

III Q 2025



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

BIELSK PODLASKI, 17 LISTOPADA 2025 ROKU

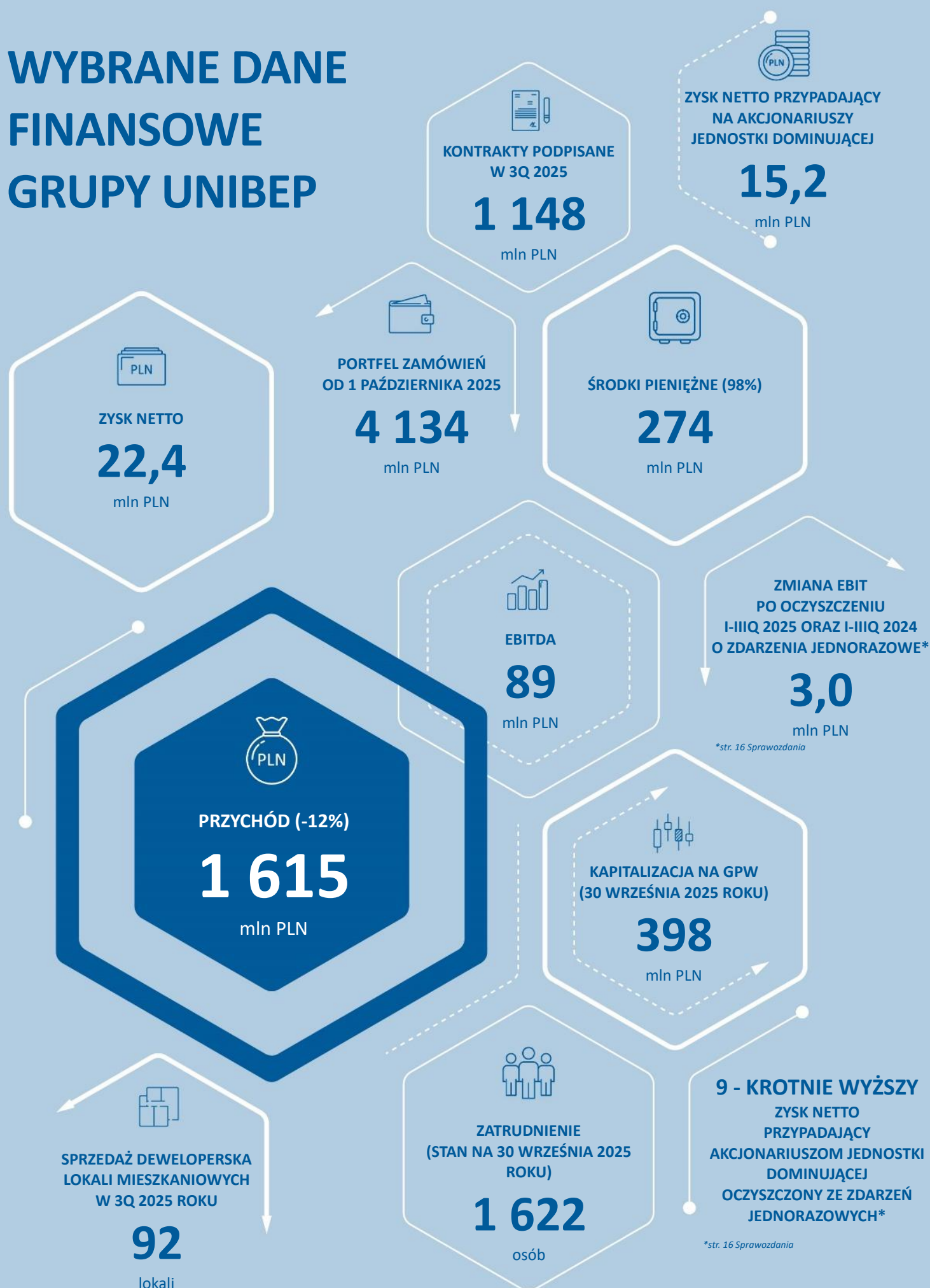
Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2025 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 68 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 62 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

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

SPIS TREŚCI

1.	Wybrane dane finansowe	5
2.	Informacja o istotnych wydarzeniach	7
2.1.	Zdarzenia w okresie III kwartału 2025 roku	7
2.2.	Umowy dotyczące finansowania działalności	9
2.3.	Zdarzenia po dniu bilansowym	10
3.	Omówienie sytuacji finansowej	14
3.1.	Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	14
3.2.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	16
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	35
4.1.	Zmiany w strukturze Grupy	35
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	37
5.1.	Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	37
5.2.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	39
5.3.	Program motywacyjny	40
5.4.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	41
5.5.	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	41
6.	Inne istotne informacje Grupy	43
6.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	43
6.2.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	43
6.3.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach	43
6.4.	Pozostałe informacje	44
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	46

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	tys. PLN			tys. PLN		
	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024	r/r	IIIQ 2025	IIIQ 2024	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	1 614 859	1 825 734	-12%	579 360	666 371	-13%
EBIDTA (EBIT + amortyzacja)	89 466	181 435	-51%	37 970	46 938	317%
% sprzedaży	5,5%	9,9%	-4,4 p.p.	6,6%	7,0%	-0,4 p.p.
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	66 017	159 128	-59%	30 215	38 882	-22%
% sprzedaży	4,1%	8,7%	-4,6 p.p.	5,2%	5,8%	-0,6 p.p.
Zysk netto	22 407	106 029	-79%	15 908	19 500	-18%
% sprzedaży	1,4%	5,8%	-4,4 p.p.	2,7%	2,9%	-0,2 p.p.
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	15 171	46 490	-67%	14 820	6 837	117%
% sprzedaży	0,9%	2,5%	-1,6 p.p.	2,6%	1,0%	1,6 p.p.

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	tys. PLN, na dzień			r/r
	30.09.2025	31.12.2024	30.09.2024	30.09.25/ /30.09.24
Aktywa trwałe	457 334	474 096	529 829	-14%
Aktywa obrotowe	1 593 860	1 501 391	1 300 134	23%
Aktywa/Pasywa	2 051 195	1 975 487	1 829 963	12%
Kapitał własny	331 546	319 265	317 151	5%
Kapitał obcy	1 719 648	1 656 221	1 512 811	14%
Środki pieniężne na koniec okresu	274 069	262 504	138 756	98%

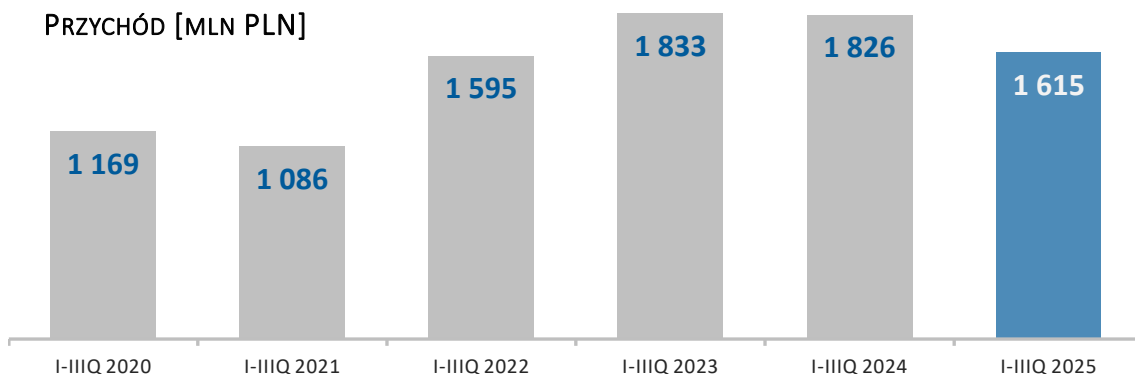
WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN	
	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024
Przepływy z działalności operacyjnej	131 424	-208 165
Przepływy z działalności inwestycyjnej	5 206	21 406
Przepływy z działalności finansowej	-125 054	14 464
Przepływy pieniężne netto ogółem	11 577	-172 295

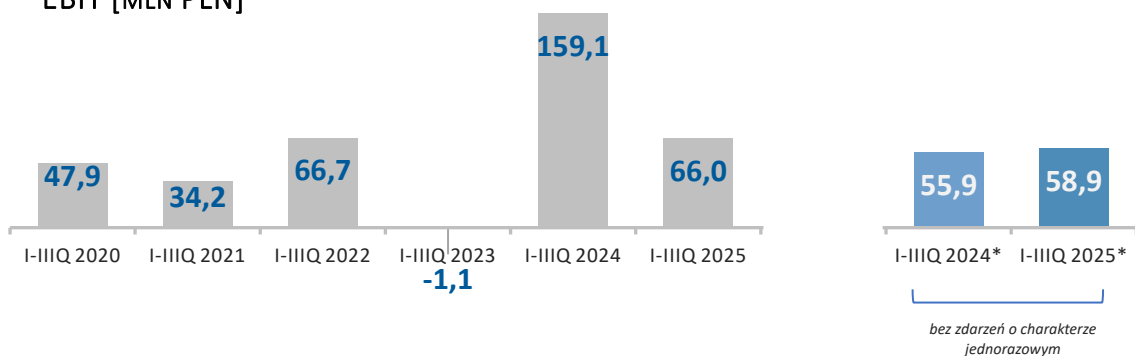
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	4,1%	8,7%	= EBIT OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność EBITDA	5,5%	9,9%	= EBITDA OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność netto (ROS)	1,4%	5,8%	= ZYSK NETTO OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	6,9%	40,0%	= ZYSK NETTO OKRESU/ŚREDNI STAN KAPITAŁÓW WŁASNYCH W OKRESIE
Relacja kosztów zarządu do przychodów	4,8%	3,5%	= KOSZTY ZARZĄDU OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
	30.09.2024	30.09.2024	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,84	0,83	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,22	1,24	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,21	0,13	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

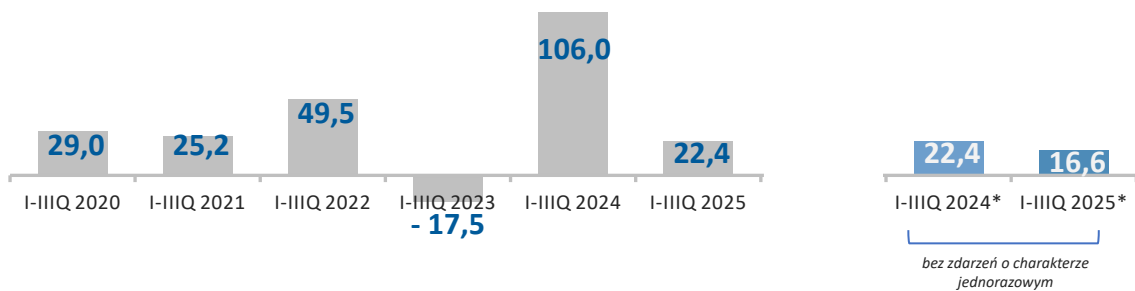
PRZYCHÓD [MLN PLN]



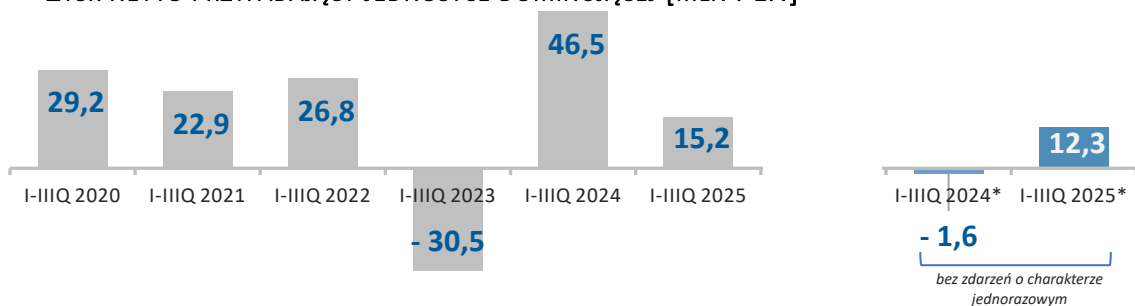
EBIT [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY JEDNOSTCE DOMINUJĄCEJ [MLN PLN]



* Wyjaśnienie charakteru i wielkości wpływu elementów o charakterze jednorazowym odnotowanych w okresie 3-ch kwartałów lat 2024 i 2025 znajduje się na str. 18 niniejszego sprawozdania.

