3Q2026

unibep

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MSR 34 „ŚRÓDROCZNA SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA" ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 23 LISTOPADA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa 5
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa 6
Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat 7
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z innych całkowitych dochodów 8
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 9
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych 10
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu 11
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości 11
1.1.1. Standardy i interpretacje 11
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego 14
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej 14
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności 15
1.1.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji 15
1.2. Spółki powiązane 16
1.2.1. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep 17
1.2.2. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności 18
2. Wybrane informacje objaśniające do jednostkowego sprawozdania finansowego 19
2.1. Aktywa i zobowiązania kontraktowe 19
2.2. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych 20
2.2.1. Rezerwy 20
2.2.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe 21
2.3. Przychody z umów z klientami 22
2.4. Pozostałe przychody i koszty operacyjne 22
2.5. Przychody i koszty finansowe 23
2.6. Podatek dochodowy 23
2.7. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje 24
2.7.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe 24
2.7.2. Gwarancje 26
2.8. Instrumenty finansowe 27
2.9. Transakcje z podmiotami powiązanymi 30
2.10. Zarząd i Rada Nadzorcza 31
2.10.1. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych 31
2.11. Zysk (strata) na jedną akcję 31

2.12. Środki pieniężne w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych 32
2.13. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Spółki 32
2.14. Zdarzenia po dniu bilansowym.....32

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	stan na dzień 30.09.2026 *nieaudytowane*	stan na dzień 31.12.2025 *audytowane*
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe		81 976	83 226
Wartości niematerialne		14 351	15 022
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	1.2.2	352 328	336 223
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności długoterminowe		20 543	14 167
Kaucje z tytułu umów z klientami		10 271	13 782
Pożyczki udzielone		9 242	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		45 504	52 895
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		**534 215**	**515 315**
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy		31 284	30 560
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		279 704	368 929
Kaucje z tytułu umów z klientami		7 433	7 548
Aktywa kontraktowe	2.1	304 189	126 007
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 637	5 268
Pożyczki udzielone		-	25 000
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 000	15 620
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.12	91 006	424 857
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		**717 253**	**1 003 788**
AKTYWA RAZEM		**1 251 468**	**1 519 103**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	stan na dzień 30.09.2026 *nieaudytowane*	stan na dzień 31.12.2025 *audytowane*
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 804	65 804
Pozostałe kapitały rezerwowe		34 431	30 949
Zyski (straty) zatrzymane		103 119	105 760
Kapitał własny ogółem		**206 861**	**206 019**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe		298	342
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe		131 503	9 994
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		29 188	32 518
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.8	844	4 562
Rezerwy długoterminowe	2.2.1	80 840	75 231
Kaucje z tytułu umów z klientami		71 069	61 887
Zobowiązania długoterminowe razem		**313 742**	**184 535**
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		250 648	406 401
Zobowiązania kontraktowe	2.1	108 597	190 494
Kaucje z tytułu umów z klientami		74 559	77 348
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe		51 374	151 639
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		17 766	15 451
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.8	3 543	8 447
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		128	128
Rezerwy krótkoterminowe	2.2.1	224 250	278 640
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**730 865**	**1 128 549**
Zobowiązania ogółem		**1 044 607**	**1 313 084**
PASYWA RAZEM		**1 251 468**	**1 519 103**

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
		2026	2025	2026	2025
		nieaudytowane		*nieaudytowane*	
Przychody z umów z klientami	2.3	1 068 669	1 415 362	420 324	509 654
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		966 776	1 299 361	384 535	456 222
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**101 893**	**116 001**	**35 789**	**53 432**
Koszty zarządu		72 316	65 111	28 271	26 341
Pozostałe przychody operacyjne	2.4	7 024	8 502	1 267	973
Pozostałe koszty operacyjne	2.4	10 530	8 382	980	1 027
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**26 071**	**51 010**	**7 805**	**27 037**
Przychody finansowe	2.5	15 123	5 412	9 810	2 609
Koszty finansowe	2.5	23 299	34 018	8 458	11 258
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-2 840	3 226	206	2 260
Oczekiwane straty kredytowe	2.2.2	-1 749	2 877	-317	1 693
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**16 804**	**22 753**	**9 680**	**18 955**
Podatek dochodowy	2.6	6 239	7 587	2 029	4 315
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**10 565**	**15 166**	**7 651**	**14 640**
Zysk (strata) netto		**10 565**	**15 166**	**7 651**	**14 640**
Zysk/strata netto, z działalności kontynuowanej		**10 565**	**15 166**	**7 651**	**14 640**
Podstawowy i rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom na akcję (w złotych)	2.11	0,32	0,46	0,23	0,44

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2026	**2025**	**2026**	**2025**
	nieaudytowane		*nieaudytowane*	
Zysk (strata) netto	**10 565**	**15 166**	**7 651**	**14 640**
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	**5 787**	**-5 238**	**1 310**	**1 862**
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	5 787	-5 238	1 310	1 862
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	**-1 029**	**-**	**-403**	**5**
Wpływ wyceny udziałów metodą praw własności	-1 029	-	-403	5
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	**4 759**	**-5 238**	**907**	**1 867**
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	1 276	-995	425	354
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	**3 483**	**-4 243**	**482**	**1 513**
Całkowite dochody ogółem	**14 048**	**10 923**	**8 133**	**16 153**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2026 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2026 r. *audytowane*	**3 507**	**30 949**	**65 804**	**105 760**	**206 019**
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-13 206	-13 206
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	10 565	10 565
Inne skumulowane całkowite dochody	-	3 483	-	-	3 483
Całkowite dochody	**-**	**3 483**	**-**	**10 565**	**14 048**
Zmiany w kapitale własnym	-	3 483	-	-2 641	841
Stan na 30 września 2026 r. *nieaudytowane*	**3 507**	**34 431**	**65 804**	**103 119**	**206 861**

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2025 r. *audytowane*	**3 507**	**42 678**	**65 804**	**71 187**	**183 176**
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564	-6 564
Program motywacyjny	-	681	-	-	681
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	15 166	15 166
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-4 243	-	-	-4 243
Całkowite dochody	**-**	**-4 243**	**-**	**15 166**	**10 923**
Zmiany w kapitale własnym	-	-3 562	-	8 602	5 040
Stan na 30 września 2025 r. *nieaudytowane*	**3 507**	**39 116**	**65 804**	**79 788**	**188 215**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.09.2026 *nieaudytowane*	01.01.-30.09.2025 przekształcone* *nieaudytowane*
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	16 804	22 753
II. Korekty razem	-358 358	118 962
1. Amortyzacja	20 661	18 505
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 946	13
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 908	13 996
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	3 399	-6 617
5. Zmiana stanu rezerw	-48 781	31 526
6. Zmiana stanu zapasów	-724	-18 921
7. Zmiana stanu należności, w tym aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-111 681	79 080
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	-231 050	1 424
9. Inne korekty	-36	-44
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	**-341 554**	**141 715**
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	2 817	-8 710
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-338 737**	**133 005**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-2 630	-5 719
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	398	703
Odsetki otrzymane	7 237	2 564
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	27 000	5 617
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-2 000	-57 000
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-4 916	8 337
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-9 000	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**16 089**	**-45 498**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	119 569	-
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-97 055	-13 470
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-16 369	-14 056
Zapłacone odsetki	-16 816	-13 058
Wypłacone dywidendy	-13 206	-6 564
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	14 620	-13 938
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**-9 257**	**-61 086**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	**-331 905**	**26 421**
Różnice kursowe	-1 946	-13
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	**-333 851**	**26 408**
Środki pieniężne na początek okresu	**424 857**	**193 791**
Środki pieniężne na koniec okresu	**91 006**	**220 199**
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	4 859	40 570

*NOTA 2.1

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe obejmuje okres 9 miesięcy zakończony 30 września 2026 roku oraz dane porównawcze i zostało sporządzone 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 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2025 roku, poz. 755).

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2025 roku, które zostało opublikowane w dniu 31 marca 2026 roku.

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 r.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za III kwartały 2026 roku nie było badane, ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

1.1.1. STANDARDY I INTERPRETACJE

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie w 2026 roku:

- **Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7**
- **Roczne zmiany do MSSF**
- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych: Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7**

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

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

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

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

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 19 „Spółki zależne bez odpowiedzialności publicznej: ujawnianie informacji"**

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

- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach"**

Zmiany będą obowiązywać od momentu pierwszego zastosowania MSSF 18 przez jednostkę, co zasadniczo nastąpi dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później. Dopuszczalne jest również ich wcześniejsze zastosowanie, jeżeli jednostka zdecyduje się na wcześniejsze wdrożenie MSSF 18.

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

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

- **MSSF 20 „Aktywa Regulacyjne i Zobowiązania Regulacyjne"**

Ma on zacząć obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 r. lub później, przy czym dopuszczalne jest wcześniejsze jego zastosowanie.

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

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

- **MSSF 18 "Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych"**

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

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

Spółka rozpoczęła proces analizy i przygotowania do wdrożenia MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych". Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania proces wdrożenia znajduje się na etapie analizy wpływu. Spółka przeprowadziła identyfikację kluczowych obszarów potencjalnych zmian oraz rozpoczęła analizę wpływu nowego standardu na strukturę sprawozdania z wyników oraz zakres ujawnień.

W szczególności analizowane są:

- klasyfikacja przychodów i kosztów do nowych kategorii wymaganych przez MSSF 18 (operacyjnej, inwestycyjnej, finansowej),
- sposób prezentacji wyników działalności budowlanej, w tym kontraktów długoterminowych ujmowanych zgodnie z MSSF 15,
- identyfikacja oraz definicja miar wyników stosowanych przez kierownictwo (MPM) oraz ich uzgodnienie do danych sprawozdawczych,
- zakres zmian w agregacji i dezagregacji danych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym.

Na obecnym etapie prac Spółka zidentyfikowała, że zastosowanie MSSF 18 wpłynie na klasyfikację w rachunku zysków lub strat nieefektywnej części wyniku instrumentów zabezpieczających typu forward, stosowanych do zarządzania ryzykiem walutowym związanym z należnościami i zobowiązaniami handlowymi. Dotychczas nieefektywna część wyniku tych instrumentów była ujmowana w przychodach lub kosztach finansowych. Zgodnie z MSSF 18 zyski i straty na instrumentach wyznaczonych jako instrumenty zabezpieczające klasyfikuje się w tej samej kategorii co przychody i koszty, na które wpływa zarządzane ryzyko, a część nieefektywną w tej samej kategorii co część efektywną. W konsekwencji, w zakresie, w jakim zabezpieczane ryzyko wpływa na przychody i koszty klasyfikowane w kategorii operacyjnej, nieefektywna część wyniku tych instrumentów będzie również klasyfikowana w kategorii operacyjnej.

Spółka 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.

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

1.1.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2025 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie było badane ani też nie podlegało przeglądowi przez Biegłego Rewidenta.

1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało zaprezentowane przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Na dzień 30 września 2026 r. aktywa obrotowe Unibep S.A. wynosiły 717,3 mln zł i pokrywały 98,1% zobowiązań krótkoterminowych, wynoszących 730,9 mln zł. Odchylenie od zasady pełnego finansowania aktywów trwałych kapitałem stałym było zatem niewielkie i samo w sobie nie oznacza zagrożenia zdolności Spółki do regulowania zobowiązań.

Istotne znaczenie dla interpretacji tej relacji ma struktura zobowiązań krótkoterminowych, obejmująca 224,3 mln zł rezerw oraz 108,6 mln zł zobowiązań kontraktowych. Pozycje te, stanowiące łącznie 45,6% zobowiązań krótkoterminowych, nie oznaczają jednoczesnego zapotrzebowania na środki pieniężne: zobowiązania kontraktowe są co do zasady rozliczane poprzez wykonanie prac, a wykorzystanie rezerw następuje odpowiednio do wystąpienia zdarzeń, których dotyczą. Przy stanie środków pieniężnych wynoszącym 91,0 mln zł wskazana różnica bilansowa nie jest tożsama z bieżącym niedoborem gotówki i powinna być rozpatrywana w kontekście cyklu realizacji oraz rozliczeń kontraktów budowlanych.

Na dzień 30 września 2026 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego nie doszło do naruszenia obowiązujących kowenantów finansowych. Zarząd na bieżąco monitoruje ich realizację oraz nie identyfikuje ryzyka ich niespełnienia w przyszłości.

W ocenie Zarządu posiadane linie kredytowe są wystarczające do utrzymania odpowiedniej płynności finansowej.

1.1.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

W trzecim kwartale 2026 roku Spółka nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

1.1.5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Walutą funkcjonalną Unibep S.A. i walutą prezentacji niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w zaokrągleniu do tysięcy, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej.

W związku z zastosowaniem zaokrągleń mogą wystąpić nieznaczne różnice pomiędzy wartościami wykazanymi w poszczególnych elementach sprawozdania finansowego a odpowiadającymi im notami objaśniającymi. Różnice te mają charakter techniczny i nie wpływają na rzetelność oraz jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki.

1.2. SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Data objęcia kontroli	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	09.04.2008	321 092	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	04.07.2011	549	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	06.11.2017	206	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	01.04.2019	30 481	100%	100%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.08.2011		97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	18.12.2025		97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	09.09.2011		97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	26.10.2012		97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.10.2013		97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.10.2013		97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	04.02.2014		97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	05.01.2016		97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	14.07.2016		97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	11.08.2017		97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	02.03.2022		48,82%*)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	02.03.2022		48,82%*)	0%**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	22.02.2018		48,82%*)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	22.02.2018		48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	21.09.2020		48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	03.07.2018		97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.07.2018		97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	29.11.2018		97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	10.03.2021		97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	25.02.2021		97,63%	97,63%

UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
Marywilska 73 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	12.05.2021		97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o. o	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	25.07.2024		48,82%*)	48,82%**)
RAZEM					**352 328**		

**udział w zyskach/stratach Spółki*
***w spółce komandytowej/jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku - w odniesieniu do spółek, w których realizowane są projekty deweloperskie z udziałem partnera, ocena istnienia kontroli wymagała dokonania znaczącego osądu. Sprawowanie kontroli nad tymi podmiotami jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia znajdujące się w umowach zawartych pomiędzy udziałowcami regulujących relacje pomiędzy udziałowcami (partnerami) oraz sposób realizacji projektów deweloperskich przez te spółki. W ocenie Grupy nad tymi spółkami sprawowana jest kontrola, gdyż Grupa oceniła decyzje, które Grupa ma prawo podejmować samodzielnie jako decyzje mające większy wpływ na zwroty generowane przez te spółki niż decyzje wymagające jednomyślnej zgody obu partnerów*
****udział w zyskach/stratach Spółki - podział zysku następuje w dwóch etapach, w pierwszym etapie następuje zwrot wkładów wspólników, w etapie drugim pozostały zysk dzielony jest między wspólników i Grupie przypada go 48,82%*

1.2.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

W dniu 2 marca 2026 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 11 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment S.A.
Łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o. i UNI 23 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli Unidevelopment S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Unidevelopment S.A. z dnia 22 grudnia 2025 roku. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

Umorzenie udziałów w spółce Szczęśliwicka Sp. z o.o.
30 kwietnia 2026 roku podjęto stosowne uchwały o umorzeniu udziałów za wynagrodzeniem „z czystego zysku" w spółce Szczęśliwicka Sp. z o.o. bez obniżenia kapitału zakładowego. Tym samym jedynym wspólnikiem spółki Szczęśliwicka została spółka Unidevelopment S.A.

1.2.2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

WYKAZ PODMIOTÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.09.2026	30.09.2025
Unidevelopment S.A. (Grupa Unidevelopment)	Jednostka kontrolowana	Warszawa	97,63	97,63
Unihouse S.A.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Unex Construction Sp. z o.o.	Jednostka kontrolowana	Warszawa	100	100
Unibep PPP Sp. z o.o.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Stan na początek okresu	**336 223**	**318 854**
Zwiększenia	**20 831**	**7 586**
Udział w zyskach	857	7 586
Rejestracja opłaconych udziałów	19 974	-
Zmniejszenia	**4 726**	**4 360**
Udział w stratach	3 697	4 360
Udział w innych całkowitych dochodach	1 029	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	**352 328**	**322 080**

2. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2026 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
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-131 185	-	-	131 185	-69 243	-69 243
Wycena długoterminowych kontraktów	257 192	359 354	-	-243 114	-	373 432
Aktywa kontraktowe	**126 007**	**359 354**	**-**	**-111 929**	**-69 243**	**304 189**
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	135 017	-	-114 156	-	62 241	83 102
Wycena długoterminowych kontraktów	55 477	10 244	-40 226	-	-	25 495
Zobowiązania kontraktowe	**190 494**	**10 244**	**-154 380**	**-**	**62 241**	**108 597**

ZA OKRES 01.01. – 31.12.2025 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
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-33 230	-	-	33 230	-131 185	-131 185
Wycena długoterminowych kontraktów	285 070	255 402	-	-283 280	-	257 191
Aktywa kontraktowe	**251 840**	**255 402**	**-**	**-250 050**	**-131 185**	**126 007**
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	74 745	-	-35 505	-	95 777	135 017
Wycena długoterminowych kontraktów	55 240	54 957	-54 720	-	-	55 478
Zobowiązania kontraktowe	**129 985**	**54 957**	**-90 225**	**-**	**95 777**	**190 494**

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	Stan na dzień 30.09.2026	Stan na dzień 31.12.2025
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	**5 777 302**	**3 614 717**
w tym: zaliczki otrzymane z umów z klientami	152 345	266 201
do 1 roku	2 147 423	1 886 459
powyżej 1 roku	3 629 879	1 728 258

	01.01.-30.09.2025	Korekta	01.01.-30.09.2025 po korekcie
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
- Zmiana stanu należności, w tym aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-39 919	118 999	79 080
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	120 422	-118 999	1 424
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	**141 715**		**141 715**

Dane prezentowane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku na stronie 10 niniejszego sprawozdania uwzględniają zmianę prezentacji szerzej opisaną w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok w nocie 5.26. Powyższe spowodowało zmianę stanu należności i zobowiązań przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej o 118 999 tys. zł.

2.2. INFORMACJA O REZERWACH, ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH I OCZEKIWANYCH STRATACH KREDYTOWYCH

2.2.1. REZERWY

	Stan na dzień 30.09.2026	Stan na dzień 30.09.2025
Odprawy emerytalne	**3 562**	**3 224**
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 562	3 224
Odprawy rentowe	**308**	**292**
wartość bieżąca na dzień bilansowy	307	292
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	**3 870**	**3 516**
część długoterminowa	3 777	3 279
część krótkoterminowa	93	237

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	**71 893**	**63 544**
Naprawy gwarancyjne	71 893	63 544
Zwiększenia	**6 981**	**10 629**
Naprawy gwarancyjne	6 981	10 629
Rozwiązanie	**1 811**	**6 442**
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	1 811	6 442
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	**77 063**	**67 731**
Naprawy gwarancyjne	77 063	67 731

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	**278 350**	**290 714**
Świadczenia pracownicze	74 656	24 255
Naprawy gwarancyjne	7 559	12 368
Koszty podwykonawców	178 242	233 002
Sprawy sporne	14 876	12 630
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	2 257	5 983
Koszty pozostałe	760	2 476
Zwiększenia	**893 689**	**1 229 747**
Świadczenia pracownicze	170 047	94 863
Naprawy gwarancyjne	1 811	6 443
Koszty podwykonawców	708 372	1 123 545
Sprawy sporne	-	4 259
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	12 677	-
Koszty pozostałe	782	637
Wykorzystanie	**947 881**	**1 202 679**
Świadczenia pracownicze	192 863	73 525
Naprawy gwarancyjne	5 884	10 061
Koszty podwykonawców	747 502	1 109 655
Sprawy sporne	647	1 467
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	-	5 412
Koszty pozostałe	985	2 559
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	**224 158**	**317 782**
Świadczenia pracownicze	51 840	45 593
Naprawy gwarancyjne	3 486	8 750
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	14 933	572
Koszty podwykonawców	139 112	246 892
Sprawy sporne	14 229	15 422
Koszty pozostałe	558	553

2.2.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Stan na początek okresu	**32 906**	**60 160**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29 451	56 666
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 353	3 294
Aktywa kontraktowe	103	200
Zwiększenia	**1 928**	**5 116**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 644	4 223
Kaucje z tytułu umów o budowę	243	800
Aktywa kontraktowe	41	93

