

3Q2025



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2025 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 17 LISTOPADA 2025 ROKU

SPIS TREŚCI

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	5
Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	6
Kwartalny skrócony skonsolidowany rachunek zysków i strat	7
Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	10
Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	11
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	12
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	12
1.1.1. Standardy i interpretacje.....	12
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	15
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	15
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności	15
1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	16
1.1.6. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep.....	19
2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
2.1. Środki trwałe	20
2.2. Nieruchomości inwestycyjne.....	25
2.3. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	26
2.4. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	27
2.5. Zapasy.....	28
2.6. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	28
2.7. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	28
2.8. Zobowiązania z tytułu leasingu	29
2.9. Rezerwy	29
2.10. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	31
2.11. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	32
2.12. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	37
2.13. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	38
2.14. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	39
2.15. Zysk (strata) na jedną akcję	43
2.16. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	43
2.17. Transakcje z podmiotami powiązanymi.....	44

2.18. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej	44
2.19. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	45
2.20. Program Motywacyjny	46
2.21. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	47
2.21.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	47
2.21.2. Gwarancje	49
2.22. Instrumenty finansowe	50
2.23. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep	53
2.24. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	54

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	Stan na dzień 30.09.2025 <i>nieaudytowane</i>	Stan na dzień 31.12.2024 <i>audytowane</i>	Stan na dzień 30.09.2024 <i>nieaudytowane</i>
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	2.1	145 215 362,22	152 577 667,30	157 986 640,23
Wartości niematerialne		24 266 962,20	22 340 934,77	25 126 259,58
Nieruchomości inwestycyjne	2.2	169 450 666,82	161 996 158,30	209 777 169,90
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.3	25 478 477,58	26 598 814,97	24 480 626,00
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	10 781 812,16	11 508 466,32	7 003 656,08
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.22	-	4 807,09	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		511 134,54	3 874 092,01	3 842 986,64
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.11	81 629 759,00	95 195 104,00	101 611 613,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		457 334 174,52	474 096 044,76	529 828 951,43
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	2.5	441 905 157,69	406 458 699,42	373 418 321,49
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.3	314 207 288,97	402 920 065,60	354 816 658,15
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	7 809 231,04	9 955 055,57	7 979 945,62
Aktywa kontraktowe	2.12	417 214 703,76	301 238 400,20	304 089 909,11
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 514 593,78	6 967 963,94	6 564 263,17
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.22	-	5 434 377,88	6 301 789,28
Pożyczki udzielone		112 552 302,12	105 401 475,43	102 968 183,07
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		18 587 692,80	511 134,54	5 238 604,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.6	274 069 362,12	262 503 600,57	138 756 008,73
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		1 593 860 332,28	1 501 390 773,15	1 300 133 683,16
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 593 860 332,28	1 501 390 773,15	1 300 133 683,16
AKTYWA RAZEM		2 051 194 506,80	1 975 486 817,91	1 829 962 634,59

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	Stan na dzień 30.09.2025 <i>nieaudytowane</i>	Stan na dzień 31.12.2024 <i>audytowane</i>	Stan na dzień 30.09.2024 <i>nieaudytowane</i>
PASYWA				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	65 803 761,02	65 803 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe		5 464 775,23	9 026 585,86	8 538 391,41
Zyski (straty) zatrzymane		110 514 324,70	101 907 766,73	103 541 706,01
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		185 289 924,35	180 245 177,01	181 390 921,84
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		146 256 334,13	139 020 143,61	135 760 358,50
Kapitał własny ogółem		331 546 258,48	319 265 320,62	317 151 280,34
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.10	1 963 911,38	2 107 073,38	2 120 564,66
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	2.7	207 330 042,68	208 220 766,57	217 778 601,64
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.8	39 638 991,91	43 115 851,74	46 403 329,43
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.22	2 338 796,79	885 212,66	1 412 779,36
Rezerwy długoterminowe	2.9	81 582 516,62	78 739 387,33	98 875 848,75
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	66 828 903,99	59 532 000,17	59 973 500,98
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	2.11	15 311 109,00	26 411 399,00	36 813 783,00
Zobowiązania długoterminowe razem		414 994 272,37	419 011 690,85	463 378 407,82
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.10	325 547 956,68	410 172 041,92	336 697 839,11
Zobowiązania kontraktowe	2.12	429 112 566,02	250 761 955,29	254 931 283,63
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.13	85 804 737,22	85 499 280,38	75 510 658,16
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	2.7	62 546 825,88	121 248 302,57	104 740 533,94
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.8	21 939 417,57	22 646 934,34	23 389 852,55
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.22	5 292 904,72	163 281,59	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 111 005,16	4 844 010,09	698 585,96
Rezerwy krótkoterminowe	2.9	373 298 562,70	341 874 000,26	253 464 193,08
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		1 304 653 975,95	1 237 209 806,44	1 049 432 946,43
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 304 653 975,95	1 237 209 806,44	1 049 432 946,43
Zobowiązania ogółem		1 719 648 248,32	1 656 221 497,29	1 512 811 354,25
PASYWA RAZEM		2 051 194 506,80	1 975 486 817,91	1 829 962 634,59

KWARTALNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
		2025 roku	2024 roku	2025 roku	2024 roku
		nieaudytowane		nieaudytowane	
Działalność operacyjna					
Przychody z umów z klientami	2.14	1 614 858 579,77	1 825 733 648,43	579 359 707,04	666 370 971,78
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2.14	1 469 194 059,52	1 701 148 363,88	515 363 696,28	599 771 236,52
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		145 664 520,25	124 585 284,55	63 996 010,76	66 599 735,26
Koszty sprzedaży	2.14	10 009 834,07	8 677 086,47	3 079 194,44	3 731 120,29
Koszty zarządu	2.14	76 760 671,59	63 613 489,86	30 079 085,17	21 482 445,77
Pozostałe przychody operacyjne		17 884 410,48	114 801 192,15	1 177 297,54	1 859 382,26
Pozostałe koszty operacyjne		10 761 679,05	7 968 375,59	1 800 515,73	4 364 020,19
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		66 016 746,02	159 127 524,78	30 214 512,96	38 881 531,27
Przychody finansowe	2.14	12 937 908,39	9 533 679,78	4 668 170,45	1 478 230,52
Koszty finansowe	2.14	43 383 923,53	37 884 294,90	14 691 653,42	12 925 332,80
Oczekiwane straty kredytowe	2.4	4 270 677,94	-561 191,80	1 770 918,48	1 772 858,29
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-	90 378,49	-	-159 503,33
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		31 300 052,94	131 428 479,95	18 420 111,51	25 502 067,37
Podatek dochodowy	2.11	8 893 177,65	25 399 178,68	2 512 130,15	6 002 171,90
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		22 406 875,29	106 029 301,27	15 907 981,36	19 499 895,47
Zysk (strata) netto		22 406 875,29	106 029 301,27	15 907 981,36	19 499 895,47
z tego przypadający:					
akcjonariuszom jednostki dominującej		15 170 684,77	46 490 014,98	14 820 030,25	6 837 297,39
udziałom niesprawnym kontroli		7 236 190,52	59 539 286,29	1 087 951,11	12 662 598,08

ZYSK NA AKCJĘ

Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2025 roku	2024 roku	2025 roku	2024 roku
	nieaudytowane		nieaudytowane	
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:				
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,46	1,42	0,45	0,21
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	2.15	0,46	1,42	0,45
				0,21
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:				
Rozwodniony zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,46	1,42	0,45	0,21
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą		0,46	1,42	0,45
				0,21

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2025 roku	2024 roku	2025 roku	2024 roku
	nieaudytowane		nieaudytowane	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	22 406 875,29	106 029 301,27	15 907 981,36	19 499 895,47
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-5 238 272,13	-1 312 463,94	1 855 328,93	-561 785,21
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-5 238 272,13	-1 312 463,94	1 855 328,93	-561 785,21
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-	-824 438,25	-	-
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-	-824 438,25	-	-
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-5 238 272,13	-2 136 902,19	1 855 328,93	-561 785,21
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-995 271,00	-249 369,00	352 516,00	-106 740,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-	-156 643,00	-	-
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-4 243 001,13	-1 730 890,19	1 502 812,93	-455 045,21
Całkowite dochody ogółem	18 163 874,16	104 298 411,08	17 410 794,29	19 044 850,26
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 927 683,64	44 759 124,79	16 322 843,18	6 382 252,18
udziałom niesprawującym kontroli	7 236 190,52	59 539 286,29	1 087 951,11	12 662 598,08

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01.2025 R. – 30.09.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 1 STYCZNIA 2025 r. <i>audytowane</i>	3 507 063,40	9 026 585,86	65 803 761,02	101 907 766,73	180 245 177,01	139 020 143,61	319 265 320,62
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564 126,80	-6 564 126,80	-	-6 564 126,80
Program motywacyjny	-	681 190,50	-	-	681 190,50	-	681 190,50
Zysk (strata)	-	-	-	15 170 684,77	15 170 684,77	7 236 190,52	22 406 875,29
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-4 243 001,13	-	-	-4 243 001,13	-	-4 243 001,13
Całkowite dochody	-	-4 243 001,13	-	15 170 684,77	10 927 683,64	7 236 190,52	18 163 874,16
Zmiany w kapitale własnym	-	-3 561 810,63	-	8 606 557,97	5 044 747,34	7 236 190,52	12 280 937,86
Stan na 30 WRZEŚNIA 2025 r. <i>nieaudytowane</i>	3 507 063,40	5 464 775,23	65 803 761,02	110 514 324,70	185 289 924,35	146 256 334,13	331 546 258,48

ZA OKRES 01.01.2024 R. – 30.09.2024 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 1 STYCZNIA 2024 r. <i>audytowane</i>	3 507 063,40	10 269 281,60	65 803 761,02	57 325 084,29	136 905 190,31	76 221 072,21	213 126 262,52
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-273 393,26	-273 393,26	-	-273 393,26
Zysk (strata)	-	-	-	46 490 014,98	46 490 014,98	59 539 286,29	106 029 301,27
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-1 730 890,19	-	-	-1 730 890,19	-	- 1 730 890,19
Całkowite dochody	-	-1 730 890,19	-	46 490 014,98	44 759 124,79	59 539 286,29	104 298 411,08
Zmiany w kapitale własnym	-	-1 730 890,19	-	46 216 621,72	44 485 731,53	59 539 286,29	104 025 017,82
Stan na 30 WRZEŚNIA 2024 r. <i>nieaudytowane</i>	3 507 063,40	8 538 391,41	65 803 761,02	103 541 706,01	181 390 921,84	135 760 358,50	317 151 280,34

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.09.2025 <i>nieaudytowane</i>	01.01-30.09.2024 <i>nieaudytowane</i>
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	31 300 052,94	131 428 479,95
II. Korekty razem:	109 597 701,56	-328 733 211,17
1. Amortyzacja	23 449 030,42	22 307 253,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	18 318,83	57 273,96
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	22 799 024,59	24 950 033,97
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-16 254 020,16	-116 335 898,70
5. Zmiana stanu rezerw	34 267 691,73	2 748 936,28
6. Zmiana stanu zapasów	-33 319 631,86	11 913 630,11
7. Zmiana stanu należności, w tym: aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-23 339 743,19	-97 683 773,71
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	102 327 429,70	-176 507 486,42
9. Inne korekty	-350 398,50	-183 180,01
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	140 897 754,50	-197 304 731,22
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-9 473 455,18	-10 860 120,86
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	131 424 299,32	-208 164 852,08
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-7 244 206,88	-11 178 633,33
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	717 664,65	23 204 359,68
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	46 151,13	-
Odsetki otrzymane	3 351 322,22	1 613 864,45
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	8 335 168,59	7 766 263,39
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	5 206 099,71	21 405 854,19
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	143 236 982,17	127 580 277,86
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-205 000 374,50	-74 956 558,01
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-16 899 301,78	-14 474 628,70
Zapłacone odsetki	-25 888 643,07	-23 411 682,68
Wypłacone dywidendy	-6 564 126,80	-273 393,26
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	681 187,50	-
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-14 619 551,23	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-125 053 827,71	14 464 015,21
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	11 576 571,32	-172 294 982,68
Różnice kursowe	-10 809,77	-8 623,52
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	11 565 761,55	-172 303 606,20
Środki pieniężne na początek okresu	262 503 600,57	311 059 614,93
Środki pieniężne na koniec okresu	274 069 362,12	138 756 008,73
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	59 860 412,52	30 905 501,83

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku oraz okresy porównawcze zostało przygotowane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za III kwartał 2025 roku nie było badane, ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

1.1.1. STANDARDY I INTERPRETACJE

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

Zmiany do standardów zastosowane po raz pierwszy w roku 2025

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

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

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

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

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

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

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

- **Roczne zmiany do MSSF**

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

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

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

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

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

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

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

Standardy oraz zmiany do standardów przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone przez UE

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

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

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

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

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

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

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

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

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych. Spółka prowadzi obecnie analizę wpływu wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych” na przyszłe sprawozdania finansowe. Standard ten wprowadza nowe zasady klasyfikacji przychodów i kosztów w rachunku zysków i strat, w tym wymóg prezentacji pozycji zgodnie z charakterem działalności, której dotyczą.

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

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

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

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

1.1.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

1.1.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

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

1.1.5. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

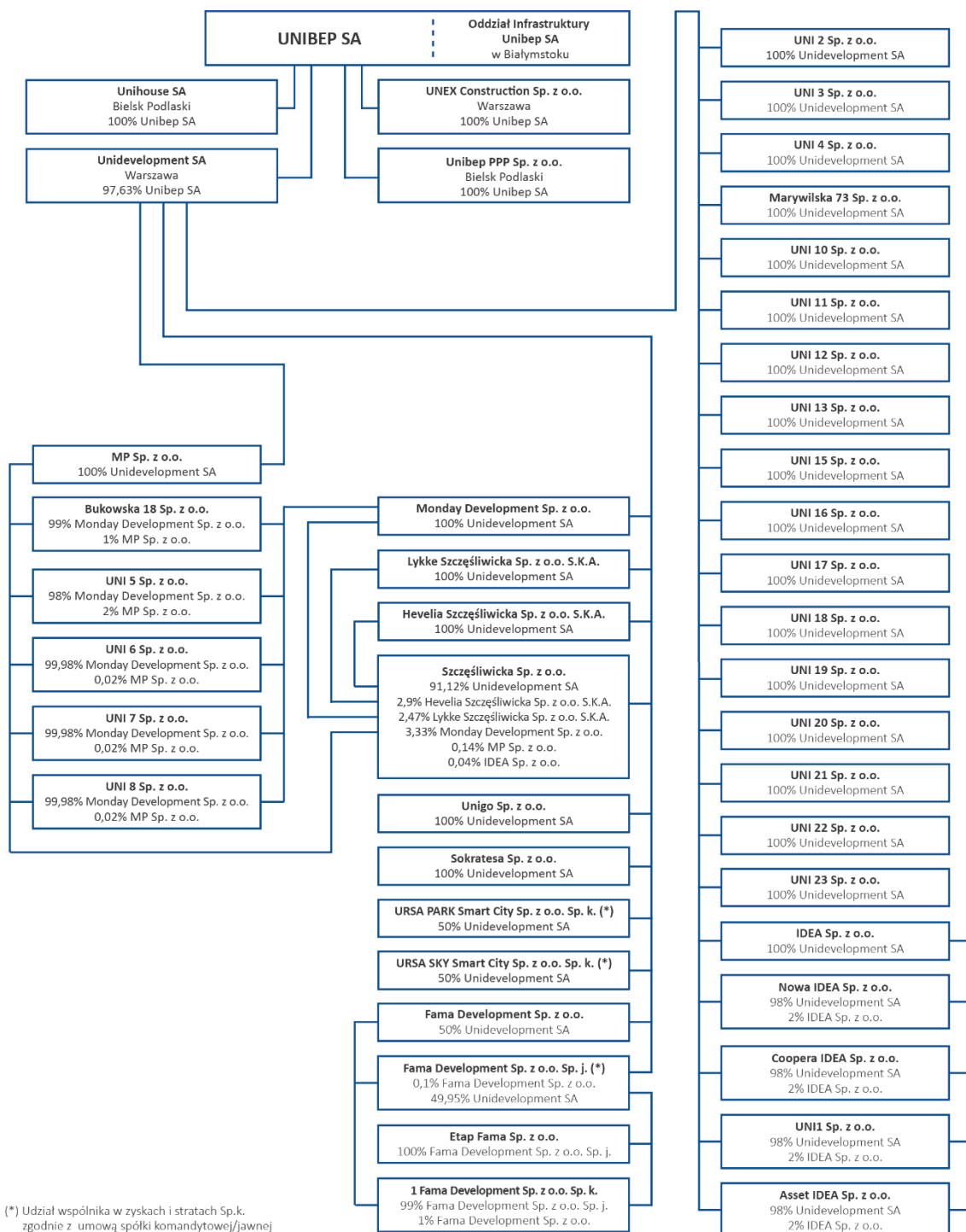
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna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

* udział w zyskach/stratach Spółki

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

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

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU



1.1.6. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Poniżej prezentujemy istotne zmiany, które nastąpiły w strukturze grupy od 1 stycznia do 30 września 2025 roku oraz do dnia publikacji niniejszego sprawozdania.

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

2. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. ŚRODKI TRWAŁE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Środki trwałe własne	83 683 268,50	87 022 845,80
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	61 532 093,72	65 554 821,50
Środki trwałe razem	145 215 362,22	152 577 667,30

ŚRODKI TRWAŁE WŁASNE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Grunty	7 476 283,77	7 541 648,37
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	62 510 401,89	65 458 686,01
Urządzenia techniczne i maszyny	9 554 834,14	10 872 916,63
Środki transportu	213 031,25	368 109,54
Inne środki trwałe	2 052 438,57	2 475 231,16
Środki trwałe w budowie	1 876 278,88	306 254,09
Środki trwałe własne	83 683 268,50	87 022 845,80

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Grunty	6 024 443,48	6 104 665,54
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	14 308 191,37	16 267 838,83
Urządzenia techniczne i maszyny	22 348 384,82	19 623 538,97
Środki transportu	16 184 225,44	21 386 959,47
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	2 666 848,61	2 171 818,69
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	61 532 093,72	65 554 821,50

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 970 015,69	96 097 622,63	45 969 244,67	14 454 119,43	14 648 705,21	306 254,09	179 445 961,72
Zwiększenia	-	886 651,64	3 655 408,70	2 760 750,65	818 319,52	2 015 715,86	10 136 846,37
- Zakup	-	18 865,90	762 476,58	-	162 412,47	2 015 715,86	2 959 470,81
- Przyjęcie z inwestycji	-	-	385 000,00	-	60 691,07	-	445 691,07
- Przyjęcie z leasingu	-	-	2 507 932,12	2 760 750,65	595 215,98	-	5 863 898,75
- Inne	-	867 785,74	-	-	-	-	867 785,74
Zmniejszenia	-	174 739,66	1 542 724,89	531 656,93	1 085 651,36	445 691,07	3 780 463,91
- Sprzedaż	-	-	1 327 870,05	458 909,07	243 990,85	-	2 030 769,97
- Likwidacja	-	174 739,66	118 854,84	72 747,86	69 874,77	-	436 217,13
- Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	445 691,07	445 691,07
- Inne	-	-	96 000,00	-	771 785,74	-	867 785,74
Wartość brutto na koniec okresu	7 970 015,69	96 809 534,61	48 081 928,48	16 683 213,15	14 381 373,37	1 876 278,88	185 802 344,18
Umorzenie na początek okresu	428 367,32	29 312 773,39	35 096 328,04	14 086 009,89	12 173 474,05	-	91 096 952,69
Zwiększenia	65 364,60	3 832 499,24	4 964 510,75	2 887 491,27	1 226 465,75	-	12 976 331,61
- Amortyzacja bieżąca	65 364,60	2 978 814,56	2 456 578,63	130 746,63	631 249,77	-	6 262 754,19
- Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 507 932,12	2 756 744,64	595 215,98	-	5 859 892,74
- Inne	-	853 684,68	-	-	-	-	853 684,68
Zmniejszenia	-	172 303,14	1 533 744,45	503 319,26	1 071 005,00	-	3 280 371,85
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	172 303,14	1 437 744,45	503 319,26	313 320,32	-	2 426 687,17
- Inne	-	-	96 000,00	-	757 684,68	-	853 684,68
Umorzenie na koniec okresu	493 731,92	32 972 969,49	38 527 094,34	16 470 181,90	12 328 934,80	-	100 792 912,45
- Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
- Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 541 648,37	65 458 686,01	10 872 916,63	368 109,54	2 475 231,16	306 254,09	87 022 845,80
Wartość netto na koniec okresu	7 476 283,77	62 510 401,89	9 554 834,14	213 031,25	2 052 438,57	1 876 278,88	83 683 268,50

ZMIANA STANU ŚRODKÓW TRWAŁYCH WŁASNYCH ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	7 956 728,42	91 994 211,38	46 086 560,88	9 476 821,94	11 579 858,86	333 487,25	167 427 668,73
Zwiększenia	13 287,27	3 670 640,71	2 817 808,97	4 407 517,49	3 553 863,69	2 415 522,78	16 878 640,91
- Zakup	10 797,53	911 019,05	1 376 028,76	-	767 867,56	2 415 522,78	5 481 235,68
- Przyjęcie z inwestycji	-	1 144 898,40	332 200,00	-	96 809,50	-	1 573 907,90
- Przyjęcie z leasingu	-	-	1 107 794,23	4 407 517,49	2 688 811,00	-	8 204 122,72
- Inne	2 489,74	1 614 723,26	1 785,98	-	375,63	-	1 619 374,61
Zmniejszenia	-	261 630,78	2 371 022,86	55 931,30	266 973,24	1 675 700,06	4 631 258,24
- Sprzedaż	-	258 048,78	1 350 247,31	55 931,30	80 615,02	-	1 744 842,41
- Likwidacja	-	3 582,00	1 020 775,55	-	186 358,22	-	1 210 715,77
- Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 573 907,90	1 573 907,90
- Inne	-	-	-	-	-	101 792,16	101 792,16
Wartość brutto na koniec okresu	7 970 015,69	95 403 221,31	46 533 346,99	13 828 408,13	14 866 749,31	1 073 309,97	179 675 051,40
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	25 874 578,83	33 272 727,79	9 150 916,14	9 208 953,73	-	77 848 391,01
Zwiększenia	65 364,60	2 682 545,36	4 140 189,33	4 431 466,29	3 259 354,29	-	14 578 919,87
- Amortyzacja bieżąca	65 364,60	2 682 545,36	3 037 811,15	216 882,18	793 085,41	-	6 795 688,70
- Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	1 102 378,18	4 214 584,11	2 466 268,88	-	7 783 231,17
Zmniejszenia	-	206 893,12	2 360 259,06	55 931,30	266 973,24	-	2 890 056,72
- Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	206 893,12	2 360 259,06	55 931,30	266 973,24	-	2 890 056,72
Umorzenie na koniec okresu	406 579,12	28 350 231,07	35 052 658,06	13 526 451,13	12 201 334,78	-	89 537 254,16
- Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
- Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Wartość netto na początek okresu	7 615 513,90	64 793 469,32	12 813 833,09	325 905,80	2 370 905,13	333 487,25	88 253 114,49
Wartość netto na koniec okresu	7 563 436,57	65 726 827,01	11 480 688,93	301 957,00	2 665 414,53	1 073 309,97	88 811 634,01

