ursa Sky Smart City sp. z o.o. Sp.K**

W związku ze zmianą w dniu 2 marca 2022 roku, na mocy aneksu nr 4, umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, została przejęta przez spółkę zależną Unidevelopment SA kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Park”) oraz Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie („Ursa Sky”).

W tym dniu zostały również dokonane następujące czynności:

- zmiany umów spółek Ursa Park i Ursa Sky dotyczące wyłączenia decyzji w zakresie przyjmowania budżetów i harmonogramów rzeczowo-finansowych projektów ze spraw przekraczających zwykły zarząd spółką, tj. wymagających zgody komandytariuszy,
- zmiana umowy spółki Smart City sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie („Smart City”) dotycząca m.in. zmiany zasad reprezentacji spółki Smart City oraz powoływania zarządu, jak również zakresu spraw stanowiących sprawy przekraczające zwykły zarząd spółką i podejmowania decyzji co do prowadzenia spraw spółki,
- odwołanie Pani Iwony Makarewicz ze składu zarządu Smart City,
- powołanie wskazanego przez Unidevelopment prokurenta samoistnego w spółce Ursa Park i Ursa Sky.

W roku 2024 spółka Antigo Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie - będąca jednym ze wspólników spółek Ursa Park i Ursa Sky – podjęła uchwałę o likwidacji.

W roku 2025 doszło do zmian w składzie zarządu spółki Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, które nie dotyczyły członków zarządu wskazanych przez Unidevelopment SA

### **Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych**

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych podlega wycenie przez niezależnego rzeczoznawcę przy zastosowaniu metody transakcji porównywalnych (opartej o analizę aktualnych cen występujących w podobnych transakcjach na rynku). Szczegółowe informacje dotyczące wycen nieruchomości inwestycyjnych opisane są w Nocie 6.3 niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

### **Analiza możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów**

#### **Wyroby gotowe:**

Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku wyrobów gotowych przeprowadza się porównując ich wartość księgową z obecnymi rynkowymi cenami sprzedaży. W przypadku identyfikacji potencjalnych ujemnych marż ze sprzedaży, rozpoznawany jest odpowiedni odpis aktualizujący. Na dzień bilansowy Grupa nie stwierdziła przesłanek wskazujących na utratę wartości tej kategorii zapasów.

#### **Produkcja w toku projektów deweloperskich:**

Analizę możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto zapasów w przypadku produkcji w toku (lokali mieszkalnych i komercyjnych w trakcie budowy) przeprowadza się na poziomie poszczególnych projektów deweloperskich, porównując wartość księgową netto produkcji w toku powiększoną o oczekiwane koszty ukończenia budowy lokali z aktualnymi rynkowymi cenami sprzedaży ukończonych lokali dla danego etapu inwestycji realizowanej przez Grupę. Równolegle Zarząd dokonuje oceny rentowności każdej inwestycji, analizując stopień realizacji budżetu danego projektu deweloperskiego, aktualizując przyjęte założenia kosztowe i przychodowe oraz oceniając wpływ warunków makroekonomicznych. Za przesłankę utraty wartości uznaje się m.in. identyfikację potencjalnie ujemnej marży ze sprzedaży lokali w danym projekcie deweloperskim. Na dzień bilansowy, w oparciu o wyniki analiz, Zarząd ocenił, że dla żadnego projektu nie wystąpiły przesłanki wskazujące na ryzyko ujemnych marż, a tym samym na konieczność tworzenia odpisów aktualizujących.

## Grunty:

W przypadku gruntów (zarówno tych przeznaczonych pod zabudowę zaklasyfikowanych do zapasów, jak i tych zaklasyfikowanych do aktywów trwałych) analizę przeprowadza się na podstawie wycen zewnętrznych i wewnętrznych sporządzonych dla tych gruntów, poprzez porównanie ich wartości księgowych netto do cen sprzedaży gruntów w danej okolicy lub poprzez porównanie wartości gruntu powiększonego o oczekiwane koszty budowy z oczekiwanymi cenami sprzedaży gotowych lokali w danej okolicy. Takie podejście pozwala ocenić racjonalność kontynuacji projektu oraz jego potencjalną rentowność. Wyniki analiz Zarządu wskazują, że wartości księgowe gruntów są odzyskiwalne, a na dzień bilansowy nie wystąpiły przesłanki utraty wartości

## Rezerwy

### *Rezerwy na naprawy gwarancyjne*

W przypadku usług budowlanych, a także sprzedaży deweloperskiej Spółki Grupy są zobowiązane do udzielenia gwarancji na swoje usługi. Zasady tworzenia tych rezerw zostały opisane w punkcie Zasady rachunkowości - „Rezerwy”. Na kontraktach budowlanych wysokość rezerw na koszty napraw gwarancyjnych jest związana z poszczególnymi segmentami budownictwa i wynosi od 0,5% do 3,0% przychodów z danego kontraktu.

Wartości te podlegają jednak indywidualnej analizie i mogą ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu w uzasadnionych przypadkach. W działalności deweloperskiej rezerwa wyliczana jest wg wzoru:

$$R = \sum P_i * W_i$$

gdzie:

- R – wartość rezerwy w złotych
- $P_i$  – szacowana ilość mieszkań (w szt.) po wygaśnięciu udzielonej na nie gwarancji udzielonej przez generalnego wykonawcę
- $W_i$  – szacowana wartość naprawy gwarancyjnej (w zł)

Wartość wskaźnika  $W$  jest szacowana przez Dział Realizacji i zatwierdzana przez Kierownika Jednostki. Pomimo, że ustalając zasady wyliczenia rezerw na naprawy gwarancyjne Spółki Grupy wykorzystują swoją najlepszą na ten moment wiedzę, rzeczywiste koszty usuwania wad i usterek w okresie rękojmi i gwarancji mogą znacząco różnić się od zakładanych.

### *Rezerwy na usługi podwykonawców (niezafakturowane usługi)*

Spółki Grupy realizują większość kontraktów budowlanych jako generalny wykonawca, korzystając w szerokim zakresie z usług podwykonawców. Wykonane prace budowlane podlegają zatwierdzeniu przez zlecającego w procesie odbioru robót poprzez podpisanie odpowiedniego protokołu oraz wystawienie faktury. Na każdy dzień bilansowy istnieje pewna część wykonanych, ale niepotwierdzonych i niezafakturowanych prac przez podwykonawców, które spółki Grupy ujmują jako koszty zgodnie z zasadą memoriałową. Wysokość kosztów z tytułu wykonanych, ale niezafakturowanych prac jest określana przez służby techniczne spółek Grupy na podstawie fizycznego obmiaru wykonanych robót i mogą się różnić od wartości określonej w formalnym procesie odbioru.

## **Podatek dochodowy bieżący, aktywa i rezerwa na odroczony podatek dochodowy, inne podatki**

W Polsce i w innych krajach na obszarze których działają Spółki Grupy obowiązują liczne regulacje dotyczące podatków, ceł, składek na ubezpieczenia społeczne, przepisów dewizowych. Regulacje te, zwłaszcza w Polsce, podlegają częstym zmianom, co powoduje występowanie w nich niejasności i niespójności. Często występujące różnice w opiniach co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno wewnątrz organów państwowych, jak i pomiędzy organami państwowymi i podatnikami,

powodują powstawanie obszarów niepewności i konfliktów. Rozliczenia podatkowe oraz inne obszary działalności podlegające regulacjom mogą być przedmiotem kontroli przez okres pięciu-dziesięciu lat. Organy kontrolne uprawnione są do nakładania wysokich kar i sankcji wraz z odsetkami karnymi. Istnieje ryzyko, że te organy zajmą odmienne niż spółki Grupy stanowisko w zakresie interpretacji przepisów, co mogłoby mieć znaczący wpływ na zobowiązania podatkowe Grupy.

#### **Rezerwy na sprawy sądowe, kary i odszkodowania , odpisy aktualizujące należności**

Zarządy spółek Grupy dokonują szczegółowych analiz ryzyk wynikających z prowadzonych postępowań sądowych przeciwko Grupie i z powództwa Grupy oraz zgłaszanych roszczeń i na tej podstawie podejmują decyzje o ewentualnym ujęciu i wysokości rezerw oraz oczekiwanych strat kredytowych dotyczących aktywów finansowych. Sposób ustalania oczekiwanych strat kredytowych został opisany w punkcie Zasady rachunkowości – Instrumenty finansowe - Utrata wartości. Oszacowanie ryzyk może się znacząco różnić się od rozstrzygnięcia sporów.

### **3.2. ZASADY KONSOLIDACJI**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawiera sprawozdanie finansowe jednostki dominującej oraz sprawozdania jednostek kontrolowanych przez jednostkę dominującą (jednostek zależnych), współkontrolowanych i stowarzyszonych sporządzone na dzień bilansowy lub inny dzień sprawozdawczy.

W celu stwierdzenia czy Grupa sprawuje kontrolę nad jednostką przeprowadza się szczegółową analizę faktów i okoliczności wskazujących na występowanie kontroli. W szczególności rozpatruje się następujące elementy:

- sprawowanie władzy nad jednostką – gdzie władza rozumiana jest jako posiadanie przez Grupę aktualnie istniejących i istotnych praw dających jej możliwość bieżącego kierowania odpowiednią działalnością jednostki tj. taką, która ma istotny wpływ na zwroty generowane przez tę jednostkę, np. sprzedaż i zakup dóbr i usług, zarządzanie aktywami finansowymi, nabywanie lub zbywanie aktywów, działania związane z finansowaniem;
- ekspozycja na lub prawo do zmiennych zwrotów wynikających z inwestycji – zmienne zwroty to takie, które nie są stałe i mogą ulegać zmianom w efekcie działań jednostki będącej przedmiotem inwestycji, np. dywidendy, odsetki, opłaty za usługi, zmiany w wartości godziwej inwestycji, korzyści podatkowe.

Wyniki finansowe jednostek nabytych lub sprzedanych w ciągu roku są ujmowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu odpowiednio ich nabycia lub zbycia.

Konsolidacji metodą pełną jednostek zależnych dokonuje się z zachowaniem następujących zasad:

- wszystkie odpowiednie pozycje aktywów i zobowiązań jednostek zależnych i jednostki dominującej sumuje się w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych;
- wszystkie odpowiednie pozycje przychodów i kosztów jednostek zależnych i jednostki dominującej są sumowane w pełnej wysokości bez względu na to, w jakiej części Jednostka Dominująca jest właścicielem jednostki zależnej;
- po dokonaniu sumowania dokonuje się korekt i wyłączeń konsolidacyjnych.

Jednostki współkontrolowane i stowarzyszone konsolidowane są metodą praw własności.

Udziały niedające kontroli to kapitał jednostek zależnych, który nie jest przyporządkowany, bezpośrednio lub pośrednio, jednostce dominującej.

Udziały te prezentuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej Grupy w ramach kapitału własnego (oddzielnie od kapitału własnego właścicieli jednostki dominującej) w pozycji *Udziały niesprawujące kontroli*.

Transakcje z udziałowcami niekontrolującymi, które nie powodują utraty kontroli, wykazuje się jako transakcje kapitałowe. Różnicę pomiędzy wartością godziwą przekazanego wynagrodzenia a nabytymi udziałami w wartości bilansowej aktywów netto jednostki zależnej wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*. W analogiczny sposób ustala się zyski lub straty ze zbycia udziałów niekontrolujących; te zyski lub straty również wykazuje się w kapitale własnym w pozycji *Zyski zatrzymane*.

Skonsolidowany wynik netto jest przypisywany akcjonariuszom jednostki dominującej oraz udziałom niesprawującym kontroli.

Jednostki współkontrolowane ujmuje się w sprawozdaniu skonsolidowanym przy zastosowaniu metody praw własności.

## 4. ZARZĄDZANIE RYZYKIEM FINANSOWYM

Grupa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

### Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Grupa zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. Szacuje się, że mechanizm zabezpieczenia naturalnego wynosił ok. 10% w przypadku kontraktów realizowanych na Białorusi oraz ok. 20% w przypadku kontraktów realizowanych w Skandynawii i w Niemczech. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju, a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

Intencją Grupy jest domknięcie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Grupa ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość korzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

Strategia Grupy w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe odbywa się w oparciu o przyjętą przez Zarząd procedurę zarządzania ryzykiem kursowym, która zakłada:

- zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych netto,
- korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, zakup opcji PUT.

Analizując planowane transakcje w walucie, które mogą wystąpić w 2026 roku, na podstawie aktualnego portfela zleceń, Grupa szacuje maksymalną łączną ekspozycję na ryzyko kursowe w wysokości ok. 5,4 mln EUR po stronie pasywów oraz ok. 2,4 mln NOK po stronie aktywów (w roku 2025 było to 54,1 mln EUR po stronie pasywów oraz 30,8 mln NOK po stronie aktywów).

PONIŻSZA TABELA PRZEDSTAWIA SZACUNKOWĄ WRAŻLIWOŚĆ WYNIKU FINANSOWEGO NETTO NA WAHANIA KURSÓW WALUT (PRZY ZAŁOŻENIU BRAKU ZABEZPIECZEŃ POPRZEZ INSTRUMENTY FINANSOWE):

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2026	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025
Wzrost kursu	+ 0,20 PLN/EUR	- 871 PLN	- 8 759 PLN
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 97 PLN	+ 1 247 PLN
Spadek kursu	- 0,20 PLN/EUR	+ 871 PLN	+ 8 759 PLN
	- 0,05 PLN/NOK	- 97 PLN	- 1 247 PLN

Niektóre z pozycji aktywów i pasywów Grupy wyrażone są w walucie obcej, a następnie przeliczone na złoty polski wg średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wyceny.

WARTOŚĆ BILANSOWA AKTYWÓW ORAZ PASYWÓW GRUPY O ISTOTNEJ WARTOŚCI OKREŚLONA W WALUTACH OBCYCH NA DZIEŃ BILANSOWY PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:

Aktywa	31.12.2025	31.12.2024
<b>EUR</b>	<b>42 578</b>	<b>7 945</b>
- należności	11 500	6 976
- środki pieniężne	31 078	969
<b>NOK</b>	<b>5 714</b>	<b>36 752</b>
- należności (w tym udzielone pożyczki)	3 187	36 317
- środki pieniężne	2 527	435
<b>SEK</b>	<b>64</b>	<b>1 041</b>
- należności	9	1 024
- środki pieniężne	55	17
<b>BYN</b>	<b>152</b>	<b>55</b>
- należności	124	-
- środki pieniężne	28	55
<b>UAH</b>	<b>28 840</b>	<b>20 924</b>
- należności	27 642	20 659
- środki pieniężne	1 198	265
<b>Pasywa</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>EUR</b>	<b>589</b>	<b>2 367</b>
- zobowiązania	589	2 367
<b>NOK</b>	<b>2 132</b>	<b>6 988</b>
- zobowiązania	2 132	6 988
<b>SEK</b>	<b>149</b>	<b>1 454</b>
- zobowiązania	149	1 454
<b>BYN</b>	<b>943</b>	<b>-</b>
- zobowiązania	943	-
<b>UAH</b>	<b>354</b>	<b>-</b>
- zobowiązania	354	-

BIORĄC POD UWAGĘ POWYŻSZE WARTOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW GRUPY WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH, WRAŻLIWOŚĆ WYNIKU FINANSOWEGO NETTO NA ZMIANY KURSÓW WALUT PREZENTUJE SIĘ NASTĘPUJĄCO:

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Wzrost kursu	+ 0,20 PLN/EUR	+ 6 802	+ 904
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 145	+ 1 205
	+ 0,05 PLN/SEK	-3	-17
	+ 0,05 PLN/BYN	-32	+ 2
	+ 0,05 PLN/UAH	+ 1 154	+ 847
Spadek kursu	- 0,20 PLN/EUR	- 6 802	- 904
	- 0,05 PLN/NOK	- 145	- 1 205
	- 0,05 PLN/SEK	+ 3	+ 17
	- 0,05 PLN/BYN	+ 32	- 2
	- 0,05 PLN/UAH	- 1 154	- 847

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym Grupa zawiera transakcje pochodne. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są we wspomnianej wcześniej procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnoszona jest częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na sprzedaż waluty euro na dzień 31.12.2025 roku wynosiła: 0 mln EUR (na dzień 31.12.2024 roku 30 mln EUR).

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty euro na dzień 31.12.2025 roku wynosiła: 61,4 mln EUR (na dzień 31.12.2024 roku 7,3 mln EUR).

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty USD na dzień 31.12.2025 roku wynosiła: 1,8 mln USD (na dzień 31.12.2024 roku 2,3 mln USD).

Grupa zabezpiecza także ryzyko kursowe w postaci zakupionej gotówki w walucie z przeznaczeniem na realizację przyszłych wydatków walutowych związanych z realizacją kontraktów budowlanych. Depozyty walutowe Grupa traktuje jako zabezpieczenie w postaci składników aktywów finansowych niebędących instrumentem pochodnym.

Na dzień 31.12.2025 roku Grupa posiadała depozyt walutowy na rachunku bankowym w kwocie 30,7 mln EUR.

MAJĄC NA UWADZE POWYŻSZE WARTOŚCI ZABEZPIECZEŃ WALUTOWYCH, WRAŻLIWOŚĆ WYNIKU FINANSOWEGO NETTO NA ZMIANY KURSÓW WALUT (PRZEKŁADAJĄCE SIĘ NA ZMIANĘ WARTOŚCI KONTRAKTÓW TERMINOWYCH) PREZENTUJE SIĘ NASTĘPUJĄCO:

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Wzrost kursu	+ 0,20 EUR/PLN	+ 0 PLN	+ 4 860 PLN
	+ 0,20 PLN/EUR	- 14 927 PLN	- 1 183 PLN
	+ 0,20 PLN/USD	- 292 PLN	- 373 PLN
Spadek kursu	- 0,20 EUR/PLN	- 0 PLN	- 4 860 PLN
	- 0,20 PLN/EUR	+ 14 927 PLN	+ 1 183 PLN
	- 0,20 PLN/USD	+ 292 PLN	+ 373 PLN

PODSUMOWUJĄC ZMIANY WARTOŚCI PRZYSZYŁYCH PRZYCHODÓW, ZMIANY WARTOŚCI AKTYWÓW I PASYWÓW ORAZ ZMIANY WARTOŚCI INSTRUMENTÓW ZABEZPIECZAJĄCYCH W ZWIĄZKU ZE ZMIANĄ KURSÓW WALUTOWYCH, ŁĄCZNĄ WRAŻLIWOŚĆ WYNIKU FINANSOWEGO NETTO NA ZMIANY KURSÓW WALUTOWYCH PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	Wzrost/spadek kursu waluty	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Wzrost kursu	+ 0,20 PLN/EUR	-16 884 PLN/EUR	+ 10 397 PLN/EUR
	+ 0,05 PLN/NOK	+ 1 392 PLN/NOK	+ 2 416 PLN/NOK
	+ 0,05 PLN/SEK	-3 PLN/SEK	-17 PLN/SEK
	+ 0,05 PLN/BYN	-32 PLN/BYN	+ 2 PLN/BYN
	+ 0,05 PLN/UAH	+ 1 154 PLN/UAH	+ 847 PLN/UAH
Spadek kursu	- 0,20 PLN/EUR	+ 16 884 PLN/EUR	- 10 397 PLN/EUR
	- 0,05 PLN/NOK	- 1 392 PLN/NOK	- 2 416 PLN/NOK
	- 0,05 PLN/SEK	+ 3 PLN/SEK	+ 17 PLN/SEK
	- 0,05 PLN/BYN	+ 32 PLN/BYN	- 2 PLN/BYN
	- 0,05 PLN/UAH	- 1 154 PLN/UAH	- 847 PLN/UAH

### Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej (opartej na WIBOR w przypadku transakcji wyrażonych w PLN lub na EURIBOR w przypadku części leasingów), co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu spółek Grupy (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o negocjowane stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych nie będą miały decydującego wpływu na wyniki roku 2026 niemniej obecny ich poziom istotnie wpływa na wielkość kosztów finansowych. Grupa na bieżąco analizuje potencjalne zmiany stóp procentowych tworząc odpowiednie scenariusze. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie 18% sumy bilansowej i do końca roku 2026 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie. Jednocześnie spółki Grupy udzielają pożyczek, których oprocentowanie jest zmienne i oparte na WIBOR 6M powiększone o stosowną marżę (w przypadku pożyczek w Polsce). Pożyczki te również narażone są na zmianę stóp procentowych.

WIELKOŚCI OPROCENTOWANYCH PASYWÓW I AKTYWÓW NARAŻONYCH NA RYZYKO ZMIANY STÓP PROCENTOWYCH PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE:

	31.12.2025	31.12.2024
Udzielone pożyczki	114 833	105 401
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	378 452	396 280
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	516 267	263 015

W celu przeprowadzenia analizy wrażliwości na zmiany stóp procentowych, na podstawie historycznych zmian wartości oraz na podstawie wiedzy i doświadczenia Grupy w zakresie rynków finansowych, zmiany stóp procentowych, które są „racjonalnie możliwe” oszacowane zostały na dzień 31 grudnia 2025 roku na

poziomie - 2/+2 punktu procentowego dla złotego w przypadku kredytów bankowych, obligacji i zobowiązań z tytułu leasingu, oraz -1/+1 punktu procentowego dla pozostałych obszarów.

PONIŻSZA TABELA PRZEDSTAWIA WRAŻLIWOŚĆ WYNIKU FINANSOWEGO NETTO NA ZMIANY STOPY PROCENTOWEJ:

	Zmiana stóp procentowych	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2025	Wpływ na wynik finansowy netto/kapitał roku 2024
Udzielone pożyczki	+/- 200 pb	+/- 1 860	+/- 1 708
Kredyty bankowe, obligacje, leasing	+/- 200 pb	+/- 6 131	+/- 6 420
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	+/- 100 pb	+/- 4 182	+/- 2 130

### Reforma referencyjnych stóp procentowych

Tocząca się reforma referencyjnych stóp procentowych (tzw. IBOR) ma na celu zastąpienie wskaźników referencyjnych WIBOR i WIBID wskaźnikami referencyjnymi typu RFR. Finalny moment konwersji wskaźników został przesunięty, przez Komitet Sterujący Narodowej Grupy Roboczej ds. wskaźników referencyjnych z 2025 na koniec 2027 roku.

Umowy Grupy dotyczące niepochoodnych aktywów finansowych bazują na wskaźniku referencyjnym WIBOR. Grupa nie planuje zamiany wskaźnika referencyjnego przed końcem 2027 roku. W przypadku wystąpienia zdarzeń wymagających zamiany dotychczasowego wskaźnika referencyjnego, w trakcie trwania umów, Grupa zastosuje wskaźnik WIRON lub inny rekomendowany przez Komisję Nadzoru Finansowego lub Narodowy Bank Polski.

W ramach niepochoodnych zobowiązań finansowych, umowy Spółki bazują na wskaźniku referencyjnym WIBOR. Część umów zawiera klauzule warunkujące postępowanie na wypadek wystąpienia zdarzeń wymagających zamiany dotychczasowego wskaźnika referencyjnego. W przypadku umów, które takich zapisów nie posiadają, przy uwzględnieniu gotowości instytucji finansowych do odpowiednich zmian, Grupa będzie oczekiwać uwzględnienia właściwych zapisów. Jeżeli instytucje finansowe, z którymi zawarte są umowy, zaproponują możliwość przejścia na alternatywny wskaźnik referencyjny w stosunku do WIBOR przed końcem 2027 roku, Grupa każdorazowo oceni adekwatność finansową takiej możliwości.

Główne ryzyka, na które narażona jest Grupa w wyniku reformy IBOR, mają charakter operacyjny i dotyczą aktualizacji warunków umownych, które Grupa dostosowuje w zgodzie z gotowością do zmian poszczególnych instytucji finansowych.

### Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych, pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym, należności z tytułu dostaw i usług, a także aktywa kontraktowe.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółki z Grupy podejmują współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie Grupa podejmuje działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie była ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków. Na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiła koncentracja ryzyka kredytowego z uwagi na fakt, iż Grupa nie posiadała więcej niż 50% środków ulokowanych w jednej instytucji finansowej.

PONIŻSZA TABELA PRZEDSTAWIA WIELKOŚĆ SALD ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH ZGROMADZONYCH W INSTYTUCJACH FINANSOWYCH O POSZCZEGÓLNYCH RATINGACH NA DZIEŃ 31.12.2025 ROKU:

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i innych kr. aktywów finansowych
Fitch Ratings (Bank 1)	BB+	14 093
Fitch Ratings (Bank 2)	A-	212 807
Fitch Ratings (Bank 3)	BB-	4 929
Fitch Ratings (Bank 4)	A+	60 631
Fitch Ratings (Bank 5)	A+	4 626
Fitch Ratings (Bank 6)	BBB+	22 278
Fitch Ratings (Bank 7)	BBB	13 722
Fitch Ratings (Bank 8)	A-	4 471
Moody's Investors Service (Bank 10)	Baa1	13 096
Moody's Investors Service (Bank 9)	Baa1	21 878
S&P Global Ratings (Bank 11)	AAA	825
(Bank 12)*	-	131 374
(Bank 13)*	-	7
(Bank 14)*	-	633
(Bank 15)*	-	296
(Bank 16)*	-	39
(Bank 17)*	-	10 559
(Bank 18)*	-	3
		<b>516 267</b>

\*brak ratingów dla banków (Velobank, Priorbank, Kredobank, Bank Spółdzielczy)

DANE PORÓWNAWCZE ZA ROK 2024 PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE:

Agencja ratingowa	Rating	Kwota środków pieniężnych i innych kr. aktywów finansowych
Fitch Ratings (Bank 1)	BB+	516
Fitch Ratings (Bank 2)	A-	67 092
Fitch Ratings (Bank 3)	A+	31 004
Fitch Ratings (Bank 4)	BB-	14 965
Fitch Ratings (Bank 5)	A+	40 103
Fitch Ratings (Bank 6)	BBB	22 847
Fitch Ratings (Bank 7)	BBB+	30 975
Fitch Ratings (Bank 8)	A-	3 088
Moody's Investors Service (Bank 9)	Baa1	24 122
Moody's Investors Service (Bank 10)	Baa1	11 177
S&P Global Ratings (Bank 11)	AAA	157
(Bank 12)*	-	5 590
(Bank 13)*	-	654
(Bank 14)*	-	487
(Bank 15)*	-	2 034
(Bank 16)*	-	8 158
(Bank 17)*	-	46
		<b>263 015</b>

\*brak ratingów dla tych banków (VeloBank, Priorbank, Kredobank, Bank Spółdzielczy)

Grupa udzielając pożyczek podmiotom zewnętrznym kieruje się zasadą, że mogą one być udzielone w związku z projektami realizowanymi przez Grupę. W przypadku udzielania pożyczek podmiotom niepowiązanym odbywa się to wyłącznie w związku z realizowanymi projektami, gdy projekty te mają

zabezpieczone finansowanie oraz gdy pożyczki mają przynajmniej 100% pokrycie w ustanowionych zabezpieczeniach.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa posiadała aktywa z tytułu pożyczek udzielonych. 100% łącznej wartości portfela pożyczek udzielonych przypadało na jeden podmiot zewnętrzny, z którym ponadto spółka z Grupy jest w sporze sądowym. W Grupie występuje ryzyko koncentracji kredytowej.

Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe Grupy.

Określając ryzyko związane z utratą wartości należności od kontrahentów (należności handlowe powiększone o zatrzymane przez inwestorów kaucje) Grupa dokonuje zarówno indywidualnej oceny należności jak i posługuje się modelem do szacowania oczekiwanych strat kredytowych (należności nie objęte oceną indywidualną). Model wykorzystuje dane historyczne w zakresie rotowania należności między poszczególnymi koszykami ich przeterminowania. Na tej podstawie określane jest prawdopodobieństwo niespłacenia należności dla każdego koszyka. Iloczyn tak wyliczonego prawdopodobieństwa oraz wolumenu należności z danego koszyka określa oczekiwaną stratę kredytową dla każdego z koszyków.

DANE DOTYCZĄCE OCZEKIWANYCH STRAT KREDYTOWYCH NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU PREZENTUJE PONIŻSZE ZESTAWIENIE:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	230 735	31 797	3 134	3 368	6 862	1 960	277 854
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,04%</i>	<i>1,25%</i>	<i>5,60%</i>	<i>11,12%</i>	<i>21,17%</i>	<i>100,00%</i>	<i>1,60%</i>
Oczekiwana strata	94	398	176	374	1 453	1 960	4 454
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	15 457	868	1 398	388	4 324	44	22 480
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,18%</i>	<i>1,39%</i>	<i>0,00%</i>	<i>8,23%</i>	<i>0,00%</i>	<i>100,00%</i>	<i>0,51%</i>
Oczekiwana strata	27	12	-	32	-	44	116
Aktywa kontraktowe	144 621	-	-	-	-	-	144 621
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,08%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,08%</i>
Oczekiwana strata	110	-	-	-	-	-	110
<b>Oczekiwana strata łącznie</b>	<b>231</b>	<b>410</b>	<b>176</b>	<b>406</b>	<b>1 453</b>	<b>2 004</b>	<b>4 680</b>

DANE PORÓWNAWCZE ZA ROK 2024 PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE:

Wyszczególnienie/dni opóźnienia	0	do 90	91-180	181-360	361-720	Ponad 720	Razem
Należności od kontrahentów	233 305	16 057	2 134	15 663	16 705	59 868	343 731
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,06%</i>	<i>2,30%</i>	<i>16,42%</i>	<i>11,53%</i>	<i>8,18%</i>	<i>100,00%</i>	<i>18,59%</i>
Oczekiwana strata	139	369	350	1 806	1 366	59 868	63 898
Zatrzymane przez kontrahentów kaucje	14 216	713	981	786	4 766	3 294	24 757
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>100,00%</i>	<i>13,30%</i>
Oczekiwana strata	-	-	-	-	-	3 294	3 294
Aktywa kontraktowe	301 443	-	-	-	-	-	301 443
<i>Oczekiwana stopa straty</i>	<i>0,07%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,00%</i>	<i>0,07%</i>
Oczekiwana strata	205	-	-	-	-	-	205
<b>Oczekiwana strata łącznie</b>	<b>344</b>	<b>369</b>	<b>350</b>	<b>1 806</b>	<b>1 366</b>	<b>63 162</b>	<b>67 397</b>

W 2025 roku Grupa spisała należności o łącznej wartości 10 389 tys. zł. W 2024 roku było to 3 985 tys. zł.

EKSPOZYCJĘ GRUPY NA MAKSYMALNE RYZYKO KREDYTOWE PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	31.12.2025	31.12.2024
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	516 267	263 015
Należności od kontrahentów	593 325	752 221
Pożyczki udzielone	114 833	105 401
<b>Razem</b>	<b>1 224 425</b>	<b>1 120 637</b>

### Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2025 roku na rachunkach bankowych Grupy zgromadzonych było 516 mln zł), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku, gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa posiadała następujące limity kredytowe w rachunkach bieżących w poniższych bankach:

- Santander Bank Polska SA w wysokości 35 mln PLN ważny do 14 października 2026 roku,
- mBank SA w wysokości 15 mln PLN ważny do 27 listopada 2026 roku,
- BGK w kwocie 40 mln PLN ważny do 31 lipca 2026 roku,
- Pekao SA w kwocie 10 mln PLN ważny do 31 stycznia 2026 roku,
- Poznański Bank Spółdzielczy w kwocie 5 mln PLN ważny do 15 sierpnia 2026 roku,
- Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej w kwocie 5 mln PLN ważny do 20 sierpnia 2027,
- Alior Bank SA w wysokości 10 mln PLN ważny do 29 grudnia 2026 roku z tym, że na dzień 31.12.2025 roku limit nie został uruchomiony.

Na podstawie dotychczasowych wyników testowania wskaźników Grupa nie identyfikuje ryzyka utraty płynności. W umowach z instytucjami finansowymi zawarte są wskaźnik zadłużenia finansowego netto do EBITDA oraz wskaźnik zadłużenia finansowego netto do kapitału własnego. Zachowanie wskaźników jest weryfikowane przez banki kwartalnie za okres ostatnich 12 miesięcy na bazie skonsolidowanych sprawozdań finansowych. Cykl weryfikacji i bieżący monitoring wskaźników przez Grupę pozwalają mitygować ryzyko niespełnienia warunków umów finansowych. W przypadku niewywiązania się z utrzymania wskaźników banki są uprawnione do:

- podwyższenia marży,
- żądania ustanowienia dodatkowego zabezpieczenia,
- obniżenia kwoty przyznanego limitu lub odmowy wykorzystania pozostałej kwoty limitu,
- wypowiedzenia umowy.

Na dzień 31.12.2025 roku nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych. W przypadku, gdy wystąpi ryzyko niespełnienia warunków Grupa może z wyprzedzeniem wystąpić do banku o odroczenie testowania wskaźnika. Na dzień 31.12.2025 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania

Finansowego nie doszło do naruszenia kowenantów finansowych oraz Grupa nie identyfikuje okoliczności mogących wskazywać na potencjalne trudności w spełnieniu kowenantów w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Grupa stara się podpisywać umowy tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Ponadto w umowach o wykonanie określonych prac budowlanych lub drogowych zawsze stara się ustanowić zabezpieczenia należytego wykonania umów oraz usunięcia wad i usterek w formie gwarancji bankowych lub ubezpieczeniowych a nie w postaci zatrzymanej przez inwestorów gotówki własnej. Jest to możliwe dzięki szerokiemu dostępowi Grupy do limitów na gwarancje zarówno w bankach jak i w towarzystwach ubezpieczeniowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Grupa posiadała takie limity w łącznej wysokości 2 307 mln zł, z których 49% tj. 1 124 mln zł było niewykorzystane.

Jednocześnie w umowach z podwykonawcami, w miarę możliwości tworzy się zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora.

Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne, długoterminowe kredyty bankowe i papiery wartościowe oraz leasing zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane będzie ze środków własnych Grupy oraz z kredytów bankowych. Ponadto Grupa wyemitowała obligacje własne o wartości nominalnej 193 mln zł. Szczegóły w nocie 6.12.

23 lutego 2026 roku Zarząd Unibep S.A. podjął uchwałę w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii J o łącznej wartości nominalnej nieprzekraczającej 140 mln zł. Celem programu było pozyskanie środków na przedterminowy wykup trzyletnich niezabezpieczonych obligacji serii I wyemitowanych w 2023 roku o łącznej wartości 138 mln zł.

Zgodnie z Uchwałą Zarządu z dnia 12 marca 2026 roku wcześniejszy wykup Obligacji serii I zostanie dokonany w dniu 19 kwietnia 2026 roku, jednocześnie 19 marca 2026 roku dokonano wykupu 50 tys. sztuk Obligacji serii I w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii J w celu ich umorzenia. Emisji Obligacji serii J została dokonana w dniu 19 marca 2026 roku.

WIEKOWANIE NIEZDYSKONTOWANYCH ZOBOWIĄZAŃ GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA (DANE W PLN):

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	308 099	69 847	91 787	1 978	<b>471 711</b>
Kaucje z tytułu umów z klientami	58 283	3 632	23 037	94 770	<b>179 723</b>
Zobowiązania z tytułu leasingów	1 513	3 025	13 614	49 740	<b>67 891</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	4 348	11 461	41 398	129 291	<b>186 498</b>
Zobowiązania z tytułu obligacji*	3 352	4 415	146 977	65 365	<b>220 109</b>
Zobowiązania pozabilansowe (gwarancje)	500	12 794	246 384	1 006 320	<b>1 265 999</b>
<b>Razem</b>	<b>376 094</b>	<b>105 175</b>	<b>563 198</b>	<b>1 347 464</b>	<b>2 391 931</b>

\* na dzień publikacji sprawozdania finansowego Unibep SA dokonał zamiany obligacji z nowym terminem wykupu

DANE PORÓWNAWCZE ZA ROK 2024 PRZEDSTAWIA PONIŻSZE ZESTAWIENIE:

	do 1 m-ca	od 2 do 3 m-cy	od 4 do 12 m-cy	Powyżej roku	Razem
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	289 041	114 530	6 454	29	<b>410 054</b>
Kaucje z tytułu umów z klientami	51 384	10 691	24 506	89 620	<b>176 202</b>
Zobowiązania z tytułu leasingów	1 527	3 189	19 423	58 644	<b>82 783</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	7 366	19 432	91 060	24 171	<b>142 029</b>
Zobowiązania z tytułu obligacji*	2 666	2 328	14 212	206 068	<b>225 274</b>
Zobowiązania pozabilansowe (gwarancje)	222 321	80 736	181 854	419 419	<b>904 330</b>
<b>Razem</b>	<b>574 306</b>	<b>230 907</b>	<b>337 509</b>	<b>797 951</b>	<b>1 940 673</b>

### Prognozy zobowiązań finansowych Emitenta obligacji

Grupa wykonując obowiązek określony art. 35 ust. 1a Ustawy o Obligacjach, opublikowała prognozę zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku, w której przewidywała, że zobowiązania finansowe Grupy wyniosą 388 mln zł stanowiąc 20% pasywów.

Ostatecznie zgodnie ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2025 rok wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 wyniosła 378 mln zł, co stanowiło 18% pasywów.

Grupa jednocześnie stale analizuje swoją sytuację finansową i utrzymuje zadłużenie na bezpiecznych dla niej poziomach.

### Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną spółek Grupy i zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy. Grupa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2025 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze. Grupa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów z klientami, zobowiązania kontraktowe oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe.

### ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (PLN)

	31.12.2025	31.12.2024
Oprocentowane kredyty, pożyczki, leasingi, obligacje	378 452	396 280
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	840 475	812 916
Środki pieniężne i inne krótkoterminowe aktywa finansowe	516 267	263 015
Zadłużenie netto	702 660	946 182
Kapitał własny	350 209	319 265
Kapitał i zadłużenie netto	1 052 869	1 265 447
Wskaźnik dźwigni	66,7%	74,8%

## 5. INSTRUMENTY FINANSOWE

### WARTOŚĆ BILANSOWA

Poniższe tabele przedstawiają wartości bilansowe wszystkich instrumentów finansowych Grupy, w podziale na poszczególne klasy i kategorie aktywów i zobowiązań:

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	15 457	-	-150 143	-	-134 686
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	386 743	-	-	-	386 743
Pożyczki udzielone	114 833	-	-	-	114 833
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-455	-	-12 554	-13 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	500 645	-	-	-	500 645
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-365 443	-	-365 443
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-348 948	-	-348 948
	<b>1 017 678</b>	<b>-455</b>	<b>-864 535</b>	<b>-12 554</b>	<b>140 134</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	21 464	-	-	-145 031	-	-123 568
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	292 111	-	-	-	-	292 111
Pożyczki udzielone	105 401	-	-	-	-	105 401
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439	-4 031	-	2 982	4 391
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262 504	-	-	-	-	262 504
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-395 232	-	-395 232
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-357 002	-	-357 002
	<b>681 480</b>	<b>5 439</b>	<b>-4 031</b>	<b>-897 265</b>	<b>2 982</b>	<b>-211 395</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosi 500 645 tys. zł w tym środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne wynoszą 130 839 tys. zł i są wyceniane według zamortyzowanego kosztu zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. W celu zabezpieczenia ryzyka zmienności przyszłych przepływów pieniężnych wynikających ze zmian kursu EUR/PLN Grupa wyodrębniła środki pieniężne denominowane w euro w ramach zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Środki te wyceniane są zgodnie z MSR 21 jako pozycja pieniężna.

Różnice kursowe wynikające z przeliczenia na dzień bilansowy stanowią zmianę wartości instrumentu zabezpieczającego. Pozycją zabezpieczaną jest wysoko prawdopodobny przyszły zakup materiału w euro. Zakup ten wpłynie na wynik finansowy poprzez koszt własny sprzedaży w momencie zużycia materiałów. Rachunek bankowy utrzymywany jest w instytucji finansowej o wysokim ratingu kredytowym. Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego związanego z tym instrumentem.

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

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w podziale na kategorie instrumentów finansowych

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	18 885	-40 598	-21 713
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	4 682	-5 962	-1 281
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	7 628	-	7 629
<b>Razem</b>	<b>31 195</b>	<b>-46 560</b>	<b>-15 365</b>
* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7 371		
- kaucje z tytułu umów z klientami	-553		
- pożyczki	810		

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Razem
Przychody/koszty z tytułu odsetek	12 582	-40 528	-27 945
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	1 862	-1 493	368
Oczekiwane straty kredytowe (utworzenie/rozwiązanie) *	-9 907	-	-9 907
<b>Razem</b>	<b>4 537</b>	<b>-42 021</b>	<b>-37 484</b>
* - należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	-10 130		
- kaucje z tytułu umów z klientami	157		
- pożyczki	66		

## AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wycenianie w wartości godziwej na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439	-	5 439
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>5 439</b>	<b>-</b>	<b>5 439</b>

### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	13 009	-	13 009
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>13 009</b>	<b>-</b>	<b>13 009</b>

#### STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Instrumenty finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	-	-	-	-
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	1 049	-	1 049
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>1 049</b>	<b>-</b>	<b>1 049</b>

#### POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

##### Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

###### WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	-	5 439
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>5 439</b>

##### Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

###### WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	13 009	1 049
<b>Razem</b>	<b>13 009</b>	<b>1 049</b>

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na sprzedaż waluty euro na dzień 31.12.2025 wynosiła: 0 mln EUR (na dzień 31.12.2024 r. 30 mln EUR). Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty euro na dzień 31.12.2025 wynosiła: 61,4 mln EUR (na dzień 31.12.2024 r. 7,3 mln EUR). Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na zakup waluty USD na dzień 31.12.2025 wynosiła: 1,8 mln USD (na dzień 31.12.2024 r. 2,3 mln USD).

Okresy spodziewanych rozliczeń związanych z posiadanymi zabezpieczeniami zawiera poniższa tabela:

Zabezpieczona waluta/termin	I Q 2026	II Q 2026	III Q 2026	IV Q 2026	II Q 2027	Razem
EUR	17 554	9 714	3 600	5 500	25 000	61 368
USD		1 802				1 802

Terminowy kurs zakupu EUR (średni) 4,4811

Terminowy kurs zakupu USD (średni) 4,1720

##### Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

###### STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	-	5 434
od 1 do 3 lat	-	5
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>5 439</b>

## Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

### STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	8 447	163
od 1 do 3 lat	4 562	885
<b>Razem</b>	<b>13 009</b>	<b>1 048</b>

Wpływ instrumentów pochodnych i transakcji zabezpieczających na pozycje rachunku zysków lub strat oraz na sprawozdanie z całkowitych dochodów przedstawiono poniżej:

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Przychody ze sprzedaży	8 019	9 190
Przychody i koszty finansowe:	-2 320	-3 006
Z tytułu realizacji instrumentów pochodnych	-	-805
Z tytułu wyceny instrumentów pochodnych	-2 320	-2 201
<b>Wpływ instrumentów pochodnych na wynik finansowy okresu</b>	<b>5 699</b>	<b>6 184</b>
<b>SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ POZOSTAŁYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW</b>		
<b>Wpływ transakcji zabezpieczających:</b>	<b>-15 492</b>	<b>-4 289</b>
Wpływ wyceny transakcji zabezpieczających (część skuteczna)	-9 701	7 062
Reklasyfikacja do przychodów ze sprzedaży w związku z realizacją pozycji zabezpieczanej	-5 792	-11 350
<b>ŁĄCZNE CAŁKOWITE DOCHODY</b>	<b>-9 793</b>	<b>1 896</b>

## 6. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 6.1. ŚRODKI TRWAŁE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe własne	83 066	87 023
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	61 956	65 555
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>145 022</b>	<b>152 578</b>

#### ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	7 454	7 542
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	62 495	65 459
Urządzenia techniczne i maszyny	10 167	10 873
Środki transportu	177	368
Inne środki trwałe	1 942	2 475
Środki trwałe w budowie	831	306
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>83 066</b>	<b>87 023</b>

#### AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Grunty	5 999	6 105
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	14 090	16 268
Urządzenia techniczne i maszyny	22 869	19 624
Środki transportu	16 419	21 387
Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	2 579	2 172
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>61 956</b>	<b>65 556</b>

## Zmiana stanu środków trwałych własnych

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 970</b>	<b>96 098</b>	<b>45 969</b>	<b>14 454</b>	<b>14 649</b>	<b>306</b>	<b>179 446</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>1 878</b>	<b>5 530</b>	<b>3 716</b>	<b>785</b>	<b>3 103</b>	<b>15 012</b>
Zakup	-	-	1 100	-	224	3 103	4 427
Przyjęcie z inwestycji	-	1 011	1 395	-	61	-	2 467
Przyjęcie z leasingu	-	-	3 004	3 716	501	-	7 220
Inne	-	868	-	-	-	-	868
Zwiększenia wartości nabytych wcześniej ŚT	-	-	31	-	-	-	31
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>272</b>	<b>6 714</b>	<b>681</b>	<b>1 375</b>	<b>2 578</b>	<b>11 620</b>
Sprzedaż	-	-	6 256	608	244	-	7 108
Likwidacja	-	272	362	73	360	-	1 066
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	804	804
<b>Przekazanie na nieruchomości inwestycyjną</b>	-	-	-	-	-	<b>1 774</b>	<b>1 774</b>
Inne	-	-	96	-	772	-	867
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 970</b>	<b>97 704</b>	<b>44 785</b>	<b>17 489</b>	<b>14 059</b>	<b>831</b>	<b>182 838</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>428</b>	<b>29 313</b>	<b>35 096</b>	<b>14 086</b>	<b>12 173</b>	-	<b>91 097</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>87</b>	<b>4 772</b>	<b>6 224</b>	<b>3 878</b>	<b>1 304</b>	-	<b>16 266</b>
Amortyzacja bieżąca	87	3 919	3 220	171	803	-	8 200
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	3 004	3 707	501	-	7 212
Inne	-	854	-	-	-	-	854
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>202</b>	<b>6 702</b>	<b>652</b>	<b>1 361</b>	-	<b>8 917</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	202	6 606	652	603	-	8 063
Inne	-	-	96	-	758	-	854
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>516</b>	<b>33 883</b>	<b>34 618</b>	<b>17 312</b>	<b>12 117</b>	-	<b>98 446</b>
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326	-	-	-	-	1 326
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326	-	-	-	-	1 326
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 542</b>	<b>65 459</b>	<b>10 873</b>	<b>368</b>	<b>2 475</b>	<b>306</b>	<b>87 023</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 454</b>	<b>62 495</b>	<b>10 167</b>	<b>177</b>	<b>1 942</b>	<b>831</b>	<b>83 066</b>

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Środki trwałe razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 957</b>	<b>91 994</b>	<b>46 087</b>	<b>9 477</b>	<b>11 599</b>	<b>333</b>	<b>167 447</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>13</b>	<b>4 402</b>	<b>3 269</b>	<b>5 481</b>	<b>3 630</b>	<b>2 219</b>	<b>19 014</b>
Zakup	11	950	1 764	119	844	2 219	5 907
Przyjęcie z inwestycji	-	1 838	396	-	97	-	2 330
Przyjęcie z leasingu	-	-	1 108	5 362	2 689	-	9 158
Inne	2	1 615	2	-	-	-	1 619
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>299</b>	<b>3 387</b>	<b>503</b>	<b>580</b>	<b>2 246</b>	<b>7 015</b>
Sprzedaż	-	295	1 516	503	172	-	2 487
Likwidacja	-	4	1 870	-	408	-	2 282
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 451	1 451
Inne	-	-	-	-	-	795	795
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 970</b>	<b>96 098</b>	<b>45 969</b>	<b>14 454</b>	<b>14 649</b>	<b>306</b>	<b>179 446</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>341</b>	<b>25 875</b>	<b>33 272</b>	<b>9 151</b>	<b>9 228</b>	<b>-</b>	<b>77 867</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>87</b>	<b>3 671</b>	<b>5 146</b>	<b>5 374</b>	<b>3 519</b>	<b>-</b>	<b>17 797</b>
Amortyzacja bieżąca	87	3 671	4 043	280	1 053	-	9 134
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 102	5 094	2 466	-	8 663
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>233</b>	<b>3 322</b>	<b>439</b>	<b>573</b>	<b>-</b>	<b>4 567</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	233	3 322	439	573	-	4 567
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>428</b>	<b>29 313</b>	<b>35 096</b>	<b>14 086</b>	<b>12 173</b>	<b>-</b>	<b>91 097</b>
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326	-	-	-	-	1 326
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326	-	-	-	-	1 326
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 616</b>	<b>64 793</b>	<b>12 814</b>	<b>326</b>	<b>2 371</b>	<b>333</b>	<b>88 253</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 542</b>	<b>65 459</b>	<b>10 873</b>	<b>368</b>	<b>2 475</b>	<b>306</b>	<b>87 023</b>

## Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>10 420</b>	<b>25 609</b>	<b>34 399</b>	<b>42 010</b>	<b>3 630</b>	<b>116 068</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>972</b>	<b>1 376</b>	<b>11 248</b>	<b>4 113</b>	<b>926</b>	<b>18 635</b>
Zawarcie umów	278	798	10 962	4 091	926	17 055
Zmiana umów	694	578	286	22	-	1 580
<b>Zmniejszenia</b>	<b>149</b>	<b>443</b>	<b>3 004</b>	<b>5 265</b>	<b>756</b>	<b>9 617</b>
Wygaśnięcie i zmiana umów	149	443	3 004	4 482	756	8 834
Inne	-	-	-	783	-	783
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>11 243</b>	<b>26 542</b>	<b>42 643</b>	<b>40 858</b>	<b>3 800</b>	<b>125 086</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>4 315</b>	<b>9 341</b>	<b>14 776</b>	<b>20 623</b>	<b>1 458</b>	<b>50 513</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 078</b>	<b>3 629</b>	<b>8 002</b>	<b>8 462</b>	<b>519</b>	<b>21 690</b>
Amortyzacja bieżąca	1 078	3 629	8 002	8 462	519	21 690
<b>Zmniejszenia</b>	<b>149</b>	<b>518</b>	<b>3 004</b>	<b>4 646</b>	<b>756</b>	<b>9 073</b>
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	149	518	3 004	4 646	756	9 073
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>5 244</b>	<b>12 452</b>	<b>19 774</b>	<b>24 439</b>	<b>1 221</b>	<b>63 130</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>6 105</b>	<b>16 268</b>	<b>19 624</b>	<b>21 387</b>	<b>2 172</b>	<b>65 556</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>5 999</b>	<b>14 090</b>	<b>22 869</b>	<b>16 419</b>	<b>2 579</b>	<b>61 956</b>

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Grunty i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Budynki, lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>9 670</b>	<b>19 058</b>	<b>33 607</b>	<b>41 237</b>	<b>4 777</b>	<b>108 350</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 435</b>	<b>7 655</b>	<b>9 926</b>	<b>7 363</b>	<b>1 542</b>	<b>27 922</b>
Zawarcie i zmiana umów	1 435	7 655	9 926	7 363	1 542	27 922
<b>Zmniejszenia</b>	<b>685</b>	<b>1 105</b>	<b>9 134</b>	<b>6 590</b>	<b>2 689</b>	<b>20 203</b>
Wygaśnięcie i zmiana umów	633	1 105	9 134	6 300	2 689	19 861
Inne	52	-	-	290	-	342
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>10 420</b>	<b>25 609</b>	<b>34 399</b>	<b>42 010</b>	<b>3 630</b>	<b>116 068</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>3 590</b>	<b>7 105</b>	<b>17 872</b>	<b>17 908</b>	<b>3 313</b>	<b>49 788</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 327</b>	<b>3 328</b>	<b>6 005</b>	<b>8 528</b>	<b>611</b>	<b>19 798</b>
Amortyzacja bieżąca	1 327	3 328	6 005	8 528	611	19 798
<b>Zmniejszenia</b>	<b>602</b>	<b>1 092</b>	<b>9 101</b>	<b>5 812</b>	<b>2 466</b>	<b>19 073</b>
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	602	1 092	9 101	5 812	2 466	19 073
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>4 315</b>	<b>9 341</b>	<b>14 776</b>	<b>20 623</b>	<b>1 458</b>	<b>50 513</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>6 080</b>	<b>11 953</b>	<b>15 735</b>	<b>23 329</b>	<b>1 464</b>	<b>58 562</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 105</b>	<b>16 268</b>	<b>19 624</b>	<b>21 387</b>	<b>2 172</b>	<b>65 555</b>

AMORTYZACJA ŚRODKÓW TRWAŁYCH ZOSTAŁA UJĘTA W NASTĘPUJĄCYCH POZYCJACH RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	22 780	22 098
<i>budownictwo kubaturowe</i>	1 311	2 066
<i>infrastruktura</i>	15 970	13 495
<i>działalność deweloperska</i>	425	427
<i>budownictwo modułowe</i>	3 607	4 503
<i>budownictwo energetyczno-przemysłowe</i>	1 467	1 607
Koszty sprzedaży	265	306
Koszty ogólnego zarządu	6 841	6 515
<b>Razem</b>	<b>29 886</b>	<b>28 919</b>

Na dzień 31 grudnia 2025 roku na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 183 940 tys. zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 160 000 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 22 000 tys. zł, gwarancji bankowych wyniosło 77 769 tys. zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 47 797 tys. zł.

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

Na dzień 31 grudnia 2024 roku wykorzystanie kredytu i pożyczek wyniosło 37 429 tys. zł, gwarancji bankowych wyniosło 79 207 tys. zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 109 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązania z tytułu nakładów inwestycyjnych wyniosły 825 tys. zł.

Łączna wartość otrzymanych bądź należnych odszkodowań w odniesieniu do tych środków trwałych, które utraciły na wartości lub zostały utracone w poszczególnych okresach sprawozdawczych wyniosła:

- za rok zakończony 31.12.2025 – 169 tys. zł,
- za rok zakończony 31.12.2024 – 109 tys. zł

## 6.2. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Koszty zakończonych prac rozwojowych	3 315	3 552
Wartość firmy	11 058	10 992
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	8 863	3 807
- oprogramowanie komputerowe	902	1 085
- inne wartości niematerialne w tym licencje	7 961	2 722
Wartości niematerialne w budowie	1 215	3 990
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>24 452</b>	<b>22 341</b>

## Zmiana stanu wartości niematerialnych

ZA OKRES OD 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>5 061</b>	<b>10 992</b>	<b>7 727</b>	<b>5 012</b>	<b>3 990</b>	<b>32 782</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	<b>66</b>	<b>252</b>	<b>6 158</b>	<b>3 358</b>	<b>9 835</b>
Zakup	-	-	252	26	3 358	3 636
Przyjęcie z inwestycji	-	-	-	6 133	-	6 133
Inne korekty	-	66	-	-	-	66
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>43</b>	-	<b>6 133</b>	<b>6 176</b>
Likwidacja	-	-	43	-	-	43
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	6 133	6 133
Inne korekty	-	-	-	-	-	-
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>5 061</b>	<b>11 058</b>	<b>7 936</b>	<b>11 170</b>	<b>1 215</b>	<b>36 442</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 510</b>	-	<b>6 642</b>	<b>2 289</b>	-	<b>10 441</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>237</b>	-	<b>435</b>	<b>920</b>	-	<b>1 592</b>
Amortyzacja bieżąca	237	-	435	920	-	1 592
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>43</b>	-	-	<b>43</b>
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	43	-	-	43
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 747</b>	-	<b>7 034</b>	<b>3 209</b>	-	<b>11 990</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>3 552</b>	<b>10 992</b>	<b>1 085</b>	<b>2 722</b>	<b>3 990</b>	<b>22 341</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>3 315</b>	<b>11 058</b>	<b>902</b>	<b>7 961</b>	<b>1 215</b>	<b>24 452</b>

ZA OKRES OD 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>5 061</b>	<b>15 186</b>	<b>7 753</b>	<b>4 558</b>	<b>2 209</b>	<b>34 767</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	-	<b>337</b>	<b>1 162</b>	<b>2 983</b>	<b>4 482</b>
Zakup	-	-	215	620	2 983	3 818
Przyjęcie z inwestycji	-	-	122	542	-	664
<b>Zmniejszenia</b>	-	<b>4 194</b>	<b>363</b>	<b>709</b>	<b>1 202</b>	<b>6 467</b>
Likwidacja	-	-	363	709	-	1 071
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	528	528
Inne korekty	-	4 194	-	-	675	4 868
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>5 061</b>	<b>10 992</b>	<b>7 727</b>	<b>5 012</b>	<b>3 990</b>	<b>32 782</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 273</b>	-	<b>6 428</b>	<b>2 434</b>	-	<b>10 136</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>237</b>	-	<b>515</b>	<b>564</b>	-	<b>1 316</b>
Amortyzacja bieżąca	237	-	515	564	-	1 316
Inne	-	-	-	-	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>302</b>	<b>709</b>	-	<b>1 010</b>
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	302	709	-	1 010
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 510</b>	-	<b>6 642</b>	<b>2 289</b>	-	<b>10 441</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>3 788</b>	<b>15 186</b>	<b>1 325</b>	<b>2 124</b>	<b>2 209</b>	<b>24 631</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>3 552</b>	<b>10 992</b>	<b>1 085</b>	<b>2 722</b>	<b>3 990</b>	<b>22 341</b>

Prace rozwojowe dotyczące nowych produktów, Spółki Grupy wytworzyły we własnym zakresie.

AMORTYZACJA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH ZOSTAŁA UJĘTA W NASTĘPUJĄCYCH POZYCJACH RACHUNKU ZYSKÓW LUB STRAT:

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	532	524
Koszty ogólnego zarządu	917	627
Koszty sprzedaży	143	164
<b>Razem amortyzacja wartości niematerialnych</b>	<b>1 592</b>	<b>1 315</b>

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH:

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Własne	24 452	22 341
<b>Razem struktura własności wartości niematerialnych</b>	<b>24 452</b>	<b>22 341</b>

Na dzień 31 grudnia 2025 roku oraz 31 grudnia 2024 roku jednostki wchodzące w skład Grupy nie posiadały obciążeń wartości niematerialnych o charakterze prawnorzeczowym i obligacyjnym.

Głównym składnikiem wartości niematerialnych w roku 2025 są:

- wartość firmy powstała w wyniku nabycia spółek zwanych obecnie Oddział Infrastruktury Jednostki Dominującej w kwocie 6 686 tys. zł,
- znak firmowy Monday Development o wartości 4 372 tys. zł,
- nabyte koncesje i licencje 7 961 tys. zł.

#### Oddział Infrastruktury Unibep SA

W celu określenia wartości użytkowej aktywów nabytej firmy dokonano wyceny metodą dochodową - zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF) ośrodka wypracowującego korzyści ekonomiczne, tj. Oddziału Infrastruktury Unibep SA, przy założeniu kontynuowania działalności zgodnie z zamierzeniami. Zastosowano średnioważony koszt kapitału („WACC” przed opodatkowaniem) na poziomie 12,59%. Prognozy zatwierdzone przez kierownictwo ośrodka wypracowującego korzyści obejmują okres 2026-2030. Wycena została oparta o takie elementy jak:

- dynamikę wzrostu wyrażoną w postaci dynamiki przychodów ze sprzedaży,
- nakłady inwestycyjne,
- zapotrzebowanie na kapitał,
- koszt kapitału.

Wartość rezydualna dla zdyskontowanych przepływów pieniężnych została obliczona w oparciu o wzór renty wieczystej ze wzrostem na poziomie 1%.

Wartość użytkowa na dzień 31 grudnia 2025 roku określona w ramach przeprowadzonej wyceny wynosi 282 582 tys. zł.

#### CGU Poznań

Zgodnie z MSR 36 Grupa przeprowadziła test na utratę wartości powstałych na dzień nabycia wartości firmy spółki Monday Development SA, MP Sp. z o.o. oraz znaku firmowego. Dokonując testu na utratę wartości został określony ośrodek wypracowujący środki pieniężne (CGU Poznań). CGU Poznań stanowił zespół aktywów należących do Grupy Unidevelopment, zawierający również aktywa niematerialne, które odpowiadają za działalność prowadzoną na terenie Poznania. Wycena wartości CGU Poznań została przeprowadzona przy zastosowaniu metody dochodowej, polegającej na oszacowaniu zdyskontowanych przepływów pieniężnych generowanych przez obecnie realizowane projekty deweloperskie. Metoda ta opiera się na założeniu, że wartość aktywów w danej jednostce zależy od zdolności do generowania

przyszłych przepływów pieniężnych, które będą mogły zostać zdyskontowane do wartości bieżącej, uwzględniając ryzyko związane z realizacją projektów. Ze względu na trudną ogólną sytuację na rynku deweloperskim, a także w związku z tym, że obecne projekty deweloperskie znajdują się na końcowych etapach realizacji oraz brak nowo rozpoczętych projektów w konsekwencji ograniczonej dostępności gruntów pod nowe inwestycje deweloperskie, Grupa uznała, że zaistniały przesłanki do utraty wartości CGU Poznań. W wyniku analizy Grupa dokonała oszacowania wartości godziwej poszczególnych składników wchodzących w skład CGU Poznań. Największym składnikiem aktywów wchodzącym w skład CGU Poznań jest nieruchomości inwestycyjna, której wartość została oszacowana przez niezależnego rzeczoznawcę na dzień 31 grudnia 2024 roku, pożyczki udzielone oraz środki pieniężne. Otrzymane wartości godziwe poszczególnych składników aktywów zostały porównane z ich wartością bilansową, w wyniku czego podjęto decyzję o dokonaniu spisanania wartości firmy w wysokości 4 194 tys. zł. Skutki dokonanego spisanania wartości firmy zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym w pozycji pozostałych kosztów operacyjnych.

### Znak firmowy Monday Development

Biorąc pod uwagę aktualną działalność Spółki oraz fakt, iż Spółka nadal planuje kontynuowanie działalności pod marką „Monday Development”, nie występują przesłanki wskazujące na utratę wartości posiadanego znaku towarowego. Pomimo, iż rynek poznański, na którym działalność była dotychczas prowadzona, może podlegać krótkoterminowym turbulencjom, to z perspektywy długoterminowej, marka „Monday Development” wciąż ma potencjał w kontekście realizacji nowych projektów, zarówno na rynku poznańskim, jak i potencjalnie w innych regionach. Wartość znaku towarowego jest związana z wieloletnią rozpoznawalnością oraz reputacją, którą Spółka zdobyła na rynku, co pozwala na jego dalsze wykorzystywanie w ramach przyszłych działań operacyjnych.

## 6.3. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 31 grudnia 2025 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. - grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”, o łącznej powierzchni 35 271 m<sup>2</sup> o wartości 12 190 tys. zł
- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. – grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi” o łącznej powierzchni 42 834 m<sup>2</sup> o wartości 155 895 tys. zł
- w spółce Unihouse SA - budynek biurowy z gruntem ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski o powierzchni 1 190,85 m<sup>2</sup> (w tym powierzchnia użytkowa budynku 62,93 m<sup>2</sup>) o wartości 1 567 tys. zł.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>161 996</b>	<b>63 784</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>7 655</b>	<b>174 257</b>
- wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	-	167 300
- wycena do wartości godziwej	7 363	2 706
- zakup nieruchomości inwestycyjnej	47	-
- nakłady na nieruchomości inwestycyjną	245	4 251
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>76 045</b>
- przekwalifikowanie na środki trwałe	-	391
- wycena do wartości godziwej	-	1 743
- przekwalifikowanie na zapas	-	51 486
- sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	22 425
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>169 651</b>	<b>161 996</b>

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych zastosowano trzeci poziom hierarchii ustalenia wartości godziwej zgodnie z MSSF 13. Wartość godziwa wszystkich nieruchomości inwestycyjnych wynika z ekspertyzy wydanych przez niezależnych rzeczoznawców. Nie było przeniesień między poziomami hierarchii wartości godziwej wynikających z ponownej oceny klasyfikacji oceny nieruchomości inwestycyjnych do poszczególnych poziomów.

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

- w spółce Fama Development Sp. z o. o. Sp. j. - zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o. o. - zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,
- w spółce Unihouse SA – zastosowano podejście porównawcze, metodą porównywania parami.

Dane wejściowe do wyceny wartości godziwej

Dane wejściowe wykorzystywane w procesie wyceny wartości godziwej obejmują zarówno dane obserwowalne, jak i nieobserwowalne.

Dane obserwowalne

Do danych obserwowalnych wykorzystywanych w procesie wyceny nieruchomości inwestycyjnych należą w szczególności:

- informacje o transakcjach zawieranych na aktywnym rynku nieruchomości,
- uwarunkowania planistyczne oraz prawne,
- ogólne warunki rynkowe i makroekonomiczne.

Dane nieobserwowalne

Poniżej przedstawiono istotne nieobserwowalne dane wejściowe wykorzystywane w procesie wyceny nieruchomości inwestycyjnych.

Metoda transakcji porównywalnych: średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych (PLN/m<sup>2</sup>)

Poniżej przedstawiono opis wybranych istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych dla celów wyceny na dzień: 31 grudnia 2025 roku:

Metoda wyceny	Nieruchomość	31.12.2025r. Średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych (PLN/m <sup>2</sup> )	31.12.2024r. Średnia cena ze skorygowanych cen transakcyjnych (PLN/m <sup>2</sup> )	Podstawa
Metoda transakcji porównywalnych	Poznań	3 353 – 3 931	3186 – 3764	W oparciu o niezależne wyceny rzeczoznawcy
Metoda transakcji porównywalnych	Radom	303,51	303,51	W oparciu o niezależne wyceny rzeczoznawcy
Metoda transakcji porównywalnych	Bielsk Podlaski (grunt niezabudowany)	436,00	276,10	W oparciu o niezależne wyceny rzeczoznawcy
Metoda transakcji porównywalnych	Bielsk Podlaski (grunt zabudowany)	6 950,50	5 823,00	W oparciu o niezależne wyceny rzeczoznawcy

## Analiza wrażliwości

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szczególnie wrażliwa na zmiany istotnych nieobserwowalnych danych wejściowych, w szczególności:

- średnich cen sprzedaży lokali mieszkalnych i komercyjnych po zakończeniu realizacji projektu deweloperskiego,
- kosztów budowy,
- stopy dyskontowej,
- średnich cen sprzedaży nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych
- dostępności działek.

Zmiana powyższych parametrów mogłaby skutkować istotnym wzrostem lub spadkiem wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Pomiędzy przyjętymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi występują współzależności, które mogą wzmacniać lub ograniczać wpływ zmian poszczególnych założeń na wartość godziwą.

Tabela poniżej przedstawia wpływ zmiany nieobserwowalnych danych wejściowych na wartość godziwą nieruchomości inwestycyjnych wycenianych metodą transakcji porównywalnych w roku zakończonym 31 grudnia 2025 roku, 31 grudnia 2024 roku.

### RYNEK DLA NIERUCHOMOŚCI W POZNANIU I RADOMIU:

Lata	Zmiana ceny średniej (zmiana wartości)	
	-5%	+5%
31.12.2025	-9 935	+9 935
31.12.2024	-10 122	+10 122

### RYNEK DLA NIERUCHOMOŚCI W BIELSKU PODLASKIM:

Lata	Zmiana ceny średniej (zmiana wartości)	
	-5%	+5%
31.12.2025	-139	+139
31.12.2024	-128	+128

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 9 453 tys. zł. Kwota przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 9 257 tys. zł.

W rachunku zysków lub strat ujęto kwoty:

- przychody – wycena do wartości godziwej 7 363 tys. zł,
- przychody – z najmu nieruchomości inwestycyjnej 655 tys. zł,
- koszty - bezpośrednie koszty operacyjne 1 580 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku na nieruchomości inwestycyjnej ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 15 215 tys. zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek, gwarancji bankowych oraz cesji praw z polisy ubezpieczeniowej. Wartość nieruchomości inwestycyjnej stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 13 757 tys. zł.

## 6.4. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

W roku 2025 Grupa nie posiadała udziałów w spółkach wycenianych metodą praw własności.

W dniu 30 grudnia 2024 roku Unibep SA dokonał zbycia na rzecz drugiego wspólnika tj. spółki GEMICH AS z siedzibą w Trondheim, Norwegia (dalej „GEMICH AS”), wszystkich posiadanych przez Unibep SA (w liczbie 15 sztuk) udziałów w spółce SELJEDALEN AS z siedzibą w Trondheim, Norwegia (dalej „SELJEDALEN AS”), za cenę 100 NOK (słownie: sto koron norweskich).

W związku z transakcją, o której mowa powyżej, Unibep SA zawarł z GEMICH AS umowę cesji wierzytelności, na mocy której Unibep SA nabył od GEMICH AS wierzytelności przysługujące GEMICH AS od spółki LOVSETVEGEN 4 AS z siedzibą w Melhus (Norwegia), numer org. 912 575 543 (spółka zależna od SELJEDALEN AS), w łącznej wysokości 1 400 030,79 NOK (słownie: jeden milion czterysta tysięcy trzydzieści 79/100 koron norweskich) z VAT.

W związku ze sprzedażą udziałów w Seljedalen AS, a w konsekwencji utratą współkontroli na spółce Lovsetvegen AS nastąpiło odwrócenie wcześniej utworzonych rezerw w kwocie 10 979 859,95 zł.

## 6.5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

### NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	-	12 375
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>15 928</b>	<b>14 224</b>
Ubezpieczenia	14 593	12 562
Pozostałe	1 335	1 662
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>15 928</b>	<b>26 599</b>

### NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto</b>	<b>382 737</b>	<b>388 943</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	277 854	279 731
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	20 810	20 593
Inne należności niefinansowe	18 677	16 480
Inne należności finansowe	4 006	-
Zaliczki udzielone na dostawy:	61 389	72 140
na zakup środków trwałych	31	-
na zakup towarów, materiałów i usług	61 358	72 140
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>14 299</b>	<b>13 977</b>
Ubezpieczenia	11 019	10 707
Pozostałe	3 280	3 270
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>397 035</b>	<b>402 920</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	38 730	67 252
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>435 765</b>	<b>470 172</b>

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

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	221 656	211 928
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	5 802	18 610
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 277	1 876
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	650
należności przeterminowane	47 120	46 667
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>277 854</b>	<b>279 731</b>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30 - 60 - dniowy termin płatności.

Na 31 grudnia 2025 roku oszacowane oczekiwane straty kredytowe wyniosły 38 730 tys. zł. Zmiany stanu oczekiwanych strat kredytowych zostały przedstawione w nocie 6.6. Oczekiwane straty kredytowe zostały utworzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem jednostek Grupy w drodze analizy ryzyka spłaty należności. Koszty i przychody związane z oczekiwanymi stratami kredytowymi prezentowane są w rachunku zysków lub strat w pozycji „Oczekiwane straty kredytowe”.

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

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	18 092	12 344
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	13 705	3 344
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 134	1 783
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 368	13 857
powyżej 1 roku	8 822	15 339
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>47 120</b>	<b>46 667</b>

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>397 035</b>	<b>402 920</b>
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	6	-
od pozostałych jednostek	397 029	402 920
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	38 730	67 252
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>435 765</b>	<b>470 172</b>

**STRUKTURA WALUTOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁYCH NALEŻNOŚCI PRZEDSTAWIA SIĘ NASTĘPUJĄCO:**

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Należności w PLN</b>	<b>347 385</b>	<b>323 561</b>
Należności w USD	5	6
<b>Należności w USD po przeliczeniu na PLN</b>	<b>17</b>	<b>24</b>
Należności w EUR	10 886	5 161
<b>Należności w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>46 022</b>	<b>64 013</b>
Należności w NOK	3 187	35 399

<b>Należności w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>1 140</b>	<b>12 829</b>
Należności w BYN	124	286
<b>Należności w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>152</b>	<b>349</b>
Należności w SEK	9	314
<b>Należności w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>3</b>	<b>117</b>
Należności w UAH	27 242	22 772
<b>Należności w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>2 314</b>	<b>1 971</b>
Należności w DKK	-	98
<b>Należności w DKK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>-</b>	<b>56</b>
<b>Razem</b>	<b>397 035</b>	<b>402 920</b>

Zaliczki są prezentowane według kursu historycznego.

Ryzyko kredytowe Grupy jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oczekiwanych strat kredytowych. Koncentracja ryzyka kredytowego w poszczególnych prezentowanych okresach bilansowych kształtuje się następująco:

- na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku należności od jednego kontrahenta przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 11,72%;
- na dzień 31 grudnia 2024 roku należności od jednego kontrahenta przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 16,13%.

Ryzyko dotyczące tego aktywa finansowego zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania *Zarządzanie ryzykiem finansowym*.

## 6.6. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	<b>01.01-31.12.2025</b>	<b>01.01-31.12.2024</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>71 469</b>	<b>73 798</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	67 227	64 023
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 294	6 874
Aktywa kontraktowe	205	111
Pożyczki udzielone	742	2 789
<b>Zwiększenia</b>	<b>18 607</b>	<b>25 416</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17 210	24 921
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 228	259
Aktywa kontraktowe	101	171
Pożyczki udzielone	68	66
<b>Zmniejszenia</b>	<b>47 073</b>	<b>27 746</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	45 708	21 717
Kaucje z tytułu umów z klientami	1 170	3 840
Aktywa kontraktowe	196	77
Pożyczki udzielone	-	2 113
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>43 002</b>	<b>71 469</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 730	67 227
Kaucje z tytułu umów z klientami	3 353	3 294
Aktywa kontraktowe	110	205
Pożyczki udzielone	810	742

#### ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>20 479</b>	<b>28 755</b>
Środki trwałe	1 326	1 326
Zapasy	19 153	27 429
<b>Zwiększenia</b>	<b>2 305</b>	<b>1 483</b>
Inwestycje w jednostki zależne	1 305	-
Zapasy	1 000	1 483
<b>Zmniejszenia</b>	<b>6 213</b>	<b>9 759</b>
Zapasy	6 213	9 759
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>16 571</b>	<b>20 479</b>
Środki trwałe	1 326	1 326
Inwestycje w jednostki zależne	1 305	-
Zapasy	13 940	19 153

#### 6.7. ZAPASY

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024 przekształcone
Grunty przeznaczone pod zabudowę	22 779	20 264
<b>Zapasy</b>	<b>22 779</b>	<b>20 264</b>

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024 przekształcone
Materiały	37 856	41 290
Półprodukty i produkty w toku	167 996	279 538
Produkty gotowe	120 951	55 364
Towary	18 034	26 462
Prawo do użytkowania aktywów	2 249	2 694
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>347 086</b>	<b>405 348</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 940	19 153
<b>Zapasy</b>	<b>333 146</b>	<b>386 195</b>

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w Nocie 6.6.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2025 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 245 718 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2025 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 69 277 tys. zł.

Wartość zapasów na dzień 31 grudnia 2024 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 304 221 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu. Na dzień 31 grudnia 2024 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 108 646 tys. zł.

Do dnia 31 grudnia 2025 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 7 501 tys. zł, zaś na 31 grudnia 2024 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 5 782 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2025 roku wynosi 211 267 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku wynosiła 143 504 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 176 102 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2024 była to wartość 223 180 tys. zł.

NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
<b>Wartość zapasów brutto</b>	<b>2 878</b>	<b>1 384</b>	<b>26 298</b>	<b>308 691</b>	<b>7 835</b>	<b>347 086</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	13 821	119	13 940
<b>Wartość zapasów netto</b>	<b>2 878</b>	<b>1 384</b>	<b>26 298</b>	<b>294 870</b>	<b>7 716</b>	<b>333 146</b>

NA DZIEŃ 31.12.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE

	Budownictwo kubaturowe	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Razem
<b>Wartość zapasów brutto</b>	<b>4 145</b>	<b>1 291</b>	<b>28 116</b>	<b>364 617</b>	<b>7 180</b>	<b>405 348</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	-	-	-	19 035	119	19 153
<b>Wartość zapasów netto</b>	<b>4 145</b>	<b>1 291</b>	<b>28 116</b>	<b>345 582</b>	<b>7 061</b>	<b>386 195</b>

## 6.8. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Środki pieniężne w PLN</b>	<b>368 225</b>	<b>258 103</b>
Środki pieniężne w EUR	31 078	969
<b>Środki pieniężne w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>131 357</b>	<b>4 142</b>
Środki pieniężne w USD	-	-
<b>Środki pieniężne w USD po przeliczeniu na PLN</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Środki pieniężne w NOK	2 527	435
<b>Środki pieniężne w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>904</b>	<b>158</b>
Środki pieniężne w BYN	28	55
<b>Środki pieniężne w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>34</b>	<b>67</b>
Środki pieniężne w UAH	1 198	265
<b>Środki pieniężne w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>102</b>	<b>26</b>
Środki pieniężne w SEK	55	17
<b>Środki pieniężne w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>22</b>	<b>6</b>
<b>Razem</b>	<b>500 645</b>	<b>262 504</b>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosi 500 645 zł, w tym lokaty bankowe wynoszą 163 488 tys. zł oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne w kwocie 130 839 tys. zł.

Ryzyko związane z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 sprawozdania *Zarządzanie ryzykiem finansowym*.

## 6.9. POŻYCZKI UDZIELONE

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty*	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-10-27	24 791	*	24 596
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-06-10	3 000	*	4 221
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	3 000	*	4 201
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	463	*	663
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	1 244	*	1 235
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	80 530	*	79 917
<b>Razem</b>				<b>114 833</b>

\* szacowana data podziału zysku będącego źródłem spłaty wierzytelności

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty*	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-10-27	22 682	2025-12-31	22 541
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2021-06-10	3 000	2025-12-31	3 943
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-12-10	3 000	2025-12-31	3 922
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2020-10-09	463	2025-12-31	620
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-04-02	1 138	2025-12-31	1 132
JB Investment Societe En Commandite Speciale	2018-02-22	73 684	2025-12-31	73 243
<b>Razem</b>				<b>105 401</b>

\*szacowana data podziału zysku będącego źródłem spłaty wierzytelności

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2025 roku wynoszą 810 tys. zł.

Ryzyko kredytowe kształtuje się na poziomie 1-go stopnia w wysokości 647 tys. zł, 2-go stopnia w wysokości 810 tys. zł, 3-go stopnia w wysokości 1 547 tys. zł modelu oczekiwanych strat kredytowych.

Zarządzanie ryzykiem związanym z tym aktywem zostało opisane w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

## 6.10. KAPITAŁY

Kapitał podstawowy Spółki dominującej na dzień bilansowy 31 grudnia 2025 roku wynosi 3 507 tys. zł.

Kapitał podstawowy Spółki dominującej dzieli się na 35 070 634 (słownie: trzydzieści pięć milionów siedemdziesiąt tysięcy sześćset trzydzieści cztery) akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda akcja.

Strukturę własnościową kapitału podstawowego na poszczególne prezentowane w sprawozdaniu finansowym dni bilansowe przedstawiają poniższe tabele.

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R. \*

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
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
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 446 530	844 653,00	24,08
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

\*Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie 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 bieżącym nr 10/2017.

(2)1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym 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); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.

(8)194 625 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024 na rzecz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep SA, Dariusza Blochera (Rb 60/2025)

STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU \*

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszek**	8 500 000	850 000,00	24,23
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
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 546 530	854 653,00	24,37
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

\*Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie 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 bieżącym nr 10/2017.

(2)1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym 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); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.

(8)194 625 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024 na rzecz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep SA, Dariusza Blochera (Rb 60/2025)

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R. \*

AKCJONARIUSZ	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy (%)
Zofia Mikołuszek**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	9 821 837	982 183,70	28,00
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>100,00</b>

\*Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie 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 Mikołuskim.

(1)1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2)1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym 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); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.

Na dzień sporządzenia sprawozdania żaden z akcjonariuszy Spółki nie posiada udziału przekraczającego 25% praw głosu, kapitału podstawowego ani prawa do udziału w zyskach. W związku z rozproszoną strukturą właścicielską nie jest możliwe wskazanie osoby fizycznej sprawującej bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad jednostką. Tym samym Spółka nie identyfikuje beneficjenta rzeczywistego w rozumieniu przepisów ustawy o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu.

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

Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

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

Wykazywany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i w sprawozdaniu ze zmian w kapitale własnym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosi 65 804 tys. zł. i powstał w wyniku:

- emisji akcji Spółki na GPW - 57 114 tys. zł.
- sprzedaży akcji własnych - 2 313 tys. zł.
- objęcia akcji w ramach Programu Motywacyjnego – 6 377 tys. zł.

Specyfikację pozostałych pozycji kapitałów własnych przedstawiają poniższe tabele:

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	426	296
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	-10 125	2 416
Aktualizacja aktywów trwałych	1 461	1 461
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	5 535	4 854
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>-2 702</b>	<b>9 027</b>

#### ZYSKI ZATRZYMANE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	97 158	113 326
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	-	-
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-64 482	-64 482
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092	-1 092
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	63 760	9 300
Zysk (strata) bieżący netto	41 249	44 856
<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>136 593</b>	<b>101 908</b>
Wartość księgowa	203 201	180 245
Liczba akcji zwykłych	33 015 259	32 820 634
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł)	6,15	5,49

#### PROGRAM MOTYWACYJNY

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w pkt. 6.10 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok. W latach 2024-2025 miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące tego Programu.

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

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

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

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

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

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

W związku z dokonaniem następujących czynności:

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

## 6.11. OGRANICZENIA PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Na dzień publikacji nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

## 6.12. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>95 524</b>	<b>208 221</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	39 015	24 821
Zobowiązania z tytułu obligacji	56 509	183 400
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>208 655</b>	<b>121 248</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	16 680	26 157
Zobowiązania z tytułu kredytów	52 316	82 540
Zobowiązania z tytułu obligacji	139 660	12 552
<b>Razem</b>	<b>304 179</b>	<b>329 469</b>

### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2025 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	9 994	29.10.2027	kredyt obrotowy
Velo Bank S.A.	40 000	9 076	20.03.2027	kredyt inwestycyjny
Velo Bank S.A.	1 000	944	20.03.2027	kredyt VAT
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000	1 003	31.08.2027	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy w Ostrowi Mazowieckiej	5 000	4 997	20.08.2027	kredyt rewolwingowy
BOŚ S.A.	30 000	13 000	30.09.2027	kredyt nieodnawialny
<b>Razem</b>		<b>39 015</b>		

#### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	22 001	29.10.2027	kredyt obrotowy
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000	2 333	31.08.2027	kredyt obrotowy
Alior Bank SA	68 648	10	15.03.2026	kredyt deweloperski
Alior Bank SA	3 000	476	15.03.2026	kredyt VAT
<b>Razem</b>		<b>24 821</b>		

#### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2025 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
Santander Bank Polska SA*	18 000	-	14.10.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000	-	27.11.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	-	31.07.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000	-	31.01.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Alior Bank	10 000	-	29.12.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	11 979	29.10.2027	kredyt obrotowy
Bank Polska Kasa Opieki SA	5 000	-	31.01.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA*	18 000	2 890	14.10.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	250	-	27.11.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
<b>Velo Bank S.A.</b>	40 000	9 000	20.03.2027	kredyt inwestycyjny
<b>Poznański Bank Spółdzielczy</b>	4 000	1 345	31.08.2027	kredyt obrotowy
<b>Lubelski Bank Spółdzielczy i Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku</b>	15 000	14 992	31.05.2026	kredyt deweloperski
<b>BOŚ S.A.</b>	30 000	14 999	30.09.2027	kredyt nieodnawialny
<b>mBank S.A.</b>	5 000	3 228	27.11.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
<b>Poznański Bank Spółdzielczy</b>	5 000	2 891	15.08.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
<b>Santander Bank Polska S. A.</b>	17 000	7 671	14.10.2026	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
<b>Razem</b>		<b>68 997</b>		

\*Kredyt w rachunku bieżącym w Santander Bank Polska S.A. na kwotę 18 000 tys. zł z terminem spłaty do 14.10.2026 r. jest wspólnym limitem do wykorzystania przez Unibep S.A. i Unihouse S.A.

#### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW 31.12.2024 R.

Nazwa banku	Kwota kredytu	Wartość na dzień bilansowy	Termin spłaty	Rodzaj kredytu
PKO BP SA*	6 000	-	28.02.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000	-	14.10.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	10 000	-	29.08.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Gospodarstwa Krajowego	30 000	-	28.02.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000	-	31.01.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Bank Polska Kasa Opieki SA	10 000	2 708	31.01.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA**	10 000	8 970	14.10.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	250	-	29.05.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Santander Bank Polska SA	17 000	9 710	14.10.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
mBank SA	5 000	-	29.08.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
Poznański Bank Spółdzielczy	5 000	4 767	15.08.2025	kredyt obrotowy w rachunku bieżącym
ING Bank Śląski SA	20 000	3 427	31.05.2025	kredyt obrotowy
Bank Spółdzielczy	5 000	1 035	01.08.2025	kredyt obrotowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	40 000	12 001	29.10.2027	kredyt obrotowy
BOŚ SA	4 000	1 848	30.09.2025	kredyt VAT
BOŚ SA	64 329	10 085	30.09.2025	kredyt developerski
Alior Bank SA	68 648	10 410	15.03.2026	kredyt developerski
Lubelski Bank Spółdzielczy	11 000	11 000	30.06.2025	kredyt deweloperski
Lubelski Bank Spółdzielczy	15 000	15 001	30.09.2025	kredyt developerski
Bank Spółdzielczy w Ostrowii Mazowieckiej	5 000	5 000	31.08.2025	kredyt rewolwingowy
BOŚ SA	20 000	11 399	31.12.2025	kredyt obrotowy
Poznański Bank Spółdzielczy	4 000	1 333	31.08.2027	kredyt obrotowy
<b>Razem</b>		<b>108 696</b>		

\* W ramach umowy trójstronnej: UNIBEP SA, UNIHOUSE SA, PKO BP SA.

\*\*Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty na Santander Bank Polska SA na kwotę 10 000 000,00 z terminem spłaty 30.09.2023 r. jest do wspólnego wykorzystania przez UNIBEP SA i UNIHOUSE SA.

#### Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe z tytułu pożyczek

Na dzień 31.12.2025 roku i 31.12.2024 roku Grupa nie posiadała zobowiązań z tytułu pożyczek.

#### WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii D	55 000 000,00 / 55 000 sztuk po 1 000 zł	56 509	13.03.2025	13.09.2028
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 / 1 380 402 sztuk po 100 zł	139 660	19.10.2023	19.10.2026
		<b>196 169</b>		

WYEMITOWANE OBLIGACJE NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

Nazwa zobowiązania	Kwota emisji PLN	Wartość na dzień bilansowy	Data emisji	Data wykupu
Obligacje serii A/B	34 900 000,00 / 34 900 sztuk po 1 000 zł	35 787	05.04.2023	05.04.2026
Obligacje serii C	20 000 000,00 / 20 000 sztuk po 1 000 zł	20 361	31.07.2023	31.07.2026
Obligacje serii I 3-letnie niezabezpieczone odsetkowe	138 040 200,00 / 1 380 402 sztuk po 100 zł	139 804	19.10.2023	19.10.2026
		<b>195 952</b>		

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

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

Data płatności odsetek Obligacji serii D: 13.03.2026, 13.09.2026, 13.03.2027, 13.09.2027, 13.03.2028, 13.09.2028.

Data płatności odsetek Obligacji serii I: 19.04.2026.

STRUKTURA ZAPADALNOŚCI KREDYTÓW, POŻYCZEK I OBLIGACJI DŁUGOTERMINOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
powyżej 1 roku do 3 lat	95 524	208 221
<b>Razem</b>	<b>95 524</b>	<b>208 221</b>

Kredyty oraz obligacje długoterminowe zostały wycenione metodą skorygowanej ceny nabycia.

Struktura umownych terminów wymagalności niezdyktowanych przepływów pieniężnych z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji przedstawia się w następujący sposób:

NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	208 655	223 068
powyżej 1 roku do 3 lat	95 524	111 225
<b>Razem</b>	<b>304 180</b>	<b>334 293</b>

NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Wartość bilansowa	Niezdyktowane umowne przepływy pieniężne
do roku	121 248	98 153
powyżej 1 roku do 3 lat	208 221	244 175
<b>Razem</b>	<b>329 469</b>	<b>342 329</b>

W okresie sprawozdawczym żadna z umów kredytowych nie została wypowiedziana i nie było żądania przedterminowego wykupu obligacji.

## Informacje na temat szacowanej i rzeczywistej struktury finansowania

Unibep SA jako emitent obligacji, zgodnie z art. 35 ust. 1a ustawy z dnia 15 stycznia 2015 roku o obligacjach („Ustawa o Obligacjach”) opublikował na swojej stronie internetowej szacunkową wartość zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2025 roku. Informacja obejmowała prognozowaną łączną wartość oprocentowanych zobowiązań finansowych oraz ich procentowy udział w łącznej wartości pasywów na dzień 31 grudnia 2025 roku. Z uwagi na fakt, że Emitent sporządza zarówno jednostkowe, jak i skonsolidowane sprawozdania finansowe, powyższe informacje opublikowane zostały zarówno z perspektywy Emitenta jak i Grupy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1b i art. 35 ust. 1c Ustawy o Obligacjach, poniżej przedstawione zostały szacowane i rzeczywiste poziomy zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku.

### SZACOWANY I RZECZYWISTY POZIOM ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH GRUPY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 ROKU:

Wyszczególnienie	Wartość w tys. zł	Udział w sumie pasywów
Szacowany poziom zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku	388 000	20%
Rzeczywisty poziom zobowiązań finansowych Grupy na dzień 31 grudnia 2025 roku	378 452	18%

## 6.13. LEASING

Jednostki Grupy posiadają zawarte umowy leasingu dotyczące użytkowania gruntów, lokali użytkowych, placów składowych, środków transportu i maszyn.

### WARTOŚĆ BIEŻĄCA OPŁAT LEASINGOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 631	43 116
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	20 633	22 647
<b>Razem</b>	<b>61 263</b>	<b>65 763</b>
w tym:		
<b>Zobowiązania z tytułu najmów</b>	<b>27 492</b>	<b>31 098</b>
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	6 349	6 544
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	17 412	19 027
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	3 731	5 527

### WIEKOWANIE ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU LEASINGU

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Poniżej roku	20 633	22 647
Od roku do 5 lat	36 281	38 012
Powyżej 5 lat	4 349	5 104
<b>Razem</b>	<b>61 263</b>	<b>65 763</b>

#### LEASING - DANE UZUPEŁNIAJĄCE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Amortyzacja	21 690	19 798
Koszty odsetkowe	3 900	4 006
Łączne wydatki z umów leasingu	25 708	23 394
Koszty leasingu krótkoterminowego	15 898	24 263
Koszty leasingu o niskiej wartości poniżej 20 tys. złotych	4 239	5 069

Informacje o ryzykach zastała zaprezentowana w punkcie 4 niniejszego sprawozdania.

## 6.14. REZERWY

#### UJĘTE W SPRAWOZDANIU Z SYTUACJI FINANSOWEJ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>4 845</b>	<b>4 559</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	4 845	4 559
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>394</b>	<b>375</b>
wartość bieżąca zobowiązania na dzień bilansowy	394	375
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>5 239</b>	<b>4 934</b>
- część długoterminowa	4 760	4 374
- część krótkoterminowa	479	560

#### ZMIANY STANU ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU ODPRAW EMERYTALNO-RENTOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu</b>	<b>4 934</b>	<b>4 502</b>
koszty odsetek	266	220
koszty bieżącego zatrudnienia	797	785
wypłacone świadczenia	-453	-206
koszty przeszłego zatrudnienia – korekta roku poprzedniego	-	47
zyski / straty aktuarialne, w tym wynikające z:	-305	-415
- korekt założeń aktuarialnych ex post	-328	-99
- zmian założeń demograficznych	-170	-248
- zmian założeń finansowych	192	-68
<b>Wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu</b>	<b>5 239</b>	<b>4 934</b>

#### OBCIĄŻENIE RACHUNKU WYNIKÓW Z TYTUŁU ODPRAW EMERYTALNO-RENTOWYCH

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
wartość zatrudnienia	797	785
koszty odsetek	266	220
Inne korekty	-90	65
<b>Koszty ujęte w rachunku zysków lub strat</b>	<b>973</b>	<b>1 070</b>
zyski/straty aktuarialne ujęte w okresie	-215	-479
<b>Koszty ujęte w innych całkowitych dochodach</b>	<b>-215</b>	<b>-479</b>
w tym koszty świadczeń pracowniczych ujęte w rachunku zysków lub strat w ramach:		
- kosztów wytworzenia	585	670
- kosztów ogólnego zarządu	134	260

Spółki Grupy przy ustalaniu rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych korzystały z wycen niezależnych aktuariuszy, ostatnia wycena aktuarialna została sporządzona na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Założenia aktuarialne przyjmują następujące parametry za lata 2025-2029:

- stopa dyskonta w 2026 roku 5,06%
- stopa dyskonta w 2025 roku 5,80%
- planowany długofalowy wzrost podstawy świadczeń z tytułu wynagrodzenia w Grupie w 2025 r. i w latach kolejnych kształtuje się na poziomie 4,0%, a w latach kolejnych – 5,0%.

PROJEKCYJA AKTUARIALNA BIEŻĄCYCH WARTOŚCI PRZYSZŁYCH ZOBOWIĄZAŃ GRUPY WOBEC PRACOWNIKÓW NA 31 GRUDNIA 2026 ROKU

POZYCJA/ŚWIADCZENIE	Odprawa emerytalna	Odprawa rentowa	RAZEM
wartość bieżąca zobowiązania na początek okresu	2 974	271	3 245
wartość bieżąca zobowiązania na koniec okresu	3 337	292	3 630
w tym:			
część krótkoterminowa	241	50	291
część długoterminowa	3 097	242	3 339

Powyżej przedstawiona projekcja kwot rezerw na świadczenia pracownicze na datę 31 grudnia 2026 roku ma jedynie charakter orientacyjny. Wysokość zobowiązań na powyższą datę zgodna z MSR 19 może znacząco odbiegać od powyższej prognozy, w szczególności z powodu nieuwzględnienia zysków i strat aktuarialnych, które będą znane dopiero w dniu tworzenia rezerwy.

Wysokość rezerwy na powyższą datę powinna uwzględniać każdą istotną zmianę w założeniach, która wystąpi w międzyczasie, w szczególności istotne zmiany struktury, obecnej populacji pracowników, pojawienie się nowych pracowników, faktyczny a nie prognozowany wzrost wynagrodzeń, poziom rotacji, dyskonta itd.

Przy szacowaniu prognozy założono, że na chwilę, na którą liczona jest prognoza, pracownikami Jednostki nie będą ani osoby, które do tego czasu osiągnęły wiek emerytalny, ani osoby, które już pobrały odprawę emerytalną lub rentową. Jeżeli założenia te nie zostaną w pełni zrealizowane, również należy liczyć się z odstępstwem wysokości powyższej prognozy od faktycznej wysokości stanu przyszłych rezerw.

### Analiza wrażliwości rezerw na świadczenia pracownicze

Stopa dyskontowa, stopa wzrostu wynagrodzeń oraz wskaźnik rotacji są kluczowymi założeniami aktuarialnymi mającymi wpływ na stan rezerw na świadczenia pracownicze. Wybór stopy dyskontowej jest związany z bieżącą sytuacją na rynku obligacji skarbowych, natomiast wybór planowanych wzrostów wynagrodzeń jest odzwierciedleniem strategii Grupy w zakresie kształtowania polityki płacowej w przyszłości. Dodatkowo na stan rezerw z tytułu świadczeń pracowniczych ma wpływ wskaźnik rotacji pracowników zależący od historycznej rotacji pracowników Grupy.

Zgodnie z MSR 19 Grupa ujawnia analizę wrażliwości dla każdego istotnego założenia aktuarialnego na koniec okresu sprawozdawczego, pokazującą, jaki wpływ na zobowiązanie miałyby zmiany odpowiednich założeń aktuarialnych.

WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI WG STANU NA 31.12.2025 R.:

PARAMETR / ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Razem
<b>Wyjściowe kwoty rezerw</b>	4 845	394	<b>5 239</b>
współczynnik rotacji -1,00%	5 037	410	<b>5 446</b>
współczynnik rotacji +1,00%	4 671	379	<b>5 050</b>
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5‰	4 873	329	<b>5 202</b>
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5‰	4 817	458	<b>5 276</b>
techniczna stopa dyskontowa -0,50%	5 108	406	<b>5 513</b>
techniczna stopa dyskontowa +0,50%	4 603	383	<b>4 986</b>
<i>wzrosty podstaw</i>			
wynagrodzenie w Firmie -1,00%	4 797	392	<b>5 189</b>
wynagrodzenie w Firmie +1,00%	4 911	397	<b>5 308</b>
wynagrodzenie minimalne -1,00%	4 440	375	<b>4 815</b>
wynagrodzenie minimalne +1,00%	5 326	415	<b>5 741</b>

WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI WG STANU NA 31.12.2024 R.:

PARAMETR/ŚWIADCZENIE	Odprawy emerytalne	Odprawy rentowe	Razem
Wyjściowe kwoty rezerw	4 559	375	<b>4 934</b>
Współczynnik rotacji -1,0%	4 737	391	<b>5 128</b>
Współczynnik rotacji +1,0%	4 397	361	<b>4 759</b>
prawdopodobieństwo przejścia na rentę -0,5‰	4 584	314	<b>4 898</b>
prawdopodobieństwo przejścia na rentę +0,5‰	4 534	437	<b>4 970</b>
Techniczna stopa dyskontowa -0,50%	4 798	387	<b>5 185</b>
Techniczna stopa dyskontowa +0,50%	4 339	365	<b>4 704</b>
<i>wzrosty podstaw</i>			
Wynagrodzenie w Firmie -1,0%	4 529	374	<b>4 903</b>
Wynagrodzenie w Firmie +1,0%	4 600	377	<b>4 977</b>
Wynagrodzenie minimalne -1,0%	4 173	356	<b>4 530</b>
Wynagrodzenie minimalne +1,0%	5 015	397	<b>5 411</b>

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>74 365</b>	<b>81 616</b>
Naprawy gwarancyjne	74 365	71 385
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231
<b>Zwiększenia</b>	<b>20 560</b>	<b>22 838</b>
Naprawy gwarancyjne	20 560	22 838
<b>Rozwiązanie</b>	<b>13 013</b>	<b>30 089</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	12 998	14 581
Naprawy gwarancyjne	15	5 277
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>81 912</b>	<b>74 366</b>
Naprawy gwarancyjne	81 912	74 366
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	-

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>341 314</b>	<b>264 306</b>
Świadczenia pracownicze	31 868	27 580
Naprawy gwarancyjne	19 945	20 853
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	7 058	22 437
Koszty podwykonawców	260 107	169 581
Sprawy sporne	15 514	18 710
Koszty pozostałe	6 822	4 404
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	740
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 885 856</b>	<b>1 606 236</b>
Świadczenia pracownicze	186 973	81 230
Naprawy gwarancyjne	12 998	15 149
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	1 472	2 853
Koszty podwykonawców	1 671 155	1 480 015
Sprawy sporne	5 063	3 244
Koszty pozostałe	8 194	23 730
<b>Wykorzystanie</b>	<b>1 893 579</b>	<b>1 528 488</b>
Świadczenia pracownicze	137 496	76 942
Naprawy gwarancyjne	19 563	16 072
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	5 366	18 232
Koszty podwykonawców	1 721 091	1 389 490
Sprawy sporne	2 247	6 440
Koszty pozostałe	7 817	21 312
<b>Inne zmniejszenia</b>	<b>938</b>	<b>740</b>
Naprawy gwarancyjne – prezentacja w długoterminowych	938	-
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	740
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>332 651</b>	<b>341 314</b>
Świadczenia pracownicze	81 346	31 868
Naprawy gwarancyjne	12 442	19 945
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	3 164	7 058
Koszty podwykonawców	210 170	260 107
Sprawy sporne	18 330	15 514
Koszty pozostałe	7 199	6 822
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	-

### **Analiza wrażliwości rezerw na naprawy gwarancyjne (z wyłączeniem działalności deweloperskiej)**

Wartość rezerwy ustala się na podstawie doświadczenia Grupy w zakresie ilości i kosztów dokonywanych napraw gwarancyjnych. Tworzy się ją w wysokości od 0,5% do 3% wartości przychodów netto, w zależności od specyfiki poszczególnych segmentów działalności Grupy. Do analizy przyjęto uśrednione wartości odnoszące do biznesu budownictwa ogólnego, energetycznego, infrastrukturalnego oraz modułowego. Na bazie tych wskaźników wyliczana została szacowana wartość rezerw i wrażliwość na poziomie +/- 1% od zafakturowanej sprzedaży netto w latach 2024 i 2025.

WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KALKULACJI WG STANU NA 31.12.2025 R. ORAZ 31.12.2024 R.

	Budownictwo ogólne		Budownictwo infrastrukturalne		Budownictwo energetyczne		Budownictwo modułowe	
	Zmiana przychodów		Zmiana przychodów		Zmiana przychodów		Zmiana przychodów	
	-1%	+1%	-1%	+1%	-1%	+1%	-1%	+1%
<b>31.12.2025</b>	-100	100	-40	40	-28	28	-48	48
<b>31.12.2024</b>	-160	160	-33	33	-17	17	-42	42

## 6.15. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

### ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania</b>	<b>280</b>	<b>380</b>
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>1 671</b>	<b>1 727</b>
Otrzymane dotacje	1 671	1 727
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>1 951</b>	<b>2 107</b>

### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług	348 948	357 002
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	74 042	46 007
Z tytułu wynagrodzeń	3 177	2 752
Zaliczki otrzymane na dostawy	402	402
Rozliczenia międzyokresowe bierne	19 690	1 966
Fundusze specjalne	49	26
Pozostałe zobowiązania	2 927	1 900
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania</b>	<b>449 235</b>	<b>410 054</b>
<b>Przychody przyszłych okresów</b>	<b>130</b>	<b>118</b>
Pozostałe	-	-
Otrzymane dotacje	130	118
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>449 366</b>	<b>410 172</b>

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

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	249 664	234 625
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	49 734	61 477
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 146	6 436
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	-	18
powyżej 1 roku	27	29
zobowiązania przeterminowane	48 378	54 416
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>348 948</b>	<b>357 002</b>

#### ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	41 894	47 921
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 077	4 598
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	824	130
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	991	835
powyżej 1 roku	591	930
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>48 378</b>	<b>54 416</b>

#### ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE - STRUKTURA WALUTOWA

WYSZCZEGÓLNIENIE	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Zobowiązania w PLN</b>	<b>446 485</b>	<b>403 377</b>
Zobowiązania w EUR	389	537
<b>Zobowiązania w EUR po przeliczeniu na PLN</b>	<b>1 643</b>	<b>2 296</b>
Zobowiązania w UAH	354	-
<b>Zobowiązania w UAH po przeliczeniu na PLN</b>	<b>30</b>	<b>-</b>
Zobowiązania w NOK	329	5 023
<b>Zobowiązania w NOK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>118</b>	<b>1 820</b>
Zobowiązania w SEK	149	35
<b>Zobowiązania w SEK po przeliczeniu na PLN</b>	<b>58</b>	<b>13</b>
Zobowiązania w BYN	840	456
<b>Zobowiązania w BYN po przeliczeniu na PLN</b>	<b>1 031</b>	<b>555</b>
Zobowiązania w USD	-	515
<b>Zobowiązania w USD po przeliczeniu na PLN</b>	<b>-</b>	<b>2 112</b>
<b>Razem</b>	<b>449 366</b>	<b>410 172</b>

Zaliczki są prezentowane w kursie historycznym.

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

Zobowiązania objęte faktoringiem odwrotnym posiadają więcej cech zbliżonych do zobowiązań z tytułu dostaw i usług, niż zobowiązań z tytułu finansowania.

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

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

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

Grupa korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez dwóch faktorów.

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 31 grudnia 2025 roku wykazana została wartość sald objętych umowami factoringu odwrotnego w kwocie 50 156 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 50 589 tys. zł.

## 6.16. BIEŻĄCY I ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19%, ze względu na zakładaną możliwość rozliczenia znaczącej części aktywów i rezerw w polskim CIT także w zakresie rynków zagranicznych dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań. Zmiana stanu aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego wg tytułów przedstawia się następująco:

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZA OKRES 01.01.2025 – 31.12.2025 R.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków lub strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	17 919	8	-	17 927
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 020	8 626	-	16 646
Rezerwa na koszty podwykonawców	46 753	-9 575	-	37 177
Rezerwa na zobowiązania	352	427	-	778
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	11 261	-648	-	10 613
Kontrakty - rezerwa na straty	1 183	-740	-	443
Produkcja niezakończona podatkowo	29 784	-5 627	-	24 157
Leasing(zobowiązani z tytułu leasingu)	12 449	-824	-	11 625
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	987	-167	-	820
Nieopłacone odsetki	54	47	-	102
Dyskonto należności	268	8	-	276
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 731	5 653	-	30 384
Odpis na pozostałe aktywa	14 137	-4 596	-	9 541
Wycena instrumentów pochodnych	830	685	-	1 515
Koszty nabycia udziałów	189	-	-	189
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	579	21	-	600
Pozostałe tytuły	642	950	-	1 592
Strata podatkowa	18 482	-2 720	-	15 762
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	138	-	-31	108
Kapitał z aktualizacji-wycena instrumentów pochodnych	-	-	2 385	2 385
<b>Razem</b>	<b>188 757</b>	<b>-8 471</b>	<b>2 354</b>	<b>182 642</b>

ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024 R.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków lub strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	17 516	403	-	17 919
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 674	1 346	-	8 020
Rezerwa na koszty podwykonawców	33 255	13 498	-	46 753
Rezerwa na zobowiązania	361	-10	-	352
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 725	-2 464	-	11 261
Kontrakty - rezerwa na straty	4 263	-3 080	-	1 183
Produkcja niezakończona podatkowo	21 997	7 787	-	29 784
Leasing(zobowiązani z tytułu leasingu)	13 407	-959	-	12 449
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 089	-102	-	987
Nieopłacone odsetki	26	29	-	54
Dyskonto należności	171	96	-	268
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	28 718	-3 988	-	24 731
Odpis na pozostałe aktywa	14 883	-746	-	14 137
Wycena instrumentów pochodnych	1 702	-872	-	830
Koszty nabycia udziałów	189	-	-	189
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	472	107	-	579
Pozostałe tytuły	841	-199	-	642
Strata podatkowa	8 318	10 164	-	18 482
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184	-	-46	138
<b>Razem</b>	<b>167 792</b>	<b>21 011</b>	<b>-46</b>	<b>188 757</b>

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

ZA OKRES 01.01.2025 – 31.12.2025 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków lub strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	57 235	-2 383	-	54 853
Leasing(wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 838	-634	-	12 205
Dyskonto zobowiązań	5 922	-305	-	5 617
Kary naliczone a nie otrzymane	2 917	319	-	3 236
Odsetki nieotrzymane	131	73	-	204
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	351	249	-	600
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 154	5 399	-	16 553
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	415	87	-	502
Wycena instrumentów pochodnych	1 098	245	-	1 342
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	27 048	1 026	-	28 074
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	567	-	-567	-
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	90	-	-	90
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	208	10	-	218
<b>Razem</b>	<b>119 974</b>	<b>4 077</b>	<b>-565</b>	<b>123 495</b>

ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków lub strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	35 506	21 729	-	57 235
Leasing(wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 754	84	-	12 838
Dyskonto zobowiązań	5 202	720	-	5 922
Kary naliczone a nie otrzymane	2 796	121	-	2 917
Odsetki nieotrzymane	167	-37	-	131
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	387	-35	-	351
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 815	-8 661	-	11 154
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	305	109	-	415
Wycena instrumentów pochodnych	2 541	-1 443	-	1 098
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 371	21 677	-	27 048
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	1 063	-	-497	567
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	247	-	-157	90
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	162	-	45	208
<b>Razem</b>	<b>86 317</b>	<b>34 265</b>	<b>-608</b>	<b>119 974</b>

UZGODNIENIE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Zysk brutto przed opodatkowaniem</b>	<b>67 556</b>	<b>134 770</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	12 836	25 606
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	4 038	3 090
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	15 613	8 526
Rozliczenie ulgi badawczo – rozwojowej (B+R)	-6 177	-7 841
Rozliczenie straty	-8 336	-2 264
Inne	345	-3
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>18 319</b>	<b>27 115</b>
Efektywna stawka podatkowa	27,12%	25,94%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>5 771</b>	<b>13 862</b>
Dotyczący roku obrotowego	5 771	21 703
Dotyczący lat ubiegłych*	-	-7 841
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>12 548</b>	<b>13 254</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	12 548	13 254
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>18 319</b>	<b>27 115</b>

\*dotyczy wykorzystania ulgi na badania i rozwój z lat poprzednich

**PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM**

	<b>01.01-31.12.2025</b>	<b>01.01-31.12.2024</b>
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-2 911</b>	<b>-562</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-2 952	-497
Podatek dochodowy z tytułu wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej	-	-157
Podatek od zysków i strat aktuarialnych z tyt. programu określonych świadczeń ujęte zgodnie z paragrafem 128 MSR 19 Świadczenia pracownicze	41	91
<b>(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>-2 911</b>	<b>-562</b>

Stawki podatkowe na rynkach na jakich prowadzi działalność Grupa wynoszą:

- Republika Białorusi – 20%
- Ukraina – 18%
- Królestwo Norwegii – 22%
- Królestwo Szwecji – 20,6%
- Królestwo Danii – 22%
- Republika Federalna Niemiec – 15%

Grupa rozpoznaje aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wyłącznie w zakresie, w jakim istnieje udokumentowane prawdopodobieństwo uzyskania w przyszłości dochodu podlegającego opodatkowaniu, pozwalającego na ich realizację. Zarząd regularnie weryfikuje zasadność utrzymywania ujętych aktywów, a w razie spadku prawdopodobieństwa ich wykorzystania – dokonuje odpowiednich korekt. Szacunki opierają się na zaktualizowanych prognozach podatkowych, zmianach uwarunkowań rynkowych i regulacyjnych oraz na wiarygodnych dowodach z poprzednich okresów.

Grupa na dzień 31 grudnia 2025 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 15 762 tys. zł. Całość strat podatkowych uwzględniona jest w podatku odroczonym, bowiem wg szacunków Grupy będzie można ją rozliczyć z przyszłymi dochodami podatkowymi.

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. była objęta kontrolą podatkową w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W 2020 roku Spółce dostarczona została decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego opartego na zastosowaniu przy rozliczeniach podatkowych metody odkosztowej i odrzuceniu metody zastosowanej przez Spółkę. Spółka Dominująca jest w trakcie procesu odwoławczego przed niemieckimi organami skarbowymi, bowiem jej stanowisko co do zastosowanej metody rozliczenia, poparte opinią niemieckich doradców, a także wyrokami sądów, nie uległo zmianie. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

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

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

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

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

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

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

12 maja 2025 r. 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 r. Monday Development sp. z o.o. wniosła do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu odwołanie od tej decyzji. Współpracując z organem podatkowym Spółka przedstawiała kolejne wyjaśnienia i wnioski dowodowe na poparcie przyjętej przez nią argumentacji.

10 października 2025 r. została doręczona Spółce decyzja Dyrektora Izby Administracyjnej w Poznaniu uchylająca w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazująca sprawę do ponownego rozpoznania przez ten organ. Dyrektor Izby Administracji Skarbowej wskazał w niej na braki w materiale dowodowym zgromadzonym przez organ I instancji w zakresie wskazywanych w postępowaniu przez MDV korzyści ekonomicznych połączenia spółek z 2019 r. i wyznaczył kierunek jego uzupełnienia. Spółka zamierza aktywnie współdziałać z organami podatkowymi celem dowiedzenia słuszności przedstawianej przez siebie argumentacji.

W prowadzonym ponownie przez Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego postępowaniu Spółka aktywnie współdziała z organami podatkowymi celem dowiedzenia słuszności przedstawianej przez siebie argumentacji.

W oparciu o wyżej wskazane opinie firm doradczych oraz własne analizy, w przypadku ewentualnego podtrzymania przez UCS jego wcześniejszego stanowiska, Spółka ponownie zaskarży taką decyzję do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej, a w razie potrzeby wniesie również skargę do WSA na decyzję wydaną w drugiej instancji.

## 6.17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01.2025 – 31.12.2025 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny długoterminowych kontraktów	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-43 715	-	-	43 715	-142 278	-142 278
Wycena długoterminowych kontraktów	301 238	286 479	-	-300 928	-	286 789
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>257 523</b>	<b>286 479</b>	<b>-</b>	<b>-257 213</b>	<b>-142 278</b>	<b>144 511</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	147 779	-	-103 227	-	116 167	160 719
Wycena długoterminowych kontraktów	59 268	55 337	-58 747	-	-	55 858
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>207 047</b>	<b>55 337</b>	<b>-161 974</b>	<b>-</b>	<b>116 167</b>	<b>216 577</b>

ZA OKRES 01.01.2024 – 31.12.2024 R. \*PRZEKSZTAŁCONE

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długo-terminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	- 58 333	-	-	58 333	-43 715	-43 715
Wycena długoterminowych kontraktów	186 762	244 904	-	-130 428	-	301 238
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>128 429</b>	<b>244 904</b>	<b>-</b>	<b>-72 095</b>	<b>-43 715</b>	<b>257 523</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	228 580	-	-198 351	38 387	79 162	147 779
Wycena długoterminowych kontraktów	72 236	42 745	-55 713	-	-	59 267
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>300 816</b>	<b>42 745</b>	<b>-254 064</b>	<b>38 387</b>	<b>79 162</b>	<b>207 047</b>

\*nota 6.28

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Zaliczki otrzymane z umów z klientami:</b>	<b>302 997</b>	<b>191 495</b>
w tym:		
zaliczki prezentowane jako pomniejszenie aktywa kontraktowego	142 278	43 715
zaliczki prezentowane jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych	160 719	147 779
<b>w tym: zaliczki na działalność deweloperską</b>	<b>25 281</b>	<b>69 855</b>

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego w szacowanych łącznych kosztach umowy. W sytuacji, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata obciąża koszty operacyjne.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>3 748 817</b>	<b>3 277 665</b>
<b>w tym: zaliczki otrzymane z umów z klientami</b>	<b>277 716</b>	<b>121 640</b>
do 1 roku	1 970 764	1 889 569
powyżej 1 roku	1 778 053	1 388 096

## 6.18. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	11 076	11 508
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	4 381	9 955
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>15 457</b>	<b>21 463</b>
Odpis aktualizujący należności z tytułu kaucji	3 353	3 294
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto</b>	<b>18 810</b>	<b>24 757</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	66 319	59 532
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	83 824	85 499
<b>Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom</b>	<b>150 143</b>	<b>145 031</b>

### STAN DYSKONTA

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 452	1 476
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	29 579	31 170

Informacja o oczekiwanych stratach kredytowych kaucji zawarta w nocie 6.6.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 32,32% (dla jednego projektu 32,32%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na dzień 31 grudnia 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 23,75% (dla jednego projektu 14,55%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Poniższa tabela prezentuje analizę wiekową kaucji z tytułu umów z klientami w wartości nominalnej po dyskoncie, które są przeterminowane na dzień sprawozdawczy, lecz w przypadku których nie nastąpiła utrata wartości.

### KAUCJE NALEŻNE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI PRZETERMINOWANE, NIESPŁACONE W OKRESIE:

Kaucje należne z tytułu umów o budowę przeterminowane, niespłacone w okresie:	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
do 1 miesiąca	329	302
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	539	412
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 385	981
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	402	786
powyżej 1 roku	4 468	4 766
<b>Ogółem przeterminowane kaucje z tytułu umów z klientami</b>	<b>7 123</b>	<b>7 247</b>

## 6.19. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Grupa Kapitałowa Unibep oraz jej spółki zależne funkcjonują pod nadzorem jednostki dominującej – Unibep SA.

Wyniki segmentów operacyjnych w poszczególnych spółkach przygotowywane są przez pion finansowy, a następnie podlegają weryfikacji oraz akceptacji przez Dyrektora Finansowego i Zarząd każdej ze spółek.

Na poziomie całej Grupy Kapitałowej proces akceptacji wyników segmentów operacyjnych realizowany jest poprzez ich szczegółowe omówienie oraz zatwierdzenie przez Zarząd Unibep SA.

### SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczne	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	799 776	797 454	224 065	191 467	405 387	-59 777	2 358 373
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	764 555	797 454	222 717	168 260	405 387	-	2 358 373
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	35 221	-	1 349	23 207	-	-59 777	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	726 703	737 280	172 524	178 534	366 415	-52 500	2 128 955
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	73 073	60 174	51 541	12 933	38 972	-7 276	229 418
% zysku brutto ze sprzedaży	9,14%	7,55%	23,00%	6,75%	9,61%	12,17%	9,73%
Koszty sprzedaży			x				15 585
Koszty zarządu			x				115 661
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				14 405
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>				<b>112 576</b>
Przychody finansowe							20 284
w tym: przychody odsetkowe	1 652	1 816	9 568	1 937	2 372		17 345
Koszty finansowe			x				48 894
w tym: koszty odsetkowe	17 186	2 026	9 501	1 843	209		30 764
Oczekiwane straty kredytowe			x				16 411
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>				<b>67 556</b>
Podatek dochodowy			x				18 319
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>				<b>49 237</b>

SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczne	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	1 292 398	667 199	298 999	168 348	240 770	-60 856	2 606 858
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	1 233 140	667 199	297 674	168 075	240 770	-	2 606 858
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	59 258	-	1 325	273	-	-60 856	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 263 203	616 231	207 533	163 048	239 289	-59 068	2 430 236
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>29 195</b>	<b>50 968</b>	<b>91 466</b>	<b>5 299</b>	<b>1 481</b>	<b>-1 788</b>	<b>176 622</b>
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>2,26%</i>	<i>7,64%</i>	<i>30,59%</i>	<i>3,15%</i>	<i>0,62%</i>	<i>2,94%</i>	<i>6,78%</i>
Koszty sprzedaży			x				7 716
Koszty zarządu			x				101 196
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				100 937
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>			<b>x</b>				<b>168 647</b>
Przychody finansowe							14 836
w tym: przychody odsetkowe	1 221	362	9 257	254	-	-	11 095
Koszty finansowe			x				49 134
w tym: koszty odsetkowe	3 126	6 182	13 250	2 305	7 939	-	32 802
Oczekiwane straty kredytowe			x				10 559
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			x				10 980
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>			<b>x</b>				<b>134 770</b>
Podatek dochodowy			x				27 115
<b>Zysk netto</b>			<b>x</b>				<b>107 655</b>

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	41 565	68 653	6 078	213 264	63 642	84 445	477 647
<i>w tym: Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</i>	4 864	17 926	506	668	3 215	-	27 179
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	158 457	142 503	198 193	521 134	48 369	447 539	1 516 195
<b>Razem aktywa</b>	<b>200 022</b>	<b>211 156</b>	<b>204 271</b>	<b>734 398</b>	<b>112 011</b>	<b>531 983</b>	<b>1 993 842</b>
<b>Razem kapitał własny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>350 209</b>	<b>350 209</b>
Zobowiązania długoterminowe	120 932	44 443	14 129	123 898	17 554	-	320 957
Zobowiązania krótkoterminowe	365 015	304 545	245 922	145 970	59 527	201 697	1 322 676
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>485 948</b>	<b>348 988</b>	<b>260 051</b>	<b>269 868</b>	<b>77 081</b>	<b>201 697</b>	<b>1 643 633</b>
<b>Razem pasywa</b>	<b>485 948</b>	<b>348 988</b>	<b>260 051</b>	<b>269 868</b>	<b>77 081</b>	<b>551 906</b>	<b>1 993 842</b>
Amortyzacja	5 521	16 485	1 991	3 375	4 106	-	31 477

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	53 155	67 923	5 192	188 336	64 295	95 195	474 096
<i>w tym: Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</i>	9 555	21 627	2 076	2 746	1 946	-	37 950
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	224 705	162 920	233 325	517 576	54 627	265	1 457 675
<b>Razem aktywa</b>	<b>277 859</b>	<b>230 844</b>	<b>238 517</b>	<b>705 912</b>	<b>118 922</b>	<b>359 718</b>	<b>1 931 771</b>
<b>Razem kapitał własny</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>319 265</b>	<b>319 265</b>
Zobowiązania długoterminowe	131 603	35 009	5 002	72 782	20 952	153 663	419 012
Zobowiązania krótkoterminowe	460 155	211 009	198 002	216 513	74 549	33 266	1 193 494
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>591 758</b>	<b>246 018</b>	<b>203 004</b>	<b>289 296</b>	<b>95 501</b>	<b>186 929</b>	<b>1 612 506</b>
<b>Razem pasywa</b>	<b>591 758</b>	<b>246 018</b>	<b>203 004</b>	<b>289 296</b>	<b>95 501</b>	<b>506 195</b>	<b>1 931 771</b>
Amortyzacja	6 519	13 969	1 482	3 238	5 026	-	30 234

---

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

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

#### INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	01.01- 31.12.2025	01.01-31.12.2024	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>KRAJ</b>	<b>2 226 794</b>	<b>2 411 587</b>	<b>155 858</b>	<b>146 897</b>
<b>EKSPORT, w tym:</b>	<b>131 579</b>	<b>195 272</b>	<b>13 616</b>	<b>28 022</b>
Skandynawia, w tym:	19 467	44 039	5 884	15 738
- Norwegia	19 467	13 758	5 884	5 224
- Szwecja	-	-243	-	-
- Dania	-	30 524	-	10 515
Islandia	538	11 497	-	4 047
Niemcy	24 076	22 350	7 363	7 803
Inne rynki, w tym:	87 498	117 386	370	433
- Białoruś**	82 600	115 326	291	155
- Inne	4 898	2 060	78	278
<b>Razem</b>	<b>2 358 373</b>	<b>2 606 858</b>	<b>169 474</b>	<b>174 919</b>

\* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

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

Podział geograficzny przychodów ze sprzedaży odpowiada lokalizacji klientów i jest zgodny z wewnętrzną strukturą organizacyjną Grupy.

Podział łącznej kwoty aktywów trwałych oraz wydatków inwestycyjnych odpowiada ich wykorzystaniu w działalności każdego z segmentów terytorialnych.

Grupa zarówno w 2025 roku, jak i w 2024 roku nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów.

## 6.20. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj</b>	<b>2 224 093</b>	<b>2 402 165</b>
Sprzedaż usług budowlanych	1 996 449	2 103 190
Sprzedaż deweloperska	220 944	293 778
Sprzedaż usług pozostałych	6 700	5 196
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - eksport</b>	<b>131 103</b>	<b>195 272</b>
Sprzedaż usług budowlanych	131 103	193 270
Sprzedaż usług pozostałych	-	2 002
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>2 355 196</b>	<b>2 597 436</b>
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	226 010	297 674
w miarę upływu czasu	2 129 186	2 299 763

Wartość niezrealizowanych przychodów z tytułu umów z klientami z działalności budowlanej w roku 2025 wyniosła 3 748 817 tys. zł, a w 2024 roku 3 277 665 tys. zł.

OCZEKIWANE PRZYCHODY Z TYTUŁU NIETYKONANYCH ZOBOWIĄZAŃ DO SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH I KOMERCYJNYCH W ZDZIAŁALNOŚCI DEWELOPERSKIEJ NASTĄPI W NASTĘPUJĄCYCH OKRESACH:

		01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Do 12 miesięcy od dnia bilansowego	<b>Cena transakcyjna wynikająca z zawartych umów, w tym:</b>	<b>45 647</b>	<b>119 414</b>
	Kwota otrzymanej zaliczki, stanowiąca zobowiązanie z tytułu umów z klientami	19 100	69 432
	Kwota do otrzymania od klientów	26 547	49 982
Powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego	<b>Cena transakcyjna wynikająca z zawartych umów, w tym:</b>	<b>51 216</b>	<b>1 826</b>
	Kwota otrzymanej zaliczki, stanowiąca zobowiązanie z tytułu umów z klientami	6 180	423
	Kwota do otrzymania od klientów	45 036	1 403
<b>Razem</b>		<b>96 863</b>	<b>121 240</b>

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

Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa - rodzaje działalności)	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Sprzedaż materiałów - kraj</b>	<b>2 701</b>	<b>9 422</b>
Działalność budowlana	2 701	9 422
<b>Sprzedaż materiałów - eksport</b>	<b>476</b>	-
Działalność budowlana	476	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>3 177</b>	<b>9 422</b>

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII KLIENTÓW

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Klient publiczny	1 546 165	1 255 753
Klient prywatny	812 208	1 351 105
<b>Przychody umów z klientami</b>	<b>2 358 373</b>	<b>2 606 858</b>

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII CENY

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ryczałt	2 089 741	2 316 064
Kosztorys	268 632	290 794
<b>Przychody umów z klientami</b>	<b>2 358 373</b>	<b>2 606 858</b>

## 6.21. KOSZTY WEDŁUG RODZAJÓW

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Amortyzacja	31 477	30 234
Zużycie materiałów i energii	702 587	665 249
Usługi obce	1 348 442	1 648 898
<b>w tym:</b>		
<b>Usługi podwykonawców</b>	<b>1 137 677</b>	<b>1 448 474</b>
Podatki i opłaty	9 041	7 503
Wynagrodzenia	242 101	228 312
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	53 863	52 150
Pozostałe koszty rodzajowe	28 283	33 688
<b>Razem koszty wg rodzaju</b>	<b>2 415 793</b>	<b>2 666 034</b>

Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzykresowych	64 172	37 996
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-223 105	-173 628
Koszty ogólnego zarządu	-115 661	-101 196
Koszty sprzedaży	-15 585	-7 716
<b>Koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług</b>	<b>2 125 614</b>	<b>2 421 489</b>

## 6.22. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	1 827	2 837
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych*	7 389	104 997
Odpisane zobowiązania	2 990	2 025
Kary i odszkodowania	10 234	2 482
Inne	10 593	10 023
<b>Razem</b>	<b>33 033</b>	<b>122 364</b>

\*na przychód z tytułu przekwalifikowania/wyceny do wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej przypada wartość 7 364 tys. zł.

### POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	427	1 460
Rezerwa na zobowiązania	5 063	3 244
Koszty spraw spornych	4 189	3 617
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	2 382	3 183
Inne	6 568	9 924
<b>Razem</b>	<b>18 629</b>	<b>21 428</b>

## 6.23. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE, OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

### PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Odsetki:	18 885	12 583
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	18 739	12 583
odsetki od udzielonych pożyczek i obligacji	9 696	9 205
wycena pożyczek	465	600
przychody odsetkowe z tytułu kaucji	1 075	888
odsetki bankowe	995	598
odsetki od należności	6 508	1 292
pozostałe odsetki	146	-
Inne przychody finansowe razem	1 399	2 253
<b>Razem</b>	<b>20 284</b>	<b>14 836</b>

#### INNE PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
<b>Inne przychody finansowe</b>		
Dodatnie różnice kursowe	-	368
Pozostałe, w tym:	1 400	1 885
realizacja instrumentów pochodnych	59	-
wycena instrumentów pochodnych	1 228	1 885
pozostałe	113	-
<b>Razem</b>	<b>1 400</b>	<b>2 253</b>

#### KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Z tytułu odsetek, w tym:	40 598	40 529
odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji	26 162	27 635
odsetki od leasingu	3 908	3 891
wycena kredytów, pożyczek i obligacji	68	501
odsetki od zobowiązań	310	1 989
koszty odsetkowe z tytułu kaucji	9 764	7 226
pozostałe	384	-713
Inne koszty finansowe razem	8 296	8 605
<b>Razem</b>	<b>48 894</b>	<b>49 134</b>

#### INNE KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Ujemne różnice kursowe	363	-
Pozostałe, w tym:	7 933	8 605
z tytułu prowizji	2 184	3 194
gwarancje bankowe	878	94
starta ze zbycia finansowych aktywów trwałych	5	-
wycena instrumentów pochodnych	3 607	4 890
pozostałe	1 259	427
<b>Razem</b>	<b>8 296</b>	<b>8 605</b>

#### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	15 886	10 557
Kaucje z tytułu umów z klientami	553	-158
Pożyczki udzielone	68	66
Aktywa kontraktowe	-95	94
<b>Razem</b>	<b>16 411</b>	<b>10 559</b>

## 6.24. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

#### WYLICZENIE ŚREDNIEJ WAŻONEJ LICZBY AKCJI ZWYKŁYCH I LICZBY AKCJI ROZWADNIAJĄCYCH

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Liczba akcji zwykłych	33 015 259	32 820 634
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 906 482,29	32 820 634
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259	32 820 634
Zysk (strata) netto	49 237	107 655
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	41 249	44 856
<b>Zysk (strata) na 1 akcję (w złotych)</b>	<b>1,25</b>	<b>1,37</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w złotych)</b>	<b>1,25</b>	<b>1,37</b>

## 6.25. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2025 i 2024 roku działalność zaniechana nie wystąpiła.

## 6.26. OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024 przekształcone*
<b>Amortyzacja:</b>	<b>31 477</b>	<b>30 234</b>
amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	31 477	30 234
<b>Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych</b>	<b>-410</b>	<b>35</b>
różnice kursowe dotyczące środków pieniężnych, kredytów, pożyczek, leasingów, podatku dochodowego	-410	35
<b>Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)</b>	<b>16 882</b>	<b>24 711</b>
odsetki otrzymane od udzielonych pożyczek, weksli - ogółem	-17 318	-9 322
odsetki otrzymane pozostałe ogółem	-488	-1 981
odsetki naliczone nieotrzymane pozostałe	-	-
odsetki zapłacone od kredytów, pożyczek, obligacji, factoringu- ogółem	27 522	27 823
odsetki pozostałe do zapłacenia	250	95
odsetki pozostałe zapłacone - ogółem	289	359
odsetki od leasingu zapłacone	3 904	3 885
provizje od kredytów, obligacji, gwarancji, factoringu- zapłacone	2 451	2 187
provizje naliczone - koszty emisja obligacji	595	1 164
wycena kredytów, obligacji, pożyczek otrzymanych	-329	501
<b>Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej wynika z:</b>	<b>-14 929</b>	<b>-122 933</b>
przychody ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	-2 084	-1 299
wartość netto zbytych rzeczowych aktywów trwałych	71	351
aktualizacja wartości aktywów trwałych	-214	-607
przychody ze zbycia aktywów finansowych	-46	-25 400
koszty dotyczące zbycia aktywów finansowych	118	20 785
wycena pożyczek udzielonych, weksli, obligacji obcych oraz certyfikatów inwestycyjnych	-56	-600
instrumenty pochodne	-5 637	-6 184
kontrakty terminowe – wycena	-	-
kontrakty terminowe – realizacja	-	-
aktualizacja wartości aktywów i należności finansowych	-7 082	-98 998
udział w zyskach (stratach) wycenianych metodą praw własności	-	-10 980
<b>Zmiana stanu rezerw wynika z następujących pozycji:</b>	<b>-596</b>	<b>81 584</b>
bilansowa zmiana stanu rezerw na zobowiązania	-811	70 125
zmiana stanu rezerw nie wpływająca na wynik bieżący	215	11 459
<b>Zmiana stanu zapasów wynika z następujących pozycji:</b>	<b>52 948</b>	<b>30 334</b>
bilansowa zmiana stanu zapasów	50 534	51 473
odsetki aktywowane w zapasach	2 859	2 535
korekta PWUG	-445	-23 675
<b>Zmiana stanu należności wynika z następujących pozycji:</b>	<b>179 491</b>	<b>-166 703</b>
bilansowa zmiana stanu należności krótkoterminowych	173 715	-148 930
bilansowa zmiana stanu należności długoterminowych	11 104	-18 754
zmiana stanu należności finansowych i inwestycyjnych	201	3 015
zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów finansowych	-5 529	-702
inne korekty	-	-1 331
<b>Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych wynika z następujących pozycji:</b>	<b>10 967</b>	<b>-83 844</b>
bilansowa zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	3 334	-83 117
bilansowa zmiana stanu zobowiązań długoterminowych	6 631	-988
inne korekty	44	-1 367
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	959	474
<b>Na wartość pozycji „Inne korekty” składa się:</b>	<b>291</b>	<b>1 802</b>
Inne korekty	291	647
program motywacyjny	-	1 155
<b>Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony</b>	<b>-7 738</b>	<b>-12 734</b>

\*nota 6.28

#### ZMIANA STANU ZOBOWIĄZAŃ FINANSOWYCH

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01-31.12.2025	01.01-31.12.2024
Stan na początek roku kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	329 469	257 816
Stan na początek roku zobowiązań leasingowych	65 763	69 843
<b>Stan na początek roku</b>	<b>395 232</b>	<b>327 659</b>
Przepływ kapitału (+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (pieniężne)	411 082	175 091
Przepływ kapitału (-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (pieniężne)	-427 849	-138 970
Zwiększenie zobowiązań leasingowych (+) (niepieniężne)	19 434	14 564
Przepływ kapitału (-) zobowiązań leasingowych (pieniężne)	-24 992	-20 063
Odsetki naliczone leasingowe (+) (niepieniężne)	4 326	3 885
Odsetki zapłacone leasingowe (-) (pieniężne)	-3 387	-2 869
Odsetki naliczone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (+) (niepieniężne)	59 582	67 289
Odsetki zapłacone od pożyczek, kredytów i innych zobowiązań finansowych (-) (pieniężne)	-26 980	-22 119
Wycena (+/-) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (niepieniężne)	-1 184	-9 561
Wycena (+/-) zobowiązań leasingowych (niepieniężne)	-178	-228
Pozostałe (-/+) kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe (niepieniężne)	-39 941	-77
Pozostałe (-/+) zobowiązań leasingowych (niepieniężne)	297	631
<b>Stan na koniec roku w tym:</b>	<b>365 443</b>	<b>395 232</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	304 179	329 469
Zobowiązania leasingowe	61 263	65 763

Saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wykazane w skonsolidowanym sprawozdaniu przepływów pieniężnych składa się z następujących pozycji:

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	500 290	262 531
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	354	-27
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>500 645</b>	<b>262 504</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	98 730	69 771
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	20 870	-
Środki pieniężne na rachunkach VAT	60 557	69 771
Środki pieniężne na rachunkach escrow	17 303	-

#### 6.27. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

W 2025 roku nie nastąpiło połączenie z żadną zewnętrzną jednostką gospodarczą i utrata kontroli.

## 6.28. ZMIANY W PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W roku bieżącym Spółka Dominująca zmieniła sposób prezentacji aktywów i zobowiązań wynikających z umów z klientami. Dotychczas aktywo kontraktowe oraz zaliczki otrzymane od klientów, stanowiące część salda zobowiązań kontraktowych, prezentowane były w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ujęciu brutto. Spółka Dominująca przeanalizowała salda na każdym kontrakcie długoterminowym i począwszy od bieżącego roku Spółka prezentuje je per saldo, tj. jako pojedynczą pozycję – aktywo kontraktowe lub zobowiązanie kontraktowe zgodnie ze stanem netto.

Zmiana wynika z dążenia do zapewnienia bardziej przejrzystej formy prezentacji informacji finansowych dla użytkowników sprawozdania finansowego. Taki sposób prezentacji lepiej odzwierciedla charakter i treść ekonomiczną umów z klientami, zgodnie z zasadami określonymi w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”. W celu zapewnienia porównywalności danych, Spółka Dominująca dokonała odpowiedniej korekty prezentacji danych za poprzedni rok bilansowy zakończony 31 grudnia 2024 r., zgodnie z wymaganiami MSR 8 „Polityki rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych oraz błędy”. Zmiana ta nie wpływa na wynik finansowy ani sytuację majątkową Spółki – dotyczy wyłącznie sposobu prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Poniżej prezentowane są zmiany we wcześniej publikowanych sprawozdaniach.

	stan na dzień 31.12.2024	Korekta	stan na dzień 31.12.2024 po korekcie
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 975 487</b>	<b>-43 175</b>	<b>1 931 771</b>
Aktywa kontraktowe	301 238	-43 175	257 523
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 975 487</b>	<b>-43 175</b>	<b>1 931 771</b>
Zobowiązania kontraktowe	250 762	-43 175	207 047

	stan na dzień 01.01.2024	Korekta	stan na dzień 01.01.2024 po korekcie
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 807 317</b>	<b>-58 333</b>	<b>1 748 984</b>
Aktywa kontraktowe	186 762	-58 333	128 429
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 807 317</b>	<b>-58 333</b>	<b>1 748 984</b>
Zobowiązania kontraktowe	359 149	-58 333	300 816

	stan na dzień 31.12.2024	Korekta	stan na dzień 31.12.2024 po korekcie
<b>PRZEPIŁY PNIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
- Zmiana stanu należności	-152 085	14 617	-166 703
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-98 461	-14 617	-83 117
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-70 010</b>	<b>-</b>	<b>-70 010</b>

## 6.29. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Transakcje z podmiotami powiązаныmi w 2025 i 2024 roku nie wystąpiły.

Informacja o transakcjach powiązanych poprzez osoby zarządzające i nadzorujące Spółkę oraz spółki Grupy Kapitałowej została umieszczona w pkt. 6.34 niniejszego sprawozdania.

## 6.30. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Zarząd i Radę Nadzorczą Grupy Unibep reprezentuje Zarząd i Rada Nadzorcza Spółki Dominującej Unibep SA.

### ZARZĄD

Zarząd Unibep SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Zarządu. Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

Na dzień bilansowy oraz publikacji niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Unibep SA wchodzi:

- Andrzej Piotr Sterczyński – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbicki - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka – Członek Zarządu
- Paweł Sebastian Nogalski – Członek Zarządu

### RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza Unibep SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statutu Spółki, Regulaminu Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 9 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji.

Na dzień bilansowy oraz publikacji niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Unibep SA wchodzi:

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

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

### ZARZĄD

#### NA DZIEŃ BILANSOWY

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
2	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
3	Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
4	Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
5	Paweł Sebastian Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

#### NA DZIEŃ PUBLIKACJI

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
2	Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	190 000	19 000	0,54%
3	Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
4	Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
5	Paweł Sebastian Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

#### RADA NADZORCZA NA DZIEŃ BILANSOWY I PUBLIKACJI

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna	Udział w ogólnej liczbie głosów
1	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
2	Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
3	Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
4	Dariusz Jacek Blocher	Zastępca Przewodniczącego RN	244 625	24 462,50	0,68%
4	Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
5	Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
6	Piotr Wojciech Biezuński	Członek RN	-	-	-
7	Ryszard Edmund Rozpondek	Członek RN	-	-	-
8	Maciej Patryk Stajkowski	Członek RN	-	-	-

Spółka Dominująca nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

## 6.32. INFORMACJA O OSOBISTYCH, FAKTYCZNYCH I ORGANIZACYJNYCH POWIĄZANIACH CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ Z OKREŚLONYMI AKCJONARIUSZAMI POSIADAJĄCYMI CO NAJMNIEJ 5% GŁOSÓW NA WALNYM ZGROMADZENIU AKCJONARIUSZY UNIBEP SA

### ZARZĄD SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

- Andrzej Piotr Sterczyński - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Leszek Marek Gołąbicki – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Adam Poliński – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka – nie jest powiązana z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Paweł Sebastian Nogalski – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.

### RADA NADZORCZA SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

- Jan Mikołuszko - pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z akcjonariuszem (Panią Zofią Mikołuszką) posiadającego co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Beata Maria Skowrońska – akcjonariusz posiadający co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Wojciech Jacek Stajkowski – jest powiązany z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.\*
- Dariusz Jacek Blocher – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Michał Kołosowski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Paweł Markowski - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Piotr Wojciech Biezuński - nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Ryszard Edmund Rozpondek – nie jest powiązany z żadnym akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.
- Maciej Patryk Stajkowski - jest powiązany z akcjonariuszem posiadającym co najmniej 5% głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Unibep SA.\*

\*Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil – osoba blisko powiązana z Zastępcą Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

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

### WYNAGRODZENIA ZARZĄDU:

ZA OKRES 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia roczna za 2024 rok wypłacona 10 lipca 2025	Razem
Andrzej Piotr Sterczyński	840	255	1 095
Leszek Marek Gołąbiecki	808	233	1 041
Adam Poliński	720	207	927
Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka*	406	-	406
Zbigniew Tadeusz Gościcki**	42	-	42
Paweł Sebastian Nogalski***	193	-	193
<b>Razem</b>	<b>3 009</b>	<b>696</b>	<b>3 704</b>

\* pełnił funkcję od 01.06.2025 r.

\*\* pełnił funkcję do 10.09.2025 r.

\*\*\* pełnił funkcję od 11.09.2025 r.

ZA OKRES 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

Imię i nazwisko	Razem
Dariusz Jacek Blocher	827
Leszek Marek Gołąbiecki	808
Adam Poliński	658
Andrzej Piotr Sterczyński	540
Krzysztof Mikołajczyk*	425
Przemysław Wojciech Janiszewski**	165
Zbigniew Tadeusz Gościcki	40
Marcin Hutyra***	74
<b>Razem</b>	<b>3 497</b>

\* pełnił funkcję do 23.04.2024 r., otrzymał odszkodowanie za zakaz konkurencji po ustaniu stosunku pracy w kwocie 47 tys. zł

\*\* pełnił funkcję do 05.03.2024 r.

\*\*\* pełnił funkcję do 08.08.2024 r.

### WYNAGRODZENIA RADY NADZORCZEJ:

ZA OKRES 01.01.2025 DO 31.12.2025 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w Unibep SA	Premia roczna za rok 2024 wypłacona 10 lipca 2025	Razem
Jan Mikołuszeko	480	-	-	480
Beata Maria Skowrońska	168	-	-	168
Wojciech Jacek Stajkowski	168	60	-	228
Paweł Markowski	84	-	-	84
Michał Kołosowski	108	-	-	108
Piotr Wojciech Biezuński	84	-	-	84
Dariusz Jacek Blocher	133	-	194	327
Maciej Patryk Stajkowski*	45	-	-	45
Ryszard Edmund Rozpondek**	45	-	-	45
<b>Razem</b>	<b>1 315</b>	<b>60</b>	<b>194</b>	<b>1 569</b>

\* pełnił funkcję od 18 czerwca 2025 r.

\*\* pełnił funkcję od 18 czerwca 2025 r.

ZA OKRES 01.01.2024 DO 31.12.2024 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w Unibep SA	Razem
Jan Mikołuszko	480	-	480
Beata Maria Skowrońska	168	-	168
Wojciech Jacek Stajkowski	168	60	228
Jarosław Mariusz Bełdowski*	63	-	63
Michał Kołosowski	108	-	108
Paweł Markowski	84	-	84
Jakub Karnowski**	53	-	53
Piotr Biezuński	8	-	8
<b>Razem</b>	<b>1 132</b>	<b>60</b>	<b>1 192</b>

\*rezygnacja z 30.09.2024r.  
\*\*rezygnacja z 19.08.2024r.

W 2025 roku dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w kwocie 1 239 tys. zł, a w okresie porównywalnym dokonano takich wypłat w kwocie 1 098,6 tys. zł.

#### 6.34. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI POPRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE SPÓŁKĘ ORAZ SPÓŁKI GRUPY KAPITAŁOWEJ

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 3 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 539,8 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 9,4 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 1 215,5 tys. zł.

#### 6.35. UMOWY ZAWARTE MIĘDZY JEDNOSTKĄ DOMINUJĄCĄ UNIBEP SA A OSOBAMI ZARZĄDZAJĄCYMI

Członkom Zarządu przysługuje wynagrodzenie w tytułów umów o pracę zawartych na czas nieokreślony w formie stawek miesięcznych.

##### Zasady premiowania członków Zarządu:

Zgodnie z obowiązującymi zasadami premiowania członków Zarządu:

Wynagrodzenie Zmienne członka Zarządu składa się z następujących elementów:

- I. Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego,
- II. Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego.

Okresem rozliczeniowym dla Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest rok obrotowy.

Okresem rozliczeniowym dla Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest okres trzech lat kalendarzowych, z zastrzeżeniem, że pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje lata 2024-2026.

Ad. I.) Krótkoterminowe Wynagrodzenie Zmienne składa się w następujących składnikach:

1. Premii za realizację Zadań indywidualnych,

2. Premii za realizację Wskaźników finansowych,
3. Premii za przekroczenie realizacji Wskaźników finansowych,
4. Prowizji od wyniku.

Członek Zarządu ma prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia zmiennego pod warunkiem uzyskania przez Spółkę wysokości Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji Unibep SA na poziomie przekraczającym 50%. Przekroczenie realizacji Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji Unibep SA o ponad 100% nie powoduje zwiększenia Wartości Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego. Wysokość Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest uwarunkowana poziomem procentowego wskaźnika realizacji zmiany wartości kursu akcji Unibep SA.

Zgodnie z treścią zawartych ze Spółką umów o pracę, członkom Zarządu w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca wypłaci pracownikowi rekompensatę w wysokości 1-miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego określonego w umowie o pracę w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie umowy o pracę z pracownikiem. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Pracodawca może przyznać Pracownikowi rekompensatę pomimo rozwiązania umowy z Pracownikiem w inny sposób niż określony powyżej.

Członkowie Zarządu zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy i po ustaniu zatrudnienia. Zakaz konkurencji obowiązuje Pracownika przez okres sześciu miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia ostatniej obowiązującej Umowy o pracę. W czasie obowiązywania zakazu konkurencji, wchodzącego w życie po ustaniu ostatniej Umowy o pracę, Spółka zobowiązana będzie do wypłaty na rzecz Pracownika odszkodowania z tytułu powstrzymania się przez Pracownika od działalności konkurencyjnej. Odszkodowanie zostanie obliczone jako równowartość 25% wynagrodzenia otrzymanego przez Pracownika przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem ostatniej Umowy o pracę, za okres bezpośrednio poprzedzający rozwiązanie lub wygaśnięcie ostatniej Umowy o pracę i odpowiadający ilości miesięcy obowiązywania zakazu konkurencji po ustaniu stosunku pracy. Odszkodowanie będzie płatne w równych ratach miesięcznych.

## 6.36. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

### 6.36.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji i poręczeń na rzecz pozostałych jednostek to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy Unibep na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek.

Gwarancje udzielane zleceniodawcom stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	-	<b>5</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	-	<b>5</b>
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	5
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>218 230</b>	<b>219 480</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>23 930</b>	<b>24 876</b>
Udzielone poręczenia	23 930	24 876
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>194 300</b>	<b>194 604</b>
Sprawy sporne	190 373	180 216
Udzielone poręczenia	3 927	14 388

W ramach konsorcjum typu joint operation, każdy konsorcjant ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Na dzień 31 grudnia 2025 roku łączna wartość projektów realizowanych w tej formule wynosiła około 1 141 mln zł z czego Spółce Dominującej przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 312 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2024 wartość projektów wynosiła około 1 873 mln zł, w tym szacowany regres 639 mln zł.

### Istotne Sprawy sporne

W Grupie Unibep w ciągu ostatniego roku toczyły się następujące postępowania sądowe:

#### ISTOTNE ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP SA W TOKU

L.p.	Powód	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	<b>Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)</b>	105 998	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytutów z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytut nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. W 2025 r. sprawa została przekazana do koncyliacji oraz przekazane zostały dokumenty biegłym do sporządzenia opinii.
2.	<b>Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”</b>	55 000	PLN	W lutym 2024 wpłynął do Unibep SA pozew w związku z wystąpieniem wad na inwestycji Cynamonowy Dom. Spółka neguje zasadność roszczenia w całości. Pozew dotyczy obiektu, którego budowa została ukończona w 2013 r. a jego odbiór został stwierdzony protokołem z 29 listopada 2013 r. Biegły wydał opinie. Obie strony złożyły zarzuty do opinii biegłego. Trwa oczekiwanie na sporządzenie opinii uzupełniającej. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na kwiecień 2026. Strona niezależnie od sprawy sądowej prowadzi rozmowy mediacyjne.
3.	<b>Zielono AEP Sp. z o.o. SKA</b>	10 029	PLN	W dniu 1 sierpnia 2025 r. Unibep otrzymał z Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o naprawienie szkody. Roszczenie powoda dotyczy wad stwierdzonych w garażu oraz na balkonach, loggiach i tarasach na inwestycji przy ul. Przasnyskiej 11 i 11A w Warszawie. Nie odbyła się jeszcze żadna rozprawa. W październiku 2025r. Unibep złożył odpowiedź na pozew w którym podniesiono min: zarzut przedawnienia oraz brak błędów wykonawczych po stronie pozwanej.

Poza opisanymi sprawami Spółka toczy postępowania na kwotę 11 522 tys. zł.

#### ISTOTNE ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP SA ZAKOŃCZONE W 2025 R.

L.p.	Powód	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	<b>Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o.</b>	27 124	PLN	Spór sądowy dotyczył rozliczenia końcowego inwestycji Umicore w Nysie. Z uwagi na opóźnienie w realizacji prac inwestor odstąpił od umowy, naliczył Unibep kary umowne oraz zatrzymał wynagrodzenie tytułem zabezpieczenia roszczeń podwykonawców. Unibep złożył 4 pozwy i otrzymał nakazy zapłaty. Umicore złożyło sprzeciw i złożyło pozew na kwotę 27 124 tys PLN. Sąd skierował sprawę do mediacji. W ramach mediacji strony porozumiały się i zawarły ugodę w dniu 29 września 2025 r. na mocy której Umicore wycofało karę umowną na 6 120 tys PLN oraz obie strony zrzekły się wzajemnych roszczeń związanych z realizacją budowy. Dodatkowo Umicore zapłaciło Unibep 5 307 tys PLN.

#### ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Województwo Warmińsko-Mazurskie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie	45 597	PLN	W dniu 29 sierpnia 2025 r. złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew o waloryzację wynagrodzenia umownego. Pozew dotyczy inwestycji „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki” W styczniu 2026 r. odbyła się pierwsza rozprawa. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na marzec 2026 r.
2.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	44 622	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytutów z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytut nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania medacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. W 2025 r sprawa została przekazana do koncyliacji oraz przekazane zostały dokumenty biegłym do sporządzenia opinii.
3.	Miasto Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A.	13 041	PLN	23 grudnia 2022 r. Unibep SA złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszzenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Wyrokiem Sądu okręgowego w Katowicach z dnia 14 października 2025 r. zasądzono na rzecz Unibep całość roszczenia wraz z odsetkami. W grudniu 2025 r. Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku.
4.	Skarb Państwa - Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad - Oddział Olsztyn	11 856	PLN	W dniu 22.maja.2025 r. Unibep i PORR złożył pozew na łączną kwotę 33 mln zł. Dotyczy budowy „Projekt i budowa drogi ekspresowej S61 Szczuczyn – Budzisko”, Roszczenia UNIBEP SA (11,8mln zł) obejmuje: roboty dodatkowe oraz koszty ogólne w wydłużonym czasie realizacji. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
5.	PUK ORZYSZ	8 298	PLN	W dniu 25 kwietnia 2025 złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew dotyczący ustalenie, że PUK ORZYSZ nie przysługuje względem Unibep wierzytelność wynikająca z tytułu naliczonych kar umownych. Termin rozprawy wyznaczono na maj 2026 r.
6.	Trakcja PRKIL SA	8 192	PLN	We wrześniu 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew w którym dochodzi zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. W toku postępowania odbyło się kilka rozpraw na których przesłuchiwani byli świadkowie -ostatnia rozpraw odbyła się w dniu 03 grudnia 2025 r. Kolejna rozpraw została zaplanowana na styczeń 2026.

Oprócz opisanych spraw Spółka toczy postępowania sądowe na kwotę 37 752 tys. zł.

#### ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA ZAKOŃCZONE W 2025 R.

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o.	18 055	PLN	Spór sądowy dotyczył rozliczenia końcowego inwestycji Umicore w Nysie. Z uwagi na opóźnienie w realizacji prac inwestor odstąpił od umowy, naliczył Unibep kary umowne oraz zatrzymał wynagrodzenie tytułem zabezpieczenia roszczeń podwykonawców. Unibep złożył 4 pozwy i otrzymał nakazy zapłaty. Umicore złożyło sprzeciwy i złożyło pozew na kwotę 27 124 tys PLN. Sąd skierował sprawy do mediacji. W ramach mediacji strony porozumiały się i zawarły ugodę w dniu 29 września 2025 r. na mocy której Umicore wycofało karę umowną na 6 120 tys. PLN oraz obie strony zrzekły się wzajemnych roszczeń związanych z realizacją budowy. Dodatkowo Umicore zapłaciło Unibep 5 307 tys. PLN.

## Inne postępowania w toku

12 grudnia 2025 roku wszczęte zostało postępowanie prowadzone przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, obejmujące ocenę terminowości spełniania świadczeń pieniężnych przez Unibep S.A. za okres marzec, kwiecień i maj 2025 roku. Postępowanie pozostaje w toku, a ewentualne istotne informacje dotyczące jego rozstrzygnięcia będą prezentowane we właściwych raportach Spółki.

### SPRAWY SPORNE Z POWÓDZTWA UNIHOUSE SA – POSTĘPOWANIA W TOKU

Spółka toczy postępowania na kwotę 4 902 tys. NOK oraz 12 362 tys. zł.

### ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIHOUSE SA ZAKOŃCZONE W 2025 R.

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	<b>Bekkefaret Bolig AS</b>	22 852	NOK	W dniu 27 stycznia 2023 r. Unihouse SA skierował pozew do Sądu w sprawie zapłaty roszczenia w wysokości 22 852 tys. NOK wobec Fidelis Insurance Irland DAC. Roszczenie z gwarancji zostało złożone w związku z brakiem zapłaty należności przez Inwestora Bekkefaret Bolig AS w związku z realizacją kontraktu Klovertunet. W dniu 25 października 2023 zapadł wyrok, w którym zasądzone na rzecz Unihouse kwotę 18.825 tys NOK, wraz z odsetkami. Ubezpieczyciel wniósł apelację od tego wyroku, która została oddalona. Ostatecznie ubezpieczyciel wniósł skargę do Sądu Najwyższego. W dniu 6 lutego 2025 r. Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi do rozpoznania, tym samym roszczenie stało się wymagalne. W dniu 13 lutego 2025 r. Ubezpieczyciel przelał na rachunek Unihouse całą zasądzoną kwotę z odsetkami i kosztami procesu – łącznie ponad 25 700 tys NOK.

Ponadto Spółka Unihouse SA w 2025 roku zakończyła postępowania na kwotę 5 952 tys. NOK oraz 1 330 tys. zł.

### ISTOTNE SPRAWY PRZECIWKO UNIHOUSE SA ZAKOŃCZONE W 2025 R.

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

### ISTOTNA SPRAWA Z POWÓDZTWA MONDAY DEVELOPMENT SP Z O.O. (SPÓŁKA ZALEŻNA UNIDEVELOPMENT SA)

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	<b>JB Investment Societe commandite specjale SCSp</b>	3 728	PLN	W czerwcu 2024 r., Monday Development sp. z o.o. („Spółka”) wniosła przeciwko JB Investment Societe commandite specjale SCSp, pozew o zapłatę należności wynikających z zawartej umowy pożyczki na łączną kwotę 3 728 tys. PLN (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie). W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy. W dniu 9 października 2025 r odbyła się rozprawa na której przesłuchiwani byli świadkowie.
2.	<b>Wiepofama S.A.</b>	626	PLN	W kwietniu 2025 r. Przed Sądem Okręgowym w Warszawie z powództwa Monday Development sp. z o.o. przeciwko Wiepofama S.A. zostało wszczęte postępowanie o zapłatę z umowy pożyczki z dnia 9 października 2020 r. zawartej pomiędzy Monday Development sp. z o.o. (Pożyczkodawca) a Wiepofama S.A. (Pożyczkobiorca/dłużnik solidarny) na kwotę 499 tys. zł.

SPRAWA Z POWÓDZTWA UNIDEVELOPMENT SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite specjale SCSp	3 747	PLN	W czerwcu 2024 r. Unidevelopment S.A. wniosła przeciwko JB Investment Societe commandite specjale SCSp pozew o zapłatę należności wynikających z zawartej umowy pożyczki na łączną kwotę 3 747 367,44 (wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie). W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy
	JB Investment Societe commandite specjale SCSp	24 041	PLN	W listopadzie 2025 r. został złożony przez Unidevelopment S.A. do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę z umowy pożyczki przeciwko JB Investment na łączną kwotę 24.041 tys. PLN. W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy

SPRAWA Z POWÓDZTWA FAMA DEVELOPMENT SP Z O.O. SP. J.

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite specjale SCSp oraz Wiepofama SA	74 252	PLN	W dniu 20 grudnia 2024 r. zostało złożone do Sądu Okręgowego w Poznaniu. roszczenie dot. zapłaty z umów subrogacji zawartych pomiędzy spółką Fama Development sp. z o.o. sp.j. i JB Investment na podstawie której Fama Development sp. z o.o. sp.j zobowiązała się spłacić wymagalne zobowiązania Wiepofama S.A. wobec wierzycieli w łącznej wysokości 46 725 tys PLN.

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

L.p.	Powód	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite specjale SCSp			W lipcu 2024 r. JB Investment Societe commandite specjale SCSp jako wspólnik Fama Development sp. z o.o. sp.j. zaskarżył uchwały pozostałych wspólników Spółki o nr 1 i nr 2 z dnia 11 czerwca 2024 r. a następnie wniósł pozew przeciwko o ustalenie ich nieważności lub nieistnienia. Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyniku tego zaskarżenia wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności ww. uchwał. Unidevelopment S.A. na ww. postanowienie w dniu września 2024 r. złożyła zażalenie, a w listopadzie 2024 r. została złożona odpowiedź na ww. pozew. W grudniu 2024 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienia w oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne. Sprawa w toku. Dodatkowo sierpniu 2024 r. JB Investment Societe commandite specjale SCSp jako wspólnik Fama Sp. z o. o. wniósł pozew o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki lipcu 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Dodatkowo do sprawy przystąpiła spółka Unidevelopment S.A. w charakterze interwenienta ubocznego. We wrześniu 2025 r. spółka JB Investment Societe commandite specjale SCS wniosła do Sądu Okręgowego w Poznaniu wnioski o udzielenie zabezpieczenia w wyniku, którego ww. Sąd w dniu 3 października 2025 r. wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie skuteczności zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia powództwa. Na ww. postanowienie spółka Fama Development sp. z o.o. złożyła zażalenie, a w dniu 12 marca 2026 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienie oddalające ww. zażalenie. Postanowienie jest prawomocne.Sprawa w toku.

SPRAWA PRZECIWKO FAMA DEVELOPMENT SP Z O.O. SP. J.

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Fama Development sp. z o.o. sp.j.	650	PLN	W dniu 18 października 2022 r. Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.j. („Spółka”) otrzymała pozew o uznanie umowy za bezskuteczną wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. W dniu 23 stycznia 2024 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy ogłosił wyrok, którym w całości oddalił powództwo powoda W dniu 20 czerwca 2024 r. pozwana spółka otrzymała odpis apelacji złożonej przez Powoda. W dniu 4 lipca 2024 r. Spółka złożyła odpowiedź na apelację wnosząc o oddalenie apelacji Powoda w całości. Sprawa w toku

### 6.36.2. GWARANCJE

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>64 408</b>	<b>67 250</b>
Bankowe	40 482	41 279
Ubezpieczeniowe	23 899	25 971
Fundusz poręczeniowy	26	-
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>893 462</b>	<b>862 304</b>
Bankowe	254 000	305 752
Ubezpieczeniowe	560 658	439 890
Korporacyjne	27 237	116 662
Fundusz poręczeniowy	51 568	-

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

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

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. udzielono gwarancji na kwotę 418 156 tys. zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 29 176 tys. zł.

### 6.37. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

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

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie nie wpływa bezpośrednio na działalność Grupy Kapitałowej, jednak pośrednio może oddziaływać na przyszłe wyniki finansowe. Ekspozycja Grupy na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich pozostaje ograniczona, niemniej konflikt zbrojny wpływa lub może wpływać na szereg trendów gospodarczych.

Wojna oddziałuje na nastroje inwestorów oraz ich skłonność do podejmowania decyzji inwestycyjnych. W zależności od dalszego rozwoju sytuacji może również powodować zakłócenia w łańcuchach dostaw, prowadzić do wzrostu cen surowców oraz wpływać na dostępność pracowników na rynku polskim, co może mieć przełożenie na harmonogramy realizacji kontraktów oraz poziom cen usług podwykonawczych.

Jednocześnie sytuacja geopolityczna wpływa na zwiększanie wydatków państw na obronność, w tym na rozbudowę infrastruktury wojskowej. Emitent monitoruje zamierzenia inwestycyjne w tym obszarze oraz podejmuje działania ukierunkowane na pozyskiwanie zamówień na prace budowlane realizowane na rzecz administracji wojskowej w Polsce. W roku 2025 pozyskano zamówienia w segmencie wojskowym o łącznej wartości około 0,53 mld zł. W celu wzmocnienia aktywności w tym obszarze przeprowadzono zmiany organizacyjne polegające na wyodrębnieniu dyrekcji odpowiedzialnej za realizację budownictwa specjalnego, w tym wojskowego.

Emitent podtrzymuje zamiar uczestniczenia w projektach związanych z odbudową Ukrainy po zakończeniu działań wojennych. Obecnie realizowany jest jeden kontrakt na terenie Ukrainy dotyczący budowy przejścia granicznego Medyka–Szebinie na granicy polsko-ukraińskiej.

Grupa na bieżąco monitoruje rozwój konfliktu oraz jego potencjalny wpływ na działalność i realizację zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym na rynku ukraińskim. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu nie zidentyfikowano czynników wynikających z trwającego konfliktu, które wpływałyby negatywnie na realizację zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających. Z uwagi na dynamikę zmian w sytuacji geopolitycznej oraz położenie Polski, skala ewentualnego wpływu tych czynników na wyniki finansowe Grupy będzie uzależniona od dalszego rozwoju konfliktu, który pozostaje trudny do jednoznacznego oszacowania.

#### **Sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu. Informacja n/t wpływu tej sytuacji na działalność Grupy Unibep**

Grupa Unibep nie prowadzi działalności operacyjnej w regionie Bliskiego Wschodu, nie posiada kontrahentów, z którymi prowadziłaby bezpośrednią wymianę handlową w tym obszarze, a jej działalność w ponad 90% skoncentrowana jest na rynku krajowym. W związku z powyższym obecna sytuacja geopolityczna w tym regionie, w tym konflikt zbrojny z udziałem Iranu, nie wywiera bezpośredniego wpływu na działalność operacyjną Grupy.

Sytuacja geopolityczna na Bliskim Wschodzie, w tym konflikt zbrojny z udziałem Iranu, może wpływać na globalne uwarunkowania makroekonomiczne. Ewentualna eskalacja konfliktu może prowadzić do wzrostu cen surowców energetycznych, w tym ropy naftowej i jej pochodnych, co może skutkować wzrostem kosztów paliw oraz transportu. W konsekwencji może to wpływać na poziom inflacji oraz ceny materiałów wykorzystywanych w działalności Grupy i w konsekwencji na wyniki operacyjne osiągane przez Grupę.

Ewentualny wzrost inflacji może również oddziaływać na politykę Banku Centralnego i decyzje odnośnie poziomu stóp procentowych, co może mieć wpływ na koszty finansowania działalności gospodarczej.

Na dzień sporządzenia niniejszego informacji Grupa nie identyfikuje istotnego bezpośredniego wpływu powyższej sytuacji na swoją działalność operacyjną ani wyniki finansowe. Całą sytuacją jest na bieżąco monitorowana przez Zarząd. W przypadku wystąpienia zdarzeń lub okoliczności mogących mieć istotny wpływ na działalność Grupy lub jej sytuację finansową, odpowiednie informacje zostaną przekazane do publicznej wiadomości w formie stosownych raportów bieżących.

## 6.38. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM NIEKORYGUJĄCE

### Zawarcie umów finansowych

- 8 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę ramową o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego wydłużając termin jej obowiązywania do 31 grudnia 2026 roku.
- 14 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej z dnia 8 lipca 2025 roku wydłużając okres obowiązywania umowy do 28 lutego 2031 roku.
- 15 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń Ergo Hestia S.A. gwarancję zwrotu zaliczki wydłużając termin ważności do 16 lutego 2026 roku.
- 16 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji z dnia 4 sierpnia 2025 roku wydłużając okres ważności do 3 lutego 2026 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 29 sierpnia 2025 roku w zakresie zasad kierowania wpływów z kontraktów na rachunki w Pekao S.A.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 17 czerwca 2025 roku w zakresie zasad kierowania wpływów z kontraktów na rachunki w Pekao S.A.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy z dnia 4 kwietnia 2022 roku wydłużając termin spłaty do 31 stycznia 2027 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. aneksował z PEKAO S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców z dnia 11 kwietnia 2022 roku wydłużając termin spłaty do 31 maja 2027 roku.
- 2 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji z dnia 4 sierpnia 2025 roku wydłużając okres ważności do 16 marca 2026 roku.
- 4 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe zwiększając kwotę limitu z 60 mln zł do 70 mln zł oraz wydłużając okres jej obowiązywania do 27 stycznia 2027 roku.
- 10 lutego 2026 roku Santander Bank Polska S.A. udzielił Unidevelopment S.A. (za zobowiązania Marywilka 73 Sp. z o.o.) gwarancji należytego wykonania Umowy do maksymalnej kwoty 750 tys. zł.
- 13 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej z dnia 8 lipca 2025 roku wydłużając okres obowiązywania umowy do 15 czerwca 2031 roku.
- 16 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z PEKAO S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy do kwoty 41 mln zł. Umowa została zawarta do 22 lipca 2028 roku.
- 18 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu w kwocie 32,8 mln zł. Umowa została zawarta do 22 sierpnia 2028 roku.
- 19 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z PEKAO S.A. umowę o otwarcie linii gwarancji do kwoty 25 mln zł. Umowa została zawarta do 17 lutego 2027 roku.
- 25 lutego 2026 roku został zawarty aneks do gwarancji należytego wykonania umowy najmu pomiędzy Unidevelopment S.A. a Towarzystwem Ubezpieczeniowym Euler Hermes S.A. do kwoty 1.641.637,71 zł.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. aneksował z PKO BP S.A. umowę kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego z dnia 19 lutego 2009 roku wydłużając okres dostępności do 31 maja 2026 roku.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. aneksował z TUIR Allianz Polska S.A. umowę o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego wydłużając termin ważności umowy do 31 stycznia 2027 roku.

- 2 marca 2026 roku Unibep S.A. wraz z Unihouse S.A. zawarł z Santander Bank Polska S.A. umowę o Multiliniję w kwocie 14,2 mln EUR. Umowa została zawarta do 2 marca 2027 roku.
- 6 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę generalną o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych zwiększając limit gwarancyjny do kwoty 200 mln zł. Termin dostępności limitu do 28 lutego 2027 roku.
- 17 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Towarzystwem Ubezpieczeniowym Euler Hermes S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Ubezpieczeniowych w Ramach Limitu Odnawialnego dzieląc limit odnawialny na gwarancje przetargowe zapłaty wadium w kwocie 25 mln zł oraz pozostałe typy gwarancji w kwocie 25 mln zł.
- 26 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Millennium Bank S.A. Umowę o linię wieloproduktową w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do 24 marca 2027 roku.
- 26 marca 2026 roku Unibep S.A. aneksował z Accelerant Insurance Europe S.A. Umowę Ramową o Udzielanie Gwarancji Kontraktowych w Ramach Limitu Odnawialnego zwiększając maksymalny okres obowiązywania gwarancji usunięcia wad lub usterek do 72 miesięcy.

#### Zawarcie istotnych umów i inne zdarzenia

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację rozbudowy zakładu opiekuńczo - leczniczego w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

14 stycznia 2026 roku spółka zależna Unihouse SA zawarła umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wielospecjalistyczny Szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 19,2 mln zł netto. (RB 4/2026)

- **Skorzystanie przez Zamawiającego z umownego prawa opcji w ramach realizacji zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków**

22 stycznia 2026 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Zamawiającego powiadomienie o skorzystaniu z umownego prawa opcji. Wskutek powyższego Zamawiający zlecił konsorcjum, obok podstawowego zakresu prac, realizację również opcjonalnej części wykonawczej o wartości ok. 260,3 mln zł netto, z czego udział Emitenta w tej kwocie stanowi kwota 183,7 mln zł netto oraz opcjonalnej części serwisowej o wartości ok. 54,9 mln zł netto w całości przypadającej Emitentowi. Łączne wynagrodzenie konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 5/2026)

Informację o zawartej umowie Emitent przekazał w raporcie bieżącym nr 56/2025 z dnia 21 lipca 2025 roku.

- **Zamówienie dla UNIHOUSE SA na produkcję modułów**

29 stycznia 2026 roku spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE SA potwierdziła przyjęcie do realizacji zamówienia na dostawę modułów, otrzymanego od Adapteo Group Oy z siedzibą w Finlandii. Zamówienie zostało złożone w wykonaniu obowiązującej strony umowy ramowej dostawy na lata 2023 – 2026. Wynagrodzenie UNIHOUSE S.A. z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 20,3 mln PLN netto. (RB 7/2026)  
9 marca 2026 roku UNIHOUSE S.A. potwierdził przyjęcie do realizacji kolejnego zamówienia w ramach powyższej umowy ramowej. Wynagrodzenie UNIHOUSE S.A. z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 8,8 mln PLN netto. (RB 15/2026)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mistrzejowickiej w Krakowie**

6 lutego 2026 roku Zarząd Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji mieszkaniowej. Zamawiającym jest Smok Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot należący do Grupy Victoria Dom. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 43,5 mln zł netto. (RB 8/2026)

- **Umowa UNIHOUSE SA na realizację modernizacji i rozbudowy infrastruktury szpitalnej Wielospecjalistycznego Szpitala - SPZOZ w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

12 lutego 2026 roku spółka zależną Unihouse SA zawarła umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wielospecjalistyczny Szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 40,0 mln zł netto. (RB 11/2026)

- **Podjęcie uchwały w sprawie emisji obligacji serii J i ustalenia warunków emisji**

23 lutego 2026 roku Zarząd UNIBEP SA podjął uchwały w sprawie emisji obligacji zwykłych na okaziciela serii J w ramach II Programu Emisji Obligacji i ustalenia warunków ich emisji. W ramach II Programu Zarząd Emitenta postanowił wyemitować do 100.000 sztuk obligacji zwykłych niezabezpieczonych serii "J" o łącznej wartości nominalnej do 100 mln zł, z zastrzeżeniem możliwości zwiększenia przez Zarząd Emitenta liczby oferowanych obligacji do 140.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej do 140 mln zł najpóźniej na cztery dni robocze poprzedzające rejestrację Obligacji w trybie rozrachunku w rozumieniu Szczegółowych Zasad Działania KDPW, co stanowić będzie ustalenie ostatecznej treści Warunków Emisji Obligacji. Środki z Emisji zostaną wykorzystane na częściowy lub całościowy wykup lub nabycie w celu umorzenia obligacji serii I. (RB 14/2026)

11 marca 2026 roku Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę w sprawie ustalenia ostatecznej maksymalnej liczby oferowanych obligacji, wysokości marży oraz ustalenia ostatecznego tekstu warunków emisji obligacji serii J i wstępnej alokacji obligacji serii J. Zarząd Emitenta zwiększył maksymalną liczbę Obligacji proponowaną do nabycia do 140.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej nie wyższej niż 140 mln złotych. (RB 16/2026)

12 marca 2026 roku Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Spółki obligacji serii I. (RB 17/2026)

O ustanowieniu II Programu Emisji Obligacji Zarząd UNIBEP SA informował w raporcie bieżącym nr 90/2025 z dnia 15 grudnia 2025 roku.

- **Odstąpienie przez zamawiającego od umowy będącej na etapie projektowym**

23 marca 2026 roku Zarząd Unibep SA przekazał informację o otrzymaniu w dniu 16 marca 2026 roku przez Unibep SA od Wojskowej Akademii Technicznej im. Jarosława Dąbrowskiego z siedzibą w Warszawie pisma zawierającego oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy nr 460000372/A711/2025 z dnia 29 maja 2025 roku na „Budowę budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej w formule zaprojektuj i wybuduj” na etapie projektowym z przyczyn, za które w ocenie Zamawiającego, odpowiada Unibep SA będąca Wykonawcą na tym projekcie.

Jednocześnie Zamawiający domaga się od Unibep SA zapłaty kary umownej z tytułu odstąpienia Zamawiającego od Umowy z winy Wykonawcy w wysokości ok. 15.6 mln zł. W ocenie Zarządu Unibep SA przyczyny odstąpienia, na które powołuje się Zamawiający, są bezzasadne, a wskazana wyżej kara umowna jest nienależna. Z treści wystosowanego przez Zamawiającego pisma wynika bowiem, że odstąpienie od Umowy uzasadnione zostało przez Zamawiającego faktem zaniedbywania przez Unibep SA zobowiązań umownych oraz zaistnieniu przesłanki przewidzianej w art. 635 k.c. Tymczasem Unibep SA jako Wykonawca – czego potwierdzeniem jest treść korespondencji pomiędzy stronami - dochowała należytej staranności w wykonywaniu dokumentacji projektowej zgodnie z Umową, prawem budowlanym, wymogami formalnymi, normami i najlepszą wiedzą. Fakt, iż w trakcie spotkań z udziałem Unibep SA oraz Zamawiającego, prowadzone były ustalenia dotyczące szczegółowych rozwiązań projektowych, tak, aby pozostawały one w zgodności nie tylko z dokumentacją udostępnioną w ramach przetargu, ale przede wszystkim w zgodzie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności prawem budowlanym i normami budowlanymi, dowodzi pełnego zaangażowania ze strony Unibep SA w realizację Umowy. Zamawiający pozostawał świadomy obiektywnych trudności napotkanych przez Unibep SA w trakcie realizacji prac projektowych, co znalazło wyraz w wyrażeniu zgody na zawieszenie terminów realizacji do czasu wypracowania wspólnego, zgodnego z wymaganiami Zamawiającego, Umową, prawem budowlanym, wymogami formalnymi, normami i najlepszą wiedzą, rozwiązania. Pomimo formalnego zawieszenia Umowy i braku zobowiązania do wykonywania prac w okresie zawieszenia, Unibep SA nadal podejmował działania związane z jej realizacją.

W świetle powyższego, w opinii Unibep SA nie ma podstaw do uznania, iż doszło do naruszenia zobowiązań umownych przez Unibep SA. Należy jednocześnie podkreślić, że zachowanie końcowego terminu realizacji inwestycji nie jest zagrożone, co Unibep SA wielokrotnie deklarował. Ponadto, w opinii Unibep SA, odstąpienie zostało złożone wbrew treści Umowy, bez ziszczenia się wymaganych warunków oraz bez zachowania odpowiednich wymogów formalnych.

Ponadto, w ocenie Unibep SA działanie to było również całkowicie nieuzasadnione z uwagi na fakt, iż nastąpiło pomimo trwających prac projektowych, aktywnej wymiany korespondencji oraz zgłoszonej przez Unibep SA gotowości do uzgodnienia i ominięcia wspólnie z Zamawiającym przeszkód realizacyjnych. W konsekwencji oświadczenie Zamawiającego w opinii Unibep SA nie wywołało skutku prawnego w postaci rozwiązania Umowy.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Umowa pozostaje w mocy, a Unibep S.A. jako wykonawca jest gotowy do jej dalszej, prawidłowej realizacji. Wszelkie roszczenia Zamawiającego dotyczące naliczonych kar umownych są bepodstawne i nie znajdują oparcia ani w treści Umowy, ani w obowiązujących przepisach prawa.

Należy również wskazać, że a ramach ww. Umowy Unibep SA udzielił gwarancji należytego wykonania w formie 2 gwarancji ubezpieczeniowych na łączną kwotę 9,6 mln zł. O zaistnieniu wyżej wskazanej sytuacji jak również wszelkich okolicznościach zostały poinformowane instytucje finansowe, które udzieliły wyżej wymienionych gwarancji ubezpieczeniowych należytego wykonania. Należy również wskazać, że na dzień publikacji sprawozdania finansowego za 2025 roku powstanie wyżej opisanego zdarzenia nie wywołuje żadnych skutków o charakterze gwarancyjnym.

Wskazana powyżej sytuacja jest zdarzeniem o charakterze zdarzenia powstałego po dacie bilansowej, lecz pozostaje ono bez wpływu tak na skonsolidowane wyniki finansowego Grupy Kapitałowej Unibep, jak i jednostkowe wyniki finansowe Unibep SA za 2025 rok.

## 6.39. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE		
PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE	01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Pracownicy umysłowi	1 141	1 222
Pracownicy fizyczni	477	481
<b>Razem</b>	<b>1 618</b>	<b>1 703</b>

## 6.40. INFORMACJE DOTYCZĄCE UMÓW Z FIRMAMI AUDYTORSKIMI

Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej w dniu 22 kwietnia 2025 roku dokonała wyboru PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 11 do przeprowadzenia przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2025-2026.

Zawarta w dniu 17 lipca 2025 roku umowa na przegląd i badanie sprawozdań jednostkowego i skonsolidowanego określa aneksowane coroczne wynagrodzenie w wysokości 624 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Łączne wynagrodzenie PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Spółka komandytowa za badanie sprawozdań pozostałych spółek Grupy za 2025 rok wynosi 475 tys. zł plus koszty dodatkowe.

Zawarta w dniu 2 grudnia 2025 roku umowa w zakresie przeprowadzenia atestacji sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2026 roku określa wynagrodzenie w wysokości 295 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe.

Firma audytorska nie świadczyła w 2025 i 2024 roku innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej.

## 7. INFORMACJE O POLITYCE DYWIDENDY ORAZ O DYWIDENDZIE WYPŁACONEJ

W 2025 roku wypłacono dywidendę za 2024 rok.

W dniu 18 czerwca 2025 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA 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 tys. zł, tj. 0,20 zł na każdą akcję (po wyłączeniu 2,25 mln akcji własnych posiadanych przez Spółkę) na dywidendę dla akcjonariuszy. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 2 lipca 2025 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień 18 sierpnia 2025 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z decyzją akcjonariuszy.

	stan na dzień 31.12.2025	stan na dzień 31.12.2024
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli na jedną akcję w złotych	0,20	-

## ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 31 marca 2026 roku.

Data publikacji niniejszego sprawozdania jest 31 marca 2026 roku.

---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ**

---

**Prezes Zarządu**

---

Andrzej Piotr Sterczyński

---

**Wiceprezes Zarządu**

---

Leszek Marek Gołąbiecki

---

**Wiceprezes Zarządu**

---

Adam Poliński

---

**Członek Zarządu**

---

Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka

---

**Członek Zarządu**

---

Paweł Sebastian Nogalski

---

---

**PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH**

---

**Główna Księgowa, Dyrektor  
Rachunkowości Finansowej**

---

Anna Sikorska-Moroz

---



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski  
Tel.: +48 85 731 80 00, fax: +48 85 730 68 68  
e-mail: [biuro@unibep.pl](mailto:biuro@unibep.pl), [www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)