Zmniejszenia	**3 678**	**2 509**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 529	2 148
Kaucje z tytułu umów o budowę	117	361
Aktywa kontraktowe	32	-
Stan na koniec okresu	**31 157**	**62 768**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 566	58 742
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 478	3 733
Aktywa kontraktowe	112	293

2.3. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

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

	01.01.-30.09.2026	01.01.-30.09.2025
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	**1 040 845**	**1 347 648**
Sprzedaż usług budowlanych	1 034 530	1 340 948
Sprzedaż usług pozostałych	6 315	6 700
Razem przychody ze sprzedaży produktów - eksport	**19 842**	**66 055**
Sprzedaż usług budowlanych	19 842	66 055
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**1 060 687**	**1 413 703**
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	6 315	6 700
w miarę upływu czasu	1 054 372	1 407 003

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

	01.01.-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Sprzedaż materiałów - kraj	**7 982**	**1 659**
Działalność budowlana	7 982	1 659
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	**7 982**	**1 659**

Zarówno w okresie trzech kwartałów 2026 roku jak i w okresie trzech kwartałów 2025 roku Spółka uzyskała od jednego klienta zewnętrznego przychody w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów.

2.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01.-30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	287	472
Odpisane zobowiązania	1 716	-
Kary i odszkodowania	3 511	6 704
Inne	1 510	1 326
Razem	**7 024**	**8 502**

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01.-30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Rezerwa na zobowiązania	-	4 260
Koszty spraw spornych	1 031	2 014
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	1 045	1 127
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	427
Inne*	8 454	554
Razem	**10 530**	**8 382**

*w tym projekty zaniechane 7 623 tys.

2.5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01.-30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Odsetki (obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej)	9 420	4 077
Różnice kursowe	3 226	-
Nieefektywna część zabezpieczeń przepływów pieniężnych	2 125	59
Prowizje z tytułu operacji finansowych	285	254
Wycena instrumentów pochodnych	-	1 015
Pozostałe	67	7
Razem	**15 123**	**5 412**

KOSZTY FINANSOWE

	01.01.-30.09.2026	01.01.- 30.09.2025
Z tytułu odsetek*	18 733	23 922
Różnice kursowe	-	865
Z tytułu prowizji	1 323	739
Gwarancje bankowe	-	175
Nieefektywna część zabezpieczeń przepływów pieniężnych	2 183	-
Wycena instrumentów pochodnych	-	7 859
Pozostałe	1 060	458
Razem	**23 299**	**34 018**

*w tym odsetki od obligacji 12 277 tys. zł

2.6. PODATEK DOCHODOWY

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**16 804**	**22 753**
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	3 193	4 323
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	2 750	3 182
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	503	876
Inne	26	-794
Rozliczenie ulgi badawczo-rozwojowej (B+R)	-233	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	**6 239**	**7 587**
Efektywna stawka podatkowa	37,13%	33,35%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Bieżący podatek dochodowy	**124**	**3 181**
Dotyczący roku obrotowego	124	3 181
Odroczony podatek dochodowy	**6 115**	**4 406**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	6 115	4 406
Obciążenie podatkowe wykazane rachunku zysków lub strat	**6 239**	**7 587**

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Odroczony podatek dochodowy	**1 276**	**-995**
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 276	-995
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	**1 276**	**-995**

Spółka na dzień 30 września 2026 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 12 495 tys. zł.

26 maja 2026 roku zostały doręczone Unibep S.A. upoważnienia do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowych w zakresie rzetelności deklarowania podstaw podatkowych oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za lata 2021 i 2022. Organ skarbowy rozpoczął gromadzenie danych, informacji i przykładowych dokumentów na potrzeby kontroli (Spółka współpracuje z organem w tym zakresie), jednak nie jest jeszcze możliwa ocena, kiedy postępowanie dobiegnie końca ani jaki będzie jego rezultat.

Status rozpoczętych kontroli podatkowych w latach ubiegłych został opisany w rocznym sprawozdaniu. Do dnia 30 września 2026 roku nie uległ zmianom.

2.7. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

2.7.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	**474 975**	**196 800**
Na rzecz jednostek powiązanych	**13 287**	**14 930**
Udzielone poręczenia	13 287	14 930
Na rzecz pozostałych jednostek	**461 688**	**181 870**
Sprawy sporne	461 688	181 870

W ramach konsorcjum typu joint operation, każdy konsorcjant ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Na dzień 30 września 2026 roku łączna wartość projektów realizowanych w tej formule wynosiła około 6 164 mln zł z czego Spółce przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 3 955 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2025 wartość projektów wynosiła około 1 141 mln zł, w tym szacowany regres 312 mln zł.

Sprawy sporne

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności.

Łączna wartość postępowań w Spółce dotyczących wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 164 306 tys. zł.