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

	Grunt	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	10 419 965,89	25 608 522,80	34 399 416,94	42 010 287,46	3 629 920,15	116 068 113,24
Zwiększenia	776 858,43	627 542,05	8 531 460,22	1 579 443,05	926 236,29	12 441 540,04
- Zawarcie	106 265,20	239 012,48	8 237 675,90	1 566 622,97	926 236,29	11 075 812,84
- Zmiana umów	670 593,23	388 529,57	293 784,32	12 820,08	-	1 365 727,20
Zmniejszenia	149 830,26	54 222,60	2 507 932,12	3 803 486,86	700 106,98	7 215 578,82
- Wygaśnięcie i zmiana umów	149 830,26	54 222,60	2 507 932,12	3 117 907,92	700 106,98	6 529 999,88
- Inne	-	-	-	685 578,94	-	685 578,94
Wartość brutto na koniec okresu	11 046 994,06	26 181 842,25	40 422 945,04	39 786 243,65	3 856 049,46	121 294 074,46
Umorzenie na początek okresu	4 315 300,35	9 340 683,97	14 775 877,97	20 623 327,99	1 458 101,46	50 513 291,74
Zwiększenia	857 080,49	2 671 312,12	5 806 614,37	6 358 178,82	431 206,37	16 124 392,17
- Amortyzacja bieżąca	857 080,49	2 671 312,12	5 806 614,37	6 358 178,82	431 206,37	16 124 392,17
Zmniejszenia	149 830,26	138 345,21	2 507 932,12	3 379 488,60	700 106,98	6 875 703,17
- Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	149 830,26	138 345,21	2 507 932,12	3 379 488,60	700 106,98	6 875 703,17
Umorzenia na koniec okresu	5 022 550,58	11 873 650,88	18 074 560,22	23 602 018,21	1 189 200,85	59 761 980,74
Wartość netto na początek okresu	6 104 665,54	16 267 838,83	19 623 538,97	21 386 959,47	2 171 818,69	65 554 821,50
Wartość netto na koniec okresu	6 024 443,48	14 308 191,37	22 348 384,82	16 184 225,44	2 666 848,61	61 532 093,72

ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ZA OKRES OD OKRES 01.01. – 30.09.2024 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	9 670 464,24	19 058 156,22	33 607 128,52	41 236 988,29	4 777 001,57	108 349 738,84
Zwiększenia	1 428 828,37	7 543 066,45	9 764 205,81	6 324 333,24	1 056 928,14	26 117 362,01
- Zawarcie i zmiana umów	1 428 828,37	7 543 066,45	9 764 205,81	6 324 333,24	1 056 928,14	26 117 362,01
Zmniejszenia	76 200,76	837 642,65	9 134 138,42	5 291 295,60	2 688 811,00	18 028 088,43
- Wygaśnięcie i zmiana umów	24 254,30	837 642,65	9 134 138,42	5 001 395,60	2 688 811,00	17 686 241,97
- Inne	51 946,46	-	-	289 900,00	-	341 846,46
Wartość brutto na koniec okresu	11 023 091,85	25 763 580,02	34 237 195,91	42 270 025,93	3 145 118,71	116 439 012,42
Umorzenie na początek okresu	3 590 478,84	7 104 707,20	17 871 840,50	17 907 570,83	3 313 259,43	49 787 856,80
Zwiększenia	1 010 827,32	2 465 558,46	4 192 419,31	6 426 457,42	439 956,26	14 535 218,77
- Amortyzacja bieżąca	1 010 827,32	2 465 558,46	4 192 419,31	6 426 457,42	439 956,26	14 535 218,77
Zmniejszenia	24 254,30	830 891,45	9 100 521,69	4 637 133,05	2 466 268,88	17 059 069,37
- Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	24 254,30	830 891,45	9 100 521,69	4 637 133,05	2 466 268,88	17 059 069,37
Umorzenia na koniec okresu	4 577 051,86	8 739 374,21	12 963 738,12	19 696 895,20	1 286 946,81	47 264 006,20
Wartość netto na początek okresu	6 079 985,40	11 953 449,02	15 735 288,02	23 329 417,46	1 463 742,14	58 561 882,04
Wartość netto na koniec okresu	6 446 039,99	17 024 205,81	21 273 457,79	22 573 130,73	1 858 171,90	69 175 006,22

2.2. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu grupy na 30 września 2025 roku to:

- w spółce Nowa Idea Sp. z o.o. - grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”, o łącznej powierzchni 35271 m2 o wartości 12 190 036,72 zł
- w spółce Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. – grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi” o łącznej powierzchni 42834 m2 o wartości 155 907 583,45 zł
- w spółce Unihouse SA – budynek biurowy z gruntem ul. Rejonowa 9 Bielsk Podlaski o powierzchni 1 236,55 m2 (w tym powierzchnia użytkowa budynku 108,63m2) o wartości 1 353 046,65 zł.

ZMIANĘ STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNEJ PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA:

	stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	161 996 158,30	63 784 310,93
Zwiększenia	7 454 508,52	174 256 728,32
Wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	-	167 300 000,00
Wycena do wartości godziwej	7 150 033,98	2 706 017,57
Nakłady na nieruchomości inwestycyjną	304 474,54	4 250 710,75
Zmniejszenia	-	76 044 880,95
Przekwalifikowanie na środki trwałe	-	391 308,00
Wycena do wartości godziwej	-	1 743 059,65
Przekwalifikowanie na zapas	-	51 485 523,90
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	22 424 989,40
Bilans zamknięcia	169 450 666,82	161 996 158,30

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 30 września 2025 roku wynosi 9 151 852,60 zł, w tym przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 8 948 526,40 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- przychody - wycena do wartości godziwej: 7 150 033,98 zł,
- przychody - z najmu nieruchomości inwestycyjnej: 497 285,02 zł,
- bezpośrednie koszty operacyjne: 353 693,41 zł.

Na dzień 30 września 2025 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki na nieruchomości inwestycyjnej, na łączną wartość 14 373 575,93 zł. Wartość nieruchomości w Grupie stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 13 543 083,37 zł.

2.3. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług	8 632 187,11	12 374 740,87
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 846 290,47	14 224 074,10
Ubezpieczenia	15 071 967,58	12 562 028,07
Pozostałe	1 774 322,89	1 662 046,03
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	25 478 477,58	26 598 814,97

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	298 234 583,05	388 943 089,14
Należności z tytułu dostaw i usług	185 548 218,50	279 730 630,89
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 298 300,20	20 592 614,29
Inne należności niefinansowe	25 359 987,03	16 479 692,23
Inne należności finansowe	218 556,69	-
Zaliczki udzielone na dostawy:	75 809 520,63	72 140 151,73
na zakup towarów, materiałów i usług	75 809 520,63	72 140 151,73
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 972 705,92	13 976 976,46
Ubezpieczenia	11 636 334,72	10 706 818,95
Pozostałe	4 336 371,20	3 270 157,51
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	314 207 288,97	402 920 065,60
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	64 922 099,27	67 252 067,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	379 129 388,24	470 172 133,05

2.4. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Stan na początek okresu	71 468 504,82	73 798 047,84
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	67 227 492,64	64 023 497,64
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 293 901,61	6 874 054,80
Aktywa kontraktowe	204 842,57	111 005,40
Pożyczki udzielone	742 268,00	2 789 490,00
Zwiększenia	9 742 989,95	7 136 665,92
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	8 794 544,53	6 719 813,55
Kaucje z tytułu umów o budowę	800 157,21	186 519,54
Aktywa kontraktowe	96 378,21	215 721,83
Pożyczki udzielone	51 910,00	14 611,00
Zmniejszenia	11 466 142,58	7 731 172,53
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	11 099 937,90	7 276 509,93
Kaucje z tytułu umów o budowę	361 168,88	393 704,58
Aktywa kontraktowe	5 035,80	60 958,02
Stan na koniec okresu	69 745 352,19	73 203 541,23
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	64 922 099,27	63 466 801,26
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 732 889,94	6 666 869,76
Aktywa kontraktowe	296 184,98	265 769,21
Pożyczki udzielone	794 178,00	2 804 101,00

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Stan na początek okresu	20 479 425,34	28 755 296,14
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	19 153 262,11	27 429 132,91
Zwiększenia	384 109,45	1 178 083,36
Zapasy	384 109,45	1 178 083,36
Zmniejszenia	5 763 082,50	3 917 138,85
Zapasy	5 763 082,50	3 917 138,85
Stan na koniec okresu	15 100 452,29	26 016 240,65
Środki trwałe	1 326 163,23	1 326 163,23
Zapasy	13 774 289,06	24 690 077,42

2.5. ZAPASY

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Materiały	59 929 768,21	41 290 395,79
Półprodukty i produkty w toku	235 328 551,06	279 538 487,61
Produkty gotowe	116 449 505,38	55 363 862,32
Towary	41 707 856,46	46 725 076,19
Prawo do użytkowania aktywów	2 263 765,64	2 694 139,62
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	455 679 446,75	425 611 961,53
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	13 774 289,06	19 153 262,11
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	441 905 157,69	406 458 699,42

2.6. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 30.09.2024
Środki pieniężne w banku i kasie	274 117 303,47	138 748 809,98
- różnice kursowe z wyceny bilansowej	47 941,35	7 198,75
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	274 069 362,12	138 756 008,73
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	59 860 412,52	30 905 501,83

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

2.7. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	207 330 042,68	208 220 766,57
Zobowiązania z tytułu kredytów	28 889 208,80	24 820 769,91
Zobowiązania z tytułu obligacji	178 440 833,88	183 399 996,66
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	62 546 825,88	121 248 302,57
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	2 385 823,26	26 156 667,02
Zobowiązania z tytułu kredytów	40 280 847,83	82 539 620,23
Zobowiązania z tytułu obligacji	19 880 154,79	12 552 015,32
RAZEM	269 876 868,56	329 469 069,14

2.8. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	39 638 991,91	43 115 851,74
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	21 939 417,57	22 646 934,34
Razem	61 578 409,48	65 762 786,08
w tym:		
Zobowiązania z tytułu Najmów	28 266 099,66	31 098 308,55
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	6 309 240,57	6 544 157,31
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	17 477 870,30	19 027 161,95
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	4 478 988,80	5 526 989,29

2.9. REZERWY

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 30.09.2024
Odprawy emerytalne	4 675 885,27	4 486 037,75
wartość bieżąca na dzień bilansowy	4 675 885,27	4 486 037,75
Odprawy rentowe	397 991,48	384 658,50
wartość bieżąca na dzień bilansowy	397 991,48	384 658,50
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	5 073 876,75	4 870 696,25
część długoterminowa	4 782 353,25	4 585 675,50
część krótkoterminowa	291 523,50	285 020,75

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	74 365 135,33	81 616 420,29
Naprawy gwarancyjne	74 365 135,33	71 384 957,30
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231 462,99
Zwiększenia	13 062 497,42	17 597 988,19
Naprawy gwarancyjne	13 062 497,42	17 597 988,19
Rozwiązanie	10 627 469,38	4 924 235,23
Naprawy gwarancyjne	3 000,00	4 132 545,86
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	10 624 469,38	791 689,37
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	76 800 163,37	94 290 173,25
Naprawy gwarancyjne	76 800 163,37	84 058 710,26
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	10 231 462,99

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	341 314 071,26	264 306 180,26
Świadczenia pracownicze	31 868 384,26	27 580 392,22
Naprawy gwarancyjne	19 944 620,97	20 852 703,78
Koszty podwykonawców	260 106 705,39	169 581 156,37
Sprawy sporne	15 514 278,61	18 710 074,75
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	7 057 929,57	22 437 493,80
Koszty pozostałe	6 822 152,46	4 403 948,38
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	740 410,96
Zwiększenia	1 310 047 860,92	1 035 450 725,34
Świadczenia pracownicze	114 602 707,84	50 222 961,65
Naprawy gwarancyjne	10 714 469,38	4 471 464,05
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 265 075,12	1 543 917,57
Koszty podwykonawców	1 172 523 144,16	954 732 190,96
Sprawy sporne	4 259 350,00	1 981 409,28
Koszty pozostałe	6 683 114,42	22 498 781,83
Wykorzystanie	1 278 354 892,98	1 046 487 354,78
Świadczenia pracownicze	95 032 142,50	51 285 776,16
Naprawy gwarancyjne	15 750 030,21	11 355 961,77
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	6 918 728,47	15 867 216,31
Koszty podwykonawców	1 150 919 346,93	945 141 486,86
Sprawy sporne	1 466 668,88	6 340 179,00
Koszty pozostałe	8 267 975,99	16 496 734,68
Inne zmniejszenia	-	90 378,49
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	90 378,49
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	373 007 039,20	253 179 172,33
Świadczenia pracownicze	51 438 949,60	26 517 577,71
Naprawy gwarancyjne	14 909 060,14	13 968 206,06
Koszty podwykonawców	281 710 502,62	179 171 860,47
Spółki wyceniane metodą praw własności	-	650 032,47
Sprawy sporne	18 306 959,73	14 351 305,03
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	1 404 276,22	8 114 195,06
Koszty pozostałe	5 237 290,89	10 405 995,53

2.10. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Pozostałe zobowiązania	290 975,14	380 423,82
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 672 936,24	1 726 649,56
Otrzymane dotacje	1 672 936,24	1 726 649,56
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	1 963 911,38	2 107 073,38

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Z tytułu dostaw i usług	265 508 152,79	357 001 763,72
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	33 369 956,18	46 007 281,25
Z tytułu wynagrodzeń	22 071,58	2 751 711,27
Zaliczki	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	23 034 499,66	1 966 042,99
Fundusze specjalne	48 921,36	25 900,36
Pozostałe zobowiązania	3 034 682,31	1 899 789,53
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	325 420 283,88	410 054 489,12
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	127 672,80	117 552,80
Otrzymane dotacje	127 672,80	117 552,80
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	325 547 956,68	410 172 041,92

Grupa Unibep stosuje w swojej działalności finansowanie łańcucha dostaw w formie faktoringu odwrotnego, umożliwiając swoim Dostawcom wcześniejsze uzyskanie płatności za dostawy towarów i usług.

Zobowiązania objęte programem faktoringu odwrotnego zachowują charakter zobowiązań handlowych. Z finansowania korzystają Dostawcy, którzy ponoszą koszty tego finansowania.

Grupa Unibep prezentuje zobowiązania objęte faktoringiem odwrotnym w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”. Płatności dokonywane przez spółki Grupy na rzecz faktorów ujmowane są w Sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jako przepływy z działalności operacyjnej, w momencie ich realizacji.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Terminy płatności są ustalane zgodnie z zasadą maksymalnego okresu do 90 dni, a ich długość jest zbliżona do standardowych warunków handlowych stosowanych przez Grupę.

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

Grupa korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez dwóch faktorów.

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30 września 2025 roku wykazana została wartość sald objętych umowami faktoringu odwrotnego w kwocie 50 946 243,71 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2024 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 50 589 494,64 zł.

2.11. BIEŻĄCY I ODRO CZONY PODATEK DOCHODOWY

AKTYWA Z TYTUŁU ODRO CZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 01.01.2025 – 30.09.2025 R.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	17 918 853,00	-494 100,00	-	17 424 753,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	8 020 028,00	2 789 009,00	-	10 809 037,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	46 752 672,00	6 500 374,00	-	53 253 046,00
Rezerwa na zobowiązania	351 500,00	530 661,00	-	882 161,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	11 260 814,00	2 358 500,00	-	13 619 314,00
Kontrakty - rezerwa na straty	1 182 795,00	-1 074 195,00	-	108 600,00
Produkcja niezakończona podatkowo	29 784 119,00	8 819 558,00	-	38 603 677,00
Leasing (zobowiązani z tytułu leasingu)	12 448 683,00	-772 750,00	-	11 675 933,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	986 992,00	-358 800,00	-	628 192,00
Nieopłacone odsetki	54 177,00	86,00	-	54 263,00
Dyskonto należności	267 719,00	57 065,00	-	324 784,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	24 730 599,00	-2 355 592,00	-	22 375 007,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 137 125,00	925 180,00	-	15 062 305,00
Wycena instrumentów pochodnych	830 049,00	1 493 135,00	-	2 323 184,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	-	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	579 287,00	432 162,00	-	1 011 449,00
Pozostałe tytuły	642 262,00	883 285,00	-	1 525 547,00
Strata podatkowa	18 482 176,00	-4 818 612,00	-	13 663 564,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	138 314,00	-	-	138 314,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	782 352,00	782 352,00
Razem	188 757 347,00	14 914 966,00	782 352,00	204 454 665,00

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

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

REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO ZA OKRES 01.01.2025 – 30.09.2025 R.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	57 235 296,00	22 714 787,00	-	79 950 083,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 838 411,00	-739 495,00	-	12 098 916,00
Dyskonto zobowiązań	5 922 142,00	-608 159,00	-	5 313 983,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 917 113,00	22 005,00	-	2 939 118,00
Odsetki nieotrzymane	130 831,00	73 192,00	-	204 023,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	351 195,00	-6 737,00	-	344 458,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	11 153 778,00	-5 984 700,00	-	5 169 078,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	414 765,00	1 370 738,00	-	1 785 503,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 097 670,00	204 152,00	-	1 301 822,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	27 048 117,00	786 740,00	-	27 834 857,00
Korekta z tytułu niezapłaconych faktur	-	895 282,00	-	895 282,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	566 610,00	-	-565 432,00	1 178,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	90 079,00	-	-	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	207 635,00	-	-	207 635,00
Razem	119 973 642,00	18 727 805,00	-565 432,00	138 136 015,00

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

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

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane są per saldo w każdej Spółce z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych. W związku z powyższym na 30 września 2025 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 81 629 759 zł, a rezerwa z tego tytułu 15 311 109 zł. Na 31 grudnia 2024 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 95 195 104 zł, a rezerwa z tego tytułu 26 411 399 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	31 300 052,94	131 428 479,95
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	5 947 010,00	24 971 411,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	3 251 029,60	573 887,63
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	4 719 662,00	1 849 951,00
Inne	48 405,96	390 875,05
Rozliczenie straty	-5 072 929,91	-2 386 946,00
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	8 893 177,65	25 399 178,68
Efektywna stawka podatkowa	28,41%	19,33%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Bieżący podatek dochodowy	5 080 338,65	8 316 156,68
Dotyczący roku obrotowego	5 080 338,65	8 316 156,68
Odroczony podatek dochodowy	3 812 839,00	17 083 022,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 812 839,00	17 083 022,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	8 893 177,65	25 399 178,68

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Odroczony podatek dochodowy	-1 347 784,00	-406 012,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-1 347 784,00	-249 369,00
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-	-156 643,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	-1 347 784,00	-406 012,00

Grupa na dzień 30 września 2025 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 13 663 564,00 zł.

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

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

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

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

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

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

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

Nie zgadzając się z ustaleniami organu podatkowego, rozstrzygnięciem decyzji oraz zasadnością nałożenia dodatkowego zobowiązania podatkowego, 26 maja 2025 roku Monday Development sp. z o.o. wniosła do Dyrektora Izby Administracji Skarbowej w Poznaniu odwołanie od tej decyzji. Współpracując z organem podatkowym Spółka przedkładała kolejne wyjaśnienia i wnioski dowodowe na poparcie przyjętej przez nią argumentacji.

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

Zdarzenia po dniu bilansowym zostały opisane w pkt 2.24 niniejszego sprawozdania.

2.12. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	301 238 400,20	395 405 351,98	-	-279 429 048,42	-	417 214 703,76
Aktywa kontraktowe	301 238 400,20	395 405 351,98	-	-279 429 048,42	-	417 214 703,76
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	191 494 517,48	-	-92 509 602,63	-	258 446 962,88	357 431 877,73
Wycena długoterminowych kontraktów	59 267 437,81	68 254 533,88	-55 841 283,40	-	-	71 680 688,29
Zobowiązania kontraktowe	250 761 955,29	68 254 533,88	-148 350 886,03	-	258 446 962,88	429 112 566,02

ZA OKRES 01.01. – 31.12.2024 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	186 762 071,49	244 904 307,93	-	-130 427 979,22	-	301 238 400,20
Aktywa kontraktowe	186 762 071,49	244 904 307,93	-	-130 427 979,22	-	301 238 400,20
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	286 913 245,31	-	-228 653 642,03	-47 975 684,73	181 210 598,93	191 494 517,48
Wycena długoterminowych kontraktów	72 235 718,71	42 745 151,16	-55 713 432,06	-	-	59 267 437,81
Zobowiązania kontraktowe	359 148 964,02	42 745 151,16	-284 367 074,09	-47 975 684,73	181 210 598,93	250 761 955,29

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	4 091 055 813,44	3 277 665 339,64
do 1 roku	2 220 099 997,01	1 889 568 711,40
powyżej 1 roku	1 870 955 816,43	1 388 096 628,24

2.13. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	10 781 812,16	11 508 466,32
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	7 809 231,04	9 955 055,57
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	18 591 043,20	21 463 521,89
Oczekiwane straty kredytowe należności z tytułu kaucji	3 732 889,94	3 293 901,61
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	22 323 933,14	24 757 423,50
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	66 828 903,99	59 532 000,17
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	85 804 737,22	85 499 280,38
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	152 633 641,21	145 031 280,55

STAN DYSKONTA

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 709 389,50	1 476 048,79
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	27 890 431,15	31 170 276,89

Na 30 września 2025 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 36,91% (dla jednego projektu 16,80%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

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

2.14. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

Wyszczególnienie	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczne	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	588 049 450,49	543 891 887,33	122 848 562,41	124 234 214,39	283 463 698,45	-47 629 233,30	1 614 858 579,77
sprzedaż zewnętrzna	560 326 448,57	543 891 887,33	121 837 174,19	105 339 371,23	283 463 698,45	-	1 614 858 579,77
sprzedaż na rzecz innych segmentów	27 723 001,92	-	1 011 388,22	18 894 843,16	-	-47 629 233,30	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	532 374 690,02	511 102 287,07	93 154 121,55	118 785 712,20	255 684 287,00	-41 907 038,32	1 469 194 059,52
Zysk brutto ze sprzedaży	55 674 760,47	32 789 600,26	29 694 440,86	5 448 502,19	27 779 411,45	-5 722 194,98	145 664 520,25
% zysku brutto ze sprzedaży	9,47%	6,03%	24,17%	4,39%	9,80%	12,01%	9,02%
Koszty sprzedaży			X				10 009 834,07
Koszty zarządu			X				76 760 671,59
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X				7 122 731,43
Zysk z działalności operacyjnej			X				66 016 746,02
Przychody finansowe, w tym:							12 937 908,39
przychody odsetkowe	1 136 103,36	80 234,41	495 067,41	2 012 877,44	18 910,70	-	3 743 193,32
Koszty finansowe, w tym:							43 383 923,53
koszty odsetkowe	9 473 190,15	1 484 826,76	8 760 352,75	1 652 059,47	171 438,87	-	21 541 868,00
Oczekiwane straty kredytowe			x				4 270 677,94
Zysk przed opodatkowaniem			X				31 300 052,94
Podatek dochodowy			X				8 893 177,65
Zysk netto			X				22 406 875,29

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R. PRZEKSZTAŁCONE

Wyszczególnienie	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczne	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	952 585 261,83	423 015 589,08	244 135 958,23	125 118 678,75	122 654 806,11	-41 776 645,57	1 825 733 648,43
sprzedaż zewnętrzna	912 097 102,54	423 015 589,08	243 139 984,64	124 826 166,06	122 654 806,11	-	1 825 733 648,43
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 488 159,29	-	995 973,59	292 512,69	-	-41 776 645,57	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	941 717 400,86	389 925 481,96	169 147 818,62	118 995 040,88	123 434 768,47	-42 072 146,91	1 701 148 363,88
Zysk brutto ze sprzedaży	10 867 860,97	33 090 107,12	74 988 139,61	6 123 637,87	-779 962,36	295 501,34	124 585 284,55
% zysku brutto ze sprzedaży	1,14%	7,82%	30,72%	4,89%	-0,64%	-0,71%	6,82%
Koszty sprzedaży			X				8 677 086,47
Koszty zarządu			X				63 613 489,86
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X				106 832 816,56
Zysk z działalności operacyjnej			X				159 127 524,78
Przychody finansowe, w tym:							9 533 679,78
przychody odsetkowe	1 019 206,08	26 821,30	485 717,69	21 960,92	-	-	1 553 705,99
Koszty finansowe, w tym:							37 884 294,90
koszty odsetkowe	4 729 212,37	3 351 061,78	8 043 043,88	1 238 144,91	3 276 894,60	-	20 638 357,54
Oczekiwane straty kredytowe			x				-561 191,80
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			X				90 378,49
Zysk przed opodatkowaniem			X				131 428 479,95
Podatek dochodowy			X				25 399 178,68
Zysk netto			X				106 029 301,27

STAN NA DZIEŃ 30.09.2025 R.

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	51 455 364,03	67 659 963,55	6 103 503,09	187 530 762,67	62 954 822,18	81 629 759,00	457 334 174,52
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	154 337 415,33	349 092 476,13	216 443 156,21	577 866 158,21	57 038 346,56	239 082 779,84	1 593 860 332,28
Razem aktywa	205 792 779,36	416 752 439,68	222 546 659,30	765 396 920,88	119 993 168,74	320 712 538,84	2 051 194 506,80
Razem kapitał własny	-	-	-	-	-	331 546 258,48	331 546 258,48
Zobowiązania długoterminowe	125 061 701,75	40 040 962,43	9 732 322,05	83 328 495,70	18 291 062,79	138 539 727,65	414 994 272,37
Zobowiązania krótkoterminowe	338 024 348,40	411 804 393,16	281 330 667,39	160 893 012,24	67 255 426,06	45 346 128,70	1 304 653 975,95
Razem zobowiązania	463 086 050,15	451 845 355,59	291 062 989,44	244 221 507,94	85 546 488,85	183 885 856,35	1 719 648 248,32
Razem pasywa	463 086 050,15	451 845 355,59	291 062 989,44	244 221 507,94	85 546 488,85	515 432 114,83	2 051 194 506,80
Amortyzacja	3 981 063,15	12 232 083,38	1 549 636,28	2 585 437,14	3 100 810,47	-	15 694 162,97

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 PRZEKSZTAŁCONE

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

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

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

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe*	
	okres zakończony 30.09.2025	okres zakończony 30.09.2024	stan na dzień 30.09.2025	stan na dzień 31.12.2024
KRAJ	1 510 687 099,44	1 723 444 021,04	151 692 897,25	146 896 185,36
EKSPORT, w tym:	104 171 480,33	102 289 627,39	17 789 427,17	28 022 416,71
Skandynawia, w tym:	18 986 819,68	40 800 643,20	8 717 267,45	15 738 289,46
- Norwegia	18 986 819,68	11 593 802,64	8 717 267,45	5 223 588,25
- Szwecja	-	- 242 892,21	-	-
- Dania	-	29 449 732,77	-	10 514 701,21
Islandia	538 045,56	3 569 559,68	313 656,93	4 047 356,04
Niemcy	18 591 125,27	17 961 543,58	8 555 485,32	7 803 455,73
Inne rynki, w tym:	66 055 489,82	39 957 880,93	203 017,47	433 315,48
- Białoruś**	62 343 312,61	38 396 093,34	182 025,77	154 958,50
- Inne	3 712 177,21	729 236,24	20 991,70	278 356,98
Razem	1 614 858 579,77	1 825 733 648,43	169 482 324,42	174 918 602,07

* aktywa trwałe - tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** 2024, 2025 rok - budowa Ambasady RP w Mińsku

Grupa w III kwartale 2025 roku, jak i w III kwartale 2024 roku nie osiągnęła przychodów od pojedynczego klienta zewnętrznego przekraczających 10% łącznych przychodów.

2.15. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01-30.09.2025	01.01-30.09.2024
Liczba akcji zwykłych	33 015 259,00	32 820 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 869 824,93	32 820 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259,00	32 820 634,00
Zysk (strata) netto	22 406 875,29	106 029 301,27
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	15 170 684,77	46 490 014,98
Zysk (strata) na 1 akcję	0,46	1,42

2.16. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

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

2.17. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą Spółki Dominującej dokonały zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 2,2 tys. zł. W tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 441,8 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 do 30 września 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 6,8 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 484,2 tys. zł.

2.18. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Skład Zarządu na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania:

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

Zbigniew Tadeusz Gościcki złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu Unibep SA ze skutkiem na koniec dnia 10 września 2025 r.

Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pawła Sebastiana Nogalskiego na stanowisko członka zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 11 września 2025 r.

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania:

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

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

Wynagrodzenie Zarządu Spółki Dominującej wypłacone w Unibep S.A.

ZA OKRES 01.01 – 30.09.2025 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	Premia roczna za 2024 rok wypłacona 10 lipca 2025	Razem
Andrzej Piotr Sterczyński	630 000,00	254 766,00	884 766,00
Leszek Marek Gołąbiecki	605 700,00	233 396,00	839 096,00
Adam Poliński	540 000,00	207 396,00	747 396,00
Ewelina Magdalena Karp-Kręglińska*	232 000,00	-	232 000,00
Zbigniew Tadeusz Gościcki**	41 666,67	-	41 666,67
Paweł Sebastian Nogalski***	33 727,27	-	33 727,27
Razem	2 083 093,94	695 558,00	2 778 651,94

* pełni funkcję od 1 czerwca 2025

** pełnił funkcję do 10 września 2025

*** pełnił funkcję od 11 września 2025

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Dariusz Jacek Blocher	656 100,00
Leszek Marek Gołąbiecki	605 700,00
Adam Poliński	478 460,11
Krzysztof Mikołajczyk*	378 000,00
Andrzej Piotr Sterczyński	432 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski**	164 967,74
Zbigniew Tadeusz Gościcki	25 000,00
Razem	2 740 227,85

*pełnił funkcję do 23 kwietnia 2024r., otrzymał odszkodowanie za zakaz konkurencji po ustaniu stosunku pracy w kwocie 47 250,00 zł

**pełnił funkcję do 5 marca 2024r.

Wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej Spółki Dominującej wypłacone w Unibep S.A.

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Premia roczna za rok 2024 wypłacona 10 lipca 2025	Razem
Jan Mikołuszko	360 000,00	-	-	360 000,00
Beata Maria Skowrońska	126 000,00	-	-	126 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	126 000,00	45 000,00	-	171 000,00
Paweł Markowski	63 000,00	-	-	63 000,00
Michał Kołosowski	81 000,00	-	-	81 000,00
Piotr Wojciech Biezuński	63 000,00	-	-	63 000,00
Dariusz Jacek Blocher	91 161,30	-	193 600,00	284 761,30
Maciej Patryk Stajkowski*	24 033,33	-	-	24 033,33
Ryszard Edmund Rozpondek**	24 033,33	-	-	24 033,33
Razem	958 227,96	45 000,00	193 600,00	1 196 827,96

*rezygnacja z 30.09.2024r.

**rezygnacja z 19.08.2024r.

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2024 R.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	360 000,00	-	360 000,00
Beata Maria Skowrońska	126 000,00	-	126 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	126 000,00	45 000,00	171 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski*	63 000,00	-	63 000,00
Michał Kołosowski	81 000,00	-	81 000,00
Paweł Markowski	63 000,00	-	63 000,00
Jakub Marek Karnowski**	53 290,32	-	53 290,32
Razem	872 290,32	45 000,00	917 290,32

*rezygnacja z 30 września 2024 r.

**rezygnacja z 19 sierpnia 2024 r.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2025 roku wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 1 112,5 tys. zł, a w okresie porównywalnym wynagrodzenie wynosiło 1 381,2 tys. zł.

2.20. PROGRAM MOTYWACYJNY

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w pkt. 6.10 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2024 rok. W 2025 roku miały miejsce zdarzenia dotyczące tego Programu, które zostały opisane w pkt. 3.24 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I półrocze 2025 roku.

2.21. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

2.21.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
AKTYWA WARUNKOWE	-	4 800,00
Od pozostałych jednostek	-	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	-	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	211 994 917,95	219 480 095,38
Na rzecz jednostek powiązanych	24 598 170,84	24 876 345,80
Udzielone poręczenia	24 598 170,84	24 876 345,80
Na rzecz pozostałych jednostek	187 396 747,11	194 603 749,58
Sprawy sporne	183 469 747,11	180 216 073,16
Udzielone poręczenia	3 927 000,00	14 387 676,42

W ramach konsorcjum typu joint operation, każdy konsorcjant ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Na dzień 30 września 2025 roku łączna wartość projektów realizowanych w tej formule wynosiła około 1 148 mln zł z czego Spółce Dominującej przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 313 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2024 wartość projektów wynosiła około 1 873 mln zł, w tym szacowany regres 639 mln zł.

Sprawy sporne

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

SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Województwo Warmińsko- Mazurskie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie	45 597	PLN	W dniu 29 sierpnia 2025 roku złożono pozew o waloryzację wynagrodzenia umownego. Odpis pozwu został doręczony pozwanemu 17 września 2025 roku z zobowiązaniem do złożenia odpowiedzi na pozew.
2.	Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o.	18 055	PLN	W dniu 5 listopada 2024 roku wysłano do Sądu Okręgowego we Wrocławiu pozew o zapłatę niezapłaconego wynagrodzenia. Nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym wydany 30 grudnia 2024 roku. Umicore złożył sprzeciw od nakazu zapłaty. Zarządzeniem Sądu z dnia 28 lutego 2025 roku wszystkie pozwy złożone przez Unibep SA przeciwko Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. zostały połączone do wspólnego rozpoznania. W dniu 4 lipca 2025 roku do Unibep wpłynął pozew o zapłatę w kwocie 27 124 390,64 zł. Sprawa została również skierowana do mediacji. W dniu 29 września 2025 roku strony zawarły ugodę zamykającą wzajemne roszczenia.
3.	Spółdzielnia Mieszkaniowa ŚWIT	951	PLN	W dniu 16 września 2025 roku złożony został pozew p-ko SM Świt w Elku o zapłatę kwoty 951 667,81 zł wraz z odsetkami. Pozew dotyczy zapłaty za roboty dodatkowe na budowie Elk Świt.
4.	Zielone AEP Sp. z o.o. S. K.A.	10 029	PLN	W lipcu 2025 roku Zielone AEP Sp. z o.o. S. K.A. złożyła pozew przeciwko Unibep SA dotyczący wad wykonawczych balkonów, tarasów oraz loggii na inwestycji przy ul. Przasnyskiej 11 i 11A w Warszawie na kwotę 10 029 127 zł. W październiku 2025 roku złożono odpowiedź na pozew, podnosząc brak winy pozwanej i zarzut przedawnienia roszczeń.

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

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite speciale SCSp			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 roku 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. z o. o., 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.

2.21.2. GWARANCJE

	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
OTRZYMANE GWARANCJE	71 092 624,89	67 249 777,33
Bankowe	46 740 205,95	41 278 791,24
Ubezpieczeniowe	24 352 418,94	25 970 986,09
	Stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
UDZIELONE GWARANCJE	902 057 684,75	862 304 326,96
Bankowe	261 718 171,35	305 752 071,70
Ubezpieczeniowe	612 820 822,05	439 890 059,96
Korporacyjne	27 518 691,35	116 662 195,30

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

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

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku za pośrednictwem instytucji finansowych Grupa udzieliła gwarancji na kwotę 364 477 564,10 zł, a Grupa otrzymała gwarancje w kwocie 25 265 893,26 zł.

2.22. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 30.09.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godzowej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godzowej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	18 591 043,20	-	-	-152 633 641,21	-	-134 042 598,01
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	194 398 962,30	-	-	-	-	194 398 962,30
Pożyczki udzielone	112 552 302,12	-	-	-	-	112 552 302,12
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-5 375 588,88	-	-2 256 112,63	-7 631 701,51
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	274 069 362,12	-	-	-	-	274 069 362,12
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-331 455 278,04	-	-331 455 278,04
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-265 508 152,79	-	-265 508 152,79
	599 611 669,74	-	-5 375 588,88	-749 597 072,04	-2 256 112,63	-157 617 103,81

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 463 521,89	-	-	-145 031 280,55	-	-123 567 758,66
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	292 110 907,74	-	-	-	-	292 110 907,74
Pożyczki udzielone	105 401 475,43	-	-	-	-	105 401 475,43
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	5 439 184,97	-4 030 833,75	-	2 982 339,50	4 390 690,72
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	262 503 600,57	-	-	-	-	262 503 600,57
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-395 231 855,22	-	-395 231 855,22
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-357 001 763,72	-	-357 001 763,72
	681 479 505,63	5 439 184,97	-4 030 833,75	-897 264 899,49	2 982 339,50	-211 394 703,14

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

Aktywa i zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

AKTYWA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

STAN NA DZIEŃ 30.09.2025 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 631 701,51	-	7 631 701,51
Razem	-	7 631 701,51	-	7 631 701,51

STAN NA DZIEŃ 31.12.2024 R.

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

Pochodne instrumenty finansowe

AKTYWA FINANSOWE Z TYTUŁU WYCENY INSTRUMENTÓW POCHODNYCH

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 30.09.2025	stan na dzień 31.12.2024
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	-	5 439 184,97
Razem	-	5 439 184,97

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU WYCENY INSTRUMENTÓW POCHODNYCH

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 30.09.2025	stan na dzień 31.12.2024
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	7 631 701,51	1 048 494,25
Razem	7 631 701,51	1 048 494,25

AKTYWA FINANSOWE Z TYTUŁU FORWARD-U WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	-	5 434 377,88
od 1 do 3 lat	-	4 807,09
Razem	-	5 439 184,97

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU FORWARD-U WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 30.09.2025	Stan na dzień 31.12.2024
poniżej 1 roku	5 292 904,72	163 281,59
od 1 do 3 lat	2 338 796,79	885 212,66
Razem	7 631 701,51	1 048 494,25

2.23. WPŁYW 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. Grupa monitoruje zamierzenia inwestycyjne w wojskowości i aktywizuje swoje działania pod kątem pozyskiwania zamówień na prace budowlane zleczanych 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.

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

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

2.24. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

ZAWARCIE UMÓW FINANSOWYCH

- 6 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.
- 6 października 2025 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. aneksował z Santander Bank Polska S.A. umowę o Multilinie w kwocie 78 mln. zł. Umowa zawarta do dnia 14 października 2026 roku.
- 8 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.
- 8 października 2025 roku Unibep S.A. aneksował z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę przelewu wierzytelności doprecyzowując w ten sposób zapisy umowy.
- 8 października 2025 roku Unidevelopment S.A. podpisał aneks z Santander Bank Polska S.A. do umowy o kredyt w rachunku bieżącym. Aneks wydłużył 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.
- 3 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.
- 4 listopada 2025 roku Unibep S.A. przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o linie gwarancyjną w kwocie 40 mln zł. Umowa przedłużona do dnia 3 listopada 2026 roku.

ZAWARCIE ISTOTNYCH UMÓW I INNE ISTOTNE ZDARZENIA

- **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], 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 Podgrodzie 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 Podgrodzie 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 bocznic 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 [CPK] 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 bocznic kolejowej i robót towarzyszących dla projektu pn.: "Budowa Centralnego Portu Komunikacyjnego wraz z urządzeniami i obiektami niezbędnymi do jego funkcjonowania - budowa bocznic 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)

SPRAWY SĄDOWE

- 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.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 17 listopada 2025 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

Prezes Zarządu

.....
Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

.....
Leszek Marek Gołąbiecki

Wiceprezes Zarządu

.....
Adam Poliński

Członek Zarządu

.....
Ewelina Magdalena Karp - Kręglińska

Członek Zarządu

.....
Paweł Sebastian Nogalski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa, Dyrektor Rachunkowości
Finansowej

.....
Anna Sikorska - Moroz



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 731 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl