

1Q2026



KWARTALNE SKRÓCONE

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2026 ROKU DO 31 MARCA 2026 ROKU SPORZĄDZONE ZGODNIE
Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ
ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 29 MAJA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	5
Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	6
Kwartalny skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat	7
Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	8
Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	10
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości	10
1.1.1. Standardy i interpretacje	10
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
1.1.3. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdania finansowego.....	13
1.1.4. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej	13
1.1.5. Informacje dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności.....	13
1.1.6. Spółki objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym	14
1.1.7. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep	16
2. Wybrane informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	17
2.1. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	17
2.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	18
2.3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19
2.4. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	19
2.5. Leasing	20
2.6. Rezerwy.....	20
2.7. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	21
2.8. Bieżący i odroczony podatek dochodowy	22
2.9. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	24
2.10. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	26
2.11. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	30
2.12. Przychody i koszty finansowe.....	31
2.13. Zysk (strata) na jedną akcję	31
2.14. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	32
2.15. Transakcje z podmiotami powiązаныmi	32
2.16. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej.....	32

2.17. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	33
2.18. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	33
2.18.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	33
2.18.2. Gwarancje	34
2.19. Instrumenty finansowe	35
2.20. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP	38
2.21. Zdarzenia po dniu bilansowym	38

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	stan na dzień 31.03.2026 <i>nieaudytowane</i>	stan na dzień 31.12.2025 <i>audytowane</i>	stan na dzień 31.03.2025 przekształcone* <i>nieaudytowane</i>
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe		143 980	145 022	148 449
Wartości niematerialne		24 381	24 452	22 731
Nieruchomości inwestycyjne		169 785	169 651	162 016
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.1	15 761	15 928	21 966
Kaucje z tytułu umów z klientami		11 793	11 076	11 046
Pożyczki udzielone		570	-	-
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.19	-	-	313
Inne długoterminowe aktywa finansowe		4 294	4 294	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		73 245	84 445	98 669
Grunty przeznaczone pod zabudowę		23 881	22 779	-
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		467 690	477 647	465 190
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy		337 791	333 146	422 634
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.1	372 211	397 035	367 467
Kaucje z tytułu umów z klientami		4 412	4 381	9 743
Aktywa kontraktowe	2.9	198 378	144 511	265 113
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		9 526	6 022	7 002
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.19	-	-	506
Pożyczki udzielone		114 824	114 833	107 782
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 000	15 622	4 385
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.3	390 339	500 645	105 677
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 428 481	1 516 195	1 290 309
AKTYWA RAZEM		1 896 171	1 993 842	1 755 499

*NOTA 2.9

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	stan na dzień 31.03.2026 <i>nieaudytowane</i>	stan na dzień 31.12.2025 <i>audytowane</i>	stan na dzień 31.03.2025 <i>przekształcone*</i> <i>nieaudytowane</i>
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy		3 507	3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 804	65 804	65 804
Pozostałe kapitały rezerwowe		534	-2 702	5 767
Zyski (straty) zatrzymane		131 134	136 592	96 280
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		200 979	203 201	171 358
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		147 430	147 008	140 637
Kapitał własny ogółem		348 409	350 209	311 995
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.7	2 033	1 951	2 051
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	2.4	219 555	95 524	207 181
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.5	39 718	40 631	40 898
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.19	4 719	4 562	2 443
Rezerwy długoterminowe	2.6	87 983	86 672	81 307
Kaucje z tytułu umów z klientami		67 653	66 319	60 348
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		11 794	25 298	25 671
Zobowiązania długoterminowe razem		433 455	320 957	419 899
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.7	290 261	449 366	301 652
Zobowiązania kontraktowe	2.9	243 916	216 577	179 719
Kaucje z tytułu umów z klientami		81 015	83 824	86 784
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	2.4	179 083	208 655	123 879
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.5	22 847	20 633	21 980
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.19	4 857	8 447	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 022	2 044	2 340
Rezerwy krótkoterminowe	2.6	291 306	333 130	307 251
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 114 307	1 322 676	1 023 605
Zobowiązania ogółem		1 547 762	1 643 633	1 443 504
PASYWA RAZEM		1 896 171	1 993 842	1 755 499

*NOTA 2.9

KWARTALNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	01.01 - 31.03.2026 <i>nieaudytowane</i>	01.01 - 31.03.2025 <i>nieaudytowane</i>
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	2.10	328 996	429 843
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2.10	298 730	399 831
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		30 266	30 012
Koszty sprzedaży	2.10	2 985	3 116
Koszty zarządu	2.10	25 872	23 283
Pozostałe przychody operacyjne	2.11	1 004	6 653
Pozostałe koszty operacyjne	2.11	1 551	5 905
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	2.10	862	4 361
Przychody finansowe	2.12	4 197	4 826
Koszty finansowe	2.12	10 290	13 498
Oczekiwane straty kredytowe	2.2	1 547	90
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	2.10	-6 778	-4 401
Podatek dochodowy	2.10	-1 742	-391
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	2.13	-5 036	-4 010
Zysk (strata) netto	2.13	-5 036	-4 010
z tego przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej		-5 458	-5 627
udziałom niesprawnym kontroli		422	1 617

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01 - 31.03.2026 <i>nieaudytowane</i>	01.01 - 31.03.2025 <i>nieaudytowane</i>
Zysk (strata) netto	-5 036	-4 010
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	3 995	-4 024
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	3 995	-4 024
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	3 995	-4 024
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	759	-765
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	3 236	-3 260
Całkowite dochody ogółem	-1 800	-7 270
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-2 222	-8 887
udziałom niesprawnym kontroli	422	1 617

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2026 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny 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
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-5 458	-5 458	422	-5 036
Inne skumulowane całkowite dochody	-	3 236	-	-	3 236	-	3 236
Całkowite dochody	-	3 236	-	-5 458	-2 222	422	-1 800
Zmiany w kapitale własnym	-	3 236	-	-5 458	-2 222	422	-1 800
Stan na 31 MARCA 2026 r. nieaudytowane	3 507	534	65 804	131 134	200 979	147 430	348 409

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny 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
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-5 627	-5 627	1 617	-4 010
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-3 260	-	-	-3 260	-	-3 260
Całkowite dochody	-	-3 260	-	-5 627	-8 887	1 617	-7 270
Zmiany w kapitale własnym	-	-3 260	-	-5 627	-8 887	1 617	-7 270
Stan na 31 MARCA 2025 r. nieaudytowane	3 507	5 767	65 804	96 280	171 358	140 637	311 995

KWARTALNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01 - 31.03.2026 <i>nieaudytowane</i>	01.01 - 31.03.2025 przekształcone* <i>nieaudytowane</i>
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	-6 778	-4 401
II. Korekty razem:	-192 857	-142 563
1. Amortyzacja	8 273	7 865
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 250	64
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 767	6 093
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-989	-7 826
5. Zmiana stanu rezerw	-40 514	-32 055
6. Zmiana stanu zapasów	-5 132	-15 515
7. Zmiana stanu należności, w tym: aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-29 753	31 227
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	-133 999	-132 785
9. Inne korekty	240	369
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-199 635	-146 964
10. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-5 849	-5 589
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-205 484	-152 553
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-596	-2 713
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	63	133
Odsetki otrzymane	789	2 618
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-568	-
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-1 770	8 596
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 082	8 634
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	122 463	85 794
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-28 961	-86 747
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-5 187	-5 497
Zapłacone odsetki	-6 913	-6 478
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	14 620	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	96 022	-12 928
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-111 544	-156 847
Różnice kursowe	1 238	20
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-110 306	-156 827
Środki pieniężne na początek okresu	500 645	262 504
Środki pieniężne na koniec okresu	390 339	105 677
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	36 757	39 384

*NOTA 2.9

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 – Śródroczna Sprawozdawczość Finansowa („MSR 34”) oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską, opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowywania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego. Szczegółowe zasady rachunkowości przyjęte przez Grupę zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku, opublikowanym w dniu 31 marca 2026 roku.

Kwartalne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za I kwartał 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**

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

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

- **Roczne zmiany do MSSF**

“Roczne zmiany MSSF” wprowadzają zmiany do standardów: MSSF 1 „Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie

informacji”, MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”.

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

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

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

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

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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

- **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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zmiany te nie zostały jeszcze zatwierdzone przez Unię Europejską.

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

Grupa podkreśla, że analiza wpływu MSSF 18 jest nadal w toku, a powyższa zmiana nie wyczerpuje potencjalnych obszarów, które mogą podlegać modyfikacji w związku z wdrożeniem nowego standardu. W

miarę postępu prac mogą zostać zidentyfikowane dodatkowe pozycje, których prezentacja będzie wymagała dostosowania do wymogów MSSF 18.

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

1.1.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Kwartałne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2025 rok obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz z raportami rocznymi.

1.1.3. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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.

1.1.4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Jednostkę Dominującą oraz wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano żadnych innych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

1.1.5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w I kwartale 2026 roku, co jednak w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku nie stanowi istotnej zmiany.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla obszaru infrastrukturalnego. Okres zimowy istotnie ogranicza tempo i zakres robót lub też je wstrzymuje (zgodnie z zapisami zawartymi w kontraktach na realizację inwestycji drogowych).

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności w sektorze kubaturowym oraz energetycznym. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają tempo i skalę realizacji na poszczególnych odcinkach robót. W przypadku budownictwa modułowego ważnym jest także aspekt przygotowania w terminie odpowiednich frontów robót przez zamawiających.

1.1.6. SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

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

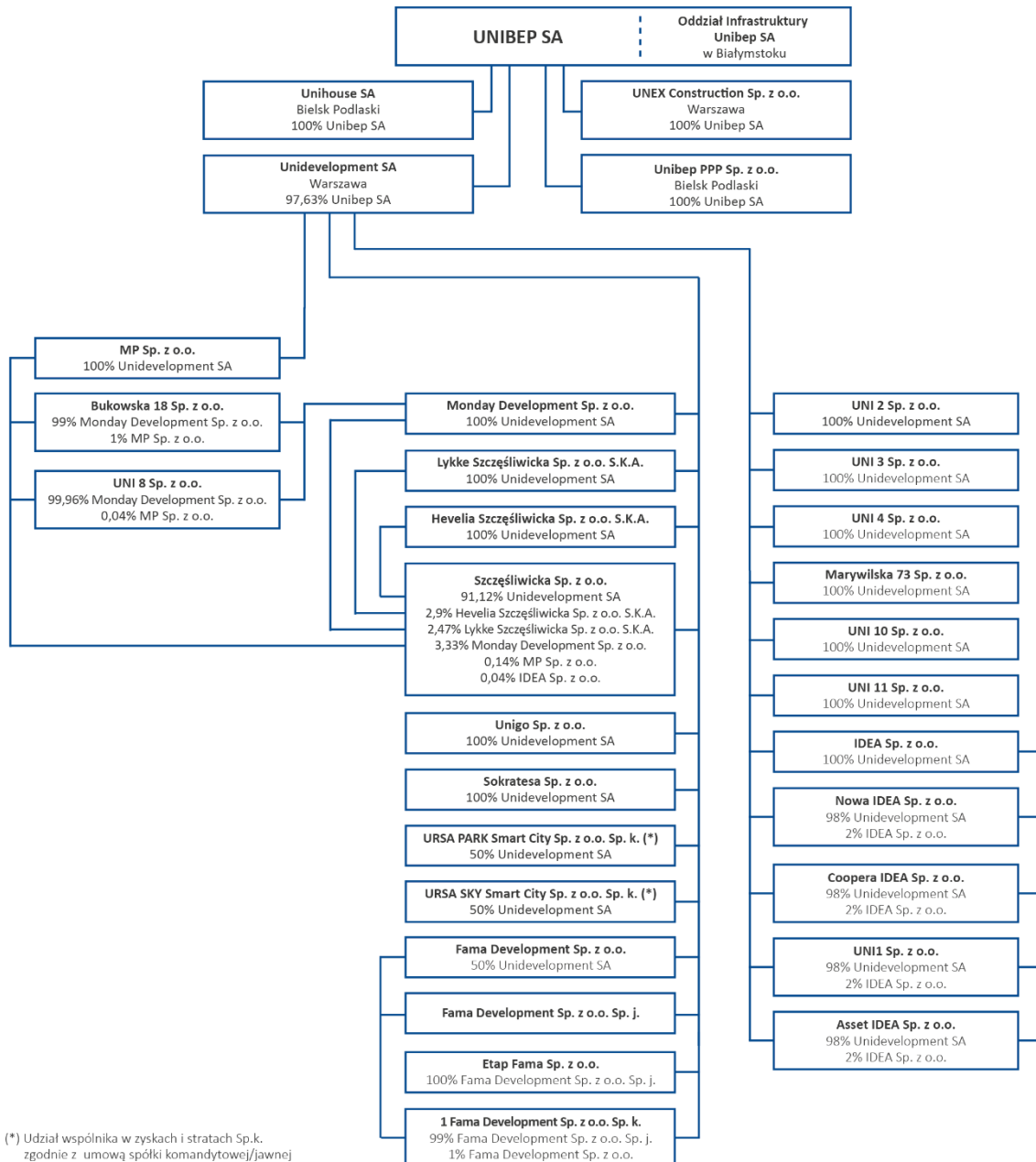
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka 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%
Marywińska 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 punkcie 3.1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2025 rok opisano osąd Zarządu w zakresie konsolidacji metodą pełną

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

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 31 MARCA 2026 ROKU



1.1.7. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep zostały opisane w punkcie 2.14 Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli niniejszego sprawozdania.

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 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 761	15 928
Ubezpieczenia	13 506	14 593
Pozostałe	2 255	1 335
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	15 761	15 928

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	355 885	382 737
Należności z tytułu dostaw i usług	184 660	277 854
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	17 326	20 810
Inne należności finansowe	7 399	4 006
Inne należności niefinansowe	36 671	18 677
Zaliczki udzielone na dostawy:	109 829	61 389
na zakup środków trwałych	173	31
na zakup towarów, materiałów i usług	109 656	61 358
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 326	14 299
Ubezpieczenia	11 511	11 019
Pozostałe	4 815	3 280
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	372 211	397 035
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	38 247	38 730
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	410 458	435 765

2.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Stan na początek okresu	43 114	71 469
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 841	67 227
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 353	3 294
Aktywa kontraktowe	110	205
Pożyczki udzielone	810	742
Zwiększenia	2 323	4 715
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	135	4 697
Kaucje z tytułu umów o budowę	31	-
Pożyczki udzielone	2 158	18
Zmniejszenia	777	4 625
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	729	4 624
Kaucje z tytułu umów o budowę	48	-
Stan na koniec okresu	44 660	71 559
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 247	67 300
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 335	3 294
Aktywa kontraktowe	110	205
Pożyczki udzielone	2 968	760

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
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	3	-
Zapasy	3	-
Zmniejszenia	482	-
Zapasy	482	-
Stan na koniec okresu	16 092	20 479
Środki trwałe	1 326	1 326
Zapasy	13 461	19 153
Inwestycje w jednostki zależne	1 305	-

2.3. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.03.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	391 595	105 744
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-1 256	-67
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	390 339	105 677
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	36 757	39 384
- na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	21 201	27 114
- na rachunkach VAT	11 841	12 270
- na rachunkach escrow	3 715	-

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 31 marca 2026 roku wynosi 390 339 tys. zł, w tym lokaty bankowe wynoszą 57 074 tys. zł oraz środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne w kwocie 181 536 tys. zł.

2.4. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	219 555	95 524
Zobowiązania z tytułu kredytów	23 963	39 015
Zobowiązania z tytułu obligacji	195 592	56 509
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	179 083	208 655
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	31 511	16 680
Zobowiązania z tytułu kredytów	56 106	52 316
Zobowiązania z tytułu obligacji	91 466	139 660
Razem	398 638	304 179

W prezentowanym okresie istotną zmianę w pozycji Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe stanowiły zobowiązania z tytułu obligacji.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka Dominująca dokonała refinansowania obligacji serii I poprzez emisję obligacji serii J.

Obligacje serii I zostały wyemitowane przez Unibep SA 19 października 2023 roku w liczbie 1 380 402 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 138 040 tys. zł, z pierwotnym terminem wykupu przypadającym na 19 października 2026 roku. Obligacje serii I były niezabezpieczone.

W dniu 19 marca 2026 roku Spółka Dominująca wyemitowała obligacje serii J w liczbie 140 000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł, z terminem wykupu przypadającym na 19 marca 2029 roku. W związku z emisją obligacji serii J Unibep SA odkupił 499 851 sztuk obligacji serii I, o łącznej wartości nominalnej 49 985 tys. zł, w drodze umownego potrącenia wierzytelności z zapisów inwestorów na obligacje serii J, w celu ich umorzenia. Pozostała część obligacji serii I została objęta wcześniejszym wykupem. Wypłata świadczeń została dokonana 20 kwietnia 2026 roku. Wykup został sfinansowany środkami pochodzącymi z emisji obligacji serii J. Za każdą obligacją serii I wypłacono wartość nominalną w

wysokości 100 zł, powiększoną o premię z tytułu wcześniejszego wykupu oraz narosłe i niewypłacone odsetki.

W wyniku powyższych działań, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Jednostka Dominująca posiadał zobowiązania z tytułu obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł, z terminem wykupu przypadającym na 19 marca 2029 roku. Obligacje serii J są niezabezpieczone.

2.5. LEASING

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	39 718	40 631
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 847	20 633
Razem	62 565	61 263
w tym:		
Zobowiązania z tytułu najmów	27 660	27 492
zobowiązanie leasingowe z tyt. PWUG	4 465	6 349
zobowiązanie leasingowe z tyt. najmu lokali	16 213	17 412
zobowiązanie leasingowe z tyt. pozostałych najmów	6 982	3 731

2.6. REZERWY

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.03.2025
Odprawy emerytalne	4 980	4 452
wartość bieżąca na dzień bilansowy	4 980	4 452
Odprawy rentowe	402	383
wartość bieżąca na dzień bilansowy	402	383
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	5 382	4 835
część długoterminowa	5 082	4 510
część krótkoterminowa	300	325

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	81 911	74 365
Naprawy gwarancyjne	81 911	74 365
Zwiększenia	3 176	4 235
Naprawy gwarancyjne	3 176	4 235
Rozwiązanie	2 186	1 803
Naprawy gwarancyjne	620	-
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	1 566	1 803
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	82 901	76 797
Naprawy gwarancyjne	82 901	76 797

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
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
Koszty pozostałe (w tym planowane straty w kontraktach długoterminowych)	10 363	13 880
Zwiększenia	332 211	343 230
Świadczenia pracownicze	89 652	40 956
Naprawy gwarancyjne	1 593	1 889
Koszty podwykonawców	225 124	295 548
Sprawy sporne	11	4 259
Koszty pozostałe (w tym planowane straty w kontraktach długoterminowych)	15 831	578
Wykorzystanie	373 857	377 335
Świadczenia pracownicze	87 586	19 583
Naprawy gwarancyjne	4 096	4 192
Koszty podwykonawców	277 235	348 499
Koszty pozostałe (w tym planowane straty w kontraktach długoterminowych)	4 940	5 061
Inne zmniejszenia	-	283
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	-	283
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	291 006	306 926
Świadczenia pracownicze	83 412	53 241
Naprawy gwarancyjne	9 939	17 359
Koszty podwykonawców	158 059	207 154
Sprawy sporne	18 341	19 774
Koszty pozostałe (w tym planowane straty w kontraktach długoterminowych)	21 255	9 398

2.7. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
Pozostałe zobowiązania	268	280
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 765	1 671
Otrzymane dotacje	1 765	1 671
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 033	1 951

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
Z tytułu dostaw i usług	203 060	348 948
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	15 791	74 042
Z tytułu wynagrodzeń	25	3 177
Zaliczki otrzymane na dostawy	402	402
Rozliczenia międzyokresowe bierne	46 777	19 690
Fundusze specjalne	49	49
Pozostałe zobowiązania	24 027	2 927
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	290 131	449 235
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	130	130
Otrzymane dotacje	130	130
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	290 261	449 366

2.8. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Bieżący podatek dochodowy	1 321	3 059
Dotyczący roku obrotowego	1 321	3 059
Odroczony podatek dochodowy	-3 063	-3 450
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-3 063	-3 450
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	-1 742	-391

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Odroczony podatek dochodowy	759	-765
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	759	-765
(Korzyść podatkowa)/obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	759	-765

UZGODNIENIE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-6 778	-4 401
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-1 288	-836
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	266	1 928
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-77	2 365
Inne	-93	132
Rozliczenie straty	-	-3 980
Rozliczenie ulgi badawczo-rozwojowej (B+R)	-550	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-1 742	-391
Efektywna stawka podatkowa	25,70%	8,89%

Grupa na dzień 31 marca 2026 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 20 468 tys. zł. Całość strat podatkowych uwzględniona jest w podatku odroczonym, bowiem wg szacunków Grupy będzie można ją rozliczyć z przyszłymi dochodami podatkowymi.

Tworząc aktywo z tytułu podatku odroczonego dotyczące strat podatkowych w powyższej wysokości, Grupa dokonała oszacowania prawdopodobieństwa osiągnięcia w ciągu najbliższych 5 lat takiego dochodu podatkowego, który pozwoliłby na rozliczenie strat podatkowych. Oszacowania dokonano na podstawie planów finansowych oraz wartości historycznych w zakresie opodatkowania działalności.

Spółka Dominująca od dnia 1 kwietnia 2019 r. była objęta kontrolą podatkową w Niemczech za lata 2014 - 2016 w zakresie podatku od osób prawnych, podatku od towaru i usług oraz podatku od działalności przemysłowej i handlowej. W 2020 roku Spółce dostarczona została decyzja określająca wysokość zobowiązania podatkowego opartego na zastosowaniu przy rozliczeniach podatkowych metody odkosztowej i odrzuceniu metody zastosowanej przez Spółkę. Spółka Dominująca jest w trakcie procesu odwoławczego przed niemieckimi organami skarbowymi, bowiem jej stanowisko co do zastosowanej metody rozliczenia, poparte opinią niemieckich doradców, a także wyrokami sądów, nie uległo zmianie. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania Spółka Dominująca nie otrzymała informacji co do stanowiska organu odwoławczego.

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

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

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

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

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

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

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

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

10 października 2025 r. została doręczona Spółce decyzja Dyrektora Izby Administracyjnej w Poznaniu uchylająca w całości decyzję organu pierwszej instancji i przekazująca sprawę do ponownego rozpoznania przez ten organ. Dyrektor Izby Administracji Skarbowej wskazał w niej na braki w materiale dowodowym zgromadzonym przez organ I instancji w zakresie wskazywanych w postępowaniu przez MDV korzyści

ekonomicznych połączenia spółek z 2019 r. i wyznaczył kierunek jego uzupełnienia. Spółka zamierza aktywnie współdziałać z organami podatkowymi celem dowiedzenia słuszności przedstawianej przez siebie argumentacji.

W prowadzonym ponownie przez Naczelnika Wielkopolskiego Urzędu Celno-Skarbowego postępowaniu Spółka aktywnie współdziałała z organami podatkowymi celem dowiedzenia słuszności przedstawianej przez siebie argumentacji.

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

2.9. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2026 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	-54 788	-54 788
Wycena długoterminowych kontraktów	286 789	92 944	-	-126 567	-	253 166
Aktywa kontraktowe	144 511	92 944	-	15 711	-54 788	198 378
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	160 719	-	-48 842	-	61 227	173 104
Wycena długoterminowych kontraktów	55 858	56 765	-41 811	-	-	70 812
Zobowiązania kontraktowe	216 577	56 765	-90 653	-	61 227	243 916

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	-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 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zaliczki otrzymane z umów z klientami:	227 892	302 997
w tym:		
- zaliczki prezentowane jako pomniejszenie aktywa kontraktowego	54 788	142 278
- zaliczki prezentowane jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych	173 104	160 719
<i>w tym: zaliczki na działalność deweloperską</i>	<i>32 883</i>	<i>25 281</i>

Grupa rozpoznaje przychody z tytułu kontraktów budowlanych zgodnie z metodą stopnia zaawansowania usługi, mierzonego udziałem kosztów poniesionych od dnia zawarcia umowy do dnia bilansowego w szacowanych łącznych kosztach umowy. W sytuacji, kiedy istnieje prawdopodobieństwo, iż łączne koszty związane z realizacją kontraktu przekroczą łączne przychody, przewidywana strata obciąża koszty operacyjne.

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	stan na dzień 31.03.2026	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:	3 638 390	3 748 817
<i>w tym: zaliczki otrzymane z umów z klientami</i>	<i>195 009</i>	<i>277 716</i>
do 1 roku	2 327 428	1 970 764
powyżej 1 roku	1 310 962	1 778 053

Dane prezentowane w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej w kolumnie stan na dzień 31 marca 2025 roku na stronach 5-6 niniejszego sprawozdania uwzględniają zmianę prezentacji szerzej opisaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok w nocy 6.28. Powyższe spowodowało zmianę aktywów i zobowiązań kontraktowych o 46 174 tys. zł.

	stan na dzień 31.03.2025	Korekta	stan na dzień 31.03.2025 po korekcie
AKTYWA RAZEM	1 801 673	-46 174	1 755 499
Aktywa kontraktowe	311 287	-46 174	265 113
PASYWA RAZEM	1 801 673	-46 174	1 755 499
Zobowiązania kontraktowe	225 893	-46 174	179 719

	01.01.-31.03.2025	Korekta	01.01.-31.03.2025 po korekcie
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
- Zmiana stanu należności	28 768	2 459	31 227
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-130 326	-2 459	-132 785
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-146 964	-	-146 964

2.10. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2026 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	129 740	77 077	30 124	52 971	53 150	-14 066	328 996
sprzedaż zewnętrzna	116 064	77 077	30 124	52 581	53 150	-	328 996
sprzedaż na rzecz innych segmentów	13 676	-	-	390	-	-14 066	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	119 545	64 711	24 643	52 970	48 722	-11 861	298 730
Zysk brutto ze sprzedaży	10 196	12 366	5 481	1	4 427	-2 205	30 266
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>7,86%</i>	<i>16,04%</i>	<i>18,19%</i>	<i>0,00%</i>	<i>8,33%</i>	<i>15,67%</i>	<i>9,20%</i>
Koszty sprzedaży			x				2 985
Koszty zarządu			x				25 872
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				-547
Zysk z działalności operacyjnej			x				862
Przychody finansowe, w tym:							4 197
przychody odsetkowe	367	20	190	-	-	-	577
Koszty finansowe, w tym:							10 290
koszty odsetkowe	2 251	429	3 773	172	21	-	6 645
Oczekiwane straty kredytowe			x				1 547
Zysk przed opodatkowaniem			x				-6 778
Podatek dochodowy			x				-1 742
Zysk netto			x				-5 036

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 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	182 171	87 347	62 792	27 451	85 292	-15 211	429 843
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	167 233	87 347	62 454	27 516	85 292	-	429 843
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	14 938	-	338	-65	-	-15 211	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	170 069	86 716	46 978	29 242	78 100	-11 276	399 831
Zysk brutto ze sprzedaży	12 102	631	15 814	-1 791	7 192	-3 936	30 012
<i>% zysku brutto ze sprzedaży</i>	6,64%	0,72%	25,18%	-6,53%	8,43%	25,87%	6,98%
Koszty sprzedaży			x				3 116
Koszty zarządu			x				23 283
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			x				748
Zysk z działalności operacyjnej			x				4 361
Przychody finansowe							4 826
w tym: przychody odsetkowe	522	-	380	1 829	-	-	2 731
Koszty finansowe							13 498
w tym: koszty odsetkowe	1 062	509	3 738	308	54	-	5 670
Oczekiwane straty kredytowe			x				90
Zysk przed opodatkowaniem			x				-4 401
Podatek dochodowy			x				-391
Zysk netto			x				-4 010

STAN NA DZIEŃ 31.03.2026

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	44 178	68 838	5 506	212 802	63 120	73 246	467 690
<i>w tym: Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</i>	<i>1 424</i>	<i>4 964</i>	<i>76</i>	<i>22</i>	<i>880</i>	<i>-</i>	<i>7 366</i>
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	210 555	164 689	152 361	513 137	64 277	323 462	1 428 481
Razem aktywa	254 733	233 527	157 867	725 939	127 397	396 708	1 896 171
Razem kapitał własny	-	-	-	-	-	348 409	348 409
Zobowiązania długoterminowe	254 364	44 519	19 507	96 804	18 261	-	433 455
Zobowiązania krótkoterminowe	344 780	184 836	236 367	151 165	95 753	101 406	1 114 307
Razem zobowiązania	599 144	229 355	255 874	247 969	114 014	101 406	1 547 762
Razem pasywa	599 144	229 355	255 874	247 969	114 014	449 815	1 896 171
Amortyzacja	1 612	4 407	396	814	1 044	-	8 273

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	41 565	68 653	6 078	213 264	63 642	84 445	477 647
<i>w tym: Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</i>	<i>4 864</i>	<i>17 926</i>	<i>506</i>	<i>668</i>	<i>3 215</i>	<i>-</i>	<i>27 179</i>
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 31.03.2026	okres zakończony 31.03.2025	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
KRAJ	302 153	400 806	150 359	155 858
EKSPORT, w tym:	26 843	29 036	18 002	13 616
Skandynawia, w tym:	8 551	7 557	9 123	5 884
- Norwegia	3	7 557	5	5 884
- Dania	8 548	-	9 118	-
Islandia	-	480	-	-
Niemcy	7 891	3 624	8 535	7 363
Inne rynki, w tym:	10 401	17 375	344	369
- Białoruś**	9 800	15 949	271	291
- Inne	601	1 426	73	78
Razem	328 996	429 842	168 361	169 474

* aktywa trwałe - tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** budowa Ambasady RP w Mińsku

Grupa w I kwartale 2026 roku, jak i w I kwartale 2025 roku nie osiągnęła przychodów od pojedynczego klienta zewnętrznego przekraczających 10% łącznych przychodów.

2.11. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Odpisane zobowiązania	70	-
Kary i odszkodowania	381	5 258
Inne	553	1 395
Razem	1 004	6 653

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Rezerwa na zobowiązania	11	4 259
Koszty spraw spornych	289	843
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	759	276
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	70	93
Inne	422	434
Razem	1 551	5 905

2.12. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Odsetki (obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej)	2 858	4 710
w tym:		
<i>odsetki od udzielonych pożyczek</i>	2	183
<i>wycena kredytów, pożyczek i obligacji</i>	2 149	2 399
<i>odsetki bankowe</i>	570	159
<i>odsetki od kontrahentów</i>	5	1 872
<i>przychody odsetkowe z tytułu kaucji</i>	132	97
Różnice kursowe	907	-
Wycena instrumentów pochodnych	366	-
Pozostałe	66	116
Razem	4 197	4 826

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Z tytułu odsetek, w tym:	9 381	9 768
<i>odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji</i>	5 839	4 650
<i>odsetki od leasingu</i>	789	998
<i>wycena kredytów, pożyczek i obligacji</i>	862	2 580
<i>odsetki od zobowiązań</i>	28	16
<i>pozostałe odsetki</i>	18	6
<i>koszty odsetkowe z tytułu kaucji</i>	1 845	1 518
Różnice kursowe	-	248
Wycena instrumentów pochodnych	128	3 062
Pozostałe	781	420
Razem	10 290	13 498

2.13. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01 - 31.03.2026	01.01 - 31.03.2025
Liczba akcji zwykłych*	33 015 259,00	32 820 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	33 015 259,00	32 820 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259,00	32 820 634,00
Zysk (strata) netto	-5 036	-4 010
Z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-5 458	-5 627
Podstawowy i rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej na akcję (w złotych)	-0,17	-0,17

*liczba akcji zwykłych z wyłączeniem akcji własnych

2.14. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

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 SA.

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 SA na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników Unidevelopment SA z dnia 22 grudnia 2025 roku. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

2.15. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia 2026 do 31 marca 2026 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą Spółki Dominującej dokonały zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 0,7 tys. zł. W tym okresie również dokonano zakupów od tych podmiotów powiązanych na łączną kwotę 3 430,7 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą Spółki Dominującej dokonały zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 0,7 tys. zł., w tym okresie również dokonano zakupów od tych podmiotów powiązanych na łączną kwotę 176,1 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązanyymi zawierane były na warunkach rynkowych.

2.16. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Na dzień bilansowy i sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Spółki Dominującej wchodzi:

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

Na dzień bilansowy i sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Unibep SA wchodzi:

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

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

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki wyniosło 924 tys. zł. W analogicznym okresie 2025 roku wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki wyniosło 607 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku wynagrodzenie Rady Nadzorczej Spółki wyniosło 351 tys. zł. W analogicznym okresie 2025 roku wynagrodzenie Rady Nadzorczej Spółki wyniosło 314 tys. zł.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne zmiany w zakresie wynagrodzeń Członków Zarządu oraz Członków Rady Nadzorczej w porównaniu do informacji ujawnionych w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym. Wynagrodzenie Członków Zarządu i Rady Nadzorczej są kształtowane zgodnie z obowiązującą polityką wynagrodzeń i nie odbiegały w istotny sposób od warunków stosowanych w poprzednich okresach.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku wypłacono wynagrodzenia ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości: 164,4 tys. zł, a w okresie porównawczym wynagrodzenie wynosiło 183,5 tys. zł.

2.18. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

2.18.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	223 497	218 230
Na rzecz jednostek powiązanych	23 661	23 930
Udzielone poręczenia	23 661	23 930
Na rzecz pozostałych jednostek	199 836	194 300
Sprawy sporne	199 836	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 31 marca 2026 roku łączna wartość projektów realizowanych w tej formule wynosiła około 1 076 mln zł z czego Spółce przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 364 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2025 wartość projektów wynosiła około 1 141 mln zł, w tym szacowany regres 312 mln zł.

Istotne 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 285 505 tys. zł.

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy za 2025 rok nastąpiły następujące zmiany:

ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Województwo Warmińsko-Mazurskie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie	45 597	PLN	W dniu 29 sierpnia 2025 roku złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew o waloryzację wynagrodzenia umownego. Pozew dotyczy inwestycji „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”. W styczniu oraz marcu 2026 roku odbyły się rozprawy na których przesłuchiwani byli świadkowie. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na listopad 2026 roku. Dodatkowo strony podjęły rozmowy ugodowe.
2.	PUK ORZYSZ	8 298	PLN	W dniu 25 kwietnia 2025 roku złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew dotyczący ustalenia, że PUK ORZYSZ nie przysługuje względem Unibep SA wierzytelność wynikająca z tytułu naliczonych kar umownych. Rozprawa zaplanowana na maj 2026 roku została przełożona na lipiec 2026 roku.
3.	Trakcja PRKIL SA	8 192	PLN	We wrześniu 2022 roku spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew, w którym dochodzi zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. W toku postępowania odbyło się kilka rozpraw na których przesłuchiwani byli świadkowie -ostatnia rozprawa odbyła się w dniu 3 grudnia 2025 roku. Rozprawa zaplanowana na styczeń na 2026 roku odbyła się. Wysłane zostały akta celem sporządzenia opinii.

Poza opisanym sprawami Spółka Unibep toczy postępowania na kwotę 111 793 tys. zł.

Jednocześnie łączna wartość postępowań w Grupie dotycząca zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 199 836 tys. zł.

2.18.2. GWARANCJE

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
OTRZYMANE GWARANCJE	71 912	64 408
Bankowe	47 648	40 482
Ubezpieczeniowe	24 237	23 899
Fundusz poręczeniowy	27	26
UDZIELONE GWARANCJE	1 013 054	893 462
Bankowe	259 976	254 000
Ubezpieczeniowe	663 388	560 658
Korporacyjne	27 710	27 237
Fundusz poręczeniowy	61 980	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 r. do 31 marca 2026 r. udzielono gwarancji na kwotę 149 353 tys. zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 12 597 tys. zł.

2.19. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 31.03.2026 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	16 205	-	-148 667	-	-132 462
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	363 285	-	-	-	363 285
Pożyczki udzielone	115 394	-	-	-	115 394
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-1 017	-	-8 559	-9 576
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	390 339	-	-	-	390 339
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-461 204	-	-461 204
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-203 060	-	-203 060
	885 223	-1 017	-812 931	-8 559	62 716

* 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
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
	1 017 678	-455	-864 535	-12 554	140 134

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 marca 2026 roku wynosi 390 339 tys. zł w tym środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne wynoszą 181 536 tys. zł i są wyceniane według amortyzowanego 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 31 marca 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

STAN NA DZIEŃ 31.03.2026

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 576	-	9 576
Razem	-	9 576	-	9 576

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025

	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 31 marca 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 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	9 576	13 009
Razem	9 576	13 009

AKTYWA FINANSOWE Z TYTUŁU FORWARD-U WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Na dzień 31 marca 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 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
poniżej 1 roku	4 857	8 447
od 1 do 3 lat	4 719	4 562
Razem	9 576	13 009

2.20. 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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu Grupy Unibep za 2025 rok. 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 Skonsolidowanym Sprawozdaniu Grupy Unibep za 2025 rok. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa Unibep nie odnotowała istotnych zmian w tym zakresie.

2.21. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umów finansowych

- 4 maja 2026 roku Unibep SA zawarł z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta SA aneks do Umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu gwarancyjnego przedłużający ważność na czas nieokreślony.
- 11 maja 2026 roku Unihouse SA zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA aneks do Umowy generalnej o udzielenie gwarantowanych przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowych zwiększający limit z 5 mln EUR do kwoty 25 mln EUR. Umowa zawarta na czas nieokreślony. W związku z aneksem dnia 11 maja 2026 roku została wystawiona przez Unibep S.A. gwarancja korporacyjna za zobowiązania Unihouse na rzecz Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. w kwocie 25 mln EUR ważna do dnia 11 maja 2037 roku.
- 28 maja 2026 roku Unibep SA oraz Unihouse SA zawarły z PKO BP SA aneks techniczny do Umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego przedłużający dostępność limitu do 30 czerwca 2026 roku.

Zawarcie istotnych umów i inne zdarzenia

- **Wypłaty z gwarancji**

1 kwietnia 2026 roku Wojskowa Akademia Techniczna, w związku z odstąpieniem od realizacji inwestycji pn. „Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej”, realizowanej w formule „zaprojektuj i wybuduj”, o czym Spółka Unibep SA informowała w raporcie bieżącym nr 19/2026, wystąpiła z żądaniem wypłaty kwoty 7,6 mln zł z gwarancji udzielonej przez Korporację Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych SA 29 kwietnia 2026 roku KUKE dokonała wypłaty roszczenia.

Następnie, 20 kwietnia 2026 roku, zamawiający złożył żądanie wypłaty kwoty 2,0 mln zł z gwarancji udzielonej przez Credendo Guarantees & Specialties Risks SA Oddział w Polsce. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania roszczenie nie zostało wypłacone.

Grupa stoi na stanowisku, iż zgłoszone roszczenia są bezzasadne. Jednocześnie Grupa podejmuje działania mające na celu wypracowanie z zamawiającym rozwiązania umożliwiającego kontynuację realizacji inwestycji.

- **Warunkowa umowa na realizację obiektu hotelowego z częścią handlowo – usługową przy ulicy Kolejowej we Wrocławiu**

3 kwietnia 2026 roku Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa obiektu hotelowego z częścią handlowo – usługową przy ulicy Kolejowej we Wrocławiu. Zamawiającym jest AFI Project 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji wynosi 149,0 mln zł netto. (RB 20/2026)

- **Zamówienie dla UNIHOUSE SA na produkcję modułów**

10 kwietnia 2026 roku spółka zależna Unihouse SA potwierdziła przyjęcie do realizacji kolejnego zamówienia na dostawę modułów, otrzymanego od Zamawiającego (Adapteo Group Oy z siedzibą w Finlandii). Zamówienie to zostało złożone w wykonaniu obowiązującej strony umowy ramowej dostawy na lata 2023 – 2026. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 34,9 mln PLN netto. (RB 21/2026)

- **Nota obciążeniowa z tytułu braku przedłożenia zabezpieczenia należytego wykonania umowy**

16 kwietnia 2026 roku Unibep SA otrzymał od Zamawiającego (Powiat Piski – Powiatowy Zarządca Dróg w Piszcu) notę obciążeniową z tytułu braku przedłożenia zabezpieczenia należytego wykonania Umowy w wysokości ok. 0,5 mln zł oraz notę obciążeniową w wysokości ok. 25,5 mln zł z tytułu zwłoki w wykonaniu umowy p.n. Rozbudowa drogi powiatowej Nr 1867 (Wierzbiny) – Drygały – Skarżyn. Spółka w całości kwestionuje zasadność naliczenia obu kar umownych, w tym przypisaną jej zwłokę w realizacji przedmiotu umowy. (RB 24/2026)

- **Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda**

21 kwietnia 2026 roku Zarząd Unibep SA podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2025. Zarząd wnosi, aby część zysku netto za 2025 rok w kwocie 13 206 103,60 zł, tj. 0,40 zł na jedną akcję (po wyłączeniu akcji własnych posiadanych przez Unibep SA), została przeznaczona na dywidendę dla akcjonariuszy, natomiast pozostała część w kwocie 27 930 722,10 zł została przekazana na kapitał zapasowy.

Zarząd rekomenduje ustalenie dnia dywidendy (D) na 17 lipca 2026 roku oraz dnia wypłaty dywidendy (W) na 6 sierpnia 2026 roku. Wnioski Zarządu zostały w dniu 21 kwietnia 2026 roku pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą Unibep SA (RB 25/2026).

Ostateczną decyzję w sprawie wypłaty dywidendy podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA, które zostało przewidziane na dzień 23 czerwca 2026 roku.

- **Wybór oferty Spółki przez Filharmonię Pomorską w Bydgoszczy**

24 kwietnia 2026 roku Unibep SA otrzymał od Filharmonii Pomorskiej im. Ignacego Paderewskiego w Bydgoszczy zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Spółkę w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Wykonanie robót budowlanych oraz dostawa i montaż wyposażenia w ramach zadania polegającego na przebudowie i rozbudowie Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy, mieszczącej się przy ul. Andrzeja Szwalbego 6 w Bydgoszczy”. Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 308,9 mln zł netto. (RB 26/2026)

- **Wybór oferty konsorcjum z udziałem Unibep SA w postępowaniu przetargowym na realizację prac na linii kolejowej E75 Białystok – Ełk**

27 kwietnia 2026 roku Unibep SA powziął informację o wyborze przez PKP Polskie Linie Kolejowe SA jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, którego partnerem jest Unibep SA, w postępowaniu na Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizacja robót budowlanych w ramach projektów Rail Baltica na odcinku Białystok – Ełk. Wartość oferty konsorcjum wynosi ok. 4,24 mld zł netto, z czego udział Spółki stanowi ok. 1,06 mld zł netto (RB 27/2026)

- **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.

- **Wybór oraz unieważnienie wyboru oferty konsorcjum z udziałem Unibep SA – linia kolejowa Gdańsk Osowa – Gdynia Główna**

5 maja 2026 roku Unibep SA powziął informację o wyborze przez PKP Polskie Linie Kolejowe SA oferty konsorcjum, którego liderem jest Unibep SA, w postępowaniu na Zaprojektowanie i wykonanie robót na odcinku linii kolejowej nr 201 Gdańsk Osowa – Gdynia Główna w ramach projektu „Prace na odcinku Kościerzyna – Gdynia”. Wartość oferty konsorcjum wynosi ok. 874,1 mln zł netto, z czego udział Unibep SA to ok. 437,1 mln zł netto (RB 28/2026)

20 maja 2026 roku Unibep SA otrzymał zawiadomienie o unieważnieniu wyboru tej oferty, w związku z czym zamawiający przystąpi do ponownego badania i oceny ofert (RB 30/2026)

- **Umowa o podwykonawstwo z Bechtel Polska Sp. z o.o. w związku z projektem budowy elektrowni jądrowej w Polsce**

19 maja 2026 roku spółka zależna Unihouse SA zawarła umowę na zaprojektowanie i wykonanie w technologii modułowej obiektów zakwaterowania oraz obiektów pomocniczych dla ok. 1000 osób w ramach projektu budowy elektrowni jądrowej w Polsce w gminie Choczewo, realizowanego przez konsorcjum Bechtel – Westinghouse na rzecz Polskie Elektrownie Jądrowe. Przedmiot umowy obejmuje m.in. jednostki mieszkalne, zaplecze socjalno-bytowe, obiekty administracyjne oraz infrastrukturę towarzyszącą. Szacunkowe wynagrodzenie Unihouse SA wynosi ok. 259,8 mln zł netto (RB 29/2026)

- **Powołanie składu Zarządu na kolejną kadencję**

21 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Unibep SA powołała Zarząd Spółki na nową wspólną VIII kadencję, której bieg rozpocznie się z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdania za rok obrotowy 2025. Skład Zarządu nie uległ zmianie.

- **Kontrola Urzędu Celno-Skarbowego**

26 maja 2026 roku zostały doręczone Spółce upoważnienia do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowej w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych za lata 2021 i 2022. Na dzień sporządzenia niniejszej informacji Unibep SA nie jest w stanie oszacować szczegółowego zakresu ani skutków tego postępowania.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 29 maja 2026 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 29 maja 2026 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

.....
Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

.....
Leszek Marek Gołąbicki

Wiceprezes Zarządu

.....
Adam Poliński

Członek Zarządu

.....
Ewelina Magdalena Karp - Kręglicka

Członek Zarządu

.....
Paweł Sebastian Nogalski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa, Dyrektor Rachunkowości
Finansowej

.....
Anna Sikorska - Moroz



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 731 08 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl