

Załącznik do raportu bieżącego nr 63/2025 z dnia 5 sierpnia 2025 r.

Szacunkowe wstępne wyniki finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej Unibep S.A. za okres I półrocza 2025 roku [w nawiasie przedstawiono dane za analogiczny okres 2024 roku]:

1) Skonsolidowane przychody ze sprzedaży: 1 035 499 tys. zł [1 159 363 tys. zł] spadek o 10,7%

w tym przychody skonsolidowane w segmencie (bez uwzględnienia korekt konsolidacyjnych):

budowlanym (*) 905 736 tys. zł [960 032 tys. zł] spadek o 5,7%

budownictwa modułowego: 69 562 tys. zł [88 346 tys. zł] spadek o 21,3%

deweloperskim: 90 848 tys. zł [140 818 tys. zł] spadek o 35,5%

(*) segment budowlany ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego

2) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży: 81 684 tys. zł [57 986 tys. zł],

3) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej: 35 787 tys. zł [120 246 tys. zł],

4) Skonsolidowany zysk netto: 6 499 tys. zł [86 529 tys. zł],

4a) zysk netto

przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej: 351 tys. zł [39 653 tys. zł],

5) Dane wg stanu na dzień 30 czerwca 2025 roku [30 czerwca 2024 roku]:

5a) Poziom gotówki: 143 984 tys. zł [247 272 tys. zł]

5b) Poziom zadłużenia finansowego

(z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów): 342 549 tys. zł [369 269 tys. zł]

5c) Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową: 110 190 tys. zł [100 599 tys. zł]

5d) Portfel zamówień do realizacji od III kw. 2025: 3,5 mld zł [3,7 mld zł] spadek o ok. 6%

5e) Kontraktacja (segment budowlany + modułowy) 1 306 mln zł [1 080 mln zł] wzrost o 21%

Jednocześnie Zarząd Emitenta pragnie zwrócić szczególną uwagę na poniższe wskaźniki, tj.:

- Zysk EBIT (wynik na działalności operacyjnej) za I półrocze 2025 roku, który bez zdarzeń o charakterze jednorazowym był wyższy względem I półrocza 2024 o 69%*.

- Dług netto na 30 czerwca 2025 roku, który spadł o 61 mln zł względem 31 marca 2025 roku.

*** Wyjaśnienie charakteru i wielkości wpływu elementów o charakterze jednorazowym odnotowanych w I półroczu 2024 roku oraz I półroczu 2025 roku**

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

Powyższe czynniki miały dodatni wpływ na wyniki prezentowane za okres I półrocza 2024 roku, zarówno na poziomie zysku z działalności operacyjnej (+103,2 mln zł) jak też zysku netto (+83,6 mln zł). Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że za I półrocze 2024 roku zysk operacyjny Grupy Kapitałowej oczyszczony z wpływu w/w efektu przeszacowania stanowił wartość 17 mln zł, a zysk na poziomie netto wynosi 2,9 mln zł.

Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w I półroczu 2025 roku było dalsze przeszacowanie wartości godziwej gruntów przekwalifikowanych w roku 2024 z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych. Urealnienie wyceny spowodowało wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnej i wpływ na wynik z działalności operacyjnej (+7,0 mln zł) oraz zysk netto (+5,7 mln zł).

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

	I H 2025	I H 2024	I H 2025 wyniki „oczyszczone”	I H 2024 wyniki „oczyszczone”
1) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	81 684 tys. zł	57 986 tys. zł	81 684 tys. zł	58 926 tys. zł
2) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	35 787 tys. zł	120 246 tys. zł	28 787 tys. zł	17 008 tys. zł
3) Skonsolidowany zysk netto:	6 499 tys. zł	86 529 tys. zł	829 tys. zł	2 905 tys. zł
3a) zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	351 tys. zł	39 653 tys. zł	-2 484 tys. zł	-8 400 tys. zł

Grupa Kapitałowa mimo spadku przychodów o ok. 10%, wykluczając zdarzenia jednorazowe, poprawiła rentowność brutto ze sprzedaży z 5,1% do 7,9%. Pozytywne odchylenie odnotował także zysk z działalności operacyjnej (wzrost o 69%).

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

Segment budowlany wykazał spadek sprzedaży o 5,7%, ale istotnie poprawił rentowność na poziomie zysku operacyjnego z poziomu -2,5% do 2,6%. Analizując poszczególne sektory:

a) budownictwo infrastrukturalne wykazało o 37% wyższą sprzedaż niż przed rokiem, na co miał wpływ tzw. efekt niskiej bazy, głównie na kontraktach typu „projektuj i buduj”, które były na etapie przygotowań przez rok 2024, a obecnie weszły w fazę realizacji. Pozyskanie w ostatnim okresie kontraktu o charakterze buduj (przebudowa istniejącej drogi technicznej wzdłuż granicy z Republiką Białorusi) może dodatkowo zdynamizować ten trend do końca roku 2025.

b) budownictwo energetyczne o 127% zwiększyło swoją sprzedaż. Od początku bieżącego roku rozpoznawane są przychody z projektów podpisanych jeszcze w 2024 roku wg ich zaawansowania, a które obecnie znajdują się w fazie intensywnej realizacji. Aktualnie realizowane kontrakty są efektem świadomej kontraktacji z punktu widzenia rentowności i stanowią istotny wkład w wynikach segmentu budowlanego. Od roku 2025 i dla okresów porównawczych nie uwzględnia się w sektorze energetycznym prezentowanej we wcześniejszych raportach bieżących i okresowych części przemysłowej, która rozpoznawana jest aktualnie w sektorze budownictwa ogólnego.

c) budownictwo ogólne odnotowało niższą o ok. 38% sprzedaż niż przed rokiem. Spowodowane jest to niższą, selektywną i ostrożną kontraktacją w całym roku 2024, skutkującą spadającym portfelem zamówień na dzień 31 grudnia 2024. Dodatkowo cały rynek mieszkaniowy przeżywa kryzys. Dane rynkowe wskazują na ponad 20-procentowy r/r spadek liczby mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia w czerwcu 2025 oraz spadek liczby mieszkań, których budowę rozpoczęto w czerwcu, co miało także wpływ na działalność Emitenta w sektorze mieszkaniowym. Zarząd Emitenta zakłada, że intensywna penetracja rynku przełoży się jednak na wzrost sprzedaży w kolejnych okresach sprawozdawczych. Spadki sprzedaży w budownictwie mieszkaniowym rekompensowane są akwizycją w obszarze przemysłowym oraz w obszarze wojskowym. Od początku roku pozyskaliśmy kilka zamówień z segmentu wojskowego na łączną kwotę 347 mln zł (netto).

W segmencie modułowym niższa sprzedaż spowodowana faktem, że spółka zależna Unihouse SA, reprezentująca ten segment działalności, rozpoczęła rok 2025 z niższym portfelem niż w poprzednim roku. Spowolnienie gospodarcze na rynkach niemieckim i skandynawskim wpłynęło na ograniczenie działalności w tych krajach. Przełożyło się to na zmniejszenie udziału sprzedaży z tych obszarów geograficznych. Kontrakty podpisane od początku roku objęły dotychczas wyłącznie rynek polski i nie zrekomensowały w pełni ograniczeń w sprzedaży z rynków zagranicznych.

W segmencie deweloperskim niższy, w porównaniu z rokiem ubiegłym, poziom sprzedaży związany jest z realizacją harmonogramów protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z zawartymi umowami

deweloperskimi, co wiąże się z niższą sprzedażą mieszkań, której geneza związana jest z obiektywnymi,, niekorzystnymi dla klientów czynnikami makroekonomicznymi.

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

1. niekorzystnej wyceny instrumentów zabezpieczających pozycję walutową, które zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń wyceniane są według wartości rynkowej na dzień bilansowy. Z drugiej strony jednak, bieżąca wycena kontraktów wedle stopnia ich zaawansowania uwzględnia czynniki o charakterze walutowym, które spowodowały pozytywne zmiany na poziomie zysku brutto ze sprzedaży.

2. wzrostu kosztów w analizowanym okresie I półrocza 2025 roku (w stosunku do połowy 2024 roku) związanych z ujęciem dyskonta od należności i zobowiązań. Wynika to ze spadających stóp procentowych, a z drugiej strony z faktu, że Emitent intensywnie pracuje nad tym, aby wraz za rozwojem sprzedaży adekwatnie rosły zabezpieczenia należytego wykonania umów realizowanych przez podwykonawców w formie kaucji gwarancyjnych.

Zarząd pragnie wskazać, że w ślad za poprawą rentowności powinna następować dalsza poprawa pozycji gotówkowej, co w przyszłości skutkować powinno zmniejszeniem kosztów finansowych.

Wyniki „oczyszczone” pokazują nieznacznie mniejszy zysk netto względem analogicznego okresu roku poprzedniego, ale za to odnotowano poprawę na pozycji zysk netto przypadającą akcjonariuszom jednostki dominującej.

Jednocześnie Zarząd Emitenta wskazuje, iż prezentowane wyniki finansowe mają charakter wstępny, a zaprezentowane dane finansowe stanowią szacunkowe wstępne dane uzyskane w trakcie przygotowania sprawozdań finansowych za okres sprawozdawczy, według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień ich sporządzenia i w oparciu o założenie, że nie powstaną nowe okoliczności, które mogłyby istotnie wpłynąć na zaprezentowane pozycje po dniu opublikowania zaprezentowanych danych finansowych.

W przypadku zidentyfikowania istotnych rozbieżności w poziomie agregowanych skonsolidowanych danych finansowych analizowanych za okres I półrocza 2025 roku względem danych zaprezentowanych w niniejszym raporcie bieżącym, Emitent niezwłocznie prześle aktualizację tych wartości. Jednocześnie Emitent wskazuje, że w przypadku braku istotnych rozbieżności szczegółowe informacje na temat ostatecznych wyników osiągniętych przez Grupę Kapitałową w okresie I półrocza 2025 zostaną przekazane w raporcie za ten okres, którego publikacja przewidziana jest na dzień 8 września 2025 roku.