2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1. ZDARZENIA W OKRESIE III KWARTAŁU 2025 ROKU

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

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

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

- **Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację zadania pn.: "Budowa publicznego żłobka w mieście Kobyłka w formule zaprojektuj-wybuduj"**

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

- **Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Smardzewskiej w Poznaniu**

16 lipca 2025 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy ul. Smardzewskiej w Poznaniu. Zamawiającym jest VINCI Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi 53,5 mln zł netto. (RB 54/2025)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie**

10 września 2025 roku Zarząd Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie. Zamawiającym jest Uni 3 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od Unidevelopment S.A. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 111,9 mln zł netto. (RB 68/2025)

- **Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację zadania pn.: "Budowa wielorodzinnych budynków komunalnych przy ul. Piaskowej w Wasilkowie" w województwie podlaskim**

12 września 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o zawarciu z tym samym dniem przez spółkę zależną Unihouse SA umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa wielorodzinnych budynków komunalnych przy ul. Piaskowej w Wasilkowie". Zamawiającym jest Gmina Wasilków. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 15,9 mln zł brutto, tj.: ok. 14,5 mln zł netto. (RB 71/2025)

- **Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację budynku wielorodzinnego w Kielnie w województwie pomorskim**

12 września 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o zawarciu z tym samym dniem przez spółkę zależną Unihouse SA umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego

wielorodzinnego wraz z instalacjami zewnętrznymi: gazową, elektryczną, wodociągową, kanalizacją sanitarną i deszczową oraz rozbiórka istniejących budynków gospodarczych w Kielnie (gm. Szemud)". Zamawiającym jest Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN - Kaszuby" Sp. z o.o. z siedzibą w Szemudzie. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 11,5 mln zł brutto, tj.: ok. 10,5 mln zł netto. (RB 72/2025)

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach, przy ul. Utrata" w województwie podlaskim**

17 września 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku dla Sądu Rejonowego w Suwałkach, przy ul. Utrata". Zamawiającym jest Sąd Okręgowy w Suwałkach. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 71,2 mln zł brutto, co stanowi ok. 57,9 mln zł netto. (RB 73/2025)

- **Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację w technologii modułowej wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w Niemczech**

29 września 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Bundesanstalt für Immobilienaufgaben z siedzibą w Bonn jako najkorzystniejszej, zgodnie z niemiecką procedurą przetargową, oferty spółki zależnej Unihouse S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym we Frankfurcie nad Menem w Niemczech. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 35,7 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 152,6 mln PLN netto. (RB 74/2025)

13 października 2025 roku zamawiający udzielił spółce Unihouse SA zamówienia do realizacji inwestycji (RB 79/2025).

2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

- **Zawarcie umów finansowych**
 - 01 lipca 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z Uniqa TU S.A. umowę generalną o gwarancje ubezpieczeniowe do kwoty 60 mln. zł. Umowa przedłużona do dnia 30 czerwca 2026 roku.
 - 17 lipca Unibep S.A. aneksował z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych do kwoty 150 mln zł. Umowa zawarta na czas nieokreślony.
 - 17 lipca Unihouse S.A. aneksował z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. umowę o udzielenie gwarantowanych przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowych zmniejszając limit z 25 mln EUR do kwoty 5 mln EUR. Umowa zawarta na czas nieokreślony. W związku z aneksem dnia 01 września 2025 roku została wystawiona przez Unibep S.A. gwarancja korporacyjna za zobowiązania Unihouse na rzecz Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. w kwocie 5 mln EUR ważna do dnia 17 lipca 2036 r. Poprzednia gwarancja korporacyjna wystawiona do umowy na kwotę 25 mln EUR została zwrócona Unibep S.A.
 - 31 lipca Unibep S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 123 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 31 października 2025 roku.
 - 04 sierpnia Unibep S.A. podpisał z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umowę o udzielenie gwarancji w kwocie ok. 73,1 mln zł. Umowa zawarta do dnia 16 stycznia 2026 roku.

- 30 lipca 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeniowym Ergo Hestia S.A. umowę o gwarancję kontraktową na kwotę ok. 73,1 mln zł. Gwarancja ważna do dnia 16 stycznia 2026 roku.
- 8 lipca 2025 roku Unibep S.A. zawarł z Powszechnym Zakładem Ubezpieczeń S.A. umowę zlecenia udzielenia gwarancji ubezpieczeniowej kontraktowej na kwotę ok. 5,85 mln zł. Umowa zawarta do dnia 31 stycznia 2031 roku.
- 14 sierpnia 2025 roku Unidevelopment S.A. zawarł z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej umowę kredytu rewolwingowego na kwotę 5 mln złotych. Umowa została zawarta do 20 sierpnia 2027 roku.
- 26 sierpnia 2025 roku Unidevelopment S.A. podpisał aneks z mBank S.A. do umowy o kredyt w rachunku bieżącym. Aneks wydłużał termin spłaty do 28 listopada 2025 roku.
- 27 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z mBank S.A. umowę ramową Umbrella Wieloproduktową w kwocie 80 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 28 listopada 2025 roku.
- 29 sierpnia 2025 roku Unibep S.A. podpisał umowę z Bank Polska Kasa Opieki S.A. o wielocelowy limit kredytowy na kwotę 63,5 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 30 września 2027 roku.
- 05 września 2025 roku Unibep S.A. podpisał umowę z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. na udzielenie gwarantowanej przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu na kwotę 50,8 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 października 2027 roku.
- 09 września 2025 roku Unidevelopment S.A. podpisał umowę o kredyt obrotowy z BOŚ Bank S.A. na kwotę 30 mln złotych. Umowa została zawarta do 30 września 2027 roku.
- 09 września 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy na kwotę 25,6 mln zł doprecyzowując w ten sposób zapisy umowy. Umowa zawarta do dnia 31 grudnia 2027 roku.
- 12 września 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Accelerant Insurance Europe S.A. umowę Limitu Gwarancyjnego, zwiększając limit do 40 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 25 marca 2026 roku.
- 16 września 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę o udzielenie kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych zwiększając limit do 10,2 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 17 marca 2026 roku.
- 24 września 2025 roku Nowa Idea Sp. z o.o. podpisała aneks do umowy o kredyt obrotowy deweloperski z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym. Aneks wydłużył termin spłaty do 31 maja 2026 roku.
- 26 września Unibep S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców -. Umowa zawarta do dnia 31 stycznia 2026 roku.

2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Polubowne rozwiązanie umowy z Zamawiającym dot. realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim**

8 października 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał informację o zatwierdzeniu przez właściwy sąd z dniem 7 października 2025 roku ugody pomiędzy Unibep SA oraz Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach w ramach mediacji sądowej w przedmiocie umowy dotyczącej realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim. (RB 75/2025)

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

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 31/2025 z dnia 12 maja 2025 r. w sprawie wydania przez Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego w Poznaniu decyzji wobec spółki zależnej Monday Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu [MDV] w zakresie rozliczeń podatku dochodowego od osób prawnych ("CIT") za rok 2019, na skutek wniesionego przez spółkę zależną Monday Development Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu [MDV] odwołania od Decyzji do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu [Organ Odwoławczy], w dniu 10 października 2025 r. MDV otrzymała decyzję, w której Organ Odwoławczy uchylił w całości Decyzję Organu Podatkowego pierwszej instancji i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania przez Organ Podatkowy. (RB 77/2025)

- **Udzielenie UNIHOUSE S.A. zamówienia na realizację w technologii modułowej wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w Niemczech**

13 października 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o udzieleniu z tym samym dniem zamówienia spółce zależnej Unihouse SA, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym we Frankfurcie nad Menem w Niemczech. Zamawiającym jest Bundesanstalt für Immobilienaufgaben z siedzibą w Bonn. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 35,7 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 152,6 mln PLN netto. (RB 79/2025)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 74/2025.

- **Aktualizacja informacji nt. zawarcia warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie**

21 października 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł aneks do umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Omulewskiej w Warszawie. Zgodnie z aneksem doszło do przedłużenia do dnia 31 grudnia 2025 roku terminu na spełnienie się warunków wejścia Umowy w życie. (RB 80/2025)

O zawarciu umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 68/2025.

- **Zawarcie dwóch umów na realizację inwestycji budowlanej pn. "Viva Cité" przy ulicy Podgórodzie w Warszawie - Etap 1 i 2**

29 października 2025 roku Zarząd Unibep SA zawarł dwie umowy o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa Etapu 1 [Umowa 1] oraz Etapu 2 [Umowa 2] inwestycji budowlanej pn. "Viva Cité" przy ulicy Podgórodzie w Warszawie. Zamawiającym jest DEVELIA VITA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy 1 wynosi ok. 51,8 mln zł netto, z uwzględnieniem optymalizacji określonych w Umowie 1. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy 2 wynosi ok. 38,4 mln zł netto, z uwzględnieniem optymalizacji określonych w Umowie 2. (RB 81/2025)

- **Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na zaprojektowanie i wykonanie bocznicy kolejowej i robót towarzyszących dla Centralnego Portu Komunikacyjnego**

31 października 2025 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Centralnego Portu Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum w składzie: TRACK TEC CONSTRUCTION Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [Lider Konsorcjum] oraz

Unibep SA [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Zaprojektowanie i wykonanie budowy bocznicy kolejowej i robót towarzyszących dla projektu pn.: "Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania - budowa bocznicy kolejowej na odcinku linia kolejowa nr 3 - Centralny Port Komunikacyjny" w województwie mazowieckim. Cena oferty złożonej przez konsorcjum wynosi ok. 143,2 mln zł brutto, tj. ok. 116,4 mln zł netto, z czego udział Emitenta wynosi ok. 71,6 mln zł brutto, tj. ok. 58,2 mln zł netto. (RB 82/2025)

- **Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację przedszkola z oddziałem żłobkowym w Mielnie w województwie zachodniopomorskim**

14 listopada 2025 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Mielno jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku przedszkola z oddziałem żłobkowym w Mielnie na działce nr 909/7 obręb 0020 Mielno oraz budowa drogi dojazdowej KD.L.03 na działce nr 909/4 obręb 0020 Mielno". Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 17,3 mln zł brutto, tj.: ok. 14,1 mln zł netto. (RB 85/2025)

- **Zawarcie umów finansowych**

- 06 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Compensa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę o udzielenie kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych zwiększając limit do 15 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 30 września 2026 roku.
- 06 października 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Santander Bank Polska S.A. umowę o Multilinię w kwocie 78 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 14 października 2026 roku.
- 08 października 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. przedłużyli z Santander Factoring Sp. z o.o. umowę limitu factoringowego. Umowa zawarta do dnia 14 października 2026 roku.
- 08 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę przelewu wierzytelności doprecyzowując w ten sposób zapisy umowy.
- 08 października 2025 roku Unidevelopment S.A. podpisał aneks z Santander Bank Polska S.A. do umowy o kredyt w rachunku bieżącym. Aneks wydłużał termin spłaty do 14 października 2026 roku.
- 10 października Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy zwiększając limit do wysokości 80 mln zł. Umowa zawarta do dnia 31 stycznia 2026 roku.
- 21 października 2025 roku Unibep SA aneksował z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł, doprecyzowując w ten sposób zapisy umowy. Umowa zawarta do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 28 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Accelerant Insurance Europe S.A. umowę Limitu Gwarancyjnego doprecyzowując w ten sposób zapisy umowy. Umowa zawarta do dnia 25 marca 2026 roku.
- 03 listopada 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. Vienna Insurance Group umowę generalną o udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w kwocie 100 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 28 października 2026 roku.
- 04 listopada 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linię gwarancyjną w kwocie 40 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 03 listopada 2026 roku.

- **Transakcje z podmiotami powiązanymi**

- 06 listopada 2025 roku Unibep S.A. podpisał aneks do umowy pożyczki odnawialnej z Unihouse S.A. na kwotę 20 mln zł, zwiększający kwotę udzielonej pożyczki do 25 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 07 listopada 2025 Unidevelopmet S.A zwrócił do Unibep SA pożyczkę w kwocie 20 mln zł udzieloną dnia 06 marca 2025 roku.

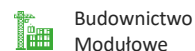
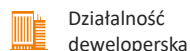
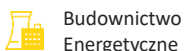
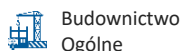
- **Sprawy sądowe po dniu bilansowym**

- 23 grudnia 2022 roku Unibep SA złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew przeciwko Miastu Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A. tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie w kwocie 13.401.366,91 zł. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. 14 października 2025 roku Sąd I instancji wydał wyrok, zgodnie z którym zasądzone na rzecz Unibep SA 10.721.093,53 zł należności głównej powiększonej o odsetki oraz koszty procesu. Wyrok jest nieprawomocny.
- 6 października 2025 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał kolejne postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie skuteczności uchwał Fama Sp. z o.o. zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 1 lipca 2024 roku. Sprawa została opisana także w sprawozdaniu rocznym 2024.

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

LEGENDA



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

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	588 049	543 892	283 464	122 849	124 234	-47 629	1 614 859
sprzedaż zewnętrzna	560 326	543 892	283 464	121 837	105 339	0	1 614 859
sprzedaż na rzecz innych segmentów	27 723	0	0	1 011	18 895	-47 629	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	532 375	511 102	255 684	93 154	118 786	-41 907	1 469 194
Zysk brutto ze sprzedaży	55 675	32 790	27 779	29 694	5 449	-5 722	145 665
% zysku brutto ze sprzedaży	9,47%	6,03%	9,80%	24,17%	4,39%	12,01%	9,02%

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

- PRZEKSZTAŁCONE

Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	952 585	423 016	122 655	244 136	125 119	-41 777	1 825 734
sprzedaż zewnętrzna	912 097	423 016	122 655	243 140	124 826		1 825 734
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 488	0	0	996	293	-41 777	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	941 717	389 925	123 435	169 148	118 995	-42 072	1 701 148
Zysk brutto ze sprzedaży	10 868	33 090	-780	74 988	6 124	296	124 585
% zysku brutto ze sprzedaży	1,14%	7,82%	-0,64%	30,72%	4,89%	-0,71%	6,82%

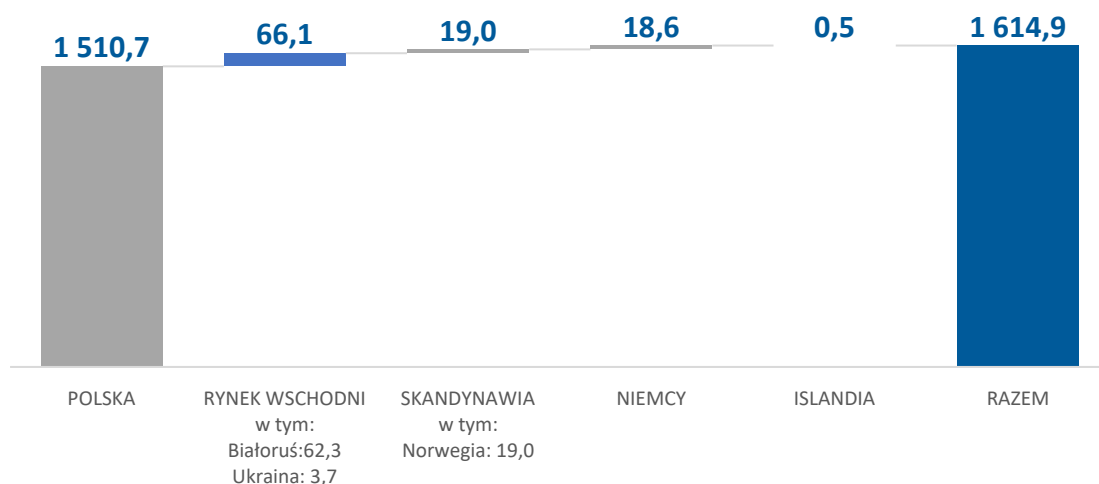
Prezentowane powyżej wyniki segmentów w porównaniu do wyników osiągniętych w analogicznym okresie poprzedniego roku zostały przekształcone zgodnie z zasadami porównywalności.

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

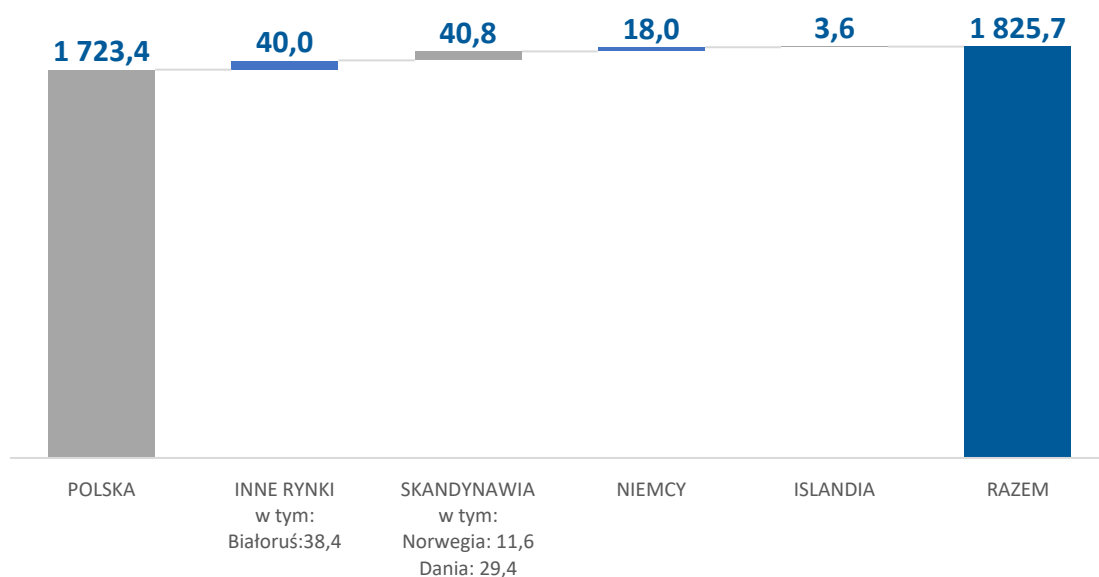
- Segment Budownictwa Ogólnego ujmuje sektory: budownictwo mieszkaniowe, niemieszkaniowe i przemysłowe,
- Segment Budownictwa Energetycznego ujmuje działalności Emitenta jako generalnego wykonawcy w sektorach stricte energetycznych: ciepłownictwo, kogeneracja oraz inne dziedziny energetyki.
- Pozostałe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

Informacja o obszarach geograficznych – dane Grupy Kapitałowej

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



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



3.2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

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

Emitent podkreśla, że analizując wyniki za okres I-IIIQ 2025 roku na tle danych finansowych za analogiczny okres poprzedniego roku należy pamiętać o jednorazowej wymowie tzw. zdarzeń o charakterze jednorazowym, których opis znajduje się w dalszej części Komentarza. Poniżej prezentowane są szacunkowe wstępne wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za okres I-IIIQ 2025 roku oraz I-IIIQ 2024 roku, ale „oczyszczone” o ww. zdarzenia.

mln zł	I-IIIQ 2025 bez zdarzeń jednorazowych*	I-IIIQ 2024 bez zdarzeń jednorazowych*	odchylenie	r/r
Sprzedaż	1 614,9	1 825,7	-210,9	-12%
Zysk brutto ze sprzedaży	145,7	125,5	20,1	16%
% sprzedaży	9,0%	6,9%		2,1p.p.
Zysk operacyjny	58,9	55,9	3,0	5%
% sprzedaży	3,6%	3,1%		0,6p.p.
Zysk brutto	24,2	28,2	-4,0	-14%
% sprzedaży	1,5%	1,5%		0,0p.p.
Zysk netto	16,6	22,4	-5,8	-26%
% sprzedaży	1,0%	1,2%		-0,2p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12,3	-1,6	13,8	885%
% sprzedaży	0,8%	-0,1%		0,8p.p.

* Wyjaśnienie charakteru i wielkości wpływu elementów o charakterze jednorazowym odnotowanych w okresie 3-ch kwartałów lat 2024 i 2025 znajduje się na str. 18 niniejszego sprawozdania.

W analizowanym okresie 3 kwartałów 2025 roku Grupa Kapitałowa odnotowała spadek przychodów o ok. 12% r/r głównie w ślad za ujemną dynamiką w segmencie developerskim. Wykluczając zdarzenia o charakterze jednorazowym analizowany okres był czasem intensywnej pracy nad poprawą rentowności operacyjnej poprzez z jednej strony kontrolę kosztów działalności, a z drugiej poprzez bardzo selektywne podejście do kontraktacji nowych projektów w poszukiwaniu tych z nich, które charakteryzują się optymalnymi wskaźnikami rentowności operacyjnej. W rezultacie wskaźnik rentowność brutto ze sprzedaży wzrósł z 6,9% do 9,0%. Pozytywne odchylenie odnotował także zysk z działalności operacyjnej (wzrost rentowności z 3,1% do 3,6%).

Poniżej Emitent prezentuje zestawienia szacunkowych skonsolidowanych danych finansowych z uwzględnieniem oraz bez uwzględnienia zdarzeń jednostkowych.

	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2025 zdarzenie jednorazowe	I-IIIQ 2025 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	1 614,9		1 614,9
Zysk brutto ze sprzedaży	145,7		145,7
% sprzedaży	9,0%		9,0%
Zysk operacyjny	66,0	7,2	58,9
% sprzedaży	4,1%		3,6%
Zysk brutto	31,3	7,2	24,2
% sprzedaży	1,9%		1,5%
Zysk netto	22,4	5,8	16,6
% sprzedaży	1,4%		1,0%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15,2	2,9	12,3
% sprzedaży	0,9%		0,8%

	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2024 zdarzenie jednorazowe	I-IIIQ 2024 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	1 825,7		1 825,7
Zysk brutto ze sprzedaży	124,6	-0,9	125,5
% sprzedaży	6,8%		6,9%
Zysk operacyjny	159,1	103,2	55,9
% sprzedaży	8,7%		3,1%
Zysk brutto	131,4	103,2	28,2
% sprzedaży	7,2%		1,5%
Zysk netto	106,0	83,6	22,4
% sprzedaży	5,8%		1,2%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	46,5	48,1	-1,6
% sprzedaży	2,5%		-0,1%

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

- **Segment budowlany** (spadek sprzedaży o 6%), który ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego. Sektor budownictwa ogólnego uwzględnia prezentowany we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową. Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych za okres I-IIIQ 2025 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg sektorów działalności przedstawiają się następująco:
 - sektor budownictwa energetycznego (wzrost o 131% r/r),
 - sektor budownictwa infrastrukturalnego (wzrost o 29% r/r),
 - sektor budownictwa ogólnego (spadek o 38% r/r) na co głównie wpłynął fakt niskiej kontraktacji w ciągu roku 2024 skutkującą spadającym portfelem zamówień,
- **budownictwa modułowego** (tj. działalność spółki zależnej Unihouse S.A.) (spadek sprzedaży o 1% r/r),
- **segment deweloperski** (spadek sprzedaży o 50% r/r) w ślad za procesem protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z przyjętymi harmonogramami.

Eliminując zdarzenia jednorazowe, w okresie I-IIIQ 2025 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 58,9 mln zł i w porównaniu do 55,9 mln zł zysku odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku stanowi to pozytywne odchylenie o 3 mln zł.

Na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności, o których mowa w dalszej części komentarza.

Poza ww. zjawiskami Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost kosztów zarządu w wysokości ok. 13 mln zł (tj. 21%), co wynikało głównie z regulacji płacowych, wzmocnienia struktur centralnych oraz ujęcia kosztów o charakterze szacunkowym związanych z przyszłymi rozliczeniami wynagrodzeń.

Pomimo dobrych wyników na poziomie zysku operacyjnego, na ostateczny rezultat w pozycji wyniku netto wpływ miały wyższe niż przed rokiem koszty działalności finansowej. W okresie I-IIIQ 2025 roku odnotowano wzrost kosztów działalności finansowej o ok. 7 mln zł w stosunku do okresu porównywalnego głównie w wyniku:

1. Niekorzystnej wyceny instrumentów zabezpieczających pozycję walutową, które zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń wyceniane są według wartości rynkowej na dzień bilansowy. Z drugiej strony bieżąca wycena kontraktów, która przynosi symetryczną poprawę w zakresie walutowym wykazywana jest w sprawozdawczości wedle stopnia ich zawansowania. Powoduje to sytuację, w której pełne rozpoznanie symetrycznych i pozytywnych skutków zabezpieczeń walutowych rozłożone jest w czasie trwania danego kontraktu.
2. Wzrostu kosztów związanych z ujęciem dyskonta od zobowiązań. Wynika to z faktu obniżki stóp procentowych przez NBP od początku roku, powodujący ujemny efekt korekty wyceny zobowiązań długoterminowych dotyczących posiadanych kaucji. Emitent intensywnie pracuje nad tym, aby wraz z rozwojem sprzedaży adekwatnie rosły zabezpieczenia należytego wykonania umów realizowanych przez podwykonawców w formie kaucji gwarancyjnych, zaś spadające oprocentowanie WIBOR skutkuje adekwatnym przeliczeniem w dół dyskonta tych długoterminowych zobowiązań zgodnie z zasadami opisanymi w MSSF.

