III Q 2026

grupa unibep

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP S.A. Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

ZA III KWARTAŁ 2026 ROKU

BIELSK PODLASKI, data publikacji 23 LISTOPADA 2026 ROKU

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2026 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 68 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 63 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

Skrócone sprawozdania finansowe za okres III kwartału 2026 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

SPIS TREŚCI

1. Wybrane dane finansowe 5

2. Informacja o istotnych wydarzeniach 6

2.1. Zdarzenia w okresie III kwartału 2026 roku 6

2.2. Umowy dotyczące finansowania działalności 7

2.3. Zdarzenia po dniu bilansowym 8

3. Omówienie sytuacji finansowej 10

3.1. Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne 10

3.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy 11

4. Opis Grupy Kapitałowej Unibep 27

4.1. Zmiany w strukturze Grupy 27

5. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych 29

5.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji 29

5.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące 30

5.3. Program motywacyjny 31

5.4. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych . 31

5.5. Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda 31

6. Inne istotne informacje Grupy 32

6.1. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej 32

6.2. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi 32

6.3. Informacje o poręczeniach i gwarancjach 32

6.4. Pozostałe informacje 33

7. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego 35

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP

KONTRAKTY PODPISANE
(SEGMENT BUDOWLANY + MODUŁOWY)
W 3Q 2026
2 886
mln PLN

ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
12,3
mln PLN

ZYSK NETTO
12,5
mln PLN

PORTFEL ZAMÓWIEŃ
(SEGMENT BUDOWLANY + MODUŁOWY)
OD 1 PAŹDZIERNIKA 2026
6 124
mln PLN

ŚRODKI PIENIĘŻNE (-31% r/r)
189
mln PLN

EBITDA
58,1
mln PLN

PRZYCHÓD (-14% r/r)
1 394
mln PLN

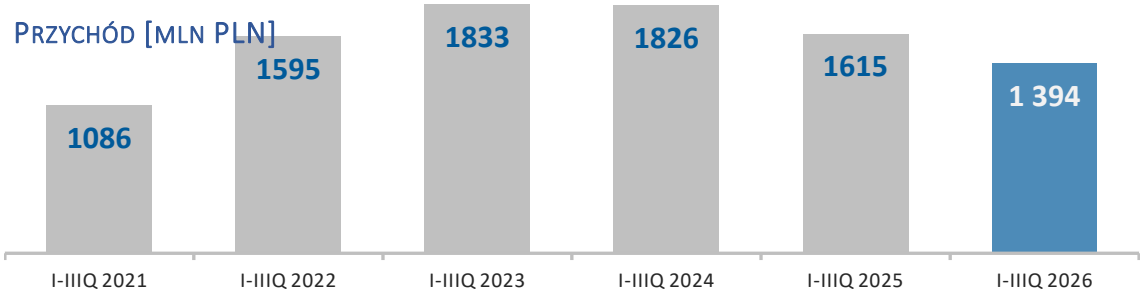
KAPITALIZACJA NA GPW
(30 WRZEŚNIA 2026 ROKU)
515
mln PLN

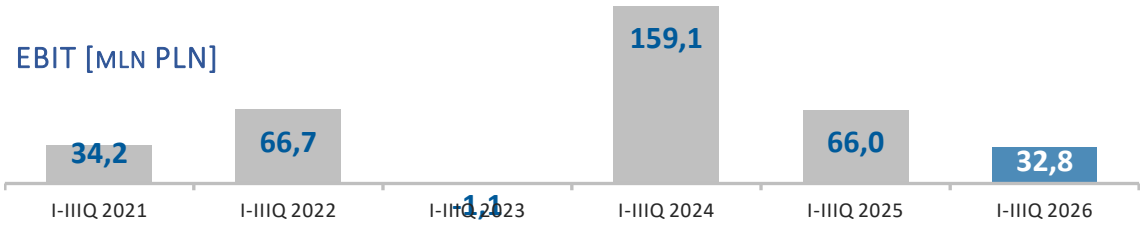
SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA LOKALI MIESZKANIOWYCH W 3Q 2026 ROKU
116
lokali

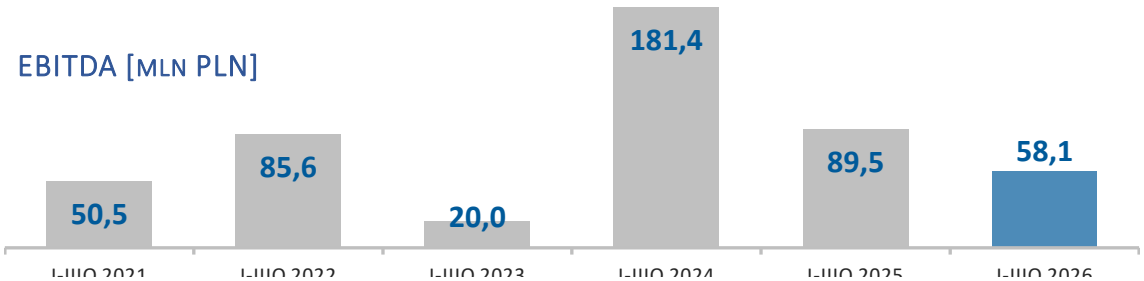
ZATRUDNIENIE
(STAN NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU)
1 647
osób

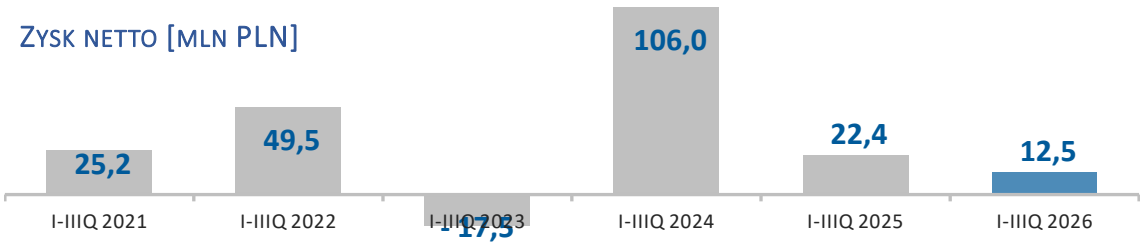
1. WYBRANE DANE FINANSOWE

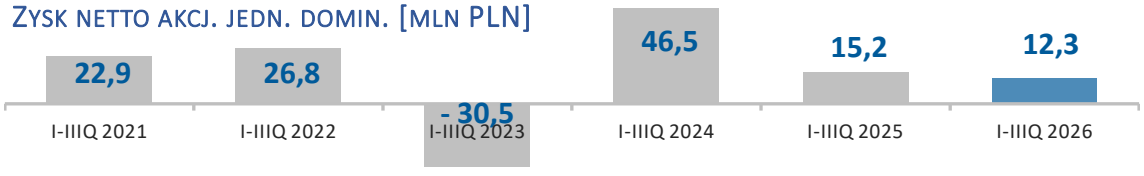
Definicje alternatywnych pomiarów wyników oraz metodologie ich obliczania są prezentowane poniżej i są spójne z wybranymi alternatywnymi pomiarami wyników prezentowanymi historycznie. Informacja nt. zaprezentowanych wskaźników jest cyklicznie monitorowana oraz prezentowana w ramach kolejnych raportów okresowych.











EBIT (wynik na działalności operacyjnej)
EBITDA (EBIT + amortyzacja)

2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1. ZDARZENIA W OKRESIE III KWARTAŁU 2026 ROKU

- **Umowa na realizację w technologii modułowej zadania w Kamiennej Górze w województwie dolnośląskim**

14 lipca 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynków komunalnych przy ul. Nadrzecznej w Kamiennej Górze". Zamawiającym jest Gmina Miejska Kamienna Góra. Wynagrodzenie Unihouse S.A. z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 65,4 mln zł brutto, tj. ok. 60,0 mln zł netto. (RB 46/2026)

- **Wejście w życie umowy na realizację obiektu hotelowego przy ulicy Kolejowej we Wrocławiu**

23 lipca 2026 roku Emitent otrzymał od zamawiającego (AFI HOME KOLEJOWA Sp. z o.o.) zawiadomienie o uzyskaniu zamiennego pozwolenia na budowę, co oznacza, że z tym dniem umowa weszła w życie. (RB 47/2026)

- **Umowa na przebudowę i rozbudowę Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy**

27 lipca 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia 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". Zamawiającym jest Filharmonia Pomorska im. Ignacego Paderewskiego w Bydgoszczy. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 379,9 mln zł brutto, tj. ok. 308,9 mln zł netto. (RB 48/2026)

- **Umowa na budowę obwodnicy Starogardu Gdańskiego w województwie pomorskim**

5 sierpnia 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia pn.: "Budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego w ciągu drogi krajowej nr 22" realizowanego w formule "zaprojektuj i zbuduj". Zamawiającym jest GDDKiA Oddział w Gdańsku. Wynagrodzenie Spółki z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 408,0 mln zł brutto, co stanowi ok. 331,7 mln zł netto. (RB 51/2026)

- **Umowa na roboty budowlane na linii kolejowej na odcinku Gdańsk Osowa - Gdynia Główna**

24 sierpnia 2026 roku konsorcjum w składzie: UNIBEP S.A. [Lider Konsorcjum] oraz TRACK TEC Construction Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zamówienia pn.: "Zaprojektowanie i wykonanie robót pn.: "Odcinek C - roboty budowlane na linii kolejowej nr 201 odc. Gdańsk Osowa - Gdynia Główna" w ramach projektu "Prace na odcinku Kościerzyna - Gdynia". Zamawiającym jest PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi łącznie ok. 874,1 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 437,1 mln zł netto. (RB 54/2026)

- **Wybór oferty Spółki na realizację hali widowiskowo-sportowej w Białymstoku**

24 sierpnia 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Miasta Białystok zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa hali widowiskowo-sportowej w Białymstoku" w formule zaprojektuj i wybuduj, mieszczącej się w Białymstoku przy ul. Dywizjonu 303. Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 483, 1 mln zł brutto, tj. ok. 392,78 mln zł netto. (RB 55/2026)

- **Umowa na budowę bloku kogeneracyjnego w Radomiu**

26 sierpnia 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Budowa bloku kogeneracyjnego przy ul. Żelaznej 7 w Radomiu”. (RB 56/2026) Wcześniej 10 lipca 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Cieplnej "RADPEC" S.A. z siedzibą w Radomiu zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o

udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa bloku kogeneracyjnego przy ul. Żelaznej 7 w Radomiu". Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 466,7 mln zł brutto, tj. ok. 379,5 mln zł netto. (RB 45/2026)

- **Umowa w postępowaniu przetargowym OPEC Grudziądz sp. z o.o.**

3 września 2026 r. Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Budowa farmy kolektorów słonecznych ze zintegrowanym magazynem ciepła w Elektrociepłowni Łąkowa w Grudziądzu". Zamawiającym jest OPEC GRUDZIĄDZ Spółka z o.o. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 103,7 mln zł brutto, tj. ok 84,3 mln zł netto. (RB 59/2026)

- **Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Fortecznej w Poznaniu**

11 września 2026 roku Unibep S.A. podpisał z Archicom Poznań 2 sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa przedsięwzięcia inwestycyjnego w postaci budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych "A" oraz "B", w ramach wykonania inwestycji mieszkaniowej o nazwie "Kolektyw", położonej przy ulicy Fortecznej w Poznaniu. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 87,0 mln zł netto. (RB 60/2026)

- **Umowa na realizację prac na linii kolejowej E75 Białystok – Ełk**

15 września 2026 roku konsorcjum w składzie: TRACK TEC Construction Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu [Lider Konsorcjum], INTOP Infrastruktura S.A. z siedzibą w Warszawie (poprzednio INTOP S.A. z siedzibą w Warszawie) [Partner Konsorcjum], INTOP S.A. z siedzibą w Warszawie (poprzednio "Intop" Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) [Partner Konsorcjum], UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Partner Konsorcjum] oraz Pomorskie Przedsiębiorstwo Mechaniczno - Torowe z siedzibą w Gdańsku [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na wykonanie zamówienia publicznego pn.: "Wykonanie dokumentacji wykonawczej i realizację robót budowlanych w ramach projektów: "Prace na linii kolejowej E75 (Rail Baltica) na odcinku Białystok - Knyszyn", "Prace na linii kolejowej E75 (Rail Baltica) na odcinku Knyszyn - Osowiec", "Prace na linii kolejowej E75 (Rail Baltica) na odcinku Osowiec - Ełk". Zamawiającym jest PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Konsorcjum wynosi łącznie ok. 4,24 mld zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 1,06 mld zł netto. (RB 61/2026)

- **Wybór oferty spółki zależnej przez Szpital Uniwersytecki nr 2 w Bydgoszczy**

18 września 2026 roku Zarząd Unibep S.A. powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Szpital Uniwersytecki nr 2 im. Dr J. Biziela w Bydgoszczy jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Nadbudowa Budynku 1D z rozbudową windy i budową zadaszenia wejścia głównego w Szpitalu Uniwersyteckim nr 2 im. Dr Jana Biziela w Bydgoszczy". Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 25,8 mln zł brutto, tj. ok. 20,9 mln zł netto. (RB 62/2026)

- **Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gen. R. Traugutta we Wrocławiu**

30 września 2026 roku Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gen. R. Traugutta we Wrocławiu. Zamawiającym jest OKRE Traugutta Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji, z uwzględnieniem optymalizacji zatwierdzonych przez Zamawiającego, wynosi ok. 127,3 mln zł netto. (RB 63/2026)

2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

- **Zawarcie umów finansowych**
  - 03 lipca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. aneks do Umowy o współpracy w zakresie udzielania gwarancji ubezpieczeniowych w ramach przyznanego limitu gwarancyjnego podwyższający kwotę limitu do 344,5 mln zł.
  - 09 lipca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. aneks do Umowy generalnej o gwarancje ubezpieczeniowe podwyższający kwotę limitu do 120 mln zł z okresem dostępności do 31 grudnia 2026 roku.

- 30 lipca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks do Umowy kredytu otwartego w rachunku bieżącym przedłużający okres kredytowania do 2 sierpnia 2027 roku.
- 30 lipca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks do Umowy o udzielanie gwarancji w ramach linii zwiększający kwotę limitu do 130 mln zł z okresem dostępności do 31 lipca 2027 roku.
- 31 lipca 2026 roku pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką Nowa Idea Spółka z o.o. a Lubelskim Bankiem Spółdzielczym zawarto umowę kredytu obrotowego - deweloperskiego na kwotę 20,0 mln zł. Kredyt udzielony został na okres od 31 lipca 2026 roku do 30 czerwca 2028 roku z przeznaczeniem na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego "Osiedle Idea Aquarius". (RB 50/2026)
- 30 września 2026 roku Unibep S.A. zawarł z VeloBank S.A. umowę kredytową o linie kredytową wielocelową w kwocie 45 mln zł z terminem dostępności do 30 września 2027 roku.
- 30 września 2026 roku Unibep S.A. zawarł z VeloBank S.A umowę ramową o transakcje skarbowe na czas nieokreślony.

2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Umowa spółki zależnej ze Szpitalem Uniwersyteckim w Bydgoszczy**

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

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

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

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

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

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

- **Polubowne zakończenie umowy z WAT**

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

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

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

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

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

- **Umowa z MPEC SA w Tarnowie**

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

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

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

- **Umowa konsorcjum z Orlen SA**

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

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

19 listopada 2026 roku Pan Zbigniew Gościcki złożył rezygnację z członkostwa w Zarządzie Unidevelopment S.A., w tym z pełnienia funkcji Prezesa Zarządu Spółki, z powodów osobistych ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2026 roku.

W następstwie powyższego, 19 listopada 2026 roku Rada Nadzorcza Unidevelopment S.A. podjęła uchwałę o powołaniu Pana Damiana Kapitan w skład Zarządu Spółki na obecną, VI wspólną kadencję, na stanowisko Prezesa Zarządu Unidevelopment S.A. ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2027 roku.

- **Zawarcie umów finansowych**
  - 06 października 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Credendo-Guarantees & Speciality Risks Societe Anonyme aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych podwyższający kwotę limitu do 20 mln EUR.
  - 09 października 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Pekao S.A. aneks do umowy o otwarcie linii gwarancji podwyższający kwotę limitu do 40 mln zł.
  - 14 października 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły aneks do umowy o Multilinię przedłużający dostępność limitu do 14 października 2027 roku

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

3.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW I WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE LUB GEOGRAFICZNE

LEGENDA

Budownictwo Ogólne | Budownictwo Infrastrukturalne | Budownictwo Energetyczne | Działalność deweloperska | Budownictwo Modułowe

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU [MLN PLN]

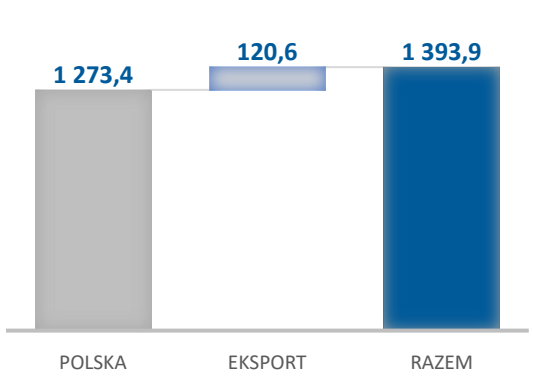
Wyszczególnienie						Korekty na rzecz innych segmentów	Razem Grupa
Przychody z umów z klientami	432,5	396,7	239,6	118,6	246,6	-40,1	1 393,9
sprzedaż zewnętrzna	392,5	396,7	239,6	118,6	246,5		1 393,9
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40,0	0,0	0,0	0,0	0,1	-40,1	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	402,4	344,2	220,0	97,1	243,9	-36,4	1 262,1
Zysk brutto ze sprzedaży	**30,1**	**52,5**	**19,6**	**21,6**	**11,8**	-3,7	**131,8**
% zysku brutto ze sprzedaży	*7,0%*	*13,2%*	*8,2%*	*18,2%*	*4,8%*	*9,2%*	*9,5%*

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2025 ROKU [MLN PLN]

Wyszczególnienie						Korekty na rzecz innych segmentów	Razem Grupa
Przychody z umów z klientami	588,0	543,9	283,5	122,8	124,2	-47,6	1 614,9
sprzedaż zewnętrzna	560,3	543,9	283,5	121,8	105,3		1 614,9
sprzedaż na rzecz innych segmentów	27,7	0,0	0,0	1,0	18,9	-47,6	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	532,4	511,1	255,7	93,2	118,8	-41,9	1 469,2
Zysk brutto ze sprzedaży	**55,7**	**32,8**	**27,8**	**29,7**	**5,4**	-5,7	**145,7**
% zysku brutto ze sprzedaży	*9,5%*	*6,0%*	*9,8%*	*24,2%*	*4,4%*	*12,0%*	*9,0%*

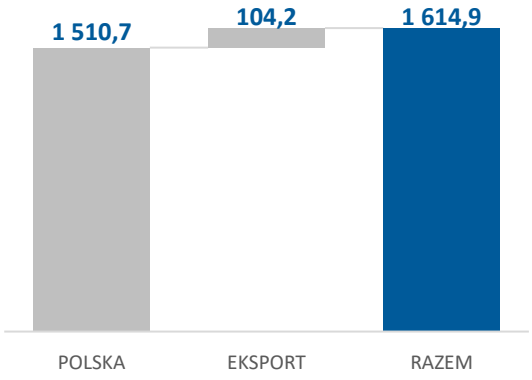
SKONSOLIDOWANE PRZYCHODY – INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH [MLN PLN] – OKRES ZAKOŃCZONY:

30 WRZEŚNIA 2026 ROKU



Finlandia 73,4
Niemcy: 27,1
Białoruś: 18,2

30 WRZEŚNIA 2025 ROKU



Białoruś: 62,3
Norwegia: 19,0
Niemcy: 18,6

3.2. Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

Czynniki rynkowe

RYNEK BUDOWLANY

Według wstępnych danych GUS produkcja budowlano-montażowa zrealizowana na terenie kraju w okresie styczeń-wrzesień 2026 roku, w przedsiębiorstwach zatrudniających powyżej 9 osób, była o 4,7% niższa niż w analogicznym okresie poprzedniego roku. Na osłabienie wyników wpłynęły m.in. wyjątkowo niekorzystne warunki pogodowe na początku roku. Ponadto spadki były związane z wyraźną nieregularnością rozliczeń oraz efektem wysokiej bazy odniesienia, wynikającym z ponadprzeciętnie wysokiej wartości produkcji wykazanej we wrześniu 2025 roku.

W okresie I-III kwartału 2026 roku spadek produkcji odnotowano we wszystkich głównych segmentach budownictwa. Największe obniżenie wystąpiło w budowie budynków, gdzie produkcja zmniejszyła się o 8,1% r/r. W przedsiębiorstwach realizujących roboty budowlane specjalistyczne produkcja spadła o 4,2%, natomiast w budownictwie obiektów inżynierii lądowej i wodnej o 2,5%.

W samym III kwartale 2026 roku produkcja budowlano-montażowa obniżyła się realnie o 8,0% r/r. Był to najgłębszy kwartalny spadek od IV kwartału 2024 roku.

We wrześniu 2026 roku produkcja budowlano-montażowa spadła o 9,0% r/r. Spadki odnotowano we wszystkich działach budownictwa, przy czym szczególnie silne były w segmencie budowy budynków, gdzie produkcja zmniejszyła się o 19,2%. W przedsiębiorstwach wykonujących roboty budowlane specjalistyczne spadek wyniósł 6,1%, natomiast w jednostkach realizujących budowę obiektów inżynierii lądowej i wodnej 4,1%.

Biorąc pod uwagę, że po trzech kwartałach 2026 roku produkcja budowlano-montażowa była niższa o 4,7% r/r, należy oczekiwać, że cały 2026 rok zakończy się spadkiem produkcji budowlano-montażowej w porównaniu z rokiem poprzednim.

BUDOWNICTWO NIEMIESZKANIOWE

Po korzystnym pierwszym półroczu (realny wzrost o blisko 8%), w III kw. dynamika budownictwa niemieszkaniowego spowolniła do blisko 4%). W rezultacie w pierwszych trzech kwartałach 2026 r. sektor ten odnotował realny wzrost o ponad 6%.

W ujęciu sektorowym pierwsze trzy kwartały roku były udane dla budynków użyteczności publicznej (realny wzrost o +23% r/r), obiektów handlowo-usługowych (+21,7%), pozostałych budynków nie mieszkaniowych (+4,1%) oraz budynków transportu i łączności (+3,2%).
Spadki odnotowano natomiast w przypadku budynków: hotelowych (-26,4%), biurowych (-9,4%) i przemysłowo-magazynowych (-6%).

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Trzeci kwartał jest kolejnym w roku, w którym wykazany został realny spadek produkcji budowlanej (-24,8% w III kw. 2026 wobec -34,6% w I kw. br i -30,8% w II kw. br.)

Jednocześnie istotnie zmieniły się względem czerwca wskaźniki wyprzedzające rynku mieszkaniowego w segmencie deweloperskim. Liczba mieszkań, na budowę których wydano

pozwolenia we wrześniu spadła o 9,4% r/r (w czerwcu br. wystąpił wzrost 47,1% r/r). Zmieniła się również sytuacja w liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto i mieszkań oddanych do użytkowania. We wrześniu rozpoznano spadek odpowiednio o 0,2% i 8,2% (przy wzrostach w czerwcu 32,3% i 15,0% r/r).

Od początku 2026 roku w segmencie deweloperskim liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o 1,2% r/r. Równocześnie wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 3,1% r/r) oraz liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (o 16,6% r/r).

We wrześniu 2026 roku liczba udzielonych kredytów mieszkaniowych wzrosła o 20,6% r/r, a ich wartość o 30,6% r/r. Tempo wzrostu było jednak niższe niż w czerwcu, kiedy odnotowano odpowiednio 40,7% oraz 50,3% r/r.

Jednocześnie BIK Indeks Popytu na Kredyty Mieszkaniowe wzrósł o 17,2% r/r we wrześniu, co potwierdza utrzymujące się zainteresowanie finansowaniem zakupu nieruchomości.

BUDOWNICTWO INŻYNIERYJNE

Po wzroście o 5,2% r/r notowanym po I półroczu, w okresie I-III kw. 2026 roku dynamika produkcji budowlano-montażowej w sektorze inżynieryjnym obniżyła się do -0,2% r/r.

Sytuacja poszczególnych segmentów budownictwa inżynieryjnego pozostawała zróżnicowana.

- Spadki produkcji wystąpiły w segmentach: mostowo-tunelowym (-48%), drogowym (-11%), sportowym (-11%) oraz w sieciach przesyłowych (-4%).
- Wzrosty zarejestrowano natomiast w budownictwie kolejowym (37%), w sieciach rozdzielczych (25%), budowlach wodnych (20%) oraz w segmencie energetyczno-przemysłowym (12%).

W III kwartale 2026 roku utrzymywała się niska aktywność inwestycyjna w segmencie dróg ekspresowych i autostrad. Ogłoszono 1 nowy przetarg o długości 12,5 km (S19 Domaradz-Krosno) oraz zawarto kontrakt na budowę 47 km tras. Do użytkowania nie oddano natomiast żadnych nowych tras, poza 9 km odcinkiem S19 po części realizowanym przez Unibep S.A. W rezultacie długość dróg szybkiego ruchu w fazie budowy na koniec września wyniosła 1.134 km, co oznaczało spadek o 17% r/r.

W obszarze zamówień publicznych obserwowane są delikatne korekty wobec czerwca br. Na koniec września br. w ujęciu 12-miesięcznym liczba ogłoszonych przetargów w Biuletynie Zamówień Publicznych (BZP) wzrosła o 6,8% r/r (z 10,4% na koniec czerwca br.), natomiast rozstrzygniętych wzrosła o 7,9% (w czerwcu odnotowano wzrost 7,3% r/r). W przypadku postępowań publikowanych w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej Tenders Electronic Daily (TED) odnotowano wzrost zarówno liczby ogłoszonych przetargów (+85,6% r/r), jak i rozstrzygniętych (+25,6% r/r). (odpowiednio w czerwcu +82,0% i +25,4% r/r).
W okresie I-III kw. 2026 roku w BZP liczba ogłoszeń wzrosła o 5,4% r/r (37.742 postępowań) przy wzroście udzielonych zamówień o 7,8% r/r (34.726 zamówień). W TED liczba ogłoszonych przetargów wyniosła 2.604 (+78,1% r/r), a udzielonych zamówień 1.741 (+29,5% r/r).

Źródło: GUS, SPECTIS; opracowanie własne

Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W okresie I-III kw. 2026 roku przychody Grupy Kapitałowej były niższe o 13,7% r/r przede wszystkim w związku z ujemną dynamiką w segmencie budowlanym, częściowo kompensowanym przez dodatnią dynamikę w segmencie modułowym. Utrzymuje się pozytywny trend poprawy marży brutto ze sprzedaży realizowanego portfela zamówień, która w okresie I–III kw. 2026 roku wzrosła do 9,5% z 9,0% w analogicznym okresie roku poprzedniego.

[mln zł]	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	odchylenie	r/r	* I-III kw. 2025 zdarzenie jednorazowe	I-III kw. 2025 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	**1 393,9**	**1 614,9**	**-220,9**	**-13,7%**		**1 614,9**
Zysk brutto ze sprzedaży	131,8	145,7	-13,9	-9,5%		145,7
% sprzedaży	*9,5%*	*9,0%*		*0,4p.p.*		*9,0%*
Zysk operacyjny	32,8	66,0	-33,2	-50%	7,2	58,9
% sprzedaży	*2,4%*	*4,1%*		*-1,7p.p.*		3,6%
Zysk brutto	18,0	31,3	-13,3	-43%	7,2	24,2
% sprzedaży	*1,3%*	*1,9%*		*-0,6p.p.*		*1,5%*
Zysk netto	12,5	22,4	-9,9	-44%	5,8	16,6
% sprzedaży	*0,9%*	*1,4%*		*-0,5p.p.*		*1,0%*
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	12,3	15,2	-2,9	-19%	2,9	12,3
% sprzedaży	*0,9%*	*0,9%*		*-0,1p.p.*		*0,8%*

Na wyniki osiągnięte w okresie I–III kw. 2026 roku wpływ miały czynniki i zdarzenia występujące w poszczególnych segmentach działalności Grupy, omówione w dalszej części niniejszego sprawozdania.

Zmiany poziomu sprzedaży w poszczególnych segmentach przedstawiały się następująco:

- **segment budowlany** - spadek sprzedaży o 24%. Segment ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego.
  Zmiany przychodów w okresie I-III kw. 2026 roku w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku w poszczególnych sektorach przedstawia się następująco:
  - sektor budownictwa infrastrukturalnego - spadek o 27% r/r,
  - sektor budownictwa ogólnego - spadek o 26% r/r,
  - sektor budownictwa energetycznego - spadek o 15% r/r,
- **segment budownictwa modułowego** *(obejmujący. działalność spółki Unihouse S.A.)* **-** wzrost sprzedaży o 99% r/r,
- **segment deweloperski** - spadek sprzedaży o 3% r/r – wynikający z harmonogramu protokolarnych przekazań mieszkań.

Rentowność operacyjna za okres I-III kw. 2026 r. wyniosła 2,4%, wobec 3,6% w analogicznym okresie 2025 roku po wyeliminowaniu wpływu zdarzeń o charakterze jednorazowym. Niższa rentowność była przede wszystkim konsekwencją niższego poziomu rozpoznanej sprzedaży, wyższych kosztów ogólnego zarządu, będących m.in. efektem regulacji płacowych wdrożonych od 2Q 2025 roku, a także ujęcia dodatkowych kosztów związanych z bieżącą działalnością operacyjną.

Pozytywnie na poziom zysku netto wpłynął lepszy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku wynik na działalności finansowej Emitenta, będący przede wszystkim rezultatem korzystniejszej wyceny wybranych pozycji finansowych, przy dodatkowym pozytywnym wpływie salda różnic kursowych.

W rezultacie powyższych czynników Grupa Kapitałowa wypracowała zysk netto w wysokości 12,5 mln zł, wobec 22,4 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (jednocześnie, po wyeliminowaniu wpływu zdarzenia jednorazowego ujętego w 2025 r., zysk netto za ten okres wyniósł 16,6 mln zł).

Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 12,3 mln zł, wobec 15,2 mln zł w 2025 r., co oznacza spadek o 2,9 mln zł. Po wyeliminowaniu wpływu zdarzenia jednorazowego z 2025 r. zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej utrzymał się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego.

Zwiększeniu uległ poziom długu netto Grupy Kapitałowej, który na koniec września 2026 r. wyniósł 139 mln zł. Na 30 czerwca 2026 roku wynosił on 73 mln zł, zaś na 30 września 2025 r. 37 mln zł.

**** Wyjaśnienie rodzaju oraz skali wpływu elementów o charakterze jednorazowym w okresie I-III kw. 2025***

Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w I-III kw. 2025 roku było dalsze przeszacowanie wartości godziwej gruntów przekwalifikowanych w roku 2024 z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, o czym Emitent informował w kolejnych raportach okresowych za rok 2025. Urealnienie wyceny spowodowało wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnej i wpływ na wynik z działalności operacyjnej (+7,2 mln zł) oraz zysk netto (+5,8 mln zł).

SEGMENT BUDOWLANY

Segment budowlany utrzymał wysoką rentowność na poziomie zysku brutto ze sprzedaży osiągając poziom 9,6% wobec 8,2% w okresie I-III kw. 2025 roku.

[mln zł]	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	odchylenie	r/r
Sprzedaż	**1 068,7**	**1 415,4**	**-346,7**	**-24%**
Zysk brutto ze sprzedaży	102,2	116,2	-14,1	-12%
% sprzedaży	*9,6%*	*8,2%*		*1,3p.p.*
Portfel zamówień	5 667	4 005	1 662	41%
Kontraktacja	3 010	2 287	723	32%

W największym stopniu na spadek ten wpłynęła niższa niż przed rokiem sprzedaż w ramach **budownictwa infrastrukturalnego** (minus 27%), co ma także swoje źródło w zaniechanych lub przynajmniej istotnie spowolnionych procesach budowlanych przy trudnych warunkach atmosferycznych w okresie zimowym oraz zmianach terminów realizacji niektórych kontraktów z przyczyn leżących po stronie zamawiających.

Jednocześnie sektor ten utrzymał względem 1H 2026 jak i znacząco poprawił rentowność brutto ze sprzedaży, która wzrosła do 13,2% w I-III kw. 2026 roku wobec 6,0% w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost rentowności wynikał z aktualizacji budżetów realizowanych kontraktów w następstwie ich regularnej weryfikacji oraz rozliczenia kontraktów zakończonych. Efekty tych działań były widoczne już w wynikach za 1H 2026 roku.

[mln zł]	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	**396,7**	**543,9**	**-147,2**	**-27%**
Zysk brutto ze sprzedaży	52,5	32,8	19,7	
% zysku brutto ze sprzedaży	*13,2%*	*6,0%*		

Portfel zamówień na 30 września 2026 roku wynosi 2,85 mld zł.

Wszystkie kontrakty budowlane pozyskane w ramach sektora w analizowanym okresie zostały zawarte w trzecim kwartale br. Podpisaliśmy największą w historii Emitenta umowę na realizację prac na linii kolejowej E75 Białystok–Ełk o wartości 1.061 mln zł, umowę na roboty na linii kolejowej nr 201 na odcinku Gdańsk Osowa–Gdynia Główna za 437 mln zł oraz umowę na budowę obwodnicy Starogardu Gdańskiego za 332 mln zł. Kumulacja kontraktacji była częściowo efektem długotrwałych postępowań przetargowych.

W efekcie udział projektów infrastrukturalnych w strukturze portfela zamówień wzrósł do 50% na dzień 30 września 2026 roku, wobec 38% rok wcześniej.

Ponadto jak wskazywano we wcześniejszych raportach, w ciągu ostatnich lat Zarząd Unibep S.A. dokonał fundamentalnej zmiany w zakresie struktury posiadanego portfela zamówień w całym segmencie budowlanym. W konsekwencji wg stanu na 30 września 2026 roku udział kontraktów typu „projektuj i buduj" w wartości portfela zamówień wzrósł do 73%, a sektorze infrastruktury udział ten to 94%. Przekłada się to na wydłużenie okresu od momentu pozyskania kontraktu do rozpoczęcia rozpoznawania przychodów ze sprzedaży z uwagi na poprzedzający ten moment etap projektowania.

Z perspektywy sytuacji operacyjnej Grupy w III kw. br. istotnym wydarzeniem było przedterminowe przekazanie do użytkowania odcinka drogi ekspresowej S19 Ploski–Haćki. Z kolei po dniu bilansowym, 20 października 2026 roku oddano do ruchu ponad 10-kilometrowy odcinek drogi ekspresowej S19 Krynice – Dobrzyniewo – Białystok Zachód, będącej elementem trasy Via Carpatia.

Sektor **budownictwa ogólnego** odnotował sprzedaż niższą o 26% r/r (o 155,6 mln zł). Spadek ten wynikał głównie z wpływu warunków pogodowych, które szczególnie na początku roku ograniczyły tempo realizacji prac oraz wpłynęły na aktualizację harmonogramów realizacji. Ponadto w przypadku części kontraktów prowadzone były uzgodnienia projektowe lub prace nad uzyskaniem ostatecznych pozwoleń na budowę przez zamawiających, co skutkowało przesunięciem realizacji prac budowlano-montażowych na kolejne okresy rozliczeniowe.

Pomimo niższego poziomu sprzedaży rentowność sektora nie uległa poprawie, jak miało to miejsce po I półroczu 2026 roku. Czynniki związane z realizacją kontraktów pozytywnie wpływały na rentowność, jednak mniej korzystna struktura realizowanych kontraktów w porównaniu z analogicznym okresem 2025 roku przełożyła się na niższą marżę. W efekcie rentowność brutto ze sprzedaży wyniosła 7,0% w okresie I–III kw. 2026 roku wobec 9,5% rok wcześniej.

[mln zł]	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	**432,5**	**588,0**	**-155,6**	**-26%**
Zysk brutto ze sprzedaży	30,1	55,7	-25,6	
% zysku brutto ze sprzedaży	*7,0%*	*9,5%*		

Wartość umów budowlanych zawartych w okresie I–III kw. 2026 roku wyniosła 716 mln zł, co oznacza spadek w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Istotną pozycją w portfelu zamówień jest zawarta w lipcu br. umowa na przebudowę i rozbudowę Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy za 309 mln zł. Ponadto oferta Spółki na budowę hali widowiskowo-sportowej w Białymstoku w formule „zaprojektuj i wybuduj", o wartości 393 mln zł, została wybrana jako najkorzystniejsza. Wolniejsze tempo kontraktacji, szczególnie w 2025 roku, ograniczyło możliwość uruchamiania nowych projektów, co również negatywnie wpłynęło na poziom sprzedaży w analizowanym okresie.

Portfel zamówień w sektorze budownictwa ogólnego na 30 września 2026 roku wynosi 1,71 mld zł i wzrósł o 16% względem stanu na 30 września 2025 roku.

Po dniu bilansowym Emitent podpisał z Wielkopolskim Centrum Onkologii w Poznaniu umowę na realizację budynków szpitala onkologicznego w Poznaniu o wartości ok. 84 mln zł.

Na wyniki Emitenta w okresie I półrocza 2026 roku negatywnie wpłynęło rozliczenie kontraktu z Wojskową Akademią Techniczną („WAT"), związane z wypłatą w kwietniu br. kwoty 7,6 mln zł z gwarancji udzielonej przez KUKE S.A. – o czym spółka informowała w sprawozdaniach finansowych za ten okres. W październiku 2026 r. tj. po dniu bilansowym zawarto ugodę dotyczącą ostatecznych rozstrzygnięć pomiędzy WAT a Emitentem, w której strony zrezygnowały ze wzajemnych roszczeń ponad kwotę ugody lub decydowania o odpowiedzialności kontraktowej przez którąkolwiek ze stron wobec strony przeciwnej. Zgodnie z ugodą Unibep S.A. zobowiązał się do dopłaty na rzecz Zamawiającego kwoty 1,0 mln zł, co zostanie ujęte w wynikach IV kw. br. Informacje na temat ugody zostały zawarte w raporcie bieżącym Spółki nr 69/2026.

Pozytywny wpływ na wyniki Emitenta miało rozstrzygnięcie sporu z Miastem Katowice dotyczącego rozliczenia wynagrodzenia za wykonanie obudowy zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. W następstwie porozumienia zawartego w lipcu 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Miasta Katowice kwotę

9,9 mln zł tytułem rozliczenia części wynagrodzenia wynikającej z obmiaru powykonawczego. Łączny wpływ rozliczenia na wynik brutto Grupy przed opodatkowaniem wyniósł 9,9 mln zł.

W najmniejszym stopniu na spadek sprzedaży w segmencie budowlanym wpłynęła niższa niż przed rokiem sprzedaż w ramach **budownictwa energetycznego** (minus 15%). Spadek sprzedaży wynikał głównie ze struktury aktualnie realizowanych projektów oraz ich harmonogramów realizacji. Wyższy poziom sprzedaży oczekiwany jest w kolejnych okresach, w szczególności w związku z realizacją kontraktów pozyskanych w 2025 roku w formule „projektuj i buduj", które obecnie znajdują się etapie prac projektowych lub we wczesnej fazie realizacji.

W konsekwencji ich istotniejszy wpływ na poziom sprzedaży oczekiwany jest w kolejnych okresach sprawozdawczych. Rentowność sektora przejściowo obniżyła się wobec roku poprzedniego i wyniosła 8,2% w okresie I-III kw. 2026 roku wobec 9,8% w analogicznym okresie 2025 roku.

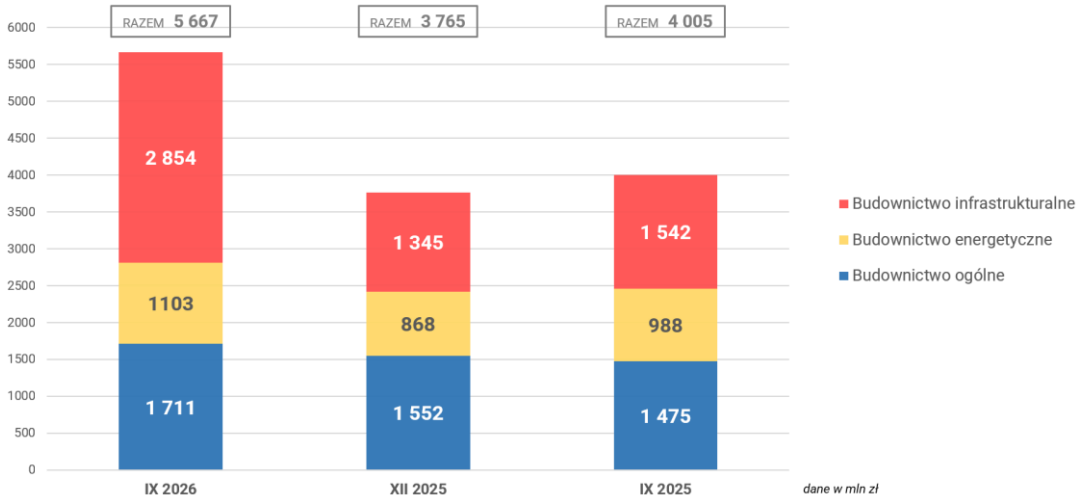
[mln zł]	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	**239,6**	**283,5**	**-43,9**	**-15%**
Zysk brutto ze sprzedaży	19,6	27,8	-8,2	
% zysku brutto ze sprzedaży	*8,2%*	*9,8%*		

Portfel zamówień sektora na 30 września 2026 roku wynosił 1,10 mld zł wobec 0,99 mld zł na 30 września 2025 roku. Wszystkie kontrakty budowlane pozyskane w ramach sektora w analizowanym okresie zostały zawarte w III kwartale br. Portfel został powiększony o kontrakt na budowę bloku kogeneracyjnego w Radomiu o wartości 380 mln zł oraz budowę farmy kolektorów słonecznych w Elektrociepłowni Łąkowa w Grudziądzu o wartości 84 mln zł. Brak skutecznej kontraktacji w poprzednich miesiącach również negatywnie wpłynął na poziom sprzedaży w bieżącym roku.

Po dniu bilansowym Emitent podpisał z PGB Energetyka 14 sp. z o.o. umowę na realizację w formule „zaprojektuj i wybuduj" biogazowni rolniczej w miejscowości Osmola o wartości 30 mln zł, a z MPEC w Tarnowie umowę o wartości 281 mln zł na budowę instalacji kogeneracyjnej (raport bieżący nr 72/2026).

Na 30 września 2026 roku portfel zamówień segmentu budowlanego wynosił 5,7 mld zł wobec 4,0 mld zł rok wcześniej. Łączna wartość kontraktów podpisanych od początku roku do końca III kw. wyniosła 3,0 mld zł, z czego w samym III kw. br. nowe kontrakty stanowiły wartość 2,8 mld zł. Udział kontraktów realizowanych w formule „projektuj i buduj" w portfelu zamówień wzrósł do 73% na koniec września 2026 roku, wobec 60% na koniec czerwca 2026 roku.

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI (STAN NA 30 WRZEŚNIA 2026, 31 GRUDNIA 2025, 30 WRZEŚNIA 2025)



SEGMENT DEWELOPERSKI

W **segmencie deweloperskim**, po relatywnie słabszym I półroczu, III kw. 2026 roku przyniósł wyraźne ożywienie aktywności. W efekcie przychody ze sprzedaży za okres I–III kw. 2026 roku wyniosły 119 mln zł, co oznacza spadek o 3,4% r/r, wobec 41-procentowego spadku odnotowanego po I półroczu br.

	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	odchylenie	r/r	* I-III kw. 2025 zdarzenie jednorazowe	I-III kw. 2025 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	**118,6**	**122,8**	**-4,2**	**-3,4%**		**122,8**
Zysk brutto ze sprzedaży	21,6	29,7	-8,1	-27%		29,7
% sprzedaży	*18,2%*	*24,2%*		*-6,0p.p.*		*24,2%*
Zysk operacyjny	3,9	19,8	-15,9	-80%	7,2	12,7
% sprzedaży	*3,3%*	*16,1%*		*-12,8p.p.*		*10,3%*
Zysk brutto	-3,4	18,0	-21,4	-119%	7,2	10,9
% sprzedaży	*-2,8%*	*14,7%*		*-17,5p.p.*		*8,9%*
Zysk netto	-2,9	14,7	-17,6	-120%	5,8	8,9
% sprzedaży	*-2,5%*	*12,0%*		*-14,4p.p.*		*7,2%*
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-3,2	8,5	-11,7	-138%	2,9	5,6
% sprzedaży	*-2,7%*	*6,9%*		*-9,6p.p.*		*4,6%*
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	280	202	78	39%		202
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	195	155	40	26%		155

Grupa Unidevelopment rozpoznała w wyniku III kw. 2026 roku 105 lokali. Narastająco od początku roku rozpoznano 195 lokali wobec 155 w analogicznym okresie roku poprzedniego, co oznacza wzrost o 26% r/r.

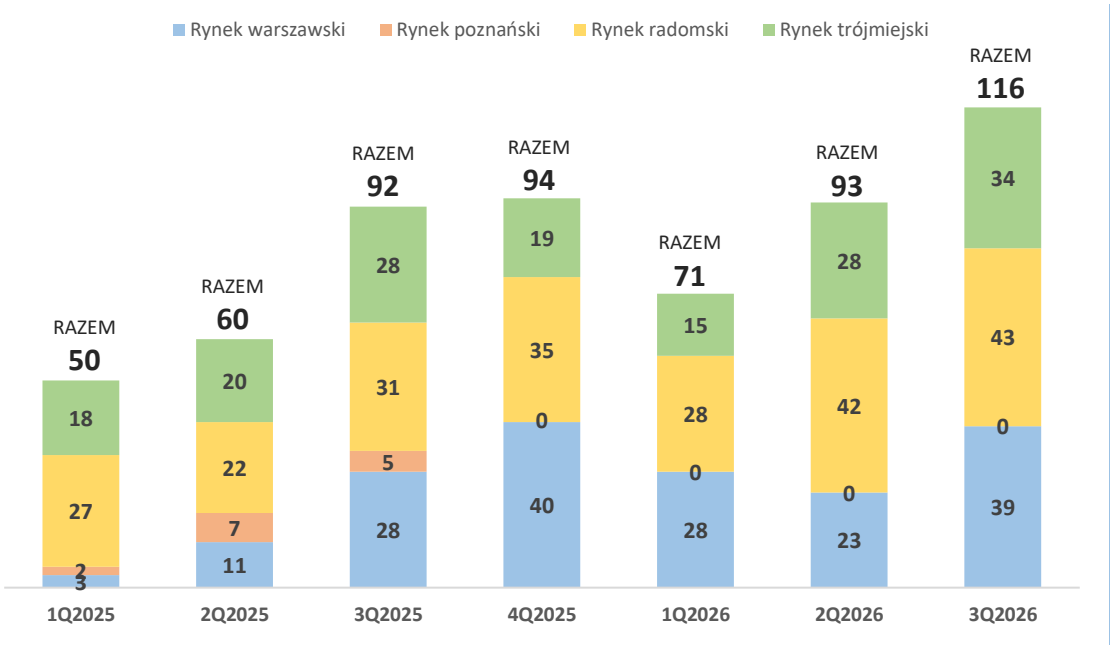
Jednocześnie odnotowano wyraźny wzrost sprzedaży deweloperskiej. W III kw. 2026 roku sprzedano 116 lokali, a narastająco od początku roku 280 lokali wobec 202 lokali rok wcześniej, co oznacza wzrost o 39% r/r. Na uzyskany poziom sprzedaży wpływ miała m.in. poprawiająca się sytuacja na rynku mieszkaniowym, którą Grupa Unidevelopment skutecznie wykorzystała zarówno na rynkach o strategicznym znaczeniu - w Warszawie i w Trójmieście, jak i w Radomiu, gdzie kontynuuje wieloetapowy projekt Osiedle Idea. W III kw. br. Grupa Unidevelopment prowadziła sprzedaż w pięciu lokalizacjach. Ostatni raz zbliżony poziom kwartalnej sprzedaży odnotowano w IV kw. 2023 roku, kiedy sprzedano 114 lokali. Utrzymująca się wysoka aktywność sprzedażowa tworzy potencjał do wzrostu przychodów segmentu w kolejnych okresach.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ ZA OKRES I-III KW. 2026

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025
Rynek warszawski	90	42	72	58
Rynek poznański	-	14	-	20
Rynek radomski	113	80	92	77
Rynek trójmiejski	77	66	31	-
Razem	**280**	**202**	**195**	**155**
w tym JV	-	*9*	-	*15*

W ślad za działaniami wspierającymi sprzedaż i dostosowującymi ofertę do aktualnych warunków rynkowych oraz oczekiwań klientów, a także zmianą struktury sprzedawanych lokali, rentowność segmentu uległa obniżeniu. Marża zysku brutto ze sprzedaży wyniosła 18,2% wobec 24,2% w okresie I–III kw. 2025 roku.

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



CAŁKOWITA LICZBA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ (DLA KTÓRYCH PODPISANO Z KLIENTAMI UMOWY DEWELOPERSKIE/PRZEDWSTĘPNE) W I-III KW. 2026 ROKU I MIESZKAŃ BĘDĄCYCH W OFERCIE NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2025	Liczba mieszkań sprzedanych w I-III kw. 2026	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2026	Razem
Sadyba Spot	77	27	7	111
Impuls Marywilska	39	23	61	123
Omulewska	18	40	179	237
Rynek warszawski	**134**	**90**	**247**	**471**
Osiedle Idea Orion	142	25	-	167
Osiedle Idea Aurora	74	71	22	167
Osiedle Idea Ogrody	35	1	-	36
Osiedle Idea Aquarius	-	16	129	145
Rynek radomski	**251**	**113**	**151**	**515**
Kusocińskiego 1	98	33	1	132
Kusocińskiego 2	37	44	91	172
Rynek trójmiejski	**135**	**77**	**92**	**304**
Fama Jeżyce[1)]	369	-	-	369
Rynek poznański	**369**	**-**	**-**	**369**
Ogółem	**889**	**280**	**490**	**1 659**
w tym JV	*369*	-	-	*369*

[1)] wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

W analizowanym okresie rozpoczęto realizację kolejnego etapu osiedla mieszkaniowego w Radomiu, obejmującego 145 lokali. Ponadto w III kw. 2026 roku Grupa Unidevelopment rozpoczęła przekazywanie lokali w warszawskiej inwestycji Impuls Marywilska. Na koniec września 2026 roku oferta Grupy obejmowała 490 mieszkań wobec 488 rok wcześniej.

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ I PROCES SPRZEDAŻY ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2026 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2026 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea Aquarius (Radom)	145	5
Rynek radomski	**145**	**5**
OGÓŁEM	**145**	**5**

Według stanu na dzień 30 września 2026 roku w realizacji znajdowało się 3 projekty deweloperskie z łączną liczbą 554 mieszkań i 21 lokali usługowych, z tego: na rynku warszawskim 1 projekt, na rynku trójmiejskim 1 projekt i na rynku radomskim 1 projekt.

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Omulewska	237	14
Rynek warszawski	**237**	**14**
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	172	2
Rynek trójmiejski	**172**	**2**
Osiedle Idea Aquarius	145	5
Rynek radomski	**145**	**5**
Ogółem	**554**	**21**

W IV kwartale 2026 roku Grupa Unidevelopment nie planuje rozpocząć nowej budowy.

Na dzień 30 września 2026 r. bank ziemi obejmuje ok. 3,8 tys. mieszkań zlokalizowanych w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym również na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	155	1	-
Przejezdna Etap 2	160	2	-
Rynek warszawski	**315**	**3**	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	12	-	1H 2027
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2027 [2)]
Rynek radomski	**1 035**	**38**	
Chylonia (Gdynia)	721	7	-
Rynek trójmiejski	**721**	**7**	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) [1)]	1 705	53	-
Rynek poznański	**1 705**	**53**	
Ogółem	**3 776**	**101**	

[1)] *wspólne przedsięwzięcia*
[2)] *termin rozpoczęcia budowy 8 etapu*

SEGMENT MODUŁOWY

W segmencie modułowym sprzedaż w okresie I–III kw. 2026 roku wzrosła o 99% r/r, osiągając 247 mln zł wobec 124 mln zł w analogicznym okresie 2025 roku. Podobnie jak w I półroczu br., tak znaczący wzrost był efektem intensywnej kontraktacji prowadzonej przez cały 2025 rok oraz od początku 2026 roku.

[mln zł]	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	odchylenie	r/r
Sprzedaż	**246,6**	**124,2**	**122,4**	**99%**
Zysk brutto ze sprzedaży	12,0	5,3	6,6	124%
% sprzedaży	*4,9%*	*4,3%*		*0,6p.p.*
Zysk operacyjny	2,0	-3,7	5,7	156%
% sprzedaży	*0,8%*	*-2,9%*		*3,8p.p.*
Zysk brutto	0,4	-5,4	5,8	108%
% sprzedaży	*0,2%*	*-4,3%*		*4,5p.p.*
Zysk netto	1,0	-4,3	5,3	124%
% sprzedaży	*0,4%*	*-3,4%*		*3,9p.p.*
Portfel zamówień	457	129	328	254%
Kontraktacja	452	167	285	171%

W analizowanym okresie Unihouse S.A. pozyskał kontrakty o łącznej wartości 452 mln zł, z czego 69 mln zł przypadało na III kw. 2026 roku. Dla porównania, kontraktacja w okresie I–III kw. 2025 roku wyniosła 167 mln zł.

Unihouse S.A. utrzymuje aktywność akwizycyjną na rynku polskim. Z łącznej wartości kontraktacji 452 mln zł na projekty realizowane w Polsce przypada 388 mln zł. Jednym z najważniejszych wydarzeń 2026 roku było podpisanie 19 maja br. kontraktu o wartości ok. 260 mln zł z Bechtel Polska sp. z o.o. na realizację prac związanych z budową elektrowni jądrowej w gminie Choczewo, największego kontraktu w historii Unihouse S.A. Ponadto, po dniu bilansowym zawarto umowę ze Szpitalem Uniwersyteckim w Bydgoszczy o wartości 20,9 mln zł. Dodatkowo w jednym z postępowań przetargowych oferta Unihouse S.A. o wartości 16 mln zł została uznana przez zamawiającego za najkorzystniejszą.

Unihouse S.A. utrzymuje rekordowy portfel zamówień, którego wartość wzrosła z 443 mln zł na koniec czerwca 2026 roku do 457 mln zł na koniec września 2026 roku, wobec 129 mln zł na koniec września 2025 roku.

Udział zamówień z rynku polskiego stanowi 73% w portfelu zamówień.

Sprzedaż	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe	**246,6**	**124,2**	**122,4**	**99%**
- Polska	145,9	86,1	59,8	69%
- kraje nordyckie	73,6	19,5	54,1	277%
- Niemcy	27,1	18,6	8,5	46%

W strukturze sprzedaży 59% pochodzi z rynku polskiego.

Wysoki poziom portfela zamówień będzie w znacznej części przekładał się na wyniki w 2027 roku i kolejnych latach, co wynika z umownych terminów realizacji projektów, w szczególności kontraktów dotyczących robót we Frankfurcie oraz współpracy z Bechtel Polska sp. z o.o. Jednocześnie specyfika realizowanych projektów oraz wynikające z nich harmonogramy prac będą wymagały szczególnej koordynacji procesów produkcyjnych i optymalnego wykorzystania posiadanych mocy wytwórczych w IV kwartale 2026 roku oraz I kwartale 2027 roku.

BACK OFFICE

Back Office wspiera wszystkie obszary działalności Grupy, w szczególności w zakresie identyfikacji i ograniczania ryzyk biznesowych. Prowadzone działania koncentrują się na doskonaleniu procesów

organizacyjnych oraz rozwoju funkcji wsparcia. Do kluczowych obszarów aktywności należą w szczególności:

- zapewnienie płynności finansowej umożliwiającej sprawną realizację działalności operacyjnej oraz utrzymanie zaufania partnerów rynkowych;
- koordynacja obszarów jakości, ochrony środowiska, zakupów oraz BHP na realizowanych kontraktach;
- rozwój systemu kontroli wewnętrznej oraz działań w zakresie zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego;
- optymalizacja i automatyzacja procesów oraz rozwój systemów informatycznych wspierających informację zarządczą;
- rozwój narzędzi komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej;
- rozwój narzędzi kontrolingowych i wsparcie zarządzania gospodarką materiałową;
- realizacja obowiązków w zakresie raportowania giełdowego;
- zaangażowanie w rozwój technologii BIM.

Kontynuowane i wzmacniane są w ramach Jednostki Dominującej działania w obszarze kontroli zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz monitorowania pozycji gotówkowej na realizowanych budowach.

Ważną rolę pełni zespół ds. kontrolingu operacyjnego budów, który wspiera kierownictwo projektów w identyfikacji, ocenie i ograniczaniu ryzyk na realizowanych kontraktach. Zespół rozwija również procesową sprawozdawczość menedżerską, umożliwiającą sprawną komunikację wewnętrzną i szybkie reagowanie na pojawiające się zagrożenia.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

Czynniki zewnętrzne:

czynniki makroekonomiczne

- zmienność cen surowców i materiałów budowlanych, w tym stali, cementu, kruszyw oraz innych materiałów wykorzystywanych przy realizacji kontraktów;
- zmiany cen energii elektrycznej i paliw oraz ich wpływ na koszty prowadzenia działalności i realizacji kontraktów;
- sytuacja geopolityczna w regionie, w szczególności związana z wojną w Ukrainie, mogąca wpływać na sytuację gospodarczą, rynek pracy oraz łańcuchy dostaw;
- dostępność finansowania zewnętrznego, w tym kredytów bankowych oraz gwarancji kontraktowych, a także poziom stóp procentowych;
- zmienność kursów walut wpływająca na koszty realizacji kontraktów oraz rozliczenia handlowe.

czynniki branżowe

- ograniczona dostępność wykwalifikowanych pracowników w sektorze budowlanym oraz rosnące koszty pracy;
- poziom aktywności inwestycyjnej w sektorze publicznym oraz w segmencie budownictwa mieszkaniowego;
- dynamika uruchamiania projektów infrastrukturalnych współfinansowanych ze środków KPO i funduszy UE;
- wysoki poziom konkurencji na rynku usług budowlanych oraz presja cenowa w postępowaniach przetargowych;
- dostępność materiałów budowlanych oraz usług podwykonawczych, a także zmienność cen robót budowlanych;
- niekorzystne warunki atmosferyczne mogące wpływać na tempo i terminowość realizacji robót budowlanych;
- kondycja finansowa inwestorów, podwykonawców i dostawców mogąca wpływać na terminowość płatności oraz ciągłość realizacji kontraktów;

- zakłócenia w łańcuchach dostaw mogące wpływać na terminowość realizacji kontraktów.

czynniki regulacyjne i systemowe

- przedłużające się procedury przetargowe i odwoławcze wpływające na terminy uruchamiania inwestycji;
- zasady waloryzacji kontraktów w zamówieniach publicznych oraz ich wpływ na rentowność realizowanych projektów;
- zmiany w przepisach prawa dotyczących rynku budowlanego, zamówień publicznych, ochrony środowiska oraz prawa pracy.

Czynniki wewnętrzne:

- struktura oraz wartość portfela zamówień w Segmencie Budowlanym, obejmująca w szczególności udział kontraktów infrastrukturalnych;
- konsekwentnie selektywne podejście do pozyskiwania nowych kontraktów ukierunkowane na poprawę rentowności realizowanych projektów;
- rozwój działalności w nowych obszarach biznesowych, w szczególności w segmencie energetycznym oraz budownictwa modułowego;
- dostosowywanie oferty deweloperskiej do zmieniających się warunków rynkowych oraz preferencji nabywców;
- tempo sprzedaży mieszkań oraz poziom przedsprzedaży w realizowanych projektach deweloperskich;
- skuteczność systemu zarządzania ryzykiem operacyjnym, obejmującego w szczególności bieżący monitoring realizacji budżetów kontraktów;
- terminowość realizacji kontraktów oraz ryzyko występowania opóźnień, kar umownych i dodatkowych kosztów związanych z ich realizacją;
- poziom uzyskiwanej waloryzacji kontraktów oraz rekompensat związanych ze wzrostem kosztów realizacji projektów;
- wyniki postępowań spornych i sądowych związanych z realizowanymi kontraktami;
- terminowość regulowania należności przez odbiorców oraz jej wpływ na płynność finansową i zapotrzebowanie na finansowanie działalności;
- efektywność zarządzania organizacją, w tym rozwój systemów informatycznych wspierających zarządzanie projektami oraz optymalizacja procesów operacyjnych.

Ryzyka i zagrożenia

Grupa UNIBEP na bieżąco identyfikuje i monitoruje ryzyka związane z prowadzoną działalnością oraz podejmuje działania ograniczające prawdopodobieństwo ich materializacji i potencjalny wpływ na działalność Grupy.

Poniżej przedstawiono najistotniejsze ryzyka związane z działalnością Jednostki Dominującej i Grupy UNIBEP. Ich materializacja może mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową, wyniki oraz perspektywy rozwoju Grupy:

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną;
- Ryzyko związane z koniunkturalnością rynku i popytem na usługi budowlane, w tym wpływem sytuacji gospodarczej na sektor budowlany;
- Ryzyko prawne i regulacyjne;
- Ryzyko związane z działaniami wojennymi;
- Ryzyko kredytowe związane z możliwością pogorszenia się zdolności płatniczej kontrahentów, inwestorów, emitenta oraz zmianami w polityce kredytowej banków i dostępnością finansowania dla sektora budowlanego;
- Ryzyko operacyjne związane z realizacją projektów, obejmujące ryzyko technologiczne, gwarancyjne, opóźnienia w realizacji oraz wzrost kosztów projektu;

- Ryzyko związane z dywersyfikacją źródeł przychodów oraz ekspansją na nowe rynki i segmenty działalności;
- Ryzyko związane z utrudnionym dostępem do wykwalifikowanej siły roboczej, w tym z powodu migracji pracowników i zmian demograficznych;
- Ryzyko kontynuacji działalności grupy kapitałowej;
- Ryzyko walutowe;
- Ryzyko stóp procentowych;
- Ryzyko kredytowe;
- Ryzyko utraty płynności.

Opis czynników ryzyka przedstawiono w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP za 2025 rok i pozostaje on aktualny na dzień publikacji niniejszego sprawozdania.

Sezonowość

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

Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych wyników na dany rok

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2026.

5 listopada 2026 roku Emitent przekazał do publicznej wiadomości wstępne szacunkowe wybrane dane finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej Unibep za III kw. 2026 roku (raport bieżący nr 71/2026).

Wyniki prezentowane w niniejszym raporcie są zgodne z opublikowanymi wstępnymi szacunkowymi danymi finansowymi i operacyjnymi.

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO OGÓLNE
Unibep SA

Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA. Obecnie głównym filarem jest budownictwo militarne, komercyjne (budynki użyteczności publicznej), przemysłowe oraz mieszkaniowe. W ramach obszaru prowadzona jest działalność na terenie Polski oraz eksport usług budowlanych.

Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE
Unibep SA

Unibep SA rozwija nowy obszar działalności, co jest odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej, koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki obejmującego m.in. budowę spalarni, kogenerację, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów.

Segment BUDOWLANY
Sektor: BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE
Unibep SA

Budownictwo drogowe i mostowe prowadzone głównie na terenie Polski północno-wschodniej, z ambicjami na rozwój terytorialny. Obejmuje głównie budowę dróg ekspresowych, krajowych i wojewódzkich oraz ich przebudowę i remonty.

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
Unidevelopment SA, spółki celowe

Działalność prowadzona za pośrednictwem spółki Unidevelopment SA. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, Trójmieście.

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
Unihouse SA

Produkcja modułów o konstrukcji drewnianej do budowy i montażu obiektów wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej na rynkach: polskim, niemieckim, norweskim i szwedzkim. Inwestycje realizowane przez Unihouse SA, który jest pionierem na rynku polskim w produkcji nowoczesnych, ekologicznych budynków w szkielecie drewnianym.

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA

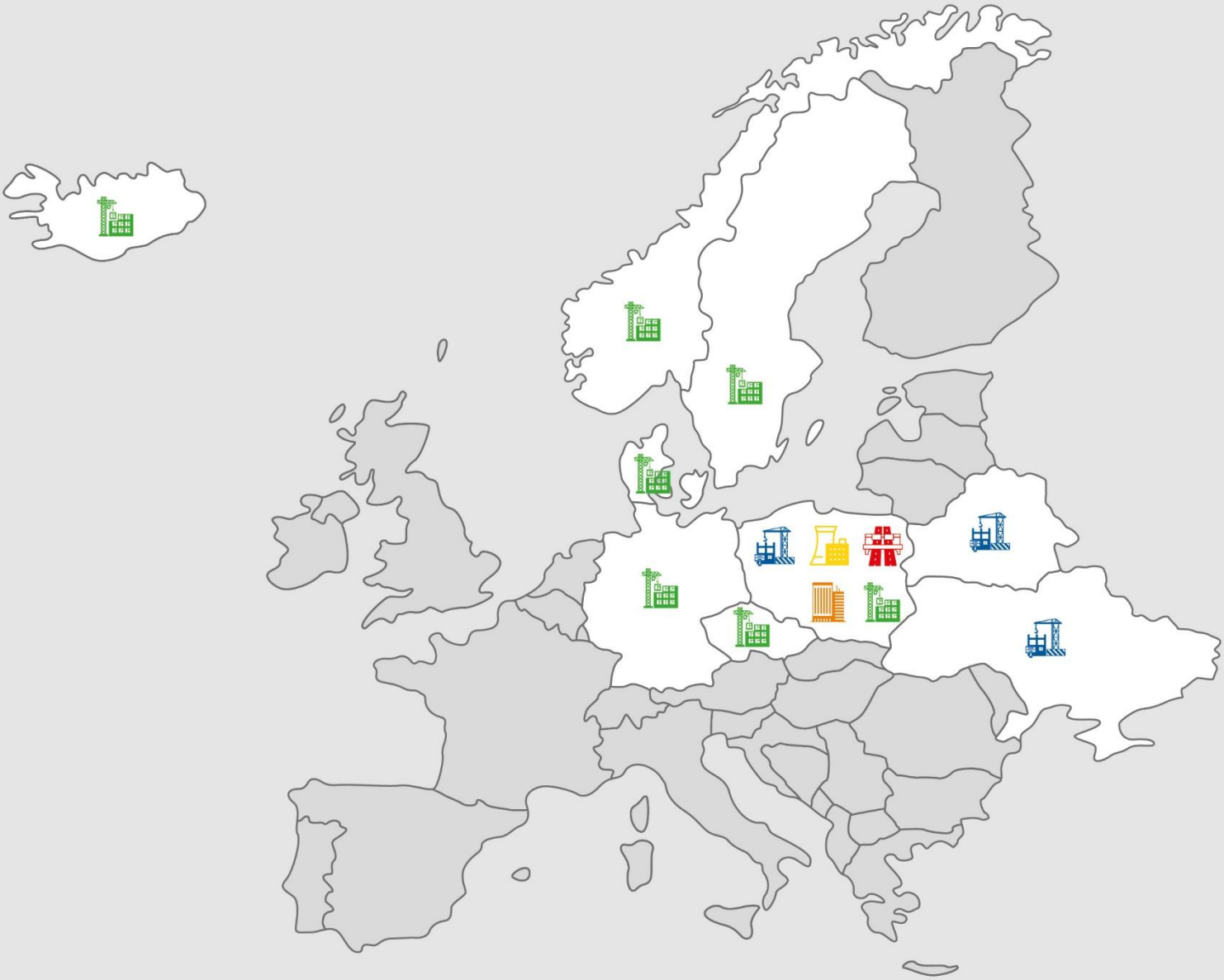
Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO OGÓLNE**
UNIBEP SA

Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE**
UNIBEP SA

Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**
UNIBEP SA

Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA

Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA

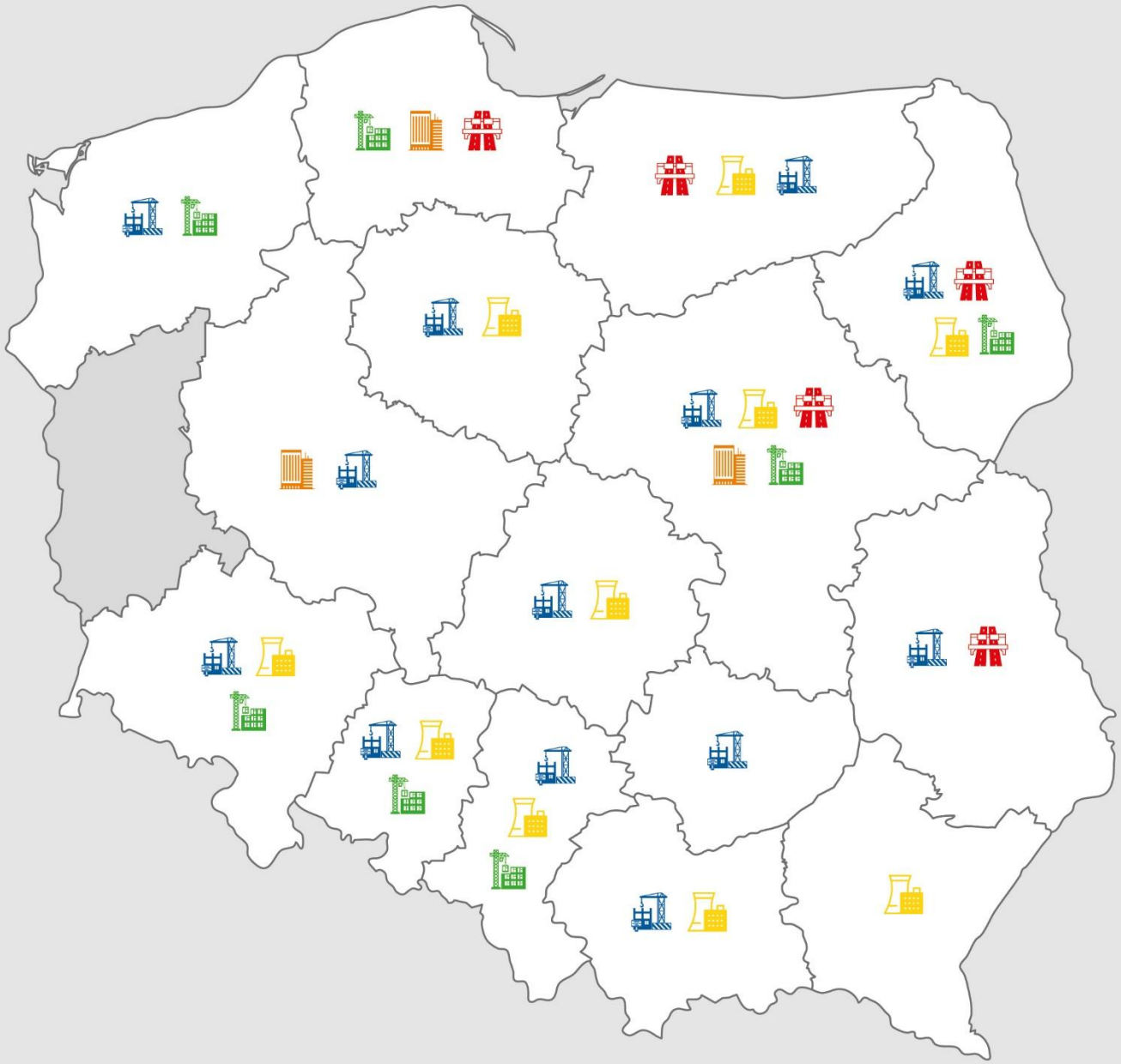
Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO OGÓLNE**
UNIBEP SA

Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNE**
UNIBEP SA

Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**
UNIBEP SA

Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA

Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



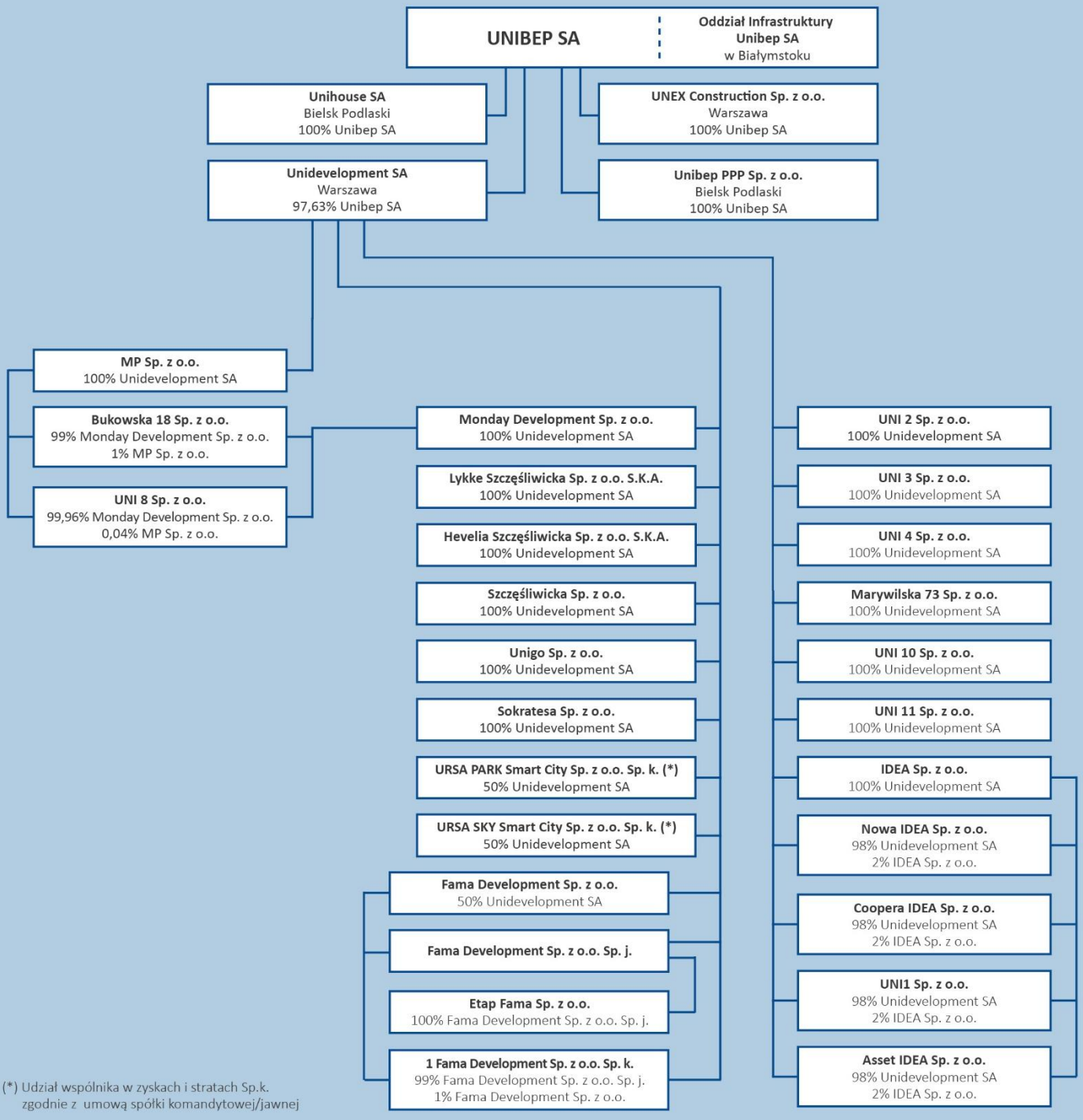
4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 30 września 2026 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep S.A. oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep S.A. tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA. i Unihouse SA. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzą spółki zależne i zależne pośrednio, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA. Jednostka dominująca Unibep S.A. posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

4.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

W okresie III kw. 2026 roku oraz po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej Unibep.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP
STAN NA 30 WRZEŚNIA 2026 ROKU



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

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

5.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2026 I DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów oraz kapitale zakładowym [%]
Zofia Mikołuszko*	8 500 000	850 000,00	24,23
Beata Maria Skowrońska	4 900 000	490 000,00	13,97
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
TFI Allianz Polska SA	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 646 530	864 653,00	24,66
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)(8)	2 055 375	205 537,50	5,86
Razem	**35 070 634**	**3 507 063,40**	**100,00**

Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zg. z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 r. w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR" oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 r. z późn. zm.

* Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko.

(1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

(3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.

(4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).

(5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).

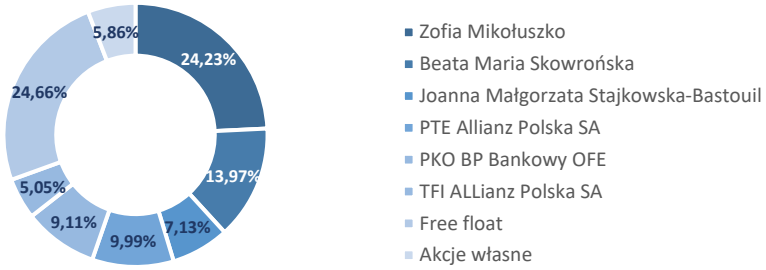
(6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023).

(7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep S.A. (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 roku.

(8) 194 625 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2024 na rzecz zastępcy przewodniczącego Rady Nadzorczej Unibep S.A., Dariusza Blochera (Rb 60/2025).

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I półrocze 2026 roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

Akcjonariat - posiadający powyżej 5% akcji - na dzień 30 września 2026 i dzień publikacji raportu



Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2026 roku kapitał zakładowy UNIBEP S.A. wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda (podział akcji na serie znajduje się w tabeli poniżej).

PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji
A	na okaziciela	22 227 184
B	na okaziciela	6 700 000
C	na okaziciela	1 048 950
D	na okaziciela	94 500
Razem		**35 070 634**

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Potencjalne zmiany w strukturze akcjonariatu i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami lub obligatariuszami

Emitentowi nie są znane umowy, w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy oraz obligatariuszy.

5.2. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEŃ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

Zgodnie z informacją przekazaną w raporcie bieżącym 49/2026, w dniu 31 lipca 2026 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał rezygnację Pana Leszka Marka Gołąbieckiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu, Wiceprezesa Zarządu, ze skutkiem na koniec dnia 31 lipca 2026 roku.

31 sierpnia 2026 roku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o powołaniu Pana Tomasza Jana Franczewskiego na stanowisko Członka Zarządu, Wiceprezesa Zarządu na obecną, VIII wspólną kadencję Zarządu Unibep S.A., ze skutkiem od dnia 1 września 2026 roku. (RB 58/2026)

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I półrocze 2026 roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od osób zarządzających i nadzorujących dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

Na dzień bilansowy w skład Zarządu UNIBEP S.A. wchodzili:

- Andrzej Sterczyński – Prezes Zarządu
- Tomasz Franczewski – Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Ewelina Karp-Kręglicka – Członek Zarządu
- Paweł Nogalski – Członek Zarządu

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 30 września i dzień publikacji raportu				
Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
Tomasz Franczewski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
Ewelina Karp-Kręglicka	Członek Zarządu	-	-	-
Paweł Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na 30 września 2026 roku i dzień publikacji raportu				
Dariusz Blocher	Przewodniczący RN	244 625	24 462,50	0,70%
Jan Mikołuszko	Pierwszy Zastępca Przewodniczącego RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Drugi Zastępca Przewodniczącego RN	4 900 000	490 000	13,97%
Wojciech Jacek Stajkowski	Trzeci Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	125 000	3,56%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Piotr Bieżuński	Członek RN	-	-	-
Monika Bartoszewicz	Członek RN	-	-	-
Agnieszka Wasilewska-Semail	Członek RN	-	-	-
Piotr Dzikiewicz	Członek RN	-	-	-

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy UNIBEP. Osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

5.3. PROGRAM MOTYWACYJNY

W Spółce nie funkcjonuje obecnie program motywacyjny oparty o instrumenty finansowe Spółki.

5.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie III kw. 2026 roku nie nastąpiła nowa emisja ani wykup papierów wartościowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Emitent 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.

Na dzień 30 września 2026 roku wartość wskaźnika: Zadłużenie finansowe netto/EBITDA dla obligacji serii J wyemitowanych przez Unibep S.A. wynosi 1,25.

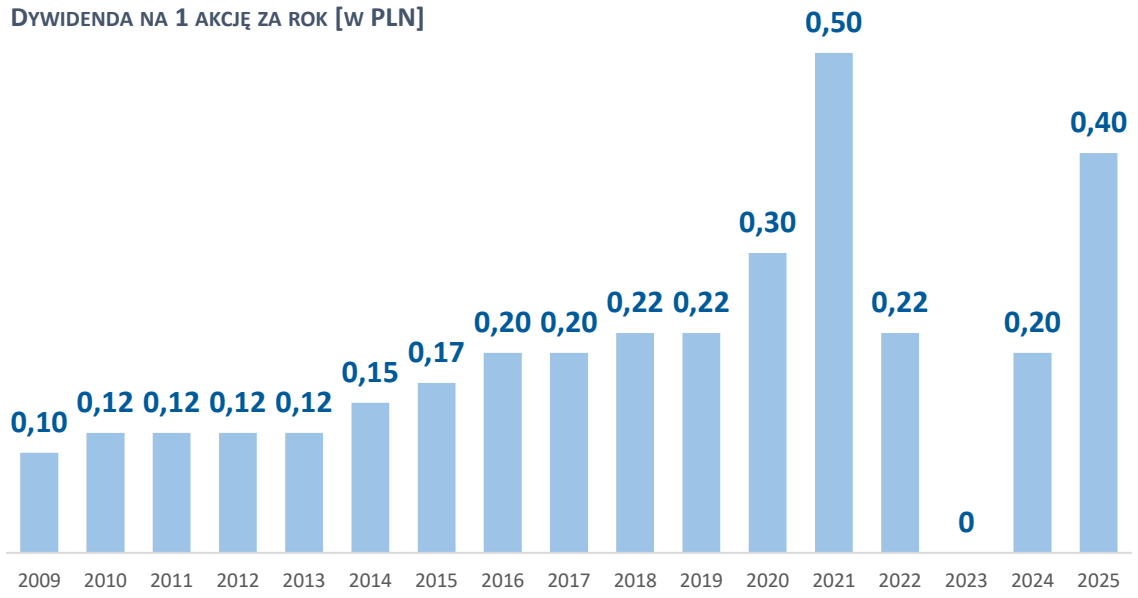
Na dzień 30 września 2026 roku wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J wyemitowanych przez Unibep S.A. wynosi 0,39.

Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wielkość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2025r	Wartość wskaźnika na 30 września 2026r	Czy złamany
Zadłużenie netto/ EBITDA	max. 3,5	-1,04	1,25	Nie
Zadłużenia netto/ Kapitały własne	max 1,0	-0,43	0,39	Nie

5.5. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

23 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy UNIBEP S.A. podjęło uchwałę w sprawie wypłaty dywidendy za 2025 rok w wysokości 0,40 zł na jedną akcję (po wyłączeniu akcji własnych posiadanych przez Emitenta). Łączna wartość dywidendy wynosi 13.206,1 tys. zł

Jako dzień dywidendy ustalono dzień 17 lipca 2026 roku, zaś dzień wypłaty dywidendy dzień 6 sierpnia 2026 roku. Dywidenda została wypłacona akcjonariuszom zgodnie z decyzją Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia.



6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

6.1. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

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 wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 280 195 tys. zł i nie przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 164 306 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 470 593 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 461 688 tys. zł).

Dodatkowe informacje nt. spraw spornych zostały zamieszczone w punkcie 2.21 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku.

6.2. INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem wszelkie transakcje UNIBEP S.A. z podmiotami powiązanymi lub zależnymi były zawierane na zasadach rynkowych.

Istotne transakcje w okresie III kw. 2026:

- 4 sierpnia 2026 roku Unidevelopment SA udzielił Unibep S.A. pożyczki w kwocie 13 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31.12.2026 roku.
- 21 sierpnia 2026 roku Unibep S.A. podpisał aneks do umowy pożyczki odnawialnej z Unihouse S.A. na kwotę 27 mln zł w zakresie zmiany oprocentowania.
- 31 sierpnia 2026 roku Unihouse S.A. dokonał spłaty pożyczki od Unibep S.A. w kwocie 27 mln zł.

Dodatkowe informacje nt. transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zamieszczone w punkcie 2.18 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku.

6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

Spółka jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Spółki jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. Poniżej wybrane gwarancje udzielone w III kw. 2026 roku:

Instytucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo Energetyczne	23,3	27.08.2029	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo Ogólne	19,0	26.08.2029	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo Infrastrukturalne	15,2	17.12.2029	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo Energetyczne	11,4	26.11.2029	Zwrotu zaliczki
Bank Gospodarstwa Krajowego	Budownictwo Ogólne	11,0	30.10.2028	Należytego wykonania umowy
PKO Bank Polski S.A.	Budownictwo Infrastrukturalne	10,4	31.03.2027	Zwrotu zaliczki
PKO Bank Polski S.A.	Budownictwo Infrastrukturalne	9,6	30.06.2027	Zwrotu zaliczki
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo Infrastrukturalne	8,8	27.10.2031	Należytego wykonania umowy
Erste Bank Polska S.A.	Budownictwo Modułowe	8,8	25.12.2027	Zwrotu zaliczki

Dodatkowo:

- 22 lipca 2026 roku Unidevelopment S.A. zawarł umowę poręczenia z Nowa Idea Sp. z o.o. na kwotę 10 mln zł celem zabezpieczenie kredytu deweloperskiego otrzymanego od Lubelskiego Banku

Spółdzielczego i Banku Spółdzielczego Ziemi Kraśnickiej w Kraśniku. Poręczenie obowiązuje do 30 czerwca 2028 roku.

- 31 sierpnia 2026 roku Unidevelopment S.A. zawarł umowę poręczenia z Nowa Idea Sp. z o.o. na kwotę 7,5 mln zł celem zabezpieczenie kredytu obrotowego otrzymanego od Poznańskiego Banku Spółdzielczego. Poręczenie obowiązuje do 31 sierpnia 2029 roku.

Gwarancje udzielane na zlecenie Emitenta są odpłatne, a warunki finansowe, na jakich zostały udzielone nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Dodatkowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.21 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku.

6.4. Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją w jej ocenie inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

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

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

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

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

- **Otrzymanie pozwu o zapłatę**

26 sierpnia 2026 roku wpłynął skierowany przez JB Investment pozew przeciw Fama Development sp. z o.o. sp. j., Unidevelopment S.A. oraz Unibep S.A. o zasądzenie in solidum (tzw. solidarność niewłaściwa) od Pozwanych na rzecz Powoda kwoty 230 mln zł wraz z ustawowymi odsetkami. Wysuwane przez Powoda roszczenie związane jest ze sporem dotyczącym wspólnie prowadzonego wieloetapowego przedsięwzięcia deweloperskiego w Poznaniu pod nazwą Fama Jeżyce i odnosi się do rzekomych nieprawidłowości w rozliczeniach zakończonych już etapów tego przedsięwzięcia.

Wg Emitenta wysuwane przez Powoda roszczenie jest nieuzasadnione, nie znajduje żadnej podstawy w okolicznościach faktycznych, jak również pozbawione jest podstaw prawnych. (RB 57/2026)

- **Ugoda z Miastem Katowice oraz spółką Tramwaje Śląskie S.A. w sprawie zapłaty części wynagrodzenia**

27 sierpnia 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Miasta Katowice kwotę 9,9 mln zł jako realizację postanowień zawartego w lipcu 2026 porozumienia w sprawie spornej o zapłatę części wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie wynikającej z obmiaru powykonawczego. 23 grudnia 2022 r. Unibep S.A. złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew w tej sprawie na łączną kwotę 13,4 mln zł. Unibep S.A. dochodził pozwem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Wyrokiem Sądu okręgowego w Katowicach z dnia

14 października 2025 r. zasądzono na rzecz Unibep całość roszczenia wraz z odsetkami, jednak w grudniu 2025 r. Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W sprawozdaniu z działalności za III kw. 2026 roku przedstawiono wybrane, zagregowane dane finansowe. Pełne informacje zawarte są w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 września 2026 roku.

SKRÓCONE ZESTAWIENIA FINANSOWE GRUPY UNIBEP

Aktywa – Grupa Unibep [TYS. PLN]	**Stan na dzień 30.09.2026 roku**	**Stan na dzień 31.12.2025 roku**	**Stan na dzień 30.09.2025 roku**	**Zmiana 30.09.26/ /30.09.25**	**Zmiana %**
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE	**474 905**	**477 647**	**457 334**	**17 571**	**4%**
Środki trwałe razem	141 582	145 022	145 215	-3 634	-3%
Wartości niematerialne	23 804	24 452	24 267	-463	-2%
Nieruchomości inwestycyjne	170 949	169 652	169 451	1 498	1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	71 491	84 445	81 630	-10 139	-12%
Grunty przeznaczone pod zabudowę	25 010	22 779	-	25 010	
Pozostałe	42 069	31 298	36 771	5 298	14%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE	**1 282 135**	**1 516 195**	**1 593 860**	**-311 725**	**-20%**
Zapasy	316 423	333 146	411 905	-125 482	-28%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	342 867	397 035	314 207	28 660	9%
Aktywa kontraktowe	310 672	144 511	417 215	-106 543	-26%
Pożyczki udzielone	114 833	114 833	112 552	2 281	2%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	188 594	500 645	274 069	-85 475	-31%
Pozostałe	8 746	26 025	33 912	-25 166	-74%
AKTYWA RAZEM	**1 757 040**	**1 993 842**	**2 051 195**	**-294 155**	**-14%**

Pasywa – Grupa Unibep [TYS. PLN]	**Stan na dzień 30.09.2026 roku**	**Stan na dzień 31.12.2025 roku**	**Stan na dzień 30.09.2025 roku**	**Zmiana 30.09.26/ /30.09.25**	**Zmiana %**
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	**352 977**	**350 209**	**331 546**	**21 431**	**6%**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	**433 487**	**320 957**	**414 994**	**18 493**	**4%**
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	209 913	95 524	207 330	2 583	1%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	35 543	40 631	39 639	-4 096	-10%
Rezerwy długoterminowe	91 585	86 672	81 583	10 002	12%
Kaucje z tytułu umów z klientami	76 178	66 319	66 829	9 343	14%
Pozostałe	20 268	31 811	19 614	654	3%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	**970 576**	**1 322 676**	**1 304 654**	**-334 078**	**-26%**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	305 443	449 366	325 548	-20 105	-6%
Zobowiązania kontraktowe	196 123	216 577	429 113	-232 990	-54%
Kaucje z tytułu umów z klientami	83 534	83 824	85 805	-2 271	-3%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	84 174	208 655	62 547	21 627	35%
Rezerwy krótkoterminowe	274 132	333 131	373 299	-99 166	-27%
Pozostałe	27 170	31 124	28 343	-1 173	-4%
PASYWA RAZEM	**1 757 040**	**1 993 842**	**2 051 195**	**-294 155**	**-14%**

SKONSOLIDOWANY RZIS [TYS. PLN]	I-III kw. 2026	I-III kw. 2025	r/r	III kw. 2026	III kw. 2025	r/r
Przychody z umów z klientami	**1 393 917**	**1 614 859**	**-13,7%**	**537 341**	**579 360**	**-7,3%**
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**131 802**	**145 665**	**-9,5%**	**50 915**	**63 996**	**-20,4%**
marża zysku brutto ze sprzedaży	*9,5%*	*9,0%*		*9,5%*	*11,0%*	
Koszty sprzedaży	10 660	10 010	6,5%	4 214	3 079	36,9%
Koszty zarządu	84 444	76 761	10,0%	32 129	30 079	6,8%
Saldo działalności operacyjnej	-3 895	7 123	-154,7%	11	-623	-101,7%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**32 803**	**66 017**	**-50,3%**	**14 582**	**30 215**	**-51,7%**
marża zysku operacyjnego	*2,4%*	*4,1%*		*2,7%*	*5,2%*	
saldo działalności finansowej	-14 821	-34 717	-57,3%	- 566	-11 794	-95,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	**17 982**	**31 300**	**-42,5%**	**14 016**	**18 420**	**-23,9%**
Zysk (strata) netto	**12 491**	**22 407**	**-44,3%**	**9 327**	**15 908**	**-41,4%**
marża zysku netto	*0,9%*	*1,4%*		*1,7%*	*2,7%*	
z tego przypadający:						
- akcjonariuszom jednostki dominującej	*12 284*	*15 171*	*-19,0%*	*9 185*	*14 820*	*-38,0%*
- udziałom niesprawującym kontroli	*207*	*7 236*	*-97,1%*	*141*	*1 088*	*-87,0%*
EBITDA	**58 097**	**89 466**	**-35,1%**	**23 351**	**37 970**	**-38,5%**
marża EBITDA	*4,2%*	*5,5%*		*4,3%*	*6,6%*	

SKONSOLIDOWANE PRZEPŁYWY [TYS. PLN]	01.01.2026 r. – 30.09.2026 r.	01.01.2025 r. – 30.09.2025 r.
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	17 982	31 300
II. Korekty razem	-260 253	109 598
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-243 824	131 424
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-13 043	5 206
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-53 196	-125 054
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	**-312 051**	**11 566**
Środki pieniężne na początek okresu	500 645	262 504
Środki pieniężne na koniec okresu	**188 594**	**274 069**

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE

Wskaźnik	I-III KW. 2026	I-III kw. 2025	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	2,4%	4,1%	= EBIT OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność EBITDA	4,2%	5,5%	= EBITDA OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność netto (ROS)	0,9%	1,4%	= ZYSK NETTO OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	3,5%	6,9%	= ZYSK NETTO OKRESU/ŚREDNI STAN KAPITAŁÓW WŁASNYCH W OKRESIE
Relacja kosztów zarządu do przychodów	6,1%	4,8%	= KOSZTY ZARZĄDU OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
	30.09.2026	**30.09.2025**	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,80	0,84	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,32	1,22	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,19	0,21	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

[TYS. PLN]	Stan na dzień 30.09.2026 roku	Stan na dzień 30.09.2025 roku	Różnica	Zmiana %
Razem DŁUG	**358 048**	**339 087**	**18 961**	**6%**
w tym zobowiązania z tytułu najmu	30 354	28 266	2 088	7%
Dług pomniejszony o zobowiązania z tytułu najmu	327 694	310 821	16 873	5%
Gotówka	188 594	274 069	-85 475	-31%
DŁUG FINANSOWY NETTO (bez zobowiązań z tytułu najmu)	**139 100**	**36 752**	**102 349**	**278%**

Zmiany w pozycjach bilansowych wynikają z działalności operacyjnej Grupy oraz decyzji biznesowych, w szczególności realizowanej polityki kontraktacyjnej, wyników finansowych oraz zarządzania płynnością i pozycją gotówkową, co jest naturalną konsekwencją prowadzonej działalności. Szczegółowe informacje dotyczące wskazanych powyżej czynników przedstawiono w pkt 3.2 niniejszego sprawozdania.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

Prezes Zarządu

Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

Adam Poliński

Wiceprezes Zarządu

Tomasz Franczewski

Członek Zarządu

Ewelina Karp-Kręglicka

Członek Zarządu

Paweł Nogalski

Unibep S.A., ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 731 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl