

1Q2026



KWARTALNE SKRÓCONE

## JEDNOSTKOWE 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 jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa .....	4
Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa .....	5
Kwartalny skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat .....	6
Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów .....	7
Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym .....	8
Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych .....	9
<b>1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu .....</b>	<b>10</b>
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości .....	10
1.1.1. Standardy i interpretacje .....	10
1.1.2. Podstawa sporządzania skróconego jednostkowego 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
1.2. Spółki powiązane .....	15
1.2.1. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej UNIBEP .....	16
1.2.2. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności .....	17
<b>2. Aktywa i zobowiązania kontraktowe .....</b>	<b>17</b>
<b>3. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe .....</b>	<b>19</b>
<b>4. Informacja o rezerwach, odpisach aktualizujących i oczekiwanych stratach kredytowych .....</b>	<b>20</b>
4.1. Rezerwy .....	20
4.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe .....	21
<b>5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Przychody i koszty finansowe .....</b>	<b>22</b>
<b>7. Bieżący i odroczony podatek dochodowy .....</b>	<b>22</b>
<b>8. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje .....</b>	<b>24</b>
8.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe .....	24
8.2. Gwarancje .....	25
<b>9. Instrumenty finansowe .....</b>	<b>26</b>
<b>10. Transakcje z podmiotami powiązаныmi .....</b>	<b>29</b>
<b>11. Zarząd i Rada Nadzorcza .....</b>	<b>31</b>
11.1. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanymi .....	31
<b>12. Zysk (strata) na jedną akcję .....</b>	<b>32</b>
<b>13. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty .....</b>	<b>32</b>
<b>14. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Spółki .....</b>	<b>32</b>
<b>15. Zdarzenia po dniu bilansowym .....</b>	<b>33</b>

## KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE 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>
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe		84 466	83 226	84 990
Wartości niematerialne		14 917	15 022	13 366
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	1.2.2	329 187	336 223	321 596
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		14 884	14 167	11 705
Kaucje z tytułu umów z klientami		14 600	13 782	14 732
Pożyczki udzielone		570	-	9 477
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9	-	-	313
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		51 945	52 895	64 355
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>510 569</b>	<b>515 315</b>	<b>520 534</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy		32 447	30 560	51 438
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe		333 360	368 929	326 210
Kaucje z tytułu umów z klientami		7 711	7 548	9 848
Aktywa kontraktowe	2	173 069	126 007	259 004
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		8 353	5 268	489
Pożyczki udzielone		25 329	25 000	36 838
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9	-	-	506
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 000	15 620	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	13	316 802	424 857	39 455
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>898 071</b>	<b>1 003 788</b>	<b>723 788</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 408 640</b>	<b>1 519 103</b>	<b>1 244 322</b>

\*Nota 2

## KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE 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 przekształcone* <i>nieaudytowane</i>
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał podstawowy		3 507	3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 804	65 804	65 804
Pozostałe kapitały rezerwowe		34 185	30 949	39 418
Zyski (straty) zatrzymane		100 105	105 760	64 244
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>203 600</b>	<b>206 019</b>	<b>172 973</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		327	342	354
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	3	147 362	9 994	149 886
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		32 640	32 518	32 633
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9	3 912	4 562	2 443
Rezerwy długoterminowe	4.1	77 083	75 231	70 049
Kaucje z tytułu umów z klientami		63 126	61 887	55 108
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>324 450</b>	<b>184 535</b>	<b>310 473</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		233 661	406 401	260 357
Zobowiązania kontraktowe	2	208 439	190 494	125 846
Kaucje z tytułu umów z klientami		73 998	77 348	81 826
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	3	103 446	151 639	27 410
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		18 096	15 451	16 468
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9	4 546	8 447	-
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		516	128	1 297
Rezerwy krótkoterminowe	4.1	237 888	278 640	247 672
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>880 590</b>	<b>1 128 549</b>	<b>760 876</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 205 040</b>	<b>1 313 084</b>	<b>1 071 349</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 408 640</b>	<b>1 519 103</b>	<b>1 244 322</b>

\*Nota 2

## KWARTALNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	01.01-31.03.2026 <i>nieaudytowane</i>	01.01-31.03.2025 <i>nieaudytowane</i>
Przychody z umów z klientami		259 953	354 795
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		232 979	334 886
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>26 974</b>	<b>19 909</b>
Koszty zarządu		21 799	19 256
Pozostałe przychody operacyjne	5	669	5 188
Pozostałe koszty operacyjne	5	1 049	5 601
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>4 795</b>	<b>240</b>
Przychody finansowe	6	2 027	1 171
Koszty finansowe	6	7 366	11 433
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-6 130	2 742
Oczekiwane straty kredytowe	4.2	-627	657
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>-6 047</b>	<b>-7 937</b>
Podatek dochodowy	7	-392	-994
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>-5 655</b>	<b>-6 943</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>		<b>-5 655</b>	<b>-6 943</b>
<b>Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>-5 655</b>	<b>-6 943</b>
Podstawowy i rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom na akcję (w złotych)		-0,17	-0,21
<b>Podstawowy zysk/strata na akcję (w złotych)</b>	12	<b>-0,17</b>	<b>-0,21</b>

## KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-31.03.2026 <i>nieaudytowane</i>	01.01-31.03.2025 <i>nieaudytowane</i>
Zysk (strata) netto	-5 655	-6 943
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>4 207</b>	<b>-4 024</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	4 207	-4 024
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>4 207</b>	<b>-4 024</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	971	-765
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>3 236</b>	<b>-3 260</b>
<i>w tym wpływ wycena metodą praw własności</i>	<i>-905</i>	<i>-</i>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>-2 419</b>	<b>-10 203</b>

## KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE 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 razem
<b>Stan na 1 stycznia 2026 r. audytowane</b>	<b>3 507</b>	<b>30 949</b>	<b>65 804</b>	<b>105 760</b>	<b>206 019</b>
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-5 655	-5 655
Inne skumulowane całkowite dochody	-	3 236	-	-	3 236
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>3 236</b>	<b>-</b>	<b>-5 655</b>	<b>-2 419</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>3 236</b>	<b>-</b>	<b>-5 655</b>	<b>-2 419</b>
<b>Stan na 31 marca 2026 r. nieaudytowane</b>	<b>3 507</b>	<b>34 185</b>	<b>65 804</b>	<b>100 105</b>	<b>203 600</b>

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
<b>Stan na 1 stycznia 2025 r. audytowane</b>	<b>3 507</b>	<b>42 678</b>	<b>65 804</b>	<b>71 187</b>	<b>183 176</b>
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-6 943	-6 943
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-3 260	-	-	-3 260
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-3 260</b>	<b>-</b>	<b>-6 943</b>	<b>-10 203</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-3 260</b>	<b>-</b>	<b>-6 943</b>	<b>-10 203</b>
<b>Stan na 31 marca 2025 r. nieaudytowane</b>	<b>3 507</b>	<b>39 418</b>	<b>65 804</b>	<b>64 244</b>	<b>172 973</b>

## KWARTALNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
	<i>nieaudytowane</i>	<i>przekształcone*</i>
		<i>nieaudytowane</i>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
I. Zysk (strata) brutto	-6 047	-7 937
II. Korekty razem:	-192 757	-143 262
1. Amortyzacja	6 696	6 192
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 279	33
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	5 082	4 907
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	5 145	-8 969
5. Zmiana stanu rezerw	-38 901	-39 782
6. Zmiana stanu zapasów	-1 886	-16 451
7. Zmiana stanu należności, w tym aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-13 193	12 689
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	-156 883	-102 124
9. Inne korekty	-96	243
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-198 804</b>	<b>-151 199</b>
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-2 330	-140
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-201 134</b>	<b>-151 339</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-420	-2 281
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	22	115
Odsetki otrzymane	382	1 427
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	-	5 067
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-	-5 000
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-1 770	8 596
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-568	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-2 354</b>	<b>7 924</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	90 015	485
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-3 000	-5 062
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 676	-4 628
Zapłacone odsetki	-2 804	-1 725
Inne wpływy (wyływy) środków pieniężnych	14 620	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>94 155</b>	<b>-10 930</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-109 333</b>	<b>-154 345</b>
Różnice kursowe	1 278	9
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-108 055</b>	<b>-154 336</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>424 857</b>	<b>193 791</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>316 802</b>	<b>39 455</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	15 257	11 436

\*Nota 2

## OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

# 1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

## 1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

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

Kwartalne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe UNIBEP S.A. 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 Spółkę**

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

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

Uprawnione podmioty mogą zdecydować o stosowaniu wytycznych nowego standardu MSSF 19 dla sprawozdań finansowych sporządzonych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

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. Spółka 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.

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

W szczególności analizowane są:

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

Na obecnym etapie prac 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.

Spółka podkreśla, że analiza wpływu MSSF 18 jest nadal w toku, a powyższa zmiana nie wyczerpuje potencjalnych obszarów, które mogą podlegać modyfikacji w związku z wdrożeniem nowego standardu. W miarę postępu prac mogą zostać zidentyfikowane dodatkowe pozycje, których prezentacja będzie wymagała dostosowania do wymogów MSSF 18.

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

#### 1.1.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

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

#### 1.1.3. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Walutą funkcjonalną Spółki i walutą prezentacji niniejszego jednostkowego 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 Spółki.

#### 1.1.4. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

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

#### 1.1.5. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Sezonowość związana z 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.

## 1.2. SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	322 448	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	549	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	186	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	6 004	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 Szczęśliwica Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwica Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Szczęśliwica 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%**)
<b>RAZEM</b>						<b>329 187</b>	

\*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 jednogłośnej zgody obu partnerów

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

### 1.2.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

W dniu 2 marca 2026 roku Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie dokonał wpisu połączenia 11 spółek z Grupy Unidevelopment ze spółką Unidevelopment S.A.

Łączenie Spółek nastąpiło w trybie art. 492 §1 pkt 1 KSH przez przeniesienie całego majątku Spółek Przejmowanych, tj. Spółek UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o. i UNI 23 Sp. z o.o., na Spółkę Przejmującą, czyli Unidevelopment S.A. na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wspólników UNIDEVELOPMENT S.A. z dnia 22 grudnia 2025 roku. W wyniku połączenia nie nastąpiła utrata kontroli.

## 1.2.2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Inwestycje w jednostkach wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

### WYKAZ PODMIOTÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			31.03.2026	31.03.2025
Unidevelopment S.A. (Grupa Unidevelopment)	Jednostka kontrolowana	Warszawa	97,63	97,63
Unihouse S.A.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Unex Construction Sp. z o.o.	Jednostka kontrolowana	Warszawa	100	100
Unibep PPP Sp z o.o.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
			01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
<b>Stan na początek okresu</b>			<b>336 223</b>	<b>318 854</b>
<b>Zwiększenia</b>			<b>19</b>	<b>4 059</b>
Udział w zyskach			19	4 059
<b>Zmniejszenia</b>			<b>7 055</b>	<b>1 317</b>
Udział w stratach			6 149	1 317
Udział w innych całkowitych dochodach			905	-
<b>Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>			<b>329 187</b>	<b>321 596</b>

## 2. 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	-131 185	-	-	131 185	-46 353	-46 353
Wycena długoterminowych kontraktów	257 191	67 415	-	-105 184		219 422
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>126 007</b>	<b>67 415</b>	<b>-</b>	<b>26 001</b>	<b>-46 353</b>	<b>173 069</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	135 017	-	-37 474	-	42 122	139 665
Wycena długoterminowych kontraktów	55 478	54 726	-41 430	-	-	68 774
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>190 494</b>	<b>54 726</b>	<b>-78 904</b>	<b>-</b>	<b>42 122</b>	<b>208 439</b>

ZA OKRES 01.01. – 31.12.2025 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-33 230	-	-	33 230	-131 185	-131 185
Wycena długoterminowych kontraktów	285 070	255 402	-	-283 280	-	257 191
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>251 840</b>	<b>255 402</b>	<b>-</b>	<b>-250 050</b>	<b>-131 185</b>	<b>126 007</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	74 745	-	-35 505	-	95 777	135 017
Wycena długoterminowych kontraktów	55 240	54 958	-54 720	-	-	55 478
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>129 985</b>	<b>54 958</b>	<b>-90 225</b>	<b>-</b>	<b>95 777</b>	<b>190 494</b>

ZALICZKI OTRZYMANE Z UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
<b>Zaliczki otrzymane z umów z klientami</b>	<b>186 018</b>	<b>266 201</b>
w tym:		
zaliczki prezentowane jako pomniejszenie aktywa kontraktowego	46 353	131 185
zaliczki prezentowane jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych	139 665	135 017

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
<b>Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>3 453 659</b>	<b>3 614 717</b>
w tym: zaliczki otrzymane z umów z klientami	186 018	266 201
- do 1 roku	2 134 185	1 886 459
- powyżej 1 roku	1 319 474	1 728 258

Dane prezentowane w kwartalnym skróconym jednostkowym 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 jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok w nocie 5.26. Powyższe spowodowało zmianę aktywów i zobowiązań kontraktowych o 40 849 tys. zł.

	stan na dzień 31.03.2025	Korekta	stan na dzień 31.03.2025 po korekcie
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 285 171</b>	<b>-40 849</b>	<b>1 244 322</b>
Aktywa kontraktowe	299 853	-40 849	259 004
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 285 171</b>	<b>-40 849</b>	<b>1 244 322</b>
Zobowiązania kontraktowe	166 695	-40 849	125 846

	01.01.-31.03.2025	Korekta	01.01.-31.03.2025 po korekcie
<b>PRZEPIŃYWI PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
- Zmiana stanu należności, w tym aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	5 070	7 619	12 689
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	-94 505	-7 619	-102 124
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-151 199</b>		<b>-151 199</b>

### 3. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>147 362</b>	<b>9 994</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	6 997	9 994
Zobowiązania z tytułu obligacji	140 365	-
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>103 446</b>	<b>151 639</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	11 980	11 979
Zobowiązania z tytułu obligacji	91 466	139 660
<b>RAZEM</b>	<b>250 808</b>	<b>161 633</b>

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

Obligacje serii I zostały wyemitowane przez Unibep S.A. 19 października 2023 roku w liczbie 1.380.402 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 138.040.200 zł, z pierwotnym terminem wykupu przypadającym na 19 października 2026 roku. Obligacje serii I były niezabezpieczone.

W dniu 19 marca 2026 roku Spółka wyemitowała obligacje serii J w liczbie 140.000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 140.000.000 zł, z terminem wykupu przypadającym na 19 marca 2029 roku. W związku z emisją obligacji serii J Unibep S.A. odkupił 499.851 obligacji serii I, o łącznej wartości nominalnej 49.985.100 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 obligację 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 Unibep S.A. posiadał zobowiązania z tytułu obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 140.000.000 zł, z terminem wykupu przypadającym na 19 marca 2029 roku. Obligacje serii J są niezabezpieczone.

## 4. INFORMACJA O REZERWACH, ODPISACH AKTUALIZUJĄCYCH I OCZEKIWANYCH STRATACH KREDYTOWYCH

### 4.1. REZERWY

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.03.2025
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>3 390</b>	<b>2 977</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 390	2 977
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>297</b>	<b>278</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	297	278
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>3 688</b>	<b>3 255</b>
część długoterminowa	3 485	3 027
część krótkoterminowa	203	228
	<b>01.01-31.03.2026</b>	<b>01.01-31.03.2025</b>
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>71 893</b>	<b>63 544</b>
Naprawy gwarancyjne	71 893	63 544
<b>Zwiększenia</b>	<b>2 326</b>	<b>3 478</b>
Naprawy gwarancyjne	2 326	3 478
<b>Rozwiązanie</b>	<b>621</b>	<b>-</b>
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	621	-
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>73 598</b>	<b>67 022</b>
Naprawy gwarancyjne	73 598	67 022
	<b>01.01-31.03.2026</b>	<b>01.01-31.03.2025</b>
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>278 350</b>	<b>290 714</b>
Świadczenia pracownicze	74 656	24 255
Naprawy gwarancyjne	7 559	12 368
Koszty podwykonawców	178 242	233 003
Sprawy sporne	14 876	12 630
Koszty pozostałe (w tym planowane straty w kontraktach długoterminowych)	3 017	8 459
<b>Zwiększenia</b>	<b>311 196</b>	<b>320 222</b>
Świadczenia pracownicze	84 601	35 687
Naprawy gwarancyjne	621	-
Koszty podwykonawców	213 678	280 276
Sprawy sporne	-	4 259
Koszty pozostałe (w tym planowane straty w kontraktach długoterminowych)	12 296	-
<b>Wykorzystanie</b>	<b>351 861</b>	<b>363 208</b>
Świadczenia pracownicze	85 436	16 168
Naprawy gwarancyjne	2 121	2 875
Koszty podwykonawców	264 082	340 967
Koszty pozostałe (w tym planowane straty w kontraktach długoterminowych)	222	3 197

Inne zmniejszenia	-	283
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	-	283
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>237 685</b>	<b>247 445</b>
Świadczenia pracownicze	73 821	43 773
Naprawy gwarancyjne	6 060	9 210
Koszty podwykonawców	127 837	172 311
Sprawy sporne	14 876	16 889
Koszty pozostałe (w tym planowane straty w kontraktach długoterminowych)	15 091	5 261

#### 4.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

##### OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>32 906</b>	<b>60 160</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29 451	56 666
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 352	3 294
Aktywa kontraktowe	103	200
<b>Zwiększenia</b>	<b>142</b>	<b>661</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	111	661
Kaucje z tytułu umów o budowę	31	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>768</b>	<b>4</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	720	4
Kaucje z tytułu umów o budowę	48	-
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>32 280</b>	<b>60 818</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	28 842	57 323
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 335	3 294
Aktywa kontraktowe	103	200

##### Odpisy aktualizujące

Na dzień 31 marca 2026 roku, jak i 31 marca 2025 roku nie było utworzonych odpisów aktualizujących na rzeczowe aktywa obrotowe i trwałe.

## 5. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

##### POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	10
Odpisane zobowiązania	70	-
Kary i odszkodowania	307	4 720
Inne	292	458
<b>Razem</b>	<b>669</b>	<b>5 188</b>

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	83	-
Rezerwa na zobowiązania	-	4 259
Koszty spraw spornych	285	843
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	446	251
Inne	235	248
<b>Razem</b>	<b>1 049</b>	<b>5 601</b>

## 6. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Odsetki (obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej)	716	1 022
w tym:		
<i>odsetki od udzielonych pożyczek</i>	331	284
<i>wycena kredytów, pożyczek i obligacji</i>	-	683
<i>odsetki bankowe</i>	380	55
<i>odsetki od kontrahentów</i>	5	-
Różnice kursowe	879	-
Wycena instrumentów pochodnych	366	-
Pozostałe	66	149
<b>Razem</b>	<b>2 027</b>	<b>1 171</b>

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Z tytułu odsetek, w tym:	6 755	6 724
<i>odsetki od kredytów, pożyczek i obligacji</i>	2 170	925
<i>odsetki od leasingu</i>	628	795
<i>odsetki pozostałe</i>	8	5
<i>wycena kredytów, pożyczek i obligacji</i>	2 157	3 605
<i>odsetki od zobowiązań</i>	20	8
<i>koszty odsetkowe z tytułu kaucji</i>	1 772	1 386
Różnice kursowe	-	1 309
Wycena instrumentów pochodnych	128	3 062
Pozostałe	483	338
<b>Razem</b>	<b>7 366</b>	<b>11 433</b>

## 7. BIEŻĄCY I ODROZCZONY PODATEK DOCHODOWY

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>-370</b>	<b>1 264</b>
Dotyczący roku obrotowego	-370	1 264
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-22</b>	<b>-2 258</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-22	-2 258
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>-392</b>	<b>-994</b>

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>971</b>	<b>-765</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	971	-765
<b>(Korzyść podatkowa)/ obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>971</b>	<b>-765</b>

UZGODNIENIE

	01.01-31.03.2026	01.01-31.03.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-6 047	-7 937
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-1 148	-1 508
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	236	1 928
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	1 031	2 246
Inne	39	307
Rozliczenie straty	-	-3 967
Rozliczenie ulgi badawczo-rozwojowej (B+R)	-550	-
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>-392</b>	<b>-994</b>
Efektywna stawka podatkowa	6,48%	12,52%

Spółka na dzień 31 marca 2026 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w wysokości 9 022 tys. zł.

W pierwszym kwartale 2026 roku w obszarze kontroli podatkowych nie nastąpiły zmiany w stosunku do opisanych w nocie 5.16 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2025.

Generalnie Spółka uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy oraz instytucje, które są uprawnione do nakładania znaczących kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Spółka ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich, a także kancelarii prawnych.

## 8. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

### 8.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>205 819</b>	<b>196 800</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>14 661</b>	<b>14 930</b>
Udzielone poręczenia	14 661	14 930
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>191 158</b>	<b>181 870</b>
Sprawy sporne	191 158	181 870

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 Unibep S.A. jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności.

Łączna wartość postępowań w Spółce dotycząca wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 173 881 tys. zł.

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

#### SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP S.A. W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Województwo Warmińsko- Mazurskie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie	45 597	PLN	W dniu 29 sierpnia 2025 r. 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 r. odbyły się rozprawy na których przesłuchiwani byli świadkowie. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na listopad 2026 r. Dodatkowo strony podjęły rozmowy ugodowe.
2.	PUK ORZYSZ	8 298	PLN	W dniu 25 kwietnia 2025 złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew dotyczący ustalenia, że PUK ORZYSZ nie przysługuje względem Unibep wierzytelność wynikająca z tytułu naliczonych kar umownych. Rozprawa zaplanowana na maj 2026 r. została przełożona na lipiec 2026 r.
3.	Trakcja PRKIL S.A.	8 192	PLN	We wrześniu 2022 r. 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 r. Rozprawa zaplanowana na styczeń 2026 r. odbyła się. Wysłane zostały akta celem sporządzenia opinii.

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

Jednocześnie łączna wartość postępowań w Spółce dotycząca zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 191 157 tys. zł.

## 8.2. GWARANCJE

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.12.2025
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>73 280</b>	<b>65 776</b>
Od jednostek powiązanych	1 452	1 452
Od pozostałych jednostek	71 828	64 324
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>961 543</b>	<b>852 270</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	7 685	7 685
Na rzecz pozostałych jednostek	953 858	844 585

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku udzielono gwarancji na kwotę 136 065 tys. zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 12 597 tys. zł.

## 9. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 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	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	22 311	-	-137 124	-	-114 813
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	203 977	-	-	-	203 977
Pożyczki udzielone	25 899	-	-	-	25 899
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-1 016	-	-7 442	-8 458
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	316 802	-	-	-	316 802
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-301 543	-	-301 543
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-182 233	-	-182 233
	<b>568 989</b>	<b>-1 016</b>	<b>-620 900</b>	<b>-7 442</b>	<b>-60 369</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godzimej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	21 331	-	-139 235	-	-117 904
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	292 802	-	-	-	292 802
Pożyczki udzielone	25 000	-	-	-	25 000
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-455	-	-12 554	-13 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	424 857	-	-	-	424 857
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-209 602	-	-209 602
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-320 197	-	-320 197
	<b>763 990</b>	<b>-455</b>	<b>-669 034</b>	<b>-12 554</b>	<b>81 947</b>

\* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 31 marca 2026 roku wynosi 316 802 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 Spółka wyodrębniła środki pieniężne denominowane w euro w ramach zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Środki te wyceniane są zgodnie z MSR 21 jako pozycja pieniężna. Różnice kursowe wynikające z przeliczenia na dzień bilansowy stanowią zmianę wartości instrumentu zabezpieczającego. Pozycją zabezpieczaną jest wysoko prawdopodobny przyszły zakup materiału w euro. Zakup ten wpłynie na wynik finansowy poprzez koszt własny sprzedaży w momencie zużycia materiałów. Rachunek bankowy utrzymywany jest w instytucji finansowej o wysokim ratingu kredytowym. Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego związanego z tym instrumentem.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godzinowej. Wartość godzinowa 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	-	8 458	-	8 458
<b>Razem</b>	-	<b>8 458</b>	-	<b>8 458</b>

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
<b>Razem</b>	-	<b>13 009</b>	-	<b>13 009</b>

## 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	8 458	13 009
<b>Razem</b>	<b>8 458</b>	<b>13 009</b>

### 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	4 546	8 447
Od 1 do 3 lat	3 912	4 562
<b>Razem</b>	<b>8 458</b>	<b>13 009</b>

## 10. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 31.03.2026 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Kaucje z tytułu umów z klientami - zobowiązania	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	34 443	1 054	7 315	1 284	5 378	1 439	25 329	7 415	6 303
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>34 443</b>	<b>1 054</b>	<b>7 315</b>	<b>1 284</b>	<b>5 378</b>	<b>1 439</b>	<b>25 329</b>	<b>7 415</b>	<b>6 303</b>

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

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

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2026 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	7 971	663	257	105	74
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>7 971</b>	<b>663</b>	<b>257</b>	<b>105</b>	<b>74</b>

ZA OKRES 01.01. – 31.03.2025 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	14 947	543	939	166	4	19
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi</b>	<b>14 947</b>	<b>543</b>	<b>939</b>	<b>166</b>	<b>4</b>	<b>19</b>

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 31 marca 2026 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 1 tys. zł., w tym okresie również dokonano zakupów od tych podmiotów powiązanych na łączną kwotę 95 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 marca 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 1 tys. zł., w tym okresie również dokonano zakupów od tych podmiotów powiązanych na łączną kwotę 54 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane były na warunkach rynkowych.

## 11. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

Na dzień bilansowy i sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu Unibep S.A. wchodzi:

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

Na dzień bilansowy i sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Rady Nadzorczej Unibep S.A. 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

### 11.1. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ 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 od 1 stycznia do 31 marca 2026 roku oraz w okresie porównawczym nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

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.

## 12. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Liczba akcji zwykłych*	33 015 259	32 820 634
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	33 015 259	32 820 634
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259	32 820 634
Zysk (strata) netto	-5 655	-6 943
<b>Podstawowy i rozwodniony zysk przypadający akcjonariuszom na akcję (w złotych)</b>	<b>-0,17</b>	<b>-0,21</b>

\*liczba akcji zwykłych z wyłączeniem akcji własnych

## 13. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 31.03.2026	stan na dzień 31.03.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	318 080	39 488
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-1 278	-33
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>316 802</b>	<b>39 455</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania:	15 257	11 436
Środki pieniężne na rachunkach VAT	11 542	11 436
Środki pieniężne 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 Spółki 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 316 802 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.

## 14. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

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

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

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

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

## 15. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### Zawarcie umów finansowych

- 1 kwietnia 2026 roku Unibep S.A. podpisał aneks do umowy pożyczki odnawialnej z Unihouse S.A. na kwotę 25 mln zł, zwiększający kwotę udzielonej pożyczki do 27 mln zł oraz wydłużający termin spłaty pożyczki do 31 sierpnia 2026 roku.
- 4 maja 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Towarzystwem Ubezpieczeń i Reasekuracji Warta S.A. aneks do Umowy o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych w ramach limitu gwarancyjnego przedłużający ważność na czas nieokreślony.
- 28 maja 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły z PKO BP S.A. 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 Unibep S.A. informował w raporcie bieżącym nr 19/2026, wystąpiła z żądaniem wypłaty kwoty 7,6 mln zł z gwarancji udzielonej przez Korporację Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. 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 & Specialty Risks S.A. Oddział w Polsce. Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania roszczenie nie zostało wypłacone.

Unibep S.A. stoi na stanowisku, iż zgłoszone roszczenia są bezzasadne. Jednocześnie Unibep S.A. 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 S.A. 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 Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi 149,0 mln zł netto. (RB 20/2026)

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

16 kwietnia 2026 roku Unibep S.A. 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 S.A. 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 S.A.), 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 Emitenta (RB 25/2026).

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

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

24 kwietnia 2026 roku Unibep S.A. 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 S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację prac na linii kolejowej E75 Białystok – Ełk**

27 kwietnia 2026 roku Unibep S.A. powziął informację o wyborze przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, którego partnerem jest Unibep S.A., 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)

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

5 maja 2026 roku Unibep S.A. powziął informację o wyborze przez PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. oferty konsorcjum, którego liderem jest Unibep S.A., 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 Spółki to ok. 437,1 mln zł netto. (RB 28/2026)

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

- **Powołanie składu Zarządu na kolejną kadencję**

21 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Unibep S.A. 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 S.A. nie jest w stanie oszacować szczegółowego zakresu ani skutków tego postępowania.

-----

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

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 29 maja 2026 roku.

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.**

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 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](mailto:biuro@unibep.pl), [www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)