

Szacunkowe wstępne wyniki finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej Unibep S.A. (Grupa Kapitałowa) za 3 kwartały 2025 roku [w nawiasie przedstawiono dane za analogiczny okres 2024 roku]:

Dane szacunkowe dla skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej:

	I-III kw. 2025	I-III kw. 2024
1) Skonsolidowane przychody ze sprzedaży:	1 614 859 tys. zł	[1 825 734 tys. zł] spadek o 11,6%
w tym przychody skonsolidowane w segmencie (bez uwzględnienia korekt konsolidacyjnych):		
budowlanym (*):	1 415 405 tys. zł	[1 498 256 tys. zł] spadek o 5,5%
budownictwa modułowego:	124 234 tys. zł	[125 119 tys. zł] spadek o 0,7%
deweloperskim:	122 849 tys. zł	[244 136 tys. zł] spadek o 49,7%

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

Dane szacunkowe dla skonsolidowanych wyników Grupy Kapitałowej:

	I-IIIQ 2025	*I-IIIQ 2025 zdarzenie jednorazowe	I-IIIQ 2025 bez zdarzeń jednorazowych
1) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	145 665 tys. zł	0 tys. zł	145 665 tys. zł
2) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	66 017 tys. zł	7 150 tys. zł	58 867 tys. zł
3) Skonsolidowany zysk netto:	22 407 tys. zł	5 792 tys. zł	16 615 tys. zł
3a) zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	15 171 tys. zł	2 896 tys. zł	12 275 tys. zł

	I-IIIQ 2024	*I-IIIQ 2024 zdarzenie jednorazowe	I-IIIQ 2024 bez zdarzeń jednorazowych
1) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	124 585 tys. zł	-940 tys. zł	125 525 tys. zł
2) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	159 128 tys. zł	103 238 tys. zł	55 890 tys. zł
3) Skonsolidowany zysk netto:	106 029 tys. zł	83 623 tys. zł	22 406 tys. zł
3a) zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	46 490 tys. zł	48 053 tys. zł	-1 563 tys. zł

	I-IIIQ 2025 bez zdarzeń jednorazowych	I-IIIQ 2024 bez zdarzeń jednorazowych
1) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	145 665 tys. zł	125 525 tys. zł
2) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	58 867 tys. zł	55 890 tys. zł
3) Skonsolidowany zysk netto:	16 615 tys. zł	22 406 tys. zł
3a) zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	12 275 tys. zł	-1 563 tys. zł

Dane szacunkowe bilansowe Grupy Kapitałowej:

Dane wg stanu na dzień 30 września 2025 roku [30 września 2024 roku]:

1) Poziom gotówki:	274 069 tys. zł	[138 756 tys. zł]
2) Poziom zadłużenia finansowego		
(z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów):	310 821 tys. zł	[360 933 tys. zł]
3) Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową:	112 552 tys. zł	[102 968 tys. zł]
4) Portfel zamówień do realizacji od IV kw. 2025:	4,1 mld zł	[3,5 mld zł] wzrost o 20%
5) Kontraktacja (segment budowlany + modułowy)	2 454 mln zł	[1 422 mln zł] wzrost o 72%

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

- Zysk EBIT (wynik na działalności operacyjnej) za I-IIIQ 2025, który bez zdarzeń o charakterze jednorazowym był wyższy względem I-IIIQ 2024 o 5%*.

- Zysk EBIT bez zdarzeń o charakterze jednorazowym, pokazuje trend poprawy rentowności, która w ujęciu kwartalnym roku 2025 wzrasta wartościowo i procentowo.

- Dług netto na 30 września 2025 roku, który spadł o 161 mln zł względem 30 czerwca 2025 roku – do poziomu 37 mln zł.

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

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

Segment budowlany wykazał spadek sprzedaży o 5,5%, ale istotnie poprawił rentowność na poziomie zysku brutto ze sprzedaży z poziomu 2,9% do 8,2%. Analizując poszczególne sektory:

a) budownictwo energetyczne o 131% zwiększyło swoją sprzedaż. Od początku bieżącego roku rozpoznawane są przychody z projektów podpisanych jeszcze w 2024 roku wg ich zaawansowania a dotyczące sektora kogeneracji, które obecnie znajdują się w fazie intensywnej realizacji. Aktualnie realizowane kontrakty są efektem świadomej kontraktacji z punktu widzenia rentowności. 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.

b) budownictwo infrastrukturalne wykazało o 29% 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. Dodatkowo wpływ na sprzedaż miało pozyskanie w lipcu br. kontraktu na przebudowę istniejącej drogi technicznej wzdłuż granicy z Republiką Białorusi, który w 2 półroczu 2025 znajduje się w procesie realizacji z planowanym terminem zakończenia do końca br.

c) budownictwo ogólne odnotowało niższą o ok. 38% sprzedaż niż przed rokiem. Spowodowane jest to głównie niższą, selektywną i ostrożną kontraktacją w roku 2024, skutkującą obniżonym portfelem zamówień na dzień 31 grudnia 2024. Sektor mieszkaniowy będący istotną częścią segmentu budownictwa ogólnego dalej przeżywa kryzys. Dane rynkowe wskazują, że w okresie styczeń-wrzesień 2025 roku było o 13,4% mniej niż przed rokiem pozwoleń na budowę. Dodatkowo o 8,5% mniej niż przed rokiem było mieszkań, których budowę rozpoczęto, co miało także wpływ na działalność Emitenta w sektorze mieszkaniowym.

