3Q2026

grupa unibep

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

BIELSK PODLASKI, 23 LISTOPADA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa 5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa 6
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat 7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z innych całkowitych dochodów 8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym 9
Śródroczne skrócone skonsolidowane 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. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej 14
1.1.3. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności 14
1.1.4. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych 14
1.1.5. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym 15
1.1.6. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep 18
2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego 19
2.1. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności 19
2.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe 19
2.3. Zapasy 20
2.4. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty 21
2.5. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe 21
2.6. Zobowiązania z tytułu leasingu 21
2.7. Rezerwy 22
2.8. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania 23
2.9. Podatek dochodowy 24
2.10. Aktywa i zobowiązania kontraktowe 26
2.11. Kaucje z tytułu umów z klientami 27
2.12. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych 29
2.13. Przychody z umów z klientami 33
2.14. Pozostałe przychody i koszty operacyjne 34
2.15. Przychody i koszty finansowe 34
2.16. Zysk (strata) na jedną akcję 35
2.17. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli 35

2.18. Transakcje z podmiotami powiązanymi 35
2.19. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej 35
2.20. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych 36
2.21. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje 36
2.21.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe 36
2.21.2. Gwarancje 38
2.22. Instrumenty finansowe 39
2.23. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep 42
2.24. Zdarzenia po dniu bilansowym 42

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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		141 582	145 022
Wartości niematerialne		23 804	24 452
Nieruchomości inwestycyjne		170 949	169 651
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.1	22 078	15 928
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.11	6 364	11 076
Pożyczki udzielone		9 242	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		4 385	4 294
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		71 491	84 445
Grunty przeznaczone pod zabudowę		25 010	22 779
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		**474 905**	**477 647**
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	2.3	316 423	333 146
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.1	342 867	397 035
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.11	3 833	4 381
Aktywa kontraktowe	2.10	310 672	144 511
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 913	6 022
Pożyczki udzielone		114 833	114 833
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 000	15 622
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.4	188 594	500 645
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		**1 282 135**	**1 516 195**
AKTYWA RAZEM		**1 757 040**	**1 993 842**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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		781	-2 702
Zyski (straty) zatrzymane		135 670	136 592
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		**205 762**	**203 201**
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		147 215	147 008
Kapitał własny ogółem		**352 977**	**350 209**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.8	1 978	1 951
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	2.5	209 913	95 524
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.6	35 543	40 631
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.22	1 669	4 562
Rezerwy długoterminowe	2.7	91 585	86 672
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.11	76 178	66 319
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		16 621	25 298
Zobowiązania długoterminowe razem		**433 487**	**320 957**
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.8	305 443	449 366
Zobowiązania kontraktowe	2.10	196 123	216 577
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.11	83 534	83 824
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	2.5	84 174	208 655
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.6	22 761	20 633
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.22	3 988	8 447
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		421	2 044
Rezerwy krótkoterminowe	2.7	274 132	333 130
Zobowiązania krótkoterminowe razem		**970 576**	**1 322 676**
Zobowiązania ogółem		**1 404 063**	**1 643 633**
PASYWA RAZEM		**1 757 040**	**1 993 842**

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
		2026 roku	2025 roku	2026 roku	2025 roku
		nieaudytowane		*nieaudytowane*	
Działalność operacyjna					
Przychody z umów z klientami	2.12, 2.13	1 393 917	1 614 859	537 341	579 360
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2.12	1 262 115	1 469 194	486 426	515 364
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		**131 802**	**145 665**	50 915	**63 996**
Koszty sprzedaży		10 660	10 010	4 214	3 079
Koszty zarządu		84 444	76 761	32 129	30 079
Pozostałe przychody operacyjne	2.14	8 466	17 884	1 617	1 177
Pozostałe koszty operacyjne	2.14	12 361	10 761	1 607	1 800
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		**32 803**	**66 017**	**14 582**	**30 215**
Przychody finansowe	2.15	22 639	12 938	13 415	4 668
Koszty finansowe	2.15	32 435	43 384	12 000	14 692
Oczekiwane straty kredytowe	2.2	5 025	4 271	1 981	1 771
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		**17 982**	**31 300**	**14 016**	**18 420**
Podatek dochodowy	2.9	5 491	8 893	4 689	2 512
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		**12 491**	**22 407**	**9 327**	**15 908**
Zysk (strata) netto		**12 491**	**22 407**	**9 327**	**15 908**
z tego przypadający:					
akcjonariuszom jednostki dominującej		12 284	15 171	9 186	14 820
udziałom niesprawującym kontroli		207	7 236	141	1 088

*zysk przypadający akcjonariuszom na jedną akcję prezentuje nota 2.16

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 9 miesięcy zakończony 30 września		Okres 3 miesięcy zakończony 30 września	
	2026 roku	2025 roku	2026 roku	2025 roku
	nieaudytowane		*nieaudytowane*	
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	**12 491**	**22 407**	**9 327**	**15 908**
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	**4 518**	**-5 238**	**813**	**1 856**
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	4 518	-5 238	813	1 856
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	**4 518**	**-5 238**	**813**	**1 856**
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	1 035	-995	331	353
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	**3 483**	**-4 243**	**482**	**1 503**
Całkowite dochody ogółem	**15 974**	**18 164**	**9 809**	**17 411**
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	15 767	10 928	9 668	16 323
udziałom niesprawującym kontroli	207	7 236	141	1 088

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01.2026 R. – 30.09.2026 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 2026 r. *audytowane*	**3 507**	**-2 702**	**65 804**	**136 592**	**203 201**	**147 008**	**350 209**
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-13 206	-13 206	-	-13 206
Zysk (strata)	-	-	-	12 284	12 284	207	12 491
Inne skumulowane całkowite dochody		3 483	-	-	3 483	-	3 483
Całkowite dochody	**-**	**3 483**	**-**	**12 284**	**15 767**	**207**	**15 974**
Zmiany w kapitale własnym	**-**	**3 483**	**-**	**-922**	**2 561**	**207**	**2 768**
Stan na 30 WRZEŚNIA 2026 r. *nieaudytowane*	**3 507**	**781**	**65 804**	**135 670**	**205 762**	**147 215**	**352 977**

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. *audytowane*	**3 507**	**9 027**	**65 804**	**101 907**	**180 245**	**139 020**	**319 265**
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564	-6 564	-	-6 564
Program motywacyjny	-	681	-	-	681	-	681
Zysk (strata)	-	-	-	15 171	15 171	7 236	22 407
Inne skumulowane całkowite dochody		-4 243	-	-	-4 243	-	-4 243
Całkowite dochody	**-**	**-4 243**	**-**	**15 171**	**10 928**	**7 236**	**18 164**
Zmiany w kapitale własnym	**-**	**-3 562**	**-**	**8 607**	**5 045**	**7 236**	**12 281**
Stan na 30 WRZEŚNIA 2025 r. *nieaudytowane*	**3 507**	**5 465**	**65 804**	**110 514**	**185 290**	**146 256**	**331 546**

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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	17 982	31 300
II. Korekty razem:	-260 253	109 598
1. Amortyzacja	25 294	23 449
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 981	18
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	15 960	22 799
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-907	-16 254
5. Zmiana stanu rezerw	-56 917	34 268
6. Zmiana stanu zapasów	15 864	-33 320
7. Zmiana stanu należności, w tym: aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-112 989	88 287
8. Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	-148 284	-9 300
9. Inne korekty	-255	-350
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	**-242 271**	**140 897**
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-1 553	-9 473
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**-243 824**	**131 424**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-6 430	-7 244
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	735	718
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	-	46
Odsetki otrzymane	6 512	3 351
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-4 860	8 335
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-9 000	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**-13 043**	**5 206**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	189 883	143 237
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-197 747	-205 000
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-19 039	-16 899
Zapłacone odsetki	-27 706	-25 889
Wypłacone dywidendy	-13 206	-6 564
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	-	681
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	14 619	-14 620
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**-53 196**	**-125 054**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	**-310 063**	**11 577**
Różnice kursowe	-1 988	-11
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	**-312 051**	**11 566**
Środki pieniężne na początek okresu	**500 645**	**262 504**
Środki pieniężne na koniec okresu	**188 594**	**274 069**
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	21 263	59 860

*NOTA 2.10

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze śródroczne skrócone 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 r. 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 r. poz. 755).

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego 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 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy 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 r.:

- **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 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:

- **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. Grupa 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.

Grupa 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. Grupa 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 Grupa 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.

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.

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

1.1.2. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej dokonał oceny zdolności Grupy do kontynuowania działalności obejmującej okres co najmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, uwzględniając aktualną sytuację płynnościową, dostępne źródła finansowania zewnętrznego, harmonogram realizacji kontraktów oraz prognozowane przepływy pieniężne. W wyniku przeprowadzonej analizy Zarząd nie zidentyfikował istotnych niepewności mogących powodować znaczące wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuacji działalności.

1.1.3. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

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

1.1.4. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Walutą funkcjonalną Grupy i walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, 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 Grupy.

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 S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Construction 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 S.A.	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 PARK 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%

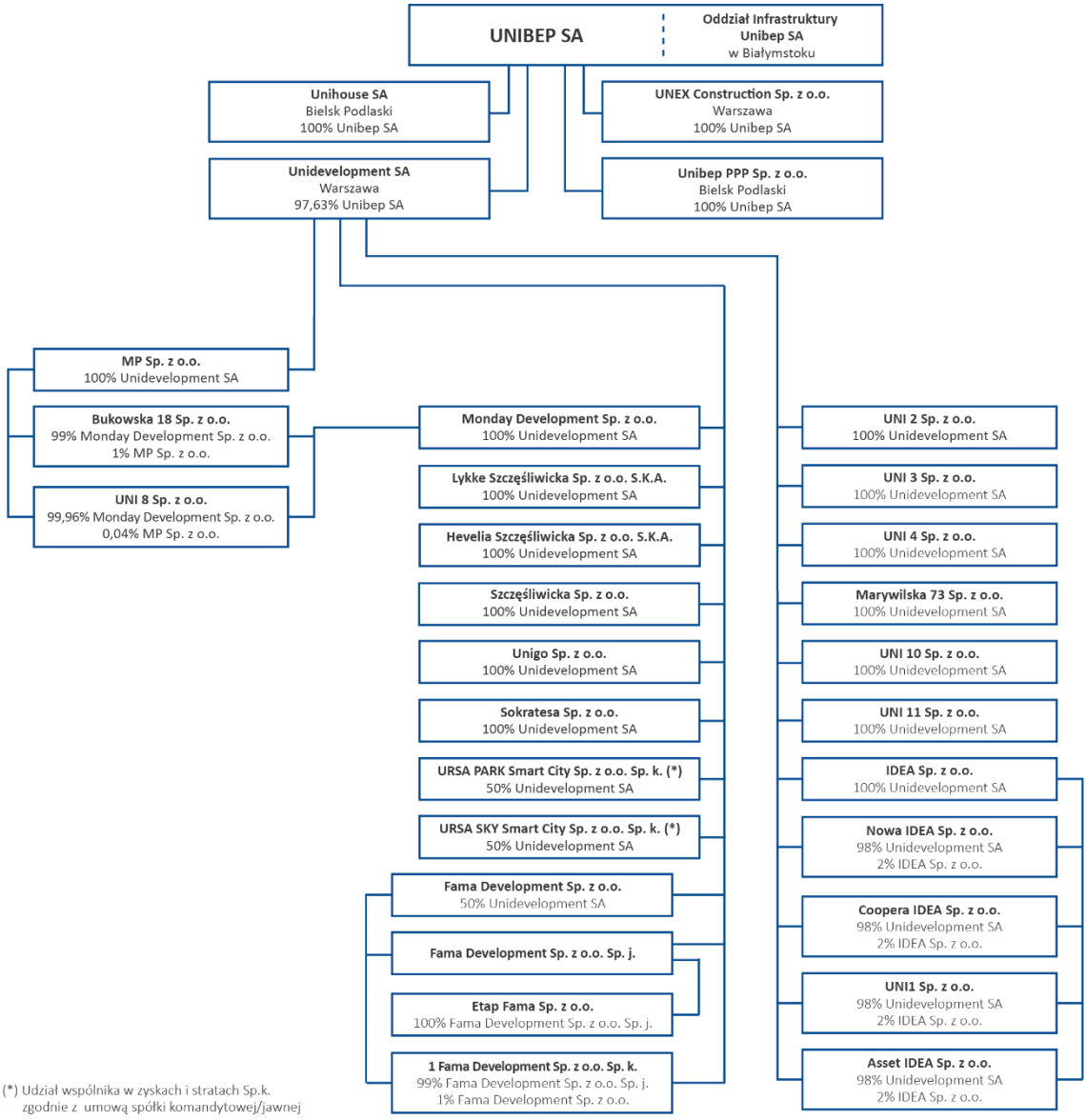
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
Marywilska 73 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka 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%
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 - 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%*

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU



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

1.1.6. 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.

2. WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ INNE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**22 078**	**15 928**
Ubezpieczenia	19 822	14 593
Pozostałe	2 256	1 335
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	**22 078**	**15 928**

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	**320 285**	**382 737**
Należności z tytułu dostaw i usług	182 322	277 854
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	11 611	20 810
Inne należności niefinansowe	26 958	18 677
Inne należności finansowe	-	4 006
Zaliczki udzielone na dostawy:	99 394	61 389
na zakup środków trwałych	282	31
na zakup towarów, materiałów i usług	99 112	61 358
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	**22 582**	**14 299**
Ubezpieczenia	12 787	11 019
Pozostałe	9 795	3 280
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	**342 867**	**397 035**
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	37 099	38 730
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	**379 966**	**435 765**

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	**43 002**	**71 469**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 730	67 227
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 353	3 294
Aktywa kontraktowe	110	205
Pożyczki udzielone	810	742

Zwiększenia	**9 921**	**9 743**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 968	8 795
Kaucje z tytułu umów o budowę	243	800
Aktywa kontraktowe	41	96
Pożyczki udzielone	7 669	52
Zmniejszenia	**3 753**	**11 466**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 599	11 100
Kaucje z tytułu umów o budowę	117	361
Aktywa kontraktowe	37	5
Stan na koniec okresu	**49 170**	**69 745**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37 099	64 922
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 478	3 733
Aktywa kontraktowe	114	296
Pożyczki udzielone	8 479	794

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Stan na początek okresu	**16 571**	**20 479**
Środki trwałe	1 326	1 326
Zapasy	13 940	19 153
Inwestycje w jednostki zależne	1 305	-
Zwiększenia	**15**	**384**
Zapasy	15	384
Zmniejszenia	**2 546**	**5 763**
Zapasy	1 241	5 763
Inwestycje w jednostki zależne	1 305	-
Stan na koniec okresu	**14 040**	**15 100**
Środki trwałe	1 326	1 326
Zapasy	12 714	13 774

2.3. ZAPASY

	Stan na dzień 30.09.2026	Stan na dzień 31.12.2025
Materiały	43 510	37 856
Produkty gotowe	100 020	120 951
Półprodukty i produkty w toku	166 643	167 996
Towary	16 803	18 034
Prawo do użytkowania aktywów	2 161	2 249
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	**329 137**	**347 086**
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	12 714	13 940
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	**316 423**	**333 146**

2.4. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	190 578	500 290
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-1 984	354
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	**188 594**	**500 645**
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	21 263	98 730
- na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	14 574	20 870
- na rachunkach VAT	6 628	60 557
- 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 Grupy 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 188 594 tys. zł, w tym lokaty bankowe wynoszą 27 487 tys. zł oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne w kwocie 74 775 tys. zł.

2.5. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	**209 913**	**95 524**
Zobowiązania z tytułu kredytów	28 848	39 015
Zobowiązania z tytułu obligacji	181 065	56 509
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	**84 174**	**208 655**
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	16 554	16 680
Zobowiązania z tytułu kredytów	53 025	52 315
Zobowiązania z tytułu obligacji	14 595	139 660
RAZEM	**294 087**	**304 179**

2.6. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	35 543	40 631
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 761	20 633
Razem	**58 304**	**61 263**
w tym:		
Zobowiązania z tytułu Najmów	**30 353**	**27 492**
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	5 710	6 349
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	16 665	17 412
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	7 978	3 731

2.7. REZERWY

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 30.09.2025
Odprawy emerytalne	**5 131**	**4 676**
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 813	4 676
Odprawy rentowe	**412**	**398**
wartość bieżąca na dzień bilansowy	325	398
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	**5 543**	**5 074**
część długoterminowa	5 331	4 782
część krótkoterminowa	212	292

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	**81 911**	**74 365**
Naprawy gwarancyjne	81 911	74 365
Zwiększenia	**10 696**	**13 062**
Naprawy gwarancyjne	10 382	13 062
Naprawy gwarancyjne – zmiana prezentacji	314	-
Rozwiązanie	**6 353**	**10 627**
Naprawy gwarancyjne	938	3
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	5 415	10 624
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	**86 254**	**76 800**
Naprawy gwarancyjne	86 254	76 800

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	**332 652**	**341 314**
Świadczenia pracownicze	81 346	31 868
Naprawy gwarancyjne	12 442	19 945
Koszty podwykonawców	210 171	260 107
Sprawy sporne	18 330	15 514
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	3 164	7 058
Koszty pozostałe	7 199	6 822
Zwiększenia	**1 056 162**	**1 310 048**
Świadczenia pracownicze	190 334	114 603
Naprawy gwarancyjne	5 417	10 714
Koszty podwykonawców	835 217	1 172 523
Sprawy sporne	146	4 259
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	12 424	1 266
Koszty pozostałe	12 624	6 683

Wykorzystanie	**1 114 580**	**1 278 355**
Świadczenia pracownicze	213 891	95 031
Naprawy gwarancyjne	11 242	15 750
Koszty podwykonawców	872 476	1 150 920
Sprawy sporne	647	1 467
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	654	6 919
Koszty pozostałe	15 670	8 268
Inne zmniejszenia:	**314**	-
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	314	-
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	**273 920**	**373 007**
Świadczenia pracownicze	57 789	51 439
Naprawy gwarancyjne	6 303	14 909
Koszty podwykonawców	172 912	281 711
Sprawy sporne	17 830	18 307
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	14 933	1 404
Koszty pozostałe	4 153	5 237

2.8. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	**99**	-
Pozostałe zobowiązania	**247**	**280**
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	**1 632**	**1 671**
Otrzymane dotacje	1 632	1 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	**1 978**	**1 951**

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Z tytułu dostaw i usług	211 128	348 948
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	20 001	74 042
Z tytułu wynagrodzeń	46	3 177
Zaliczki otrzymane na dostawy	402	402
Rozliczenia międzyokresowe bierne	69 885	19 690
Fundusze specjalne	49	49
Pozostałe zobowiązania	3 740	2 927
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	**305 251**	**449 235**
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	**192**	**130**
Otrzymane dotacje	192	130
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	**305 443**	**449 366**

Grupa Unibep stosuje w swojej działalności finansowanie łańcucha dostaw w formie factoringu 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, który 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 2026 roku wykazana została wartość sald objętych umowami factoringu odwrotnego w kwocie 50 164 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 50 156 tys.zł.

2.9. PODATEK DOCHODOWY

UZGODNIENIE

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**17 982**	**31 300**
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	3 413	5 947
Według stawki podatkowej wynoszącej 9%	2	-
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	2 847	3 251
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	412	4 720
Rozliczenie ulgi badawczo-rozwojowej (B+R)	-233	-
Inne	-88	48
Rozliczenie straty	-862	-5 073
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	**5 491**	**8 893**
Efektywna stawka podatkowa	30,54%	28,41%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Bieżący podatek dochodowy	**2 249**	**5 080**
Dotyczący roku obrotowego	2 249	5 080
Odroczony podatek dochodowy	**3 242**	**3 813**
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 242	3 813
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków lub strat	**5 491**	**8 893**

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Odroczony podatek dochodowy	**1 035**	**-995**
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	1 035	-995
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	**1 035**	**-995**

Grupa na dzień 30 września 2026 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 23 459 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 (Jednostka Dominująca 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.

2.10. 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	-142 278	-	-	142 278	-84 065	-84 065
Wycena długoterminowych kontraktów	286 789	384 828	-	-276 880	-	394 737
Aktywa kontraktowe	**144 511**	**384 828**	**-**	**-134 602**	**-84 065**	**310 672**
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	160 719	-	-135 443	2 944	142 486	170 706
Wycena długoterminowych kontraktów	55 858	10 165	-40 606	-	-	25 417
Zobowiązania kontraktowe	**216 577**	**10 165**	**-176 049**	**2 944**	**142 486**	**196 123**

ZA OKRES 01.01. – 31.12.2025 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długo-terminowych	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	-43 715	-	-	43 715	-142 278	-142 278
Wycena długoterminowych kontraktów	301 238	286 479	-	-300 928	-	286 789
Aktywa kontraktowe	**257 523**	**286 479**	**-**	**-257 213**	**-142 278**	**144 511**
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	147 779	-	-103 227	-	116 167	160 719
Wycena długoterminowych kontraktów	59 268	55 337	-58 747	-	-	55 858
Zobowiązania kontraktowe	**207 047**	**55 337**	**-161 974**	**-**	**116 167**	**216 577**

ZALICZKI OTRZYMANE Z UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zaliczki otrzymane z umów z klientami:	**254 771**	**302 997**
w tym:		
- zaliczki prezentowane jako pomniejszenie aktywa kontraktowego	84 065	142 278
- zaliczki prezentowane jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych	170 706	160 719
w tym: zaliczki na działalność deweloperską	*55 714*	*25 281*

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:	**6 163 306**	**3 748 817**
w tym: zaliczki otrzymane z umów z klientami	*199 058*	*277 716*
do 1 roku	2 281 648	1 970 764
powyżej 1 roku	3 881 658	1 778 053

Dane prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok w nocie 6.28. Powyższe spowodowało zmianę stanu należności i zobowiązań przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej o 111 627 tys. zł.

	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	-23 340	111 627	88 287
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	102 327	-111 627	-9 300
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	**131 424**		**131 424**

2.11. KAUCJE Z TYTUŁU UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	6 364	11 076
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	3 833	4 381
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	**10 197**	**15 457**
Oczekiwane straty kredytowe należności z tytułu kaucji	3 478	3 353
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	**13 675**	**18 810**
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	76 178	66 319
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	83 534	83 824
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	**159 712**	**150 143**

STAN DYSKONTA

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	457	1 452
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	32 106	29 579

Na 30 września 2026 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 20,50% (dla jednego projektu 20,50 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na 31 grudnia 2025 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 32,32% (dla jednego projektu 32,32%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.12. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2026 R.

	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	432 488	396 677	118 644	246 611	239 552	-40 054	1 393 917
Sprzedaż zewnętrzna	392 532	396 677	118 644	246 512	239 552	-	1 393 917
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	39 956	-	-	99	-	-40 054	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	402 364	344 212	97 062	234 853	219 985	-36 361	1 262 115
Zysk brutto ze sprzedaży	**30 124**	**52 464**	**21 582**	**11 758**	**19 567**	**-3 694**	**131 802**
% zysku brutto ze sprzedaży	6,97%	13,23%	18,19%	4,77%	8,17%	9,22%	9,46%
Koszty sprzedaży			X				10 660
Koszty zarządu			X				84 444
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X				-3 895
Zysk z działalności operacyjnej			**X**				**32 803**
Przychody finansowe, w tym:			X				22 640
przychody odsetkowe	5 324	618	419	31	-	-	6 392
Koszty finansowe, w tym:			X				32 435
koszty odsetkowe	8 006	1 411	12 330	798	70	-	22 615
Oczekiwane straty kredytowe			X				5 025
Zysk przed opodatkowaniem			**X**				**17 982**
Podatek dochodowy			X				5 491
Zysk netto			**X**				**12 491**

ZA OKRES 01.01. – 30.09.2025 R.

	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	543 892	122 849	124 234	283 464	-47 629	1 614 859
Sprzedaż zewnętrzna	560 326	543 892	121 837	105 339	283 464	-	1 614 859
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	27 723	-	1 011	18 895	-	-47 629	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	532 375	511 102	93 154	118 786	255 684	-41 907	1 469 194
Zysk brutto ze sprzedaży	**55 675**	**32 790**	**29 694**	**5 449**	**27 779**	**-5 722**	**145 665**
% zysku brutto ze sprzedaży	*9,47%*	*6,03%*	*24,17%*	*4,39%*	*9,80%*	*12,01%*	*9,02%*
Koszty sprzedaży				X			10 010
Koszty zarządu				X			76 761
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				X			7 123
Zysk z działalności operacyjnej				**X**			**66 017**
Przychody finansowe, w tym:				X			12 938
przychody odsetkowe	1 136	80	495	2 013	19	-	3 743
Koszty finansowe, w tym:				x			43 384
koszty odsetkowe	9 473	1 485	8 760	1 652	171	-	21 542
Oczekiwane straty kredytowe				X			4 271
Zysk przed opodatkowaniem				**X**			**31 300**
Podatek dochodowy				X			8 893
Zysk netto				**X**			**22 407**

STAN NA DZIEŃ 30.09.2026 R.

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nieprzypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	53 461	64 807	6 918	214 362	63 866	71 491	474 905
w tym: Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne	*4 942*	*11 551*	*893*	*222*	*3 870*	-	*21 478*
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	187 022	238 902	176 541	503 046	77 092	99 532	1 282 135
Razem aktywa	**240 483**	**303 709**	**183 459**	**717 408**	**140 958**	**171 023**	**1 757 040**
Razem kapitał własny	-	-	-	-	-	**352 977**	**352 977**
Zobowiązania długoterminowe	118 965	41 771	17 028	106 945	18 275	130 503	433 487
Zobowiązania krótkoterminowe	316 169	180 098	183 102	160 261	109 515	21 431	970 576
Razem zobowiązania	**435 134**	**221 869**	**200 130**	**267 206**	**127 790**	**151 934**	**1 404 063**
Razem pasywa	**435 134**	**221 869**	**200 130**	**267 206**	**127 790**	**504 911**	**1 757 040**
Amortyzacja	4 903	13 772	1 102	2 294	3 223	-	25 294

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nieprzypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	41 565	68 653	6 078	213 264	63 642	84 445	477 647
w tym: Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne	*4 864*	*17 926*	*506*	*668*	*3 215*	-	*27 179*
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	158 457	142 503	198 193	521 134	48 369	447 539	1 516 195
Razem aktywa	**200 022**	**211 156**	**204 271**	**734 398**	**112 011**	**531 983**	**1 993 842**
Razem kapitał własny	-	-	-	-	-	**350 209**	**350 209**
Zobowiązania długoterminowe	120 932	44 443	14 129	123 898	17 554	-	320 957
Zobowiązania krótkoterminowe	365 015	304 545	245 922	145 970	59 527	201 697	1 322 676
Razem zobowiązania	**485 948**	**348 988**	**260 051**	**269 868**	**77 081**	**201 697**	**1 643 633**
Razem pasywa	**485 948**	**348 988**	**260 051**	**269 868**	**77 081**	**551 906**	**1 993 842**
Amortyzacja	5 521	16 485	1 991	3 375	4 106	-	31 477

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe*	
	okres zakończony 30.09.2026	okres zakończony 30.09.2025	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
KRAJ	**1 273 353**	**1 510 688**	**141 415**	**155 858**
EKSPORT, w tym:	**120 564**	**104 171**	**23 971**	**13 616**
Skandynawia, w tym:	73 644	18 987	17 219	5 884
- Norwegia	238	18 987	56	5 884
- Finlandia	73 407	-	17 163	-
Islandia	-	538	-	-
Niemcy	27 078	18 591	6 434	7 362
Inne rynki, w tym:	19 842	66 055	318	370
- Białoruś**	18 156	62 343	255	291
- Inne	1 686	3 712	63	79
Razem	**1 393 917**	**1 614 859**	**165 386**	**169 474**

* *aktywa trwałe - tj. środki trwałe, wartości niematerialne*
** *2025, 2026 rok - budowa Ambasady RP w Mińsku*

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

2.13. 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	**1 264 988**	**1 508 980**
Sprzedaż usług budowlanych	1 144 887	1 383 301
Sprzedaż deweloperska	116 761	120 815
Sprzedaż usług pozostałych	3 340	4 864
Sprzedaż produktów	-	-
Razem przychody ze sprzedaży produktów - eksport	**120 564**	**103 724**
Sprzedaż usług budowlanych	120 564	103 724
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	**1 385 552**	**1 612 704**
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	130 545	143 737
w miarę upływu czasu	1 255 007	1 468 967

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

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Sprzedaż materiałów - kraj	**8 365**	**1 708**
Działalność budowlana	8 365	1 708
Sprzedaż materiałów - eksport	**-**	**447**
Działalność budowlana	-	447
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	**8 365**	**2 155**

2.14. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	613	360
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	7 150
Odpisane zobowiązania	1 717	74
Kary i odszkodowania	3 877	7 269
Inne	2 259	3 032
Razem	**8 466**	**17 884**

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Rezerwa na zobowiązania	146	4 259
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	427
Koszty spraw spornych	1 333	3 245
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	1 518	1 171
Inne*	9 364	1 659
Razem	**12 361**	**10 761**

*w tym projekty zaniechane 7 623 tys.

2.15. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Odsetki:	**17 032**	**11 442**
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	17 001	11 299
pozostałe odsetki	31	143
Inne przychody finansowe, w tym:	**5 607**	**1 496**
dodatnie różnice kursowe	*3 416*	*308*
nieefektywna część zabezpieczeń przepływów pieniężnych	*2 125*	*59*
wycena instrumentów pochodnych	*-*	*1 016*
pozostałe	*66*	*113*
Razem	**22 639**	**12 938**

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Z tytułu odsetek*	**27 269**	**32 979**
Inne koszty finansowe, w tym:	**5 166**	**10 405**
wycena instrumentów pochodnych	*-*	*7 859*
nieefektywna część zabezpieczeń przepływów pieniężnych	*2 183*	*-*
z tytułu prowizji	*1 875*	*1 328*
*pozostałe***	*1 108*	*1 218*
Razem	**32 435**	**43 384**

*w tym odsetki od obligacji 19 837 tys. zł
**koszty emisji obligacji

2.16. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01-30.09.2026	01.01-30.09.2025
Liczba akcji zwykłych	33 015 259,00	33 015 259,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	33 015 259,00	32 869 824,93
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259,00	33 015 259,00
Zysk (strata) netto	12 491	22 407
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	12 284	15 171
Podstawowy i rozwodniony zysk (strata) na 1 akcję (w złotych)	**0,37**	**0,46**

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

2.17. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku nie wystąpiły połączenia jednostek gospodarczych objęte zakresem MSSF 3 ani zdarzenia skutkujące utratą kontroli nad jednostkami zależnymi. Połączenie spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment S.A., opisane w nocie 1.1.6, dotyczyło jednostek pozostających pod wspólną kontrolą i nie skutkowało zmianą kontroli na poziomie Grupy Kapitałowej Unibep.

2.18. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 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 3 594,2 tys. zł.

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.

2.19. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

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

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

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

W okresie od 1 stycznia do 30 września 2026 roku wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 424 tys. zł, a w okresie porównywalnym wynagrodzenie wynosiło 1 381,2 tys. zł.

2.21. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

2.21.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	**505 380**	**218 230**
Na rzecz jednostek powiązanych	**34 787**	**23 930**
Udzielone poręczenia	34 787	23 930
Na rzecz pozostałych jednostek	**470 593**	**194 300**
Sprawy sporne	470 593	190 373
Udzielone poręczenia	-	3 927

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 Dominującej 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 Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności.

Łączna wartość postępowań w Grupie dotyczących wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 280 195 tys. zł.

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2025 rok oraz I i 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.

ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIDEVELOPMENT SA W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	JB Investment Societe commandite specjale SCSp	24 042	PLN	W listopadzie 2025 roku został złożony przez Unidevelopment S.A. do Sądu Okręgowego w Warszawie pozew o zapłatę z umowy pożyczki przeciwko JB Investment na łączną kwotę 24.041 tys. PLN. W związku z ustanowieniem zabezpieczenia pożyczki w postaci weksla in blanco Spółka przedstawiła weksel do wykupu Pożyczkobiorcy. W październiku br. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty na rzecz Unidevelopment S.A. Łączna kwota objęta nakazem wraz z odsetkami wynosi 24.041.552,76 zł. Od nakazu zapłaty przysługują pozwanemu (JB Investment ScSp) zarzuty.

Łączna wartość postępowań w Grupie dotycząca zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 470 593 tys. zł.

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2025 rok oraz I i II kwartał 2026 roku nastąpiły następujące zmiany:

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.

ISTOTNE ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP S.A., UNIDEVELOPMENT S.A. ORAZ FAMA DEVELOPMENT SP. Z O.O. SP. J.

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	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, Grupa oceniła, że roszczenie jest bezzasadne, a prawdopodobieństwo wypływu środków ekonomicznych nie spełnia kryteriów ujęcia rezerwy określonych w MSR 37.

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

2.21.2. GWARANCJE

	stan na dzień 30.09.2026	stan na dzień 31.12.2025
OTRZYMANE GWARANCJE	**83 271**	**64 408**
Bankowe	52 219	40 482
Ubezpieczeniowe	31 025	23 899
Fundusz poręczeniowy	27	26
UDZIELONE GWARANCJE	**1 214 390**	**893 462**
Bankowe	244 869	254 000
Ubezpieczeniowe	737 147	560 658
Korporacyjne	137 432	27 237
Fundusz poręczeniowy	94 942	51 568

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 2026 roku do 30 września 2026 roku udzielono gwarancji na kwotę 370 328 tys. zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 26 672 tys. zł.

2.22. 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	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 197	-159 712	-	**-149 515**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	182 322	-	-	**182 322**
Pożyczki udzielone	124 075	-	-	**124 075**
Inne aktywa finansowe	5 385			**5 385**
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-5 657	**-5 657**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	188 594	-	-	**188 594**
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-352 390	-	**-352 390**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-211 128	-	**-211 128**
	510 573	**-723 230**	**-5 657**	**-218 314**

** 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	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	15 457	-	-150 143	-	**-134 686**
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	386 743	-	-	-	**386 743**
Pożyczki udzielone	114 833	-	-	-	**114 833**
Inne aktywa finansowe	19 916	-	-	-	**19 916**
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-455	-	-12 554	**-13 009**
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	500 645	-	-	-	**500 645**
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	**-**	-365 443	-	**-365 443**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	**-**	-348 948	-	**-348 948**
	1 037 594	**-455**	**-864 535**	**-12 554**	**160 050**

** z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek*

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 30 września 2026 roku wynosi 188 594 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 Grupa 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. Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego związanego z tym instrumentem.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w 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

Na dzień 30 września 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej 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	-	5 657	-	5 657
Razem	**-**	**5 657**	**-**	**5 657**

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	5 657	13 009
Razem	**5 657**	**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 wyceniane 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	3 988	8 447
od 1 do 3 lat	1 669	4 562
Razem	**5 657**	**13 009**

2.23. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

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

Grupa monitoruje wpływ sytuacji geopolitycznej związanej z wojną w Ukrainie na działalność Grupy 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 Grupa 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 Grupy Unibep**

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

2.24. 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 spółki zależnej ze Szpitalem Uniwersyteckim w Bydgoszczy**

2 października 2026 roku Zarząd Unibep S.A. powziął informację o zawarciu przez spółkę zależną Unihouse S.A. z tym samym dniem umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Nadbudowa Budynku 1D z rozbudową windy i budową zadaszenia wejścia głównego w Szpitalu Uniwersyteckim nr 2 im. Dr Jana Biziela w Bydgoszczy". Zamawiającym jest Szpital Uniwersytecki nr 2 im. Dr J. Biziela w Bydgoszczy. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 25,8 mln zł brutto, tj. ok. 20,9 mln zł netto. (RB 64/2026)

O wcześniejszym wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 62/2026.

- **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 Unibep S.A. z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 30,0 mln zł netto. (RB 66/2026)

- **Wybór oferty w postępowaniu przetargowym na realizację w technologii modułowej budynku mieszkaniowego wielorodzinnego w Bobolicach w województwie zachodniopomorskim**

16 października 2026 roku Zarząd Unibep S.A. powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową "KZN - Zachodniopomorskie" Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkaniowego wielorodzinnego z infrastrukturą towarzyszącą na ul. Polnej w Bobolicach." Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 17,5 mln zł brutto, tj. ok. 16,1 mln zł netto. (RB 67/2026)

- **Polubowne zakończenie umowy z WAT**

27 października 2026 roku Unibep S.A. zawarł ugodę dotyczącą ostatecznych rozstrzygnięć pomiędzy Woskową Akademią Techniczną a Emitentem, 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 Unibep S.A. na wykonanie zadania inwestycyjnego 11741 pn.: "Dostosowanie obwodnicy terenu technicznego do Instrukcji o ochronie obiektów wojskowych" w województwie łódzkim. Cena oferty złożonej przez Unibep S.A. 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 Unibep S.A. 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 Unibep S.A. 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)

- **Zmiany osobowe w organach Unidevelopment S.A.**

19 listopada 2026 roku Pan Zbigniew Gościcki złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Unidevelopment S.A., w tym z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, z powodów osobistych ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2026 roku.
W następstwie powyższego, 19 listopada 2026 roku Rada Nadzorcza Unidevelopment S.A. podjęła uchwałę o powołaniu Pana Damiana Kapitan w skład Zarządu Spółki na obecną, VI wspólną kadencję, na stanowisko Prezesa Zarządu Unidevelopment S.A. ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2027 roku.

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 15:10

Prezes Zarządu — Andrzej Piotr Sterczyński

Adam Poliński
Elektronicznie podpisany przez Adam Poliński
Data: 2026.11.23 11:23:55 +01'00'

Wiceprezes Zarządu — Adam Poliński

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Tomasz Franczewski
Data: 2026.11.23 14:29:31 CET

Wiceprezes Zarządu — Tomasz Franczewski

Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka
Elektronicznie podpisany przez Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka
Data: 2026.11.23 11:09:27 +01'00'

Członek Zarządu — Ewelina Magdalena Karp - Kręglicka

Signature Not Verified
Dokument podpisany przez Paweł Sebastian Nogalski
Data: 2026.11.23 11:02:53 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 10:54:32 +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