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Unibep S.A. za 2025 rok oraz II kwartał 2026 roku nastąpiły następujące zmiany:

ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP S.A. W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	PUK ORZYSZ	8 298	PLN	W dniu 25 kwietnia 2025 roku złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew dotyczący ustalenie, że PUK ORZYSZ nie przysługuje względem Unibep wierzytelność wynikająca z tytułu naliczonych kar umownych. Rozprawa zaplanowana na maj 2026 roku, a następnie na lipiec 2026 roku została przełożona ostatecznie na styczeń 2027 roku.
2.	Miasto Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A.	13 401	PLN	23 grudnia 2022 roku Unibep S.A. złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep S.A. dochodzi pozwem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 14 października 2025 roku zasądzono na rzecz Unibep całość roszczenia wraz z odsetkami. W grudniu 2025 roku Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku. W lipcu 2026 roku strony zawarły ugodę. 27 lipca 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Miasta Katowice kwotę 9,9 mln zł jako realizację postanowień zawartego porozumienia w sprawie spornej o zapłatę części wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie wynikającej z obmiaru powykonawczego.

Łączna wartość postępowań w Spółce dotycząca zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania wynosi 461 688 tys. zł.

ISTOTNE ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP S.A. W TOKU

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Zielono AEP sp. z o.o. SKA	10 029	PLN	W dniu 1 sierpnia 2025 roku Unibep otrzymał z Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o naprawienie szkody. Roszczenie powoda dotyczy wad stwierdzonych w garażu oraz na balkonach, loggiach i tarasach na inwestycji przy ul. Przasnyskiej 11 i 11A w Warszawie. Nie odbyła się jeszcze żadna rozprawa. W październiku 2025 roku Unibep złożył odpowiedź na pozew, w którym podniesiono m.in.: zarzut przedawnienia oraz brak błędów wykonawczych po stronie pozwanej. W sierpniu br. Sąd wydał zarządzenie, w którym postanowił wyłączyć wniosek powoda z art. 42a § 3 u.s.p. do odrębnego rozpoznania w składzie trzyosobowym, a w sprawie głównej, po nadaniu nowej sygnatury, zarządził ponowne doręczenie pozwu.
2.	JB Investment Societe commandite specjale SCSp	230 000	PLN	W sierpniu 2026 roku wpłynął skierowany przez JB Investment pozew przeciw Fama Development sp. z o.o. sp. j., Unidevelopment S.A. oraz Unibep S.A. o zasądzenie in solidum

	(tzw. solidarność niewłaściwa) od Pozwanych na rzecz Powoda kwoty 230 mln zł wraz z ustawowymi odsetkami. Wysuwane przez Powoda roszczenie związane jest ze sporem dotyczącym wspólnie prowadzonego wieloetapowego przedsięwzięcia deweloperskiego w Poznaniu pod nazwą Fama Jeżyce i odnosi się do rzekomych nieprawidłowości w rozliczeniach zakończonych już etapów tego przedsięwzięcia. Na podstawie oceny formalno-prawnej powództwa oraz w oparciu o opinię ekspertów odnoszącą się do rozliczeń, stanowiących przedmiot sporu, Zarząd ocenił, że roszczenie jest bezzasadne, a prawdopodobieństwo wypływu środków ekonomicznych nie spełnia kryteriów ujęcia rezerwy określonych w MSR 37.

2.7.2. GWARANCJE

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
OTRZYMANE GWARANCJE	**83 216**	**65 776**
Od jednostek powiązanych	**-**	**1 452**
Ubezpieczeniowe	-	1 452
Od pozostałych jednostek	**83 216**	**64 324**
Bankowe	52 207	40 448
Ubezpieczeniowe	30 981	23 849
Fundusz poręczeniowy	27	27
UDZIELONE GWARANCJE	**1 136 622**	**852 270**
Na rzecz jednostek powiązanych	**7 685**	**7 685**
Ubezpieczeniowe	7 685	7 685
Na rzecz pozostałych jednostek	**1 128 937**	**844 585**
Bankowe	235 159	241 086
Ubezpieczeniowe	671 247	525 131
Korporacyjne	137 432	27 237
Fundusz poręczeniowy	85 099	51 131

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku udzielono gwarancji na kwotę 322 041 tys. zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 26 667 tys. zł.

2.8. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 30.09.2026 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	17 705	-145 628	-	**-127 923**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	162 498	-	-	**162 498**
Pożyczki udzielone	9 242	-	-	**9 242**
Inne aktywa finansowe	1 000	-	-	**1 000**
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-4 387	**-4 387**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	91 006	-	-	**91 006**
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-229 831	-	**-229 831**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-173 589	-	**-173 589**
	281 451	**-549 048**	**-4 387**	**-271 984**

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 331	-	-139 235	-	-117 904
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	292 802	-	-	-	292 802
Pożyczki udzielone	25 000	-	-	-	25 000
Inne aktywa finansowe	15 620	-	-	-	15 620
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-455	-	-12 554	-13 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	424 857	-	-	-	424 857
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-209 602	-	-209 602
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-320 197	-	-320 197
	779 610	**-455**	**-669 034**	**-12 554**	**97 567**

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 30 września 2026 roku wynosi 91 006 tys. zł, w tym środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne wynoszą 74 775 tys. zł i są wyceniane według zamortyzowanego kosztu zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. W celu zabezpieczenia ryzyka zmienności przyszłych przepływów pieniężnych wynikających ze zmian kursu EUR/PLN Spółka wyodrębniła środki pieniężne denominowane w euro w ramach zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Środki te wyceniane są zgodnie z MSR 21 jako pozycja pieniężna. Różnice kursowe wynikające z przeliczenia na dzień bilansowy stanowią zmianę wartości instrumentu zabezpieczającego. Pozycją zabezpieczaną jest wysoko prawdopodobny przyszły zakup materiału w euro. Zakup ten wpłynie na wynik finansowy poprzez koszt własny sprzedaży w momencie zużycia materiałów. Rachunek bankowy utrzymywany jest w instytucji finansowej o wysokim ratingu kredytowym. Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego związanego z tym instrumentem.
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 W WARTOŚCI GODZIWEJ

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej na dzień 30 września 2026 roku i 31 grudnia 2025 roku nie wystąpiły.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 30.09.2026 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	4 387	-	4 387
Razem	**-**	**4 387**	**-**	**4 387**

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	13 009	-	13 009
Razem	**-**	**13 009**	**-**	**13 009**

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Na dzień 30 września 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych nie wystąpiły.

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	Stan na dzień 30.09.2026	Stan na dzień 31.12.2025
Wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń forward	4 387	13 009
Razem	**4 387**	**13 009**

Aktywa finansowe z tytułu forward-u wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 30 września 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. aktywa finansowe z tytułu forward-u wycenianie w wartości godziwej nie wystąpiły.

Zobowiązania finansowe z tytułu forward-u wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
poniżej 1 roku	3 543	8 447
od 1 do 3 lat	844	4 562
Razem	**4 387**	**13 009**

2.9. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 30.09.2026 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	**13 312**	**721**	**8 669**	**303**	**827**	**6 849**	**5 670**
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	**13 312**	**721**	**8 669**	**303**	**827**	**6 849**	**5 670**

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	29 941	748	7 185	1 284	1 052	2 162	25 000	6 185	5 086
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	**29 941**	**748**	**7 185**	**1 284**	**1 052**	**2 162**	**25 000**	**6 185**	**5 086**

ZA OKRES 01.01. - 30.09.2026 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	38 337	3 961	1 123	700	127
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	**38 337**	**3 961**	**1 123**	**700**	**127**

ZA OKRES 01.01. - 30.09.2025 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	27 758	20 262	3 178	564	4	113
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	**27 758**	**20 262**	**3 178**	**564**	**4**	**113**

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 2 tys. zł, w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 258 tys. zł.
W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 30 września 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 2 tys. zł, w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 244 tys. zł.
Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane były na warunkach rynkowych.

2.10. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

Skład Zarządu na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania:

- Andrzej Piotr Sterczyński - Prezes Zarządu
- Adam Poliński - Wiceprezes Zarządu
- Tomasz Jan Franczewski - Wiceprezes Zarządu
- Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka - Członek Zarządu
- Paweł Sebastian Nogalski - Członek Zarządu

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy i dzień publikacji sprawozdania:

- Dariusz Jacek Blocher - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jan Mikołuszko - Pierwszy Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Drugi Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Trzeci Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Bartoszewicz - Członkini Rady Nadzorczej
- Agnieszka Wasilewska-Semail - Członkini Rady Nadzorczej
- Piotr Wojciech Bieżuński - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Dzikiewicz - Członek Rady Nadzorczej

2.10.1. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW BLISKO Z NIMI ZWIĄZANYCH

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki wyniosło 5 560 tys. zł (w tym 2 787 tys. zł stanowiła premia roczna za 2025 rok). W analogicznym okresie 2025 roku wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki wyniosło 2 083 tys. zł (w tym 696 tys. zł stanowiła premia roczna za 2024 rok).

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku wynagrodzenie Rady Nadzorczej Spółki wyniosło 1 100 tys. zł. W analogicznym okresie 2025 roku wynagrodzenie Rady Nadzorczej Spółki wyniosło 1 197 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku oraz w okresie porównawczym nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

2.11. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01.–30.09.2026	01.01.–30.09.2025
Liczba akcji zwykłych	33 015 259	33 015 259
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	33 015 259	32 869 825
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259	33 015 259
Zysk (strata) netto	10 565	15 166
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 565	15 166
Podstawowy i rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję (w złotych)	**0,32**	**0,46**

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

2.12. ŚRODKI PIENIĘŻNE W SPRAWOZDANIU Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	92 952	424 488
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-1 946	369
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**91 006**	**424 857**
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	4 859	76 924
- na rachunkach VAT	4 798	59 621
- na rachunkach escrow	61	17 303

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych. Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 30 września 2026 roku wynosi 91 006 tys. zł, w tym środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne w kwocie 74 775 tys. zł.

2.13. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

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

Spółka monitoruje wpływ sytuacji geopolitycznej związanej z wojną w Ukrainie na działalność Spółki oraz otoczenie rynkowe. Szczegółowe informacje w tym zakresie zostały przedstawione w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2025 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie identyfikuje istotnych zmian względem okoliczności opisanych we wskazanym raporcie.

- **Sytuacja polityczno-gospodarcza w regionie Bliskiego Wschodu. Informacja n/t wpływu tej sytuacji na działalność Spółki**

Spółka na bieżąco monitoruje sytuację geopolityczną na Bliskim Wschodzie oraz jej potencjalny wpływ na otoczenie makroekonomiczne. Szerszy opis ryzyk i możliwych konsekwencji dla działalności Spółki został przedstawiony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2025 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka nie odnotowała istotnych zmian w tym zakresie.

2.14. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

ZAWARCIE UMÓW FINANSOWYCH

- 6 października 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Credendo-Guarantees & Speciality Risks Societe Anonyme aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych podwyższający kwotę limitu do 20 mln EUR.

- 9 października 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy o otwarcie linii gwarancji podwyższający kwotę limitu do 40 mln zł.

- 14 października 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły aneks do umowy o Multilinię przedłużający dostępność limitu do 14 października 2027 roku.

ZAWARCIE ISTOTNYCH UMÓW I INNE ISTOTNE ZDARZENIA

- **Umowa na realizację biogazowni rolniczej w miejscowości Osmola, powiat siemiatycki.**

15 października 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację w formule "zaprojektuj i wybuduj" biogazowni rolniczej o mocy do 1,5 MWe, wyposażonej w dwie jednostki kogeneracyjne o mocy nominalnej 1,0 MWe oraz 0,5 MWe, położonej w miejscowości Osmola, powiat siemiatycki. Zamawiającym jest PGB Energetyka 14 sp. z o.o. Wynagrodzenie Spółki z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 30,0 mln zł netto. (RB 66/2026)

- **Polubowne zakończenie umowy z WAT**

27 października 2026 roku Unibep S.A. zawarł ugodę dotyczącą ostatecznych rozstrzygnięć pomiędzy Wojskową Akademią Techniczną a Spółką, w której strony zrezygnowały ze wzajemnych roszczeń ponad kwotę ugody lub decydowania o odpowiedzialności kontraktowej przez którąkolwiek ze stron wobec strony przeciwnej. (RB 69/2026)

Zgodnie z ugodą Unibep S.A. zobowiązał się do dopłaty na rzecz Zamawiającego kwoty 1,0 mln zł, co zostanie ujęte w wynikach IV kw. br.

O odstąpieniu zamawiającego od umowy na „Budowę budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej w formule zaprojektuj i wybuduj” Unibep S.A. informował w raporcie bieżącym nr 19/2026

- **Wybór oferty Spółki przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy**

29 października 2026 roku Zarząd Unibep S.A. powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy oferty Spółki na wykonanie zadania inwestycyjnego 11741 pn.: "Dostosowanie obwodnicy terenu technicznego do Instrukcji o ochronie obiektów wojskowych" w województwie łódzkim. Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 87,3 mln zł brutto, tj. ok. 71,0 mln zł netto. (RB 70/2026)

- **Umowa z MPEC SA w Tarnowie**

10 listopada 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa instalacji kogeneracji do produkcji energii z przetworzonych odpadów komunalnych z wykorzystaniem ciepła do miejskiej sieci ciepłowniczej w Tarnowie". Zamawiającym jest Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej S.A. w Tarnowie. Wynagrodzenie Spółki z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 349,9 mln zł brutto, tj. ok. 284,5 mln zł netto. (RB 72/2026)

- **Umowa z Wielkopolskim Centrum Onkologii w Poznaniu**

16 listopada 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynków ambulatoryjnej onkologii, profilaktyki, diagnostyki molekularnej, obrazowej i radioterapii, protonoterapii w Wielkopolskim Centrum Onkologii w Poznaniu (INPRONKO)”. Zamawiającym jest Wielkopolskie Centrum Onkologii im. Marii Skłodowskiej - Curie z siedzibą w Poznaniu. Wynagrodzenie Spółki z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 103,0 mln zł brutto, tj. ok. 83,8 mln zł netto. (RB 73/2026)

- **Umowa konsorcjum z Orlen S.A.**

19 listopada 20206 roku konsorcjum firm w składzie: SEEN TECHNOLOGIE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Lider Konsorcjum], Atrem S.A. z siedzibą w Bydgoszczy [Partner Konsorcjum] oraz Unibep S.A. [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn.: "Zakup w formule EPC dla projektu Nowa Chemia - OSBL pakiet K-008.1 "Modernizacja Centralnej Oczyszczalni Ścieków" - Pakiet IV "Oczyszczalnia biologiczna, Etap I". Zamawiającym jest ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi 418,0 mln zł netto, z czego udział Unibep S.A. stanowi kwota ok. 144,7 mln zł netto. (RB 74/2026)

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 23 listopada 2026 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.

Signed by / Podpisano przez:
Andrzej Sterczyński
Date / Data: 2026-11-23 15:11

Prezes Zarządu — Andrzej Piotr Sterczyński

Adam Poliński
Elektronicznie podpisany przez Adam Poliński
Data: 2026.11.23 11:22:05 +01'00'

Wiceprezes Zarządu — Adam Poliński

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Tomasz Franczewski
Data: 2026.11.23 14:29:08 CET

Wiceprezes Zarządu — Tomasz Franczewski

Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka
Elektronicznie podpisany przez Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka
Data: 2026.11.23 11:08:35 +01'00'

Członek Zarządu — Ewelina Magdalena Karp - Kręglicka

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Paweł Sebastian Nogalski
Data: 2026.11.23 11:02:31 CET

Członek Zarządu — Paweł Sebastian Nogalski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Anna Sikorska-Moroz
Elektronicznie podpisany przez Anna Sikorska-Moroz
Data: 2026.11.23 10:53:41 +01'00'

Główna Księgowa, Dyrektor Rachunkowości Finansowej — Anna Sikorska - Moroz

Unibep S.A., 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