Od początku 2025 roku Emitent intensyfikuje swoje działania dotyczące skutecznej penetracji segmentu budownictwa ogólnego w sektorze wojskowym, co w znakomity sposób przyczynia się do poprawy portfela zamówień w tej gałęzi rynku w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku. Przełoży się to na wzrost sprzedaży w kolejnych okresach sprawozdawczych. Od początku roku pozyskaliśmy zamówienia segmentu wojskowego na łączną kwotę 534 mln zł (netto), a obecnie w przygotowaniu są nowe konkursy na kwotę ok. 230 mln zł. Portfel zamówień budownictwa ogólnego na koniec IIIQ 2025 roku wynosił ok. 1,5 mld zł, w tym w sektorze wojskowym jest to wartość ok. 0,7 mld zł. Dla porównania na koniec IIIQ 2024 roku sektor wojskowy stanowił ok. 0,2 mld zł w całości portfela budownictwa ogólnego wynoszącego wtedy ok. 1,2 mld zł.

W analizowanym okresie 3 kwartałów 2025 roku sprzedaż w segmencie modułowym jest na poziomie porównywalnym do analogicznego okresu roku poprzedniego (spadek o 1%). 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 i przyjęte do realizacji od początku roku objęły dotychczas wyłącznie rynek polski i nie zrekomensowały w pełni ograniczeń w sprzedaży z rynków zagranicznych, choć fakt podpisania w ostatnim czasie największego w historii spółki kontraktu we Frankfurcie o wartości 152 mln zł (o którym mowa w raporcie bieżącym nr 79/2025) napawa optymizmem na zdynamizowanie sprzedaży w kolejnych okresach.

W segmencie deweloperskim w porównaniu z rokiem ubiegłym istotnie spadające poziomy sprzedaży związane są z realizacją harmonogramów protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z zawartymi umowami deweloperskimi. Niemniej bardzo istotnym negatywnym zjawiskiem wpływającym na potencjał całego segmentu deweloperskiego jest niekorzystna sytuacja makroekonomiczna, w tym w dalszym ciągu wysokie stopy procentowe i brak wsparcia rządowego dla budownictwa mieszkaniowego, które w oczywisty sposób przyczyniają się do słabości tego segmentu działalności Grupy Kapitałowej.

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

1. niekorzystnej wyceny instrumentów zabezpieczających pozycję walutową, które zgodnie z zasadami rachunkowości zabezpieczeń wyceniane są według wartości rynkowej na dzień bilansowy. Z drugiej strony bieżąca wycena kontraktów, która przynosi symetryczną poprawę w zakresie walutowym wykazywana jest w sprawozdawczości wedle stopnia ich zawansowania. Powoduje to sytuację, w której pełne rozpoznanie symetrycznych i pozytywnych skutków zabezpieczeń walutowych rozłożone jest w czasie trwania danego kontraktu.

2. wzrostu kosztów związanych z ujęciem dyskonta od zobowiązań. Wynika to z faktu obniżki stóp procentowych przez NBP od początku roku, powodujący ujemny efekt korekty wyceny zobowiązań długoterminowych dotyczących posiadanych kaucji. Emitent intensywnie pracuje nad tym, aby wraz z rozwojem sprzedaży adekwatnie rosły zabezpieczenia należytego wykonania umów realizowanych przez podwykonawców w formie kaucji gwarancyjnych, zaś spadające oprocentowanie WIBOR skutkuje adekwatnym przeliczeniem w dół dyskonta tych długoterminowych zobowiązań zgodnie z zasadami opisanymi w MSSF.

Wyniki „oczyszczone” pokazują mniejszy dodatni zysk netto względem analogicznego okresu roku poprzedniego, z drugiej zaś strony wskazują na istotną poprawę (i ostatecznie dodatni efekt) zysku netto przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej (12,3 mln zł wobec minus 1,6 mln zł rok wcześniej).

Zarząd pragnie wskazać, że Grupa Kapitałowa znajduje się cały czas w procesie poprawy rentowności, a w ślad za tym zjawiskiem następować będzie poprawa pozycji gotówkowej, co w przyszłości skutkować powinno zmniejszeniem odsetkowych kosztów finansowych. III kwartał 2025 był kolejnym okresem kwartalnym w ciągu roku 2025, w którym zmniejszył się dług netto Grupy Kapitałowej.

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

	IQ 2025	IIQ 2025	IIIQ 2025
1) Skonsolidowane przychody ze sprzedaży	429 843 tys. zł	605 656 tys. zł	579 360 tys. zł
2) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	30 012 tys. zł	51 657 tys. zł	63 986 tys. zł
3) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	4 361 tys. zł	24 291 tys. zł	30 215 tys. zł
4) Skonsolidowany zysk netto:	-4 010 tys. zł	4 717 tys. zł	15 908 tys. zł
4a) zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	-5 629 tys. zł	3 084 tys. zł	14 820 tys. zł

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

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

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

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

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-IIIQ 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-IIIQ 2025 zostaną przekazane w raporcie za ten okres, którego publikacja przewidziana jest na 17 listopada 2025 roku.