W rezultacie ww. czynników za 3 kwartały 2025 roku Grupa Kapitałowa wykazała zysk netto na poziomie 16,6 mln zł, wobec 24,4 mln zł za analogiczny okres roku poprzedniego, wolnych od wpływu ww. zdarzeń jednorazowych. Z kolei zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej w roku bieżącym wyniósł 12,3 mln zł wobec straty 1,6 mln zł wykazanej rok wcześniej.

Na koniec trzeciego kwartału 2025 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wyniósł 274 mln zł, wobec 139 mln zł na koniec września 2024 roku. Pozycja ta neutralizuje zadłużenie finansowe (z wyłączeniem zobowiązań leasingowych z tytułu najmów) sięgające 311 mln zł wg stanu na 30 września 2025 roku, wobec 361 mln zł na dzień 30 września 2024 roku. Poziom zadłużenia netto wynoszący dla Grupy Kapitałowej 37 mln zł wg stanu na 30 czerwca 2025 roku spadł znacząco względem stanu na 30 września 2024 roku, kiedy wynosił 222 mln zł. Spadł on również względem stanu na koniec 30 czerwca 2025 roku (199 mln zł) oraz 31 marca 2025 roku (260 mln zł).

Zarząd pragnie wskazać, że poziom zadłużenia netto pozostaje w zgodzie z planami wewnętrznymi i jest na poziomie gwarantującym spełnienie wszelkich kowenantów finansowych oczekiwanych przez instytucje finansowe i obligatariuszy. Parametr ten i czynniki wpływające na jego poziom podlegają bieżącej i nieustannej kontroli.

Poniżej kwartalne zestawienie wyników finansowych Grupy Kapitałowej - bez zdarzeń o charakterze jednorazowym – wskazujące na poprawę wyników w kolejnych okresach sprawozdawczych.

	IQ 2025	IIQ 2025	IIIQ 2025
Sprzedaż	429,8	605,7	579,4
Zysk brutto ze sprzedaży	30,0	51,7	64,0
% sprzedaży	7,0%	8,5%	11,0%
Zysk operacyjny	4,4	24,3	30,2
% sprzedaży	1,0%	4,0%	5,2%
Zysk brutto	-4,4	10,1	18,4
% sprzedaży	-1,0%	1,7%	3,2%
Zysk netto	-4,0	4,7	15,9
% sprzedaży	-0,9%	0,8%	2,7%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-5,6	3,1	14,8
% sprzedaży	-1,3%	0,5%	2,6%

*** Wyjaśnienie charakteru i wielkości wpływu elementów o charakterze jednorazowym odnotowanych w okresie 3-ch kwartałów lat 2024 i 2025**

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

Powyższe czynniki miały dodatni wpływ na wyniki prezentowane za okres I-IIIQ 2024 roku, zarówno na poziomie zysku z działalności operacyjnej (+103,2 mln zł) jak też zysku netto (+83,6 mln zł). Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że za okres I-IIIQ 2024 roku zysk operacyjny Grupy Kapitałowej oczyszczony z wpływu w/w efektu stanowił wartość 56 mln zł, a zysk na poziomie netto wynosił 22,4 mln zł.

Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w okresie I-IIIQ 2025 roku było dalsze przeszacowanie wartości godziwej gruntów przekwalifikowanych w roku 2024 z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Urealnienie wyceny spowodowało wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnej i wpływ na wynik z działalności operacyjnej (+7,2 mln zł) oraz zysk netto (+5,8 mln zł).

SEGMENT BUDOWLANY

W okresie I-IIIQ 2025 roku w **segmencie budowlanym**, obejmującym sektory budownictwa **ogólnego**, **energetycznego** oraz **infrastruktury** rozpoznana sprzedaż wyniosła ok. 1.415 mln zł (spadek o ok. 6%).

	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	1 415,4	1 498,3	-82,9	-6%
Zysk brutto ze sprzedaży	116,2	43,2	73,1	169%
% sprzedaży	8,2%	2,9%		5,3p.p.
Portfel zamówień	4 005	3 445	560	16%
Kontrakcja	2 287	1 347	940	70%

W największym stopniu na spadek ten wpłynęła niższa niż przed rokiem sprzedaż w ramach budownictwa **ogólnego** (minus 38%). Sektor budownictwa ogólnego uwzględnia prezentowany w latach poprzednich raportach bieżących i okresowych sektor kubaturowy oraz wydzieloną z sektora energetyczno-przemysłowego część przemysłową.

Niższa sprzedaż w budownictwie ogólnym spowodowana jest to niższą, selektywną i ostrożną kontrakcją w roku 2024, skutkującą obniżonym portfelem zamówień na dzień 31 grudnia 2024. Sektor mieszkaniowy będący istotną częścią segmentu budownictwa ogólnego dalej przeżywa kryzys. Dane rynkowe wskazują, że w okresie styczeń-wrzesień 2025 było o 13,4% mniej niż przed rokiem pozwoleń na budowę. Dodatkowo o 8,5% mniej niż przed rokiem było mieszkań, których budowę rozpoczęto, co miało także wpływ na działalność Emitenta w sektorze mieszkaniowym.

Od początku 2025 roku Emitent intensyfikuje swoje działania dotyczące skutecznej penetracji segmentu budownictwa ogólnego w sektorze wojskowym, co w znakomity sposób przyczynia się do poprawy portfela zamówień w tej gałęzi rynku w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Przełoży się to na wzrost sprzedaży w kolejnych okresach sprawozdawczych. Od początku roku pozyskaliśmy zamówienia segmentu wojskowego na łączną kwotę 534 mln zł (netto), a obecnie w przygotowaniu są nowe konkursy na kwotę ok. 230 mln zł. Portfel zamówień budownictwa ogólnego na koniec IIIQ 2025 roku wynosił ok.

1,5 mld zł, w tym w sektorze wojskowym jest to wartość ok. 0,7 mld zł. Dla porównania na koniec IIIQ 2024 roku sektor wojskowy stanowił ok. 0,2 mld zł w całości portfela budownictwa ogólnego wynoszącego wtedy ok. 1,2 mld zł.

Dodatkowo Zarząd kontynuuje intensyfikację działań kontraktacyjnych na terytorium Małopolski i Podkarpacia oraz Dolnego Śląska, rozwijając tam struktury handlowe i realizacyjne. Od początku roku do końca września 2025 sektor budownictwa ogólnego pozyskał nowe kontrakty na łączną wartość 973 mln zł. Tym samym portfel zamówień na koniec trzeciego kwartału 2025 roku wyniósł ok. 1,5 mld zł. Dodatkowo w październiku 2025 zawarto kolejne kontrakty o wartości ok. 90 mln zł.

[mln PLN]	I-IIQ 2025	I-IIIQ 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	588,0	952,6	-364,5	-38%
Zysk brutto ze sprzedaży	55,7	10,9	44,8	412%

Mimo niższej sprzedaży r/r sektor budownictwa ogólnego odnotował istotny wzrost zysku brutto ze sprzedaży, zarówno w ujęciu wartościowym jak i procentowym.

Znaczący wzrost przychodów osiągnięty został w **budownictwie energetycznym** (131%), w ramach którego od początku roku rozpoznawane są przychody z projektów podpisanych jeszcze w 2024 roku wg ich zaawansowania a dotyczące sektora kogeneracji, które obecnie znajdują się w fazie intensywnej realizacji.

[mln PLN]	I-IIQ 2025	I-IIIQ 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	283,5	122,7	160,8	131%
Zysk brutto ze sprzedaży	27,8	-0,8	28,6	

Aktualnie realizowane kontrakty są efektem świadomej kontraktacji z punktu widzenia rentowności i stanowią istotny wkład w wynikach segmentu budowlanego. Od roku 2025 i dla okresów porównawczych nie uwzględnia się w sektorze energetycznym prezentowanej w raportach lat poprzednich części przemysłowej, która rozpoznawana jest aktualnie w sektorze budownictwa ogólnego.

Dobrze jakościowo wygląda portfel realizowany w sektorze energetycznym. Realizujemy ważne kontrakty na terenie Elbląga, Zdzieszowic oraz Żywca. Zakończyliśmy z sukcesem realizację kontraktu w Białymstoku dla Enea Ciepło. Coraz aktywniej poruszamy się w ramach projektów kogeneracyjnych, kotłowni biomasowych, gazowych i olejowych oraz spalarni odpadów.

Od początku roku podpisaliśmy dwa znaczące kontrakty dla rozwoju oraz przyszłych wyników – łącznie na wartość ok. 800 mln zł. Z ORLEN Termika podpisaliśmy umowę na budowę nowoczesnej kotłowni biomasowej na terenie Elektrociepłowni Pruszków. W lipcu br. działając w ramach konsorcjum zawarliśmy z PGE Energia Ciepła S.A. kolejną ważną dla dalszego rozwoju umowę na budowę źródła kogeneracyjnego na paliwo gazowe na terenie Elektrociepłowni Kraków (ok. 590 mln zł bez uwzględnienia wynagrodzenia konsorcjanta). Poniżej komunikowana we wcześniejszych raportach prezentacja umowy w podziale na część przypadającą Emitentowi oraz część konsorcjanta.

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

Tym samym portfel zamówień na koniec trzeciego kwartału 2025 roku wyniósł ok. 1 mld zł. Kolejne istotne tematy znajdują się w przygotowaniu lub oczekują na wybór przez zamawiających.

Dobrze pod względem sprzedaży prezentuje się **sektor infrastruktury**. Wykazał on wzrost obrotów o 29% r/r. Wzrost wynika częściowo z tzw. efektu niskiej bazy, głównie w ślad za realizacją kontraktów typu projektuj-i-buduj, które były na etapie przygotowań przez rok 2024, a obecnie weszły w fazę realizacji. Dodatkowo wpływ na sprzedaż miało pozyskanie w lipcu br. kontraktu na przebudowę istniejącej drogi technicznej wzdłuż granicy z Republiką Białorusi, który w 2 półroczu 2025 znajduje się w procesie realizacji z planowanym terminem zakończenia do końca br.

[mln PLN]	I-IIQ 2025	I-IIIQ 2024	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	543,9	423,0	120,9	29%
Zysk brutto ze sprzedaży	32,8	33,1	-0,3	-1%

Sektor infrastrukturalny kontynuuje działania związane z dywersyfikacją geograficzną i produktową. Służby handlowe czynią starania pozyskania kolejnych kontraktów nowych regionach kraju. Jednym z celów jest pozyskanie do realizacji projektu z budownictwa kolejowego.

Od początku roku do końca września 2025 sektor budownictwa infrastrukturalnego pozyskał nowe kontrakty na łączną wartość ponad 500 mln zł. Tym samym portfel zamówień na koniec trzeciego kwartału 2025 roku wyniósł ponad 1,5 mld zł.

W rezultacie przedstawionych zdarzeń oraz dzięki selektywnej i ostrożnej kontraktacji, jak również wzmocnieniu nadzoru nad realizacją i kontrolą procesów **rentowność brutto ze sprzedaży segmentu budowlanego uległa zdecydowanej poprawie**. Jej poziom wzrósł z +2,9% w okresie I-IIIQ 2024 roku do +8,2% odnotowanego w bieżącym roku, w tym:

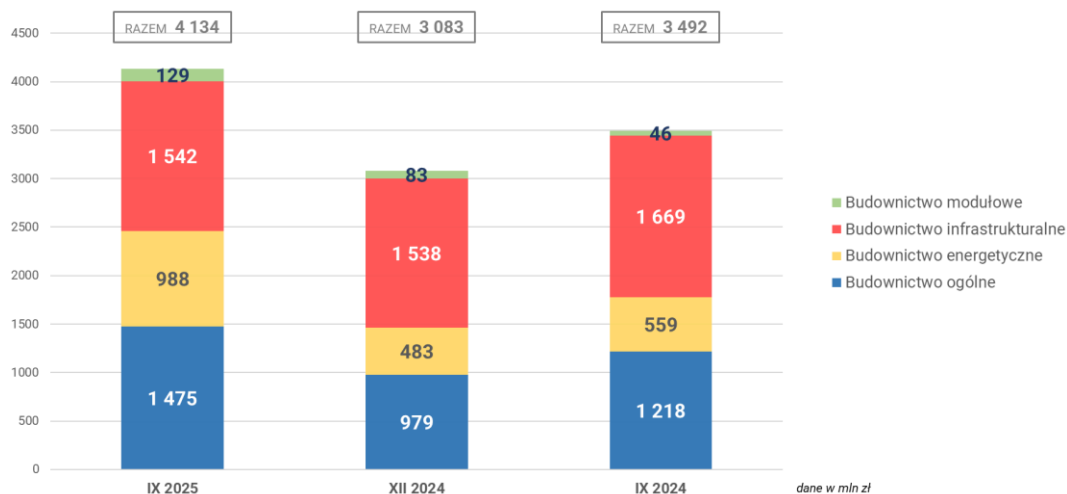
- budownictwo energetyczne: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -0,6% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +9,8%,
- budownictwo ogólnego: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości +1,1% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 9,5%,
- budownictwo infrastrukturalne: spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości +7,8% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży +6,0%.

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

Wartość umów budowlanych zawartych i podpisanych w segmencie budownictwa we wszystkich jego sektorach w okresie I-IIIQ 2025 roku wyniosła ok. 2,3 mld zł, co jest wynikiem wyższym niż w analogicznym okresie ubiegłego roku o 70%. Poziom kontraktacji po dziewięciu miesiącach 2025 roku przekracza wynik z całego roku 2024 (ok. 1,6 mld zł). Dodatkowo po dniu bilansowym zawarto kontrakty na wartość ok. 0,1 mld zł.

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

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



SEGMENT DEWELOPERSKI

Sprzedaż segmentu **deweloperskiego** za 9 miesięcy 2025 roku wyniosła 122,7 mln zł wobec 242,1 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek obrotów segmentu o ok. 50% był zgodny z przewidywaniami wynikającymi z sytuacji rynkowej i harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich.

Eliminując zdarzenia jednorazowe Grupa Unidevelopment za 3 kwartały br. wypracowała zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 29,7 mln zł w porównaniu z 75,9 mln zł odnotowanym w analogicznym okresie poprzedniego roku, co stanowi 61% spadek.

	I-IIIQ 2025 bez zdarzeń jednorazowych	I-IIIQ 2024 bez zdarzeń jednorazowych	odchylenie	r/r
Sprzedaż	122,7	244,1	-121,3	-50%
Zysk brutto ze sprzedaży	29,7	75,9	-46,2	-61%
% sprzedaży	24,2%	31,1%		-6,9p.p.
Zysk operacyjny	12,7	62,5	-49,8	-80%
% sprzedaży	10,3%	25,6%		-15,3p.p.
Zysk brutto	10,9	58,9	-48,0	-81%
% sprzedaży	8,9%	24,1%		-15,3p.p.
Zysk netto	8,9	41,0	-32,1	-78%
% sprzedaży	7,2%	16,8%		-7,2p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	5,6	19,7	-14,1	-72%
% sprzedaży	4,6%	8,1%		-3,5p.p.
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	202	171	31	18%
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	155	386	-231	-60%

Analogicznie jak przy komentarzu do wyników Grupy Kapitałowej, Zarząd Emitenta wskazuje, że na ogólną rentowność operacyjną osiągniętą za 9 miesięcy 2024 roku przez Grupę Kapitałową miało wpływ zdarzenie jednorazowe odnotowane w ramach działalności deweloperskiej. Spółki zależne od Emitenta

funkcjonujące w strukturach Grupy Unidevelopment podjęły wówczas uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiązało się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Ponadto została zrealizowana sprzedaż działki położonej przy ul. Coopera w Warszawie.

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

Poniżej Emitent prezentuje zestawienia szacunkowych skonsolidowanych danych finansowych z uwzględnieniem oraz bez uwzględnienia zdarzeń jednostkowych.

	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2025 zdarzenie jednorazowe	I-IIIQ 2025 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	122,7		122,7
Zysk brutto ze sprzedaży	29,7		29,7
% sprzedaży	24,2%		24,2%
Zysk operacyjny	19,8	7,2	12,7
% sprzedaży	16,1%		10,3%
Zysk brutto	18,0	7,2	10,9
% sprzedaży	14,7%		8,9%
Zysk netto	14,7	5,8	8,9
% sprzedaży	12,0%		7,2%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	8,5	2,9	5,6
% sprzedaży	6,9%		4,6%

	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2024 zdarzenie jednorazowe	I-IIIQ 2024 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	244,1		244,1
Zysk brutto ze sprzedaży	75,0	-0,9	75,9
% sprzedaży	30,7%		31,1%
Zysk operacyjny	165,7	103,2	62,5
% sprzedaży	67,9%		25,6%
Zysk brutto	162,1	103,2	58,9
% sprzedaży	66,4%		24,1%
Zysk netto	124,7	83,6	41,0
% sprzedaży	51,1%		16,8%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	67,8	48,1	19,7
% sprzedaży	27,8%		8,1%

W wynikach tego segmentu za 9 miesięcy 2025 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 155 lokali, a w analogicznym okresie 2024 roku 386 lokali. W tym samym okresie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 202 lokali (w tym 14 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 171 lokalami (w tym 50 w ramach wspólnych przedsięwzięć) z analogicznego okresu 2024 roku tj. wzrost o 18,3%. Odnotowany wzrost był szczególnie wyraźny w III kwartale 2025 roku, w którym spółka podpisała umowy na sprzedaż 92 lokali. Jest on związany przede wszystkim z czynnikami rynkowymi i widoczną na przestrzeni ostatnich miesięcy stopniową poprawą sytuacji na rynku mieszkaniowym.

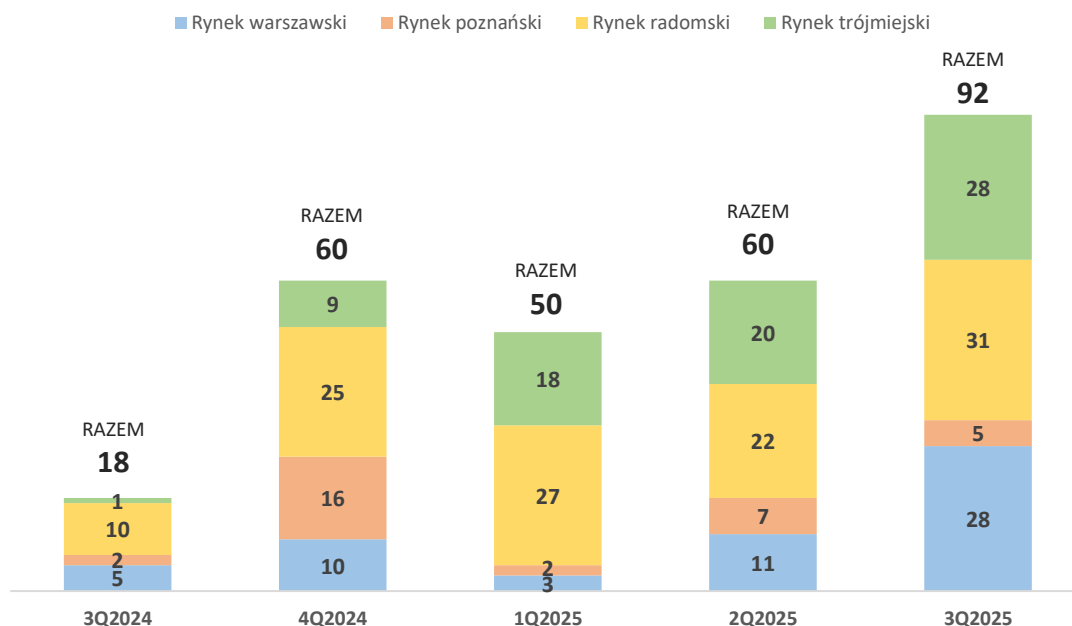
Wynika ona m.in. z kolejnych obniżek stóp procentowych przekładających się na zwiększenie siły nabywczej klientów.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ ZA OKRES I-IIIQ 2025

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024
Rynek warszawski	42	28	51	19
Rynek poznański	14	50	15	330
Rynek radomski	80	56	31	37
Rynki trójmiejski	66	37	-	-
Razem	202	171	155	386
<i>w tym JV</i>	<i>9</i>	<i>50</i>	<i>15</i>	<i>330</i>

W okresie 9 miesięcy 2005 roku Grupa Unidevelopment prowadziła sprzedaż w 10 inwestycjach. W tym okresie Grupa Unidevelopment rozpoczęła przekazywanie lokali w inwestycji „Sadyba Spot” na warszawskim Mokotowie oraz inwestycji Osiedle Idea Aurora w Radomiu. Rozpoczęła również budowę isprzedaż lokali w ramach II etapu inwestycji „Kusocińskiego” w Gdańsku. W IV kwartale bieżącego roku Grupa Unidevelopment rozpoczęła zgodnie z harmonogramem przekazywanie klientom lokali w I etapie projektu „Kusocińskiego”. W tym roku wprowadzi jeszcze do oferty nową inwestycję w Warszawie, w ramach której powstanie 237 lokali.

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



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

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2024	Liczba mieszkań sprzedanych w I-IIIQ 2025	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2025	Razem
Sadyba Spot	49	14	48	111
Impuls Marywilska	3	28	92	123
Rynek warszawski	52	42	140	234
Osiedle Idea Orion	97	29	41	167
Osiedle Idea Aurora	13	44	110	167
Osiedle Idea Ogrody	26	7	3	36
Rynek radomski	136	80	154	370
Kusocińskiego 1	50	40	42	132
Kusocińskiego 2	-	26	152	178
Rynek trójmiejski	50	66	194	310
Fama Jeżyce ¹⁾	355	14	-	369
Rynek poznański	355	14	-	369
Ogółem	593	202	488	1 283
<i>w tym JV</i>				
<i>¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)</i>	<i>355</i>	<i>14</i>	<i>-</i>	<i>369</i>

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

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	178	2
Rynek trójmiejski	178	2
OGÓŁEM	178	2

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

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	111	8
Osiedle Idea Aurora	167	5
Rynek radomski	167	5
OGÓŁEM	278	13

Według stanu na dzień 30 września 2025 roku w realizacji znajdowało się 3 projekty deweloperskie z łączną liczbą 433 mieszkań i 2 lokali usługowych.

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Impuls Marywilska	123	-
Rynek warszawski	123	-
Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk)	132	-
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	178	2
Rynek trójmiejski	310	2
Ogółem	433	2

W 4 kwartale 2025 Grupa UNIDEVELOPMENT planuje rozpocząć budowę 237 mieszkań na rynku warszawskim (1 projekt). Mieszkania te znajdują się w ofercie w roku 2025 i kolejnych latach.

PROJEKTY KTÓRYCH ROZPOCZĘCIE BUDOWY PLANOWANE JEST NA IVQ 2025 ROKU

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

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

BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU

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

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

SEGMENT MODUŁOWY

Po III kwartałach 2025 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 124 mln zł, był to poziom zbliżony do analogicznego okresu z roku poprzedniego. Rentowność operacyjna została odnotowana na poziomie -3,7 mln zł i tym samym była niższa niż w tym samym okresie w roku 2024, głównie z uwagi na zdarzenia jednorazowe, których wpływ na EBIT „odwrócony” jest na działalności finansowej. Stąd też poprawa za trzy kwartały na poziomie wyniku brutto.

Wynik na poziomie zysku brutto ze sprzedaży po trzech kwartałach 2025 roku był niższy o ok. 1,1 mln zł w porównaniu z danymi za rok poprzedni. Na poziom tej marży w największym stopniu wpłynęły zdarzenia z I kwartału 2025 roku, dotyczące zrealizowanych różnic kursowych, których wycena została następnie odwrócona w działalności finansowej (ok. 2 mln zł). Sytuacja ta była związana z wygranym procesem sądowym oraz wpływem środków w walucie NOK (ponad 27 mln NOK zafakturowanych po wyższym kursie PLN niż kurs w momencie uzyskania przepływów pieniężnych).

	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024	odchylenie	r/r
Sprzedaż	124,2	126,1	-1,9	-1%
Zysk brutto ze sprzedaży	5,3	6,4	-1,1	-17%
% sprzedaży	4,3%	5,1%		-0,8p.p.
Zysk operacyjny	-3,7	-1,1	-2,6	-241%
% sprzedaży	-2,9%	-0,8%		-2,1p.p.
Zysk brutto	-5,4	-7,7	2,4	31%
% sprzedaży	-4,3%	-6,1%		1,8p.p.
Zysk netto	-4,3	0,3	-4,6	
% sprzedaży	-3,4%	0,2%		-3,7p.p.
Portfel zamówień	129	46	83	180%
Kontraktacja	167	75	92	123%

W analizowanym okresie kontraktacja i portfel zamówień były na zdecydowanie wyższym poziomie w porównaniu do danych z analogicznego okresu roku 2024. Miało to wpływ na poprawę wskaźników sprzedaży i produkcji w III kwartale roku 2025. Sprzedaż w samym III kwartale wyniosła ok. 55 mln zł (co stanowi ok. 44% łącznej sprzedaży za trzy kwartały) i była wyższa w porównaniu do III kwartału 2024 o ok. 18 mln zł (49%). Podobny trend odnotowano również w produkcji, która za I-III kwartał 2025 wyniosła 19,5 tys. m2, a w samym III kwartale było to 9,8 tys. m2 (50% całej produkcji). Dla porównania w całym 2024 roku wyprodukowane zostało niespełna 14,5 tys. m2.

	Sprzedaż	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024	odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe		124,2	126,1	-1,9	-1%
- Polska		86,1	62,2	23,9	38%
- Norwegia		19,0	12,4	6,6	53%
- Niemcy		18,6	18,0	0,6	3%
- Dania		0,0	29,4	-29,4	-100%
- Szwecja + pozostałe		0,5	4,1	-3,6	-88%

Zarząd Unihouse S.A., realizując swoje działania w tym segmencie rynku, intensywnie rozwija proces penetracji rynku polskiego, nie odpuszczając rynków eksportowych czego efektem są kolejne kontrakty w portfelu zamówień. Na dzień 30 września 2025 roku w portfelu było 129 mln zł, a na dzień dzisiejszy jest już ponad 320 mln zł. W przygotowaniu i opracowaniu są kolejne ważne kontrakty, które będą rozstrzygane w najbliższych miesiącach 2025 roku. Zarząd Unihouse S.A. dobrze ocenia perspektywy związane z koncentracją działań akwizycyjnych na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse S.A. jest już znana.

BACK OFFICE

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

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

- rozwój systemów komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej,
- rozwój narzędzi kontrolingowych,
- wsparcie zarządzania gospodarką materiałową,
- raportowanie giełdowe,
- zaangażowanie w rozwój technologii BIM.

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

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

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- relatywnie wysoki poziom inflacji, choć ostatnio (tj. od początku roku) wskazujący trend spadkowy,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- spodziewane uwolnienie cen energii,
- problemy ze znalezieniem wykwalifikowanych pracowników w sektorze budowlanym. Ryzyko to będzie permanentnie wpływać na sytuację firm budowlanych w Polsce, szczególnie wobec spodziewanego boomu inwestycyjnego,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje,
- rosnące koszty pracy wynikające z faktów wskazanych powyżej,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji,
- tempo uruchamiania inwestycji finansowanych z KPO lub funduszy spójnościowych,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz zamówień publicznych potęgowany przez brak programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego w Polsce,
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w segmencie budownictwa ogólnego ze strony mniejszych firm generalnego wykonawstwa spowodowana mniejszą ilością podaży nowych ofert,
- dostępność materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie (spodziewany boom inwestycyjny, szczególnie po zakończeniu wojny w Ukrainie),
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz w Ukrainie,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- wciąż wysokie koszty obsługi kredytów,

- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

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

RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

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

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną
- Ryzyko związane z koniunkturalnością rynku i popytem na usługi budowlane, w tym wpływem sytuacji gospodarczej na sektor budowlany
- Ryzyko prawne i regulacyjne
- Ryzyko związane z działaniami wojennymi w Ukrainie

- Ryzyko kredytowe związane z możliwością pogorszenia się zdolności płatniczej kontrahentów, inwestorów, emitenta oraz zmianami w polityce kredytowej banków i dostępnością finansowania dla sektora budowlanego
- Ryzyko operacyjne związane z realizacją projektów, obejmujące ryzyko technologiczne, gwarancyjne, opóźnienia w realizacji oraz wzrost kosztów projektu
- Ryzyko związane z dywersyfikacją źródeł przychodów oraz ekspansją na nowe rynki i segmenty działalności
- Ryzyko związane z utrudnionym dostępem do wykwalifikowanej siły roboczej, w tym z powodu migracji pracowników i zmian demograficznych
- Ryzyko kontynuacji działalności grupy kapitałowej
- Ryzyko walutowe
- Ryzyko stóp procentowych
- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko utraty płynności

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

SEZONOWOŚĆ

W trzecim kwartale 2025 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH WYNIKÓW NA DANY ROK

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2025.

W związku z zakończeniem 3 listopada 2025 roku procesu agregacji wstępnych danych finansowych realizowanego na potrzeby procesu przygotowywania sprawozdań finansowych za I-IIIQ 2025 roku, Emitent podjął decyzję o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych szacunkowych wybranych danych finansowych i operacyjnych Grupy Kapitałowej Unibep za I-IIIQ 2025 roku (raport bieżący nr 83/2025).

Poniżej zestawienie wybranych danych finansowych na tle publikowanych wstępnych szacunkowych danych.

	tys. zł	dane za I-IIIQ 2025	dane za I-IIIQ 2025 - szacunki z 03.11.2025 roku	odchylenie
1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży		1 614 859	1 614 859	0
<i>w tym przychody skonsolidowane w segmencie (bez uwzględnienia korekt konsolidacyjnych):</i>				
<i>budowlanym (*)</i>		<i>1 415 405</i>	<i>1 415 405</i>	<i>0</i>
<i>budownictwa modułowego</i>		<i>124 234</i>	<i>124 234</i>	<i>0</i>
<i>Deweloperskim</i>		<i>122 849</i>	<i>122 849</i>	<i>0</i>
<i>(*) segment budowlany ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego, infrastrukturalnego</i>				

2	Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży	145 665	145 665	0
3	Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej	66 017	66 017	0
4	Skonsolidowany zysk netto	22 407	22 407	0
4a	Skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. Dominującej	15 171	15 171	0
5	Dane wg stanu na dzień 30 września 2025 roku:			
5a	Poziom gotówki	274 069	274 069	0
5b	Poziom zadłużenia finansowego (z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów)	310 821	310 821	0
5c	Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową	112 552	112 552	0

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO OGÓLNE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Sektor: BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE

Unibep SA

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

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

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

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

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

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA



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



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



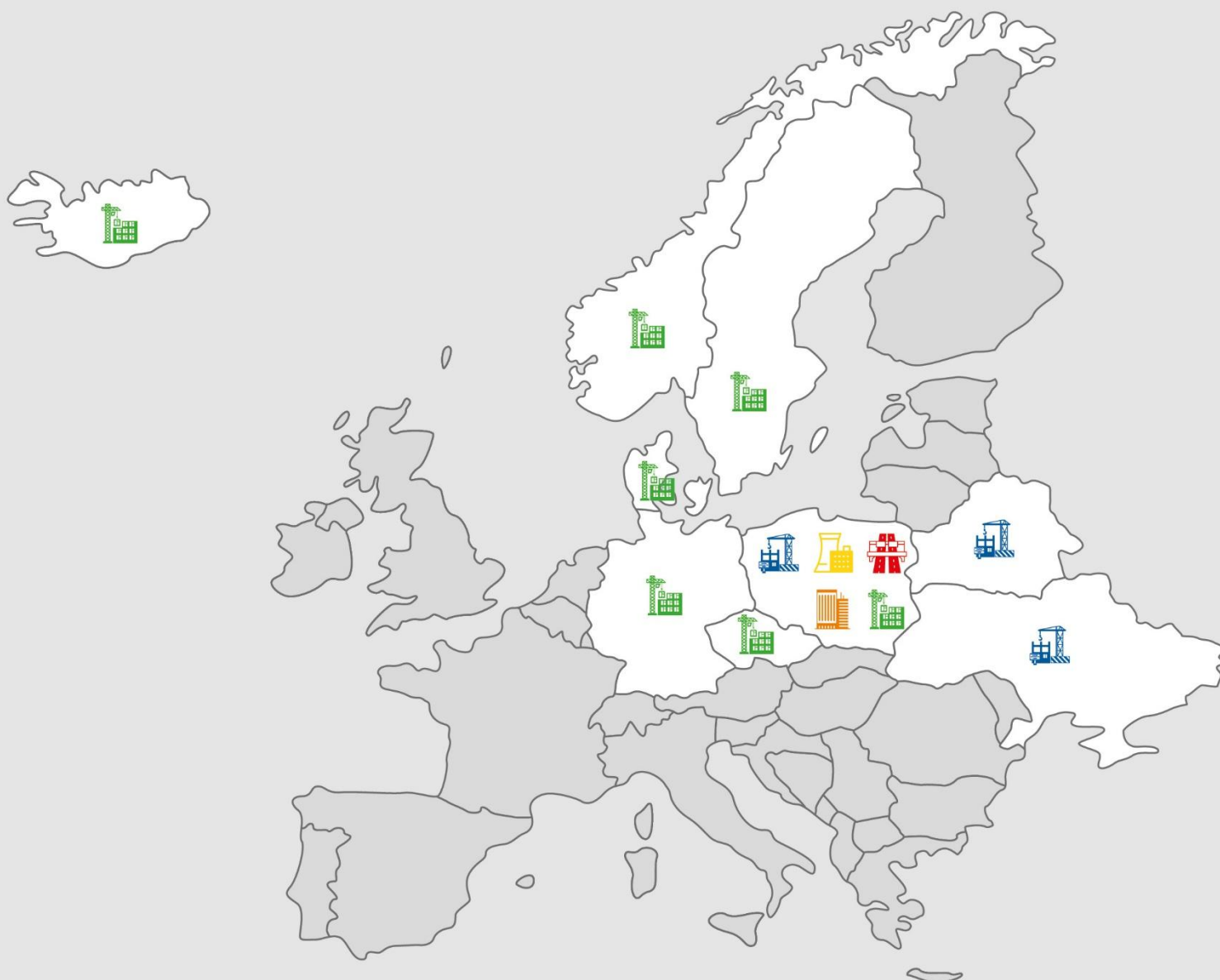
Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**
UNIBEP SA



Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA



Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA



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



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



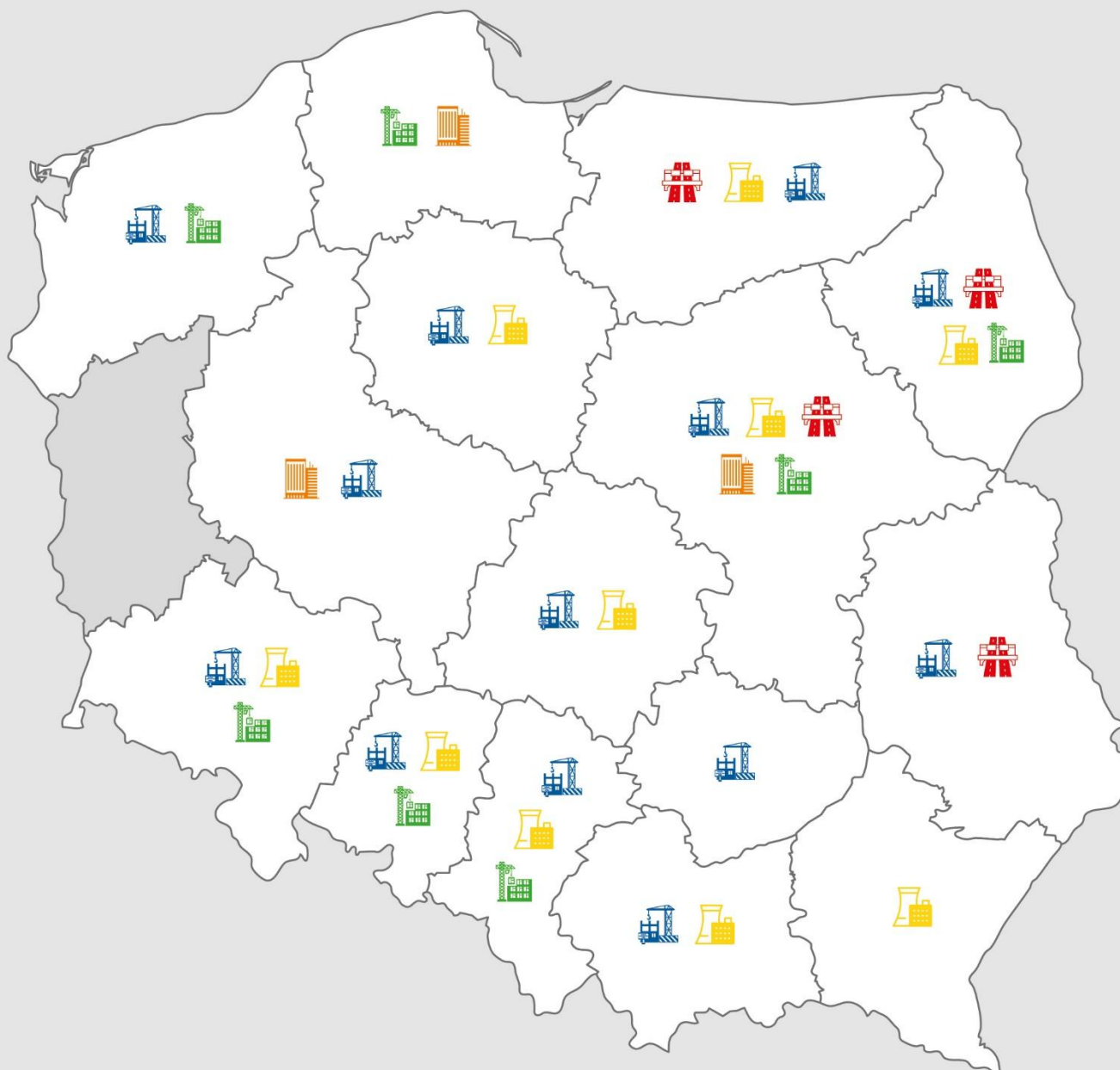
Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**
UNIBEP SA



Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA



Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

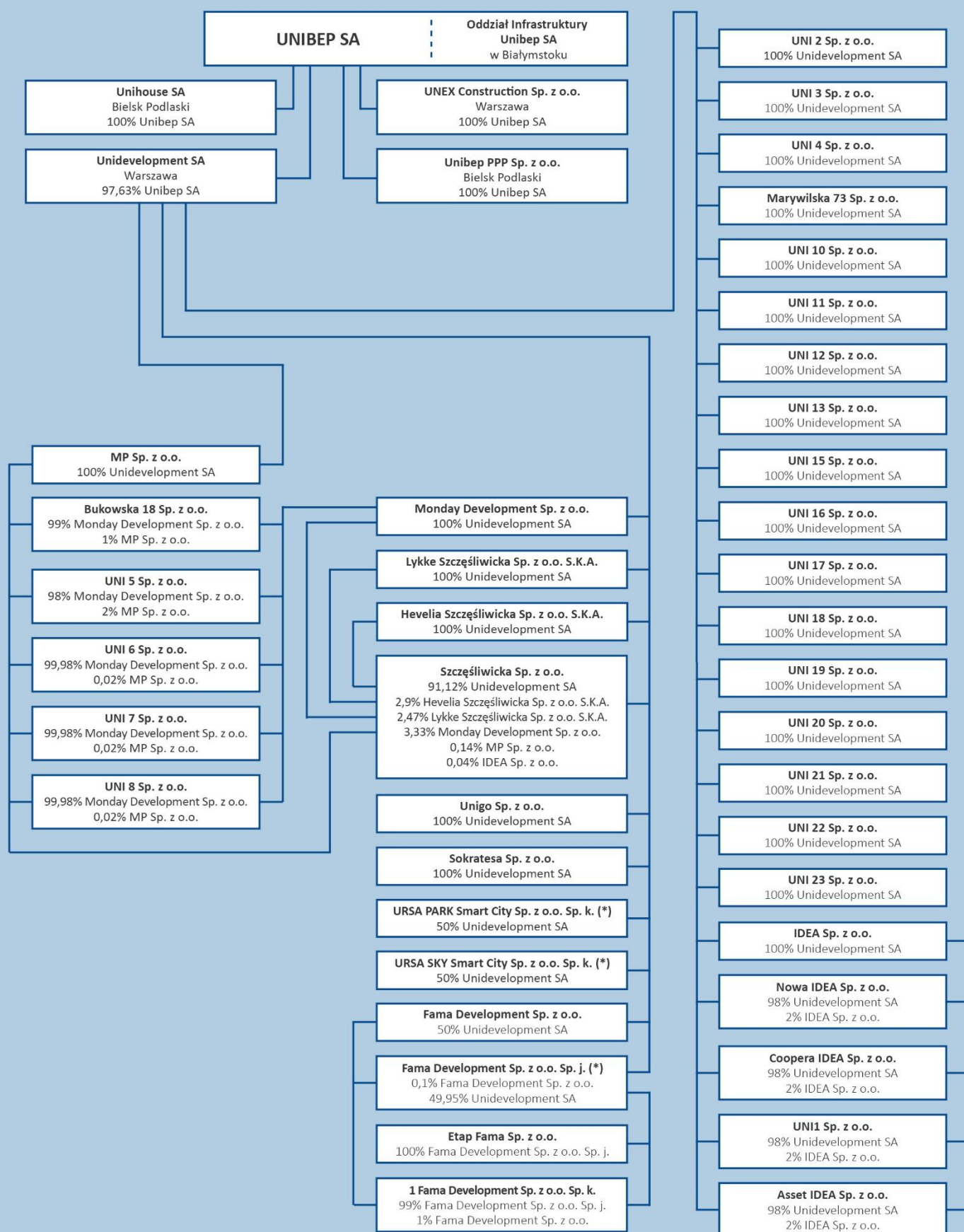
Na dzień 30 września 2025 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA. i Unihouse SA. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki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

4.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

W okresie trzeciego kwartału 2025 roku oraz po dniu bilansowym nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej Unibep.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP

STAN NA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU



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

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

5.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszek*	8 600 000	860 000,00	24,52
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	10 216 462	1 021 646,20	29,13
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

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

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

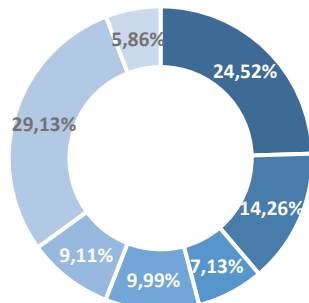
- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 28/2019.
- (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.
- (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
- (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).
- (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023).
- (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023).
- (8) 194 625 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024 na rzecz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep S.A., Dariusza Blochera (Rb 60/2025)

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

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszek**	8 600 000	860 000,00	24,52
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
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
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00

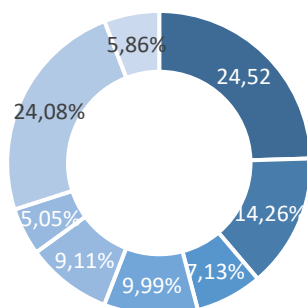
Akcjonariat - posiadający powyżej 5% akcji

na dzień 30 września



- Zofia Mikołuszko
- Beata Maria Skowrońska
- Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil
- PTE Allianz Polska SA
- PKO BP Bankowy OFE
- Free float
- Akcje własne

na dzień publikacji raportu:



- Zofia Mikołuszko
- Beata Maria Skowrońska
- Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil
- PTE Allianz Polska SA
- PKO BP Bankowy OFE
- TFI Allianz Polska SA
- Free float
- Akcje własne

Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2025 roku kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

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

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

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

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

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

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH.

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 30 września 2025 roku				
Andrzej Sterczyński	Prezes Zarządu	-	-	-
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Ewelina Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
Paweł Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień publikacji raportu				
Andrzej Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Ewelina Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
Paweł Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 30 września i dzień publikacji raportu				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
Wojciech Jacek Stajkowski	Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Dariusz Blocher	Zastępca Przewodniczącego RN	244 625	24 462,50	0,68%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Piotr Biezuński	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Maciej Patryk Stajkowski	Członek RN	-	-	-
Ryszard Rozpondek	Członek RN	-	-	-

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I półrocze 2025 roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęło powiadomienie dot. transakcji na akcjach spółki – Pan Andrzej Sterczyński, Prezes Zarządu nabył 8 050 akcji (Rb 78/2025).

10 września 2025 roku Pan Zbigniew Gościcki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta. Jednocześnie w tym samym dniu Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o utrzymaniu 5-osobowego składu zarządu Emitenta oraz o powołaniu Pana Pawła Nogalskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki na obecną VII wspólną kadencję Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 11 września 2025 roku (RB 69/2025)

Wśród osób zarządzających i nadzorujących spółki zależne w ramach GK Unibep tylko Zbigniew Gościcki jest właścicielem 1 580 000 akcji Unidevelopment SA (o wartości 158 000 zł, stanowiących 2,37% udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce).

Pozostałe osoby nie posiadają akcji/udziałów w spółkach zależnych GK Unibep. Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

5.3. PROGRAM MOTYWACYJNY

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unibep S.A. finansuje swoją działalność m.in. z emisji obligacji serii I. Obligacje zostały wyemitowane 19 października 2023 roku w ilości 1.380.402 sztuk o łącznej wartości 138 mln zł. Obligacje są niezabezpieczone. Data wykupu została określona na 19 października 2026 roku.

Na dzień 30 września 2025 roku wartość wskaźnika dźwigni finansowej (Zadłużenie finansowe netto / Kapitały własne) dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep SA wynosi 0,11.

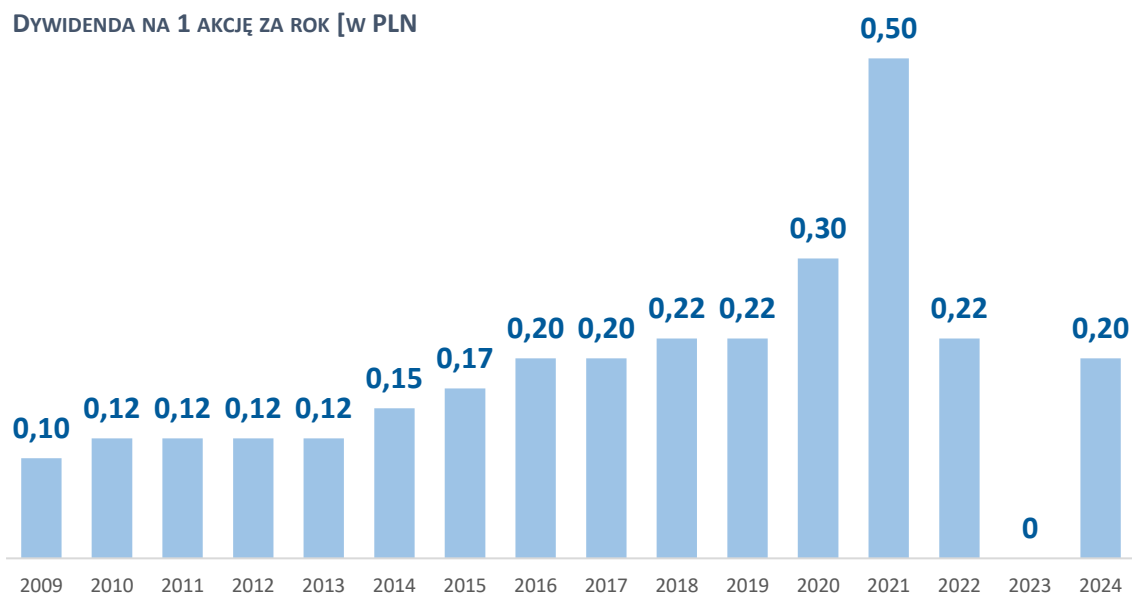
Na dzień 30 września 2025 roku wartość wskaźnika: Zadłużenie finansowe netto/EBITDA dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep SA wynosi 0,34.

Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wielkość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2024r	Wartość wskaźnika na 30 września 2025r	Czy złamany
Zadłużenie netto/ EBITDA	max. 3,5	0,52	0,34	Nie
Zadłużenia netto/ Kapitały własne	max 1,0	0,32	0,11	Nie

5.5. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

W dniu 18 czerwca 2025 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2024 zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o przeznaczeniu części zysku netto Spółki za 2024 rok w kwocie 6 564 126,80 zł, tj. 0,20 zł na każdą akcję (po wyłączeniu akcji własnych posiadanych przez Emitenta) na dywidendę dla akcjonariuszy, zaś pozostała część zysku netto za 2024 rok w kwocie 22 592 604,27 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Emitenta. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 2 lipca 2025 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy dzień 18 sierpnia 2025 roku. Dywidenda został wypłacona akcjonariuszom zgodnie z decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.

DYWIDENDA NA 1 AKCIĘ ZA ROK [W PLN]



6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

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

Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 160 702 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 145 896 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 183 496 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 181 711 tys. zł).

Dodatkowe informacje nt. spraw spornych zostały zamieszczone w punkcie 2.21 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 30.09.2025.

6.2. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Istotne transakcje w okresie III kwartału 2025 roku:

- 16 lipca 2025 roku Unidevelopment S.A. podpisał aneks do umowy pożyczki z Uni 9 Sp. z o.o. wydłużający termin spłaty do 31 grudnia 2029 roku.
- 1 września 2025 roku Unibep S.A. zawarł umowę pożyczki odnawialnej z Unidevelopment S.A. na kwotę 17 mln. zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 1 września 2025 roku Unibep S.A. zawarł umowę pożyczki odnawialnej z Unihouse S.A. na kwotę 20 mln. zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 10 września 2025 roku Unibep SA podpisał z Uni 3 Sp. z o.o. umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ul. Omulewskiej w Warszawie. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 111,9 mln zł netto.

Dodatkowe informacje nt. transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zamieszczone w punkcie 2.17 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 30.09.2025.

6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

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

Instytucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo infrastrukturalne	73,1	16.01.2026	Zwrotu zaliczki
Bank Gospodarstwa Krajowego	Budownictwo infrastrukturalne	73,1	16.01.2026	Zwrotu zaliczki
Bank Pekao S.A.	Budownictwo energetyczne	63,4	21.06.2027	Zwrotu zaliczki
KUKE S.A.	Budownictwo infrastrukturalne	13,2	17.12.2027	Należytego wykonania umowy
Santander Bank Polska SA	Budownictwo infrastrukturalne	12,2	31.12.2025	Zwrotu zaliczki
Fundusz Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego SA	Budownictwo energetyczne	9,1	22.03.2028	Należytego wykonania umowy
Bydgoski Fundusz Poręczeń Kredytowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Budownictwo energetyczne	9,1	22.03.2028	Należytego wykonania umowy
Santander Bank Polska SA	Budownictwo energetyczne	6,4	30.04.2026	Zapłaty
PZU S.A.	Budownictwo infrastrukturalne	5,8	16.01.2026	Należytego wykonania umowy
Compensa TU S.A. Vienna Insurance Group	Budownictwo ogólne	3,6	15.01.2029	Należytego wykonania umowy

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

Dodatkowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.21 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2025 do 30.09.2025.

6.4. POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2025 do 30-09-2025 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją w jej ocenie inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

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

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie nie wpływa bezpośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej. Pośrednio może mieć jednak wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje lub może rzutować na wiele trendów gospodarczych. Konflikt wpływał w okresach minionych i dalej może wpływać na nastroje wśród inwestorów i ich skłonności inwestycyjne. W zależności od rozwoju sytuacji w Ukrainie, wojna może mieć wpływ na zaburzenie w łańcuchach dostaw i tym samym wpływać na wzrost cen surowców, odpływ pracowników z rynku polskiego i tym samy wpływ na harmonogramy realizacji i ceny usług podwykonawców.

Wojna na wschodzie wpływa na decyzje państw odnośnie wydatków na zbrojenia, w tym rozbudowę infrastruktury. Spółka monitoruje zamierzenia inwestycyjne w wojskowości i aktywizuje swoje działania pod kątem pozyskiwania zamówień na prace budowlane zlecanych przez administrację wojskową naszego kraju. Od początku roku pozyskaliśmy zamówienia segmentu wojskowego na kwotę ok. 0,5 mld zł. Przeprowadziliśmy dodatkowo niezbędne zmiany organizacyjne wyodrębniając dyrekcję do realizacji budownictwa specjalnego, w tym wojskowego.

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

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

- **Rejestracja zmian Statutu Spółki Unibep SA**

23 lipca 2025 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS dokonał zmian Statutu spółki. Zmiany Statutu zostały wprowadzone na mocy uchwał ZWZ Unibep SA z dnia 18 czerwca 2025 roku.

- **Impas w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j.**

Jak informowała Spółka w poprzednich raportach okresowych, w 2024 roku w ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. (dalej „Fama”) doszło do impasu wspólników. Wobec braku jego rozwiązania, spółka Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie (jako wspólnik w spółce Fama) zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej zawartej pomiędzy wspólnikami (dalej „Umowa Inwestycyjna”) wdrożyła przewidzianą Umową Inwestycyjną procedurę wyjścia z zaistniałego impasu.

Podjęte przez Unidevelopment działania w związku z Umową Inwestycyjną oraz powstałym impasem zostały zaskarżone przez wspólnika Fama tj. JB Investment Societe commandite speciale SCSp (JB Investment) poprzez wniesienie do Sądu Okręgowego w Poznaniu pozwów:

1) przeciwko wspólnikom i spółce Fama w sierpniu 2024 r. o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał dotyczących zmiany umowy spółki Fama. 23 kwietnia 2025 roku odbyła się pierwsza rozprawa,

2) przeciwko Fama Development sp. z o.o. w sierpniu 2024 roku o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 1 lipca 2024 roku. 6 sierpnia 2025 roku Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał postanowienie, w którym uwzględnił zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego o zabezpieczeniu w Fama Development sp. zoo., w ten sposób, że oddalił wniosek JB o udzielenie zabezpieczenia w całości. 6 października 2025 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał kolejne postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie skuteczności uchwał. Fama Development Sp. z o.o. zwyczajnego zgromadzenia wspólników Spółki z dnia 1 lipca 2024 roku.

Obydwa postępowania są w toku przed ww. sądem jako sądem I instancji. JB Investment nadal podejmuje w ocenie Spółki bezprawne i nieuzasadnione działania w kierunku spółek Grupy Kapitałowej Unibep. Więcej szczegółowych informacji w tej sprawie Spółka zamieściła w Sprawozdaniu Zarządu Unibep S.A. z działalności Grupy Unibep w roku 2024.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 30 września 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 30 września 2024 roku	r/r 30.09.25/ /30.09.24
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	145 215	152 578	157 987	-8,1%
Wartości niematerialne	24 267	22 341	25 126	-3,4%
Nieruchomości inwestycyjne	169 451	161 996	209 777	-19,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	25 478	26 599	24 481	4,1%
Kaucje z tytułu umów z klientami	10 782	11 508	7 004	53,9%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	5	0	
Inne długoterminowe aktywa finansowe	511	3 874	3 843	-86,7%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	81 630	95 195	101 612	-19,7%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	457 334	474 096	529 829	-13,7%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	441 905	406 459	373 418	18,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	314 207	402 920	354 817	-11,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	7 809	9 955	7 980	-2,1%
Aktywa kontraktowe	417 215	301 238	304 090	37,2%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 515	6 968	6 564	14,5%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	5 434	6 302	-100,0%
Pożyczki udzielone	112 552	105 401	102 968	9,3%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	18 588	511	5 239	254,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	274 069	262 504	138 756	97,5%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	1 593 860	1 501 391	1 300 134	22,6%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 593 860	1 501 391	1 300 134	22,6%
AKTYWA RAZEM	2 051 195	1 975 487	1 829 963	12,1%

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 30 września 2025 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2024 roku	Stan na dzień 30 września 2024 roku	r/r 30.09.25/ /30.09.24
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	65 804	65 804	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	5 465	9 027	8 538	-36,0%
Zyski (straty) zatrzymane	110 514	101 908	103 542	6,7%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	185 290	180 245	181 391	2,1%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	146 256	139 020	135 760	7,7%
Kapitał własny ogółem	331 546	319 265	317 151	4,5%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	1 964	2 107	2 121	-7,4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	207 330	208 221	217 779	-4,8%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	39 639	43 116	46 403	-14,6%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2 339	885	1 413	65,5%
Rezerwy długoterminowe	81 583	78 739	98 876	-17,5%
Kaucje z tytułu umów z klientami	66 829	59 532	59 974	11,4%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	15 311	26 411	36 814	-58,4%
Zobowiązania długoterminowe razem	414 994	419 012	463 378	-10,4%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	325 548	410 172	336 698	-3,3%
Zobowiązania kontraktowe	429 113	250 762	254 931	68,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	85 805	85 499	75 511	13,6%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	62 547	121 248	104 741	-40,3%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	21 939	22 647	23 390	-6,2%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5 293	163	0	
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 111	4 844	699	59,0%
Rezerwy krótkoterminowe	373 299	341 874	253 464	47,3%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 304 654	1 237 210	1 049 433	24,3%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 304 654	1 237 210	1 049 433	24,3%
Zobowiązania ogółem	1 719 648	1 656 221	1 512 811	13,7%
PASYWA RAZEM	2 051 195	1 975 487	1 829 963	12,1%

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

Opis	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024	r/r	IIIQ 2025	IIIQ 2024	r/r
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA						
Przychody z umów z klientami	1 614 859	1 825 734	-12%	579 360	666 371	-13%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 469 194	1 701 148	-14%	515 364	599 771	-14%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	145 665	124 585	17%	63 996	66 600	-4%
Koszty sprzedaży	10 010	8 677	15%	3 079	3 731	-17%
Koszty zarządu	76 761	63 613	21%	30 079	21 482	40%
Pozostałe przychody operacyjne	17 884	114 801	-84%	1 177	1 859	-37%
Pozostałe koszty operacyjne	10 762	7 968	35%	1 801	4 364	-59%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	66 017	159 128	-59%	30 215	38 882	-22%
Przychody finansowe	12 938	9 534	36%	4 668	1 478	216%
Koszty finansowe	43 384	37 884	15%	14 692	12 925	14%
Oczekiwane straty kredytowe	4 271	-561	861%	1 771	1 773	0%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	90	-100%	0	-160	-100%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 300	131 428	-76%	18 420	25 502	-28%
Podatek dochodowy	8 893	25 399	-65%	2 512	6 002	-58%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	22 407	106 029	-79%	15 908	19 500	-18%
Zysk (strata) netto	22 407	106 029	-79%	15 908	19 500	-18%
z tego przypadający:						
- akcjonariuszom jednostki dominującej	15 171	46 490	-67%	14 820	6 837	117%
- udziałom niesprawującym kontroli	7 236	59 539	-88%	1 088	12 663	-91%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

Opis	I-IIIQ 2025	I-IIIQ 2024	r/r	IIIQ 2025	IIIQ 2024	r/r
Zysk (strata) netto	22 407	106 029	-79%	15 908	19 500	-18%
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-5 238	-1 312	-299%	1 855	-562	430%
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-5 238	-1 312	-299%	1 855	-562	430%
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	0	-824	100%	0	0	
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	0	-824	100%	0	0	
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-5 238	-2 137	-145%	1 855	-562	430%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-995	-249	-299%	353	-107	430%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	0	-157	100%	0	0	
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-4 243	-1 731	-145%	1 503	-455	430%
Całkowite dochody ogółem	18 164	104 298	-83%	17 411	19 045	-9%
z tego przypadający:						
- akcjonariuszom jednostki dominującej	10 928	44 759	-76%	16 323	6 382	156%
- udziałom niesprawującym kontroli	7 236	59 539	-88%	1 088	12 663	-91%

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

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2025 r.	3 507	9 027	65 804	101 908	180 245	139 020	319 265
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-6 564	-6 564		-6 564
Program motywacyjny		681			681		681
Zysk (strata)				15 171	15 171	7 236	22 407
Inne skumulowane całkowite dochody		-4 243			-4 243		-4 243
Całkowite dochody		-4 243		15 171	10 928	7 236	18 164
Zmiany w kapitale własnym		-3 562		8 607	5 045	7 236	12 281
Stan na 30 września 2025 r.	3 507	5 465	65 804	110 514	185 290	146 256	331 546

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

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2024 r.	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-273	-273		-273
Zysk (strata)				46 490	46 490	59 539	106 029
Inne skumulowane całkowite dochody		-1 731			-1 731		-1 731
Całkowite dochody		-1 731		46 490	44 759	59 539	104 298
Zmiany w kapitale własnym		-1 731		46 217	44 486	59 539	104 025
Stan na 30 września 2024 r.	3 507	8 538	65 804	103 542	181 391	135 760	317 151

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

Opis	1 stycznia 2025 roku - 30 września 2025 roku	1 stycznia 2024 roku - 30 września roku	r/r
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto	31 300	131 428	-76%
II. Korekty razem	109 598	-328 733	133%
1. Amortyzacja	23 449	22 307	5%
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	18	57	-68%
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	22 799	24 950	-9%
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-16 254	-116 336	86%
5. Zmiana stanu rezerw	34 268	2 749	1147%
6. Zmiana stanu zapasów	-33 320	11 914	-380%
7. Zmiana stanu należności, w tym: aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-23 340	-97 684	76%
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	102 327	-176 507	158%
9. Inne korekty	-350	-183	-91%
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	140 898	-197 305	171%
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-9 473	-10 860	13%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	131 424	-208 165	163%
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-7 244	-11 179	35%
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	718	23 204	-97%
Wpływy z tyt. sprzedaży udziałów /zwrot wkładów	46	0	
Odsetki otrzymane	3 351	1 614	108%
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 335	7 766	7%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 206	21 406	-76%
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	143 237	127 580	12%
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-205 000	-74 957	-173%
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-16 899	-14 475	-17%
Zapłacone odsetki	-25 889	-23 412	-11%
Wypłacone dywidendy	-6 564	-273	
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	681	0	
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-14 620	0	
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-125 054	14 464	-965%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	11 577	-172 295	107%
Różnice kursowe	-11	-9	-25%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	11 566	-172 304	107%
Środki pieniężne na początek okresu	262 504	311 060	-16%
Środki pieniężne na koniec okresu	274 069	138 756	98%
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	59 860	30 906	94%

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

Adam Poliński

Członek Zarządu

Ewelina Karp-Kręglicka

Członek Zarządu

Paweł Nogalski



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