

1H 2026



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP S.A.
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP
ZA 1 PÓŁROCZE 2026 ROKU**

BIELSK PODLASKI, data publikacji 11 WRZEŚNIA 2026 ROKU

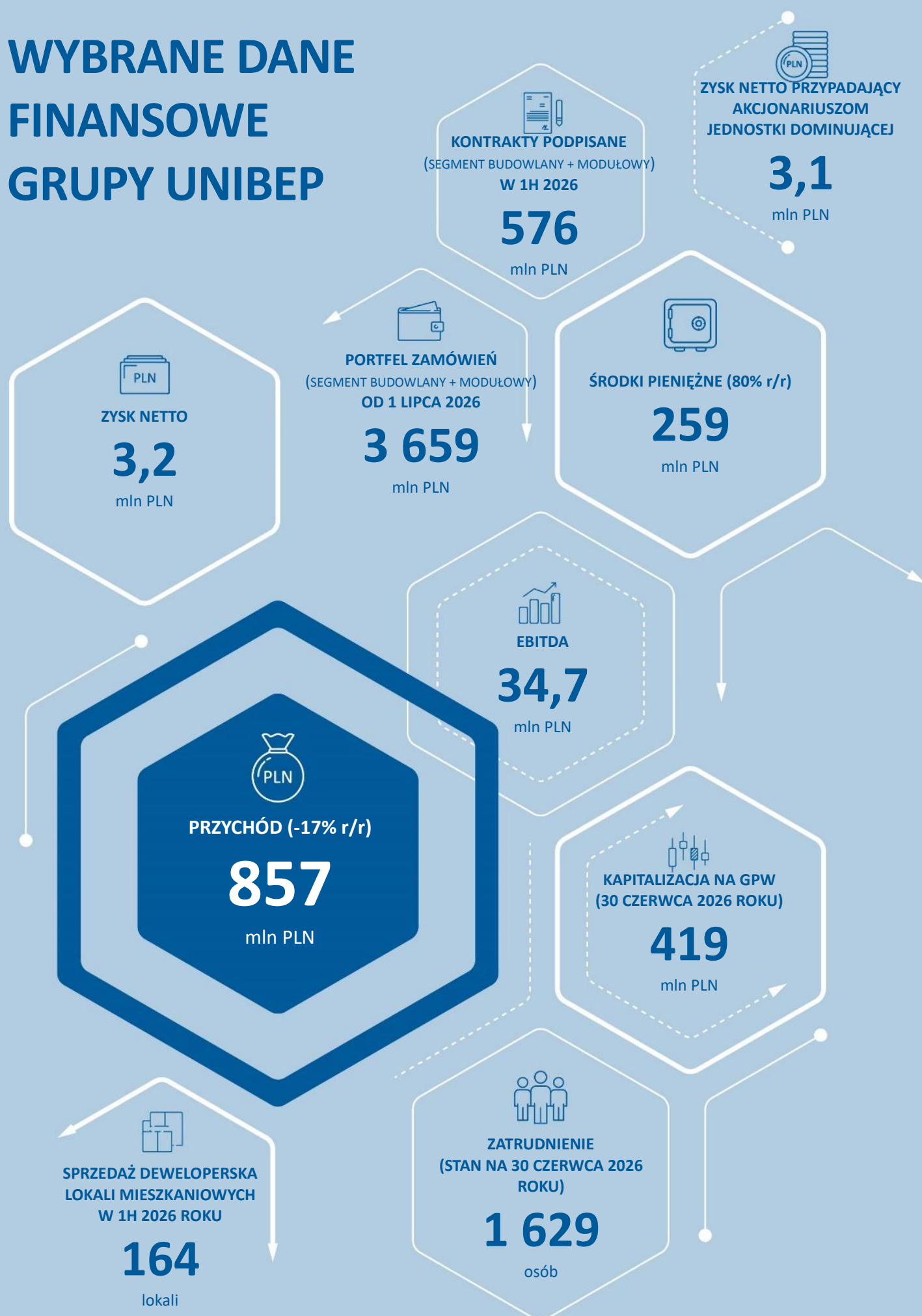
Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2026 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 71 ust. 1 pkt 3 w związku z § 68 ust. 8 pkt 2–13 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

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

SPIS TREŚCI

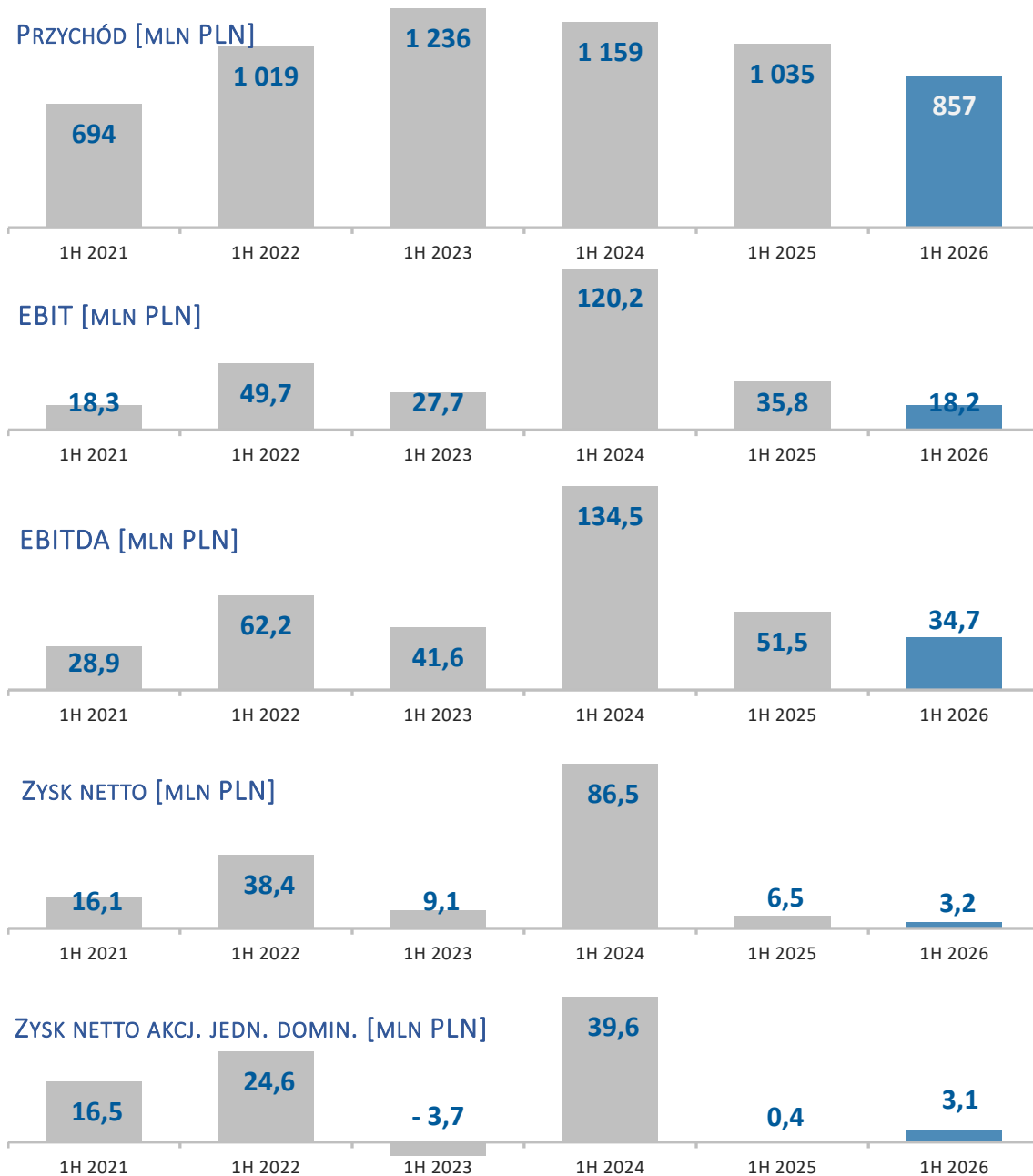
1.	Wybrane dane finansowe	5
2.	Informacja o istotnych wydarzeniach	6
2.1.	Zdarzenia w okresie I półrocza 2026 roku	6
2.2.	Umowy dotyczące finansowania działalności	8
2.3.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	10
3.	Omówienie sytuacji finansowej	13
3.1.	Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	13
3.2.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	14
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	30
4.1.	Zmiany w strukturze Grupy	30
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	32
5.1.	Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	32
5.2.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	33
5.3.	Program motywacyjny.....	34
5.4.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	34
5.5.	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	35
6.	Inne istotne informacje Grupy	35
6.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	35
6.2.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	36
6.3.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach	36
6.4.	Pozostałe informacje	36
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	37
8.	OŚWIADCZENIE	40

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



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 I PÓŁROCZA 2026 ROKU

- **Umowa na realizację rozbudowy zakładu opiekuńczo - leczniczego w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

14 stycznia 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wielospecjalistyczny Szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu. Wynagrodzenie UNIHOUSE z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 19,2 mln zł netto. (RB 4/2026)

- **Realizacja opcji w umowie z PGE Energia Ciepła SA**

22 stycznia 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Zamawiającego powiadomienie o skorzystaniu z umownego prawa opcji. Wskutek powyższego Zamawiający zlecił konsorcjum, obok podstawowego zakresu prac, realizację również opcjonalnej części wykonawczej o wartości ok. 260,3 mln zł netto, z czego udział Emitenta w tej kwocie stanowi kwota 183,7 mln zł netto oraz opcjonalnej części serwisowej o wartości ok. 54,9 mln zł netto w całości przypadającej Emitentowi. Łączne wynagrodzenie konsorcjum w zakresie umowy wykonawczej i umowy serwisowej wynosi ok. 885,7 mln zł netto, z czego udział Emitenta stanowi kwota ok. 589,7 mln zł netto. (RB 5/2026)

Informację o zawartej umowie Emitent przekazał w raporcie bieżącym nr 56/2025 z dnia 21 lipca 2025

- **Zamówienia na produkcję modułów**

29 stycznia 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. potwierdziła przyjęcie do realizacji zamówienia na dostawę modułów, otrzymanego od Adapteo Group Oy z siedzibą w Finlandii. Zamówienie zostało złożone w wykonaniu obowiązującej strony umowy ramowej dostawy na lata 2023–2026. Wynagrodzenie Unihouse S.A. z tytułu realizacji zamówienia wynosi ok. 20,3 mln PLN netto. (RB 7/2026)

W ramach powyższej umowy ramowej spółka potwierdziła przyjęcie do realizacji kolejnych zamówień:

- 9 marca 2026 roku – zamówienie o wartości ok. 8,8 mln PLN netto (RB 15/2026);
- 10 kwietnia 2026 roku – zamówienie o wartości ok. 34,9 mln PLN netto (RB 21/2026).

- **Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mistrzejowickiej w Krakowie**

6 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa w/w inwestycji mieszkaniowej. Zamawiającym jest Smok Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot należący do Grupy Victoria Dom. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 43,5 mln zł netto. (RB 8/2026)

- **Umowa na realizację modernizacji i rozbudowy infrastruktury szpitalnej Wielospecjalistycznego Szpitala - SPZOZ w Zgorzelcu w województwie dolnośląskim**

12 lutego 2026 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację w/w zamówienia publicznego. Zamawiającym jest Wielospecjalistyczny Szpital - Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Zgorzelcu. Wynagrodzenie Unihouse S.A. z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 40,0 mln zł netto. (RB 11/2026)

- **Odstąpienie przez zamawiającego od umowy będącej na etapie projektowym**

23 marca 2026 roku Unibep S.A. przekazał informację o otrzymaniu przez Unibep S.A. od Wojskowej Akademii Technicznej im. Jarosława Dąbrowskiego z siedzibą w Warszawie oświadczenia Zamawiającego o odstąpieniu od umowy z dnia 29 maja 2025 roku na „Budowę budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej w formule zaprojektuj i wybuduj” na etapie projektowym oraz żądanie zapłaty kar umownych z tego tytułu w kwocie ok. 15,6 mln zł. (RB 19/2026)

1 kwietnia 2026 roku Wojskowa Akademia Techniczna 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.

Dążąc do polubownego rozwiązania sporu, Spółka w dniu 11 czerwca 2026 r. zainicjowała postępowanie mediacyjne przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej. W związku z wyrażeniem przez Zamawiającego zgody na udział w mediacji, Strony pozostają aktualnie w trakcie postępowania mediacyjnego.

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

3 kwietnia 2026 roku Unibep S.A. podpisał warunkową 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 Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 149,0 mln zł netto. (RB 20/2026)

13 czerwca 2026 roku strony zawarły aneks do umowy, w którym uzgodniły przedłużenie terminu na wejście w życie umowy do dnia 31 sierpnia 2026 roku, a także zwiększone zostało wynagrodzenie z tytułu realizacji prac przygotowawczych objętych Etapem I o kwotę 1,5 mln zł netto. (RB 38/2026)

Emitent otrzymał od zamawiającego zawiadomienie o uzyskaniu zamiennego pozwolenia na budowę 23 lipca 2026 roku (vide: 2.3. Zdarzenia po dniu bilansowym), co oznacza, że z tym dniem umowa weszła w życie. (RB 47/2026)

- **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 Pisz) 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) W III kwartale 2026 roku spółka złoży odpowiedź na pozew, kwestionując roszczenie.

- **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 Emitenta 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)

27 lipca 2026 roku zawarta została umowa na realizację zadania. (RB 48/2026, vide: 2.3. Zdarzenia po dniu bilansowym)

- **Wybór oferty konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację prac na linii kolejowej E75 Białystok - Ełk**

27 kwietnia 2026 roku Emitent 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 Emitenta stanowi ok. 1,06 mld zł netto. (RB 27/2026)

- **Wybór oferty konsorcjum z udziałem Unibep S.A. na realizację robót budowlanych na linii kolejowej na odcinku Gdańsk Osowa - Gdynia Główna**

5 maja 2026 roku Emitent 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 Emitenta to ok. 437,1 mln zł netto (RB 28/2026)

20 maja 2026 roku Emitent otrzymał zawiadomienie o unieważnieniu wyboru tej oferty. (RB 30/2026)

1 czerwca 2026 roku zamawiający ponownie wybrał ofertę konsorcjum jako najkorzystniejszą. (RB 35/2026)

24 sierpnia 2026 roku zawarta została umowa na realizację zadania. (RB 54/2026, vide: 2.3. Zdarzenia po dniu bilansowym)

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

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

- **Powołanie składu Zarządu na kolejną kadencję**

21 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała Zarząd Spółki na nową wspólną VIII kadencję, której bieg rozpoczął się z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdania za rok obrotowy 2025. Skład Zarządu nie uległ zmianie. (RB 32/2026)

- **Wybór Członków Rady Nadzorczej Unibep S.A. na nową kadencję**

23 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło uchwały w przedmiocie wyboru z tym samym dniem Rady Nadzorczej Spółki na nową VIII kadencję. (RB 42/2026)

2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

- **Zawarcie umów finansowych**

- 08 stycznia 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. aneks do Umowy ramowej o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego przedłużający dostępność limitu do 31 grudnia 2026 roku.
- 28 stycznia 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. aneks do Umowy generalnej o gwarancje ubezpieczeniowe przedłużający dostępność limitu do 27 stycznia 2027 roku oraz podwyższający limit do kwoty 70 mln zł.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły z Bankiem Pekao S.A. aneks do Umowy o wielocelowy limit kredytowy przedłużający dostępność limitu do 31 stycznia 2027 roku.
- 30 stycznia 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Pekao S.A. aneks do Umowy eFinancing o finansowanie dostawców przedłużający okres obowiązywania limitu finansowania do 31 stycznia 2027 roku.
- 02 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Gospodarstwa Krajowego aneks nr 2 do umowy o udzielenie gwarancji przedłużający ważność gwarancji do 16 marca 2026 roku.
- 10 lutego 2026 roku Unidevelopment SA zawarło gwarancje za zobowiązania spółki celowej Marywilka 73 Sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. w ramach posiadanej Umowy o

Multiliniję. Wartość gwarancji wynosi 750 tys. zł, a data obowiązywania przypada na 12 czerwca 2026 roku.

- 16 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Pekao S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy do kwoty 41 mln zł z okresem dostępności do 22 lipca 2028 roku.
- 19 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Pekao S.A. umowę o otwarcie linii gwarancji do łącznej kwoty 25 mln zł z przeznaczeniem na gwarancje wadialne z okresem dostępności limitu do 17 lutego 2027 roku.
- 19 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. Umowę indywidualną o udzielenie gwarancji ubezpieczeniowej spłaty kredytu na kwotę 32,8 mln zł z ważnością do 22 sierpnia 2028 roku.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z PKO BP S.A. aneks do Umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego przedłużający dostępność limitu do 31 maja 2026 roku.
- 26 lutego 2026 roku Unibep S.A. zawarł z TUiR Allianz Polska S.A. aneks do Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego przedłużający dostępność limitu do 31 stycznia 2027 roku.
- 02 marca 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły z Santander Bank Polska S.A. Umowę o Multiliniję w kwocie 14,2 mln EUR z okresem dostępności do 02 marca 2027 roku.
- 06 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. aneks do Umowy generalnej o udzielanie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych zwiększający limit do kwoty 200 mln zł z okresem dostępności do 28 lutego 2027 roku.
- 17 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Euler Hermes S.A. aneks do Umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych w ramach limitu odnawialnego przedłużający dostępność limitu na czas nieokreślony.
- 25 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Bankiem Millennium S.A. Umowę o linię wieloproduktową w kwocie 40 mln zł terminem dostępności do 24 marca 2027 roku.
- 26 marca 2026 roku Unibep S.A. zawarł z Accelerant Insurance Europe S.A. aneks do Umowy ramowej o udzielanie gwarancji kontraktowych w ramach limitu odnawialnego podwyższający limit do kwoty 40 mln zł na czas nieokreślony.
- 04 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.
- 11 maja 2026 roku Unihouse S.A. zawarł z Korporacją Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. aneks do Umowy generalnej o udzielenie gwarantowanych przez Skarb Państwa gwarancji ubezpieczeniowych zwiększający limit z 5 mln EUR do kwoty 25 mln EUR. Umowa zawarta na czas nieokreślony. W związku z aneksem dnia 11 maja 2026 roku została wystawiona przez Unibep S.A. gwarancja korporacyjna za zobowiązania Unihouse na rzecz Korporacji Ubezpieczeń Kredytów Eksportowych S.A. w kwocie 25 mln EUR ważna do dnia 11 maja 2037 roku.
- 28 maja 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły z PKO BP S.A. aneks do umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego przedłużający dostępność limitu do 30 czerwca 2026 roku.
- 16 czerwca 2026 roku Unihouse S.A. zawarł z Funduszem Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego S.A. oraz Bydgoskim Funduszem Poręczeń Kredytowych Sp. z o.o. aneks do Umowy ramowej trójstronnej przedłużający dostępność limitu poręczeń do 26 maja 2027 roku.
- 30 czerwca 2026 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. zawarły z PKO BP S.A. aneks do umowy kredytu w formie limitu kredytowego wielocelowego przedłużający dostępność limitu do 31 maja 2027 roku.

2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **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. Nadrzecnej 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)

O wcześniejszym wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 43/2026.

- **Wejście w życie umowy na realizację obiektu hotelowego z częścią handlowo - usługową 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)

O zawarciu umowy oraz jej aneksowaniu Emitent informował w raporcie bieżącym nr 20/2026 oraz RB 38/2026 (vide: 2.1. Zdarzenia w okresie I półrocza 2026 roku).

- **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)

O wcześniejszym wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 26/2026 (vide: 2.1. Zdarzenia w okresie I półrocza 2026 roku).

- **Uгода 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 grudniu 2025 r. Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku.

- **Rezygnacja członka Zarządu Unibep S.A.**

31 lipca 2026 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał rezygnację Pana Leszka Marka Gołąbkiego z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta, ze skutkiem na koniec dnia 31 lipca 2026 roku. (RB 49/2026)

- **Umowa kredytowa spółki zależnej z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym SA**

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)

- **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)

O wyborze oferty, unieważnieniu wyboru i ponownym wyborze Spółka informowała wcześniej w raportach bieżących RB 28/2026, RB 30/2026 oraz RB 35/2026 (vide: 2.1. Zdarzenia w okresie I półrocza 2026 roku).

- **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)

- **Zawarcie przez Unibep S.A. umowy w postępowaniu przetargowym 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 Ciepłej "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)

- **Otrzymanie pozwu o zapłatę**

W nawiązaniu do informacji przekazywanych w raportach okresowych Grupy Kapitałowej Unibep dotyczących sporu pomiędzy wspólnikami w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. („Fama Development”), tj. Unidevelopment S.A. (spółka zależna od Unibep S.A. „Emitent”) i JB Investment SCSp („JB Investment”), w zakresie dotyczącym powstałego impasu i procedury wyjścia z niego, określonej w umowie inwestycyjnej zawartej w związku ze wspólną realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce w Poznaniu i podejmowanych przez JB Investment bezpodstawnych i nieuzasadnionych działań wobec spółek Grupy Kapitałowej Unibep, Zarząd Emitenta informuje, że w dniu 26 sierpnia 2026 r. (w godzinach popołudniowych) do Emitenta wpłynął skierowany przez JB Investment (Powód) pozew przeciw: (i) Fama Development (w której JB Investment oraz Unidevelopment S.A. są wspólnikami), (ii) Unidevelopment S.A. oraz (iii) Emitentowi, łącznie zwanymi dalej „Pozwanymi”, o zasądzenie in solidum (tzw. solidarność niewłaściwa) od Pozwanych na rzecz Powoda kwoty 230 mln zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi w stosunku do: a) Fama Development od 1 października 2024 do dnia zapłaty, b) Unidevelopment S.A. od 27 września 2024 r. do dnia zapłaty, c) Emitenta od 22 kwietnia 2025 r. do dnia zapłaty. Wobec powyższego na dzień publikacji niniejszego raportu w ocenie Emitenta nie zachodzą przesłanki do ujęcia ww. okoliczności w wynikach finansowych Grupy Kapitałowej Emitenta tak w sprawozdaniach skonsolidowanych, jak również w sprawozdaniach

jednostkowych. Zastrzega się, iż przedmiotowy spór nie podlega reżimowi ustawy z dnia 11 września 2019 r. – Prawo zamówień publicznych (Dz.U. 2026 poz. 793), w związku z czym nie wpływa on na zdolność Spółki do udziału w postępowaniach przetargowych prowadzonych w trybie zamówień publicznych. (RB 57/2026)

- **Powołanie członka Zarządu Unibep S.A.**

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

- **Wybór oferty Spółki oraz zawarcie umowy w postępowaniu przetargowym OPEC Grudziądz sp. z o.o.**

17 sierpnia 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od OPEC GRUDZIĄDZ Spółka z o.o. z siedzibą w Grudziądzu zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa farmy kolektorów słonecznych ze zintegrowanym magazynem ciepła w Elektrociepłowni Łąkowa w Grudziądzu". Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 103,7 mln zł brutto, tj. ok 84,3 mln zł netto. (RB 53/2026) W dniu 3 września 2026 r. Unibep S.A. formalnie zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Budowa farmy kolektorów słonecznych ze zintegrowanym magazynem ciepła w Elektrociepłowni Łąkowa w Grudziądzu”. (RB 59/2026)

- **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.

- **Transakcje z podmiotami powiązanymi**

- 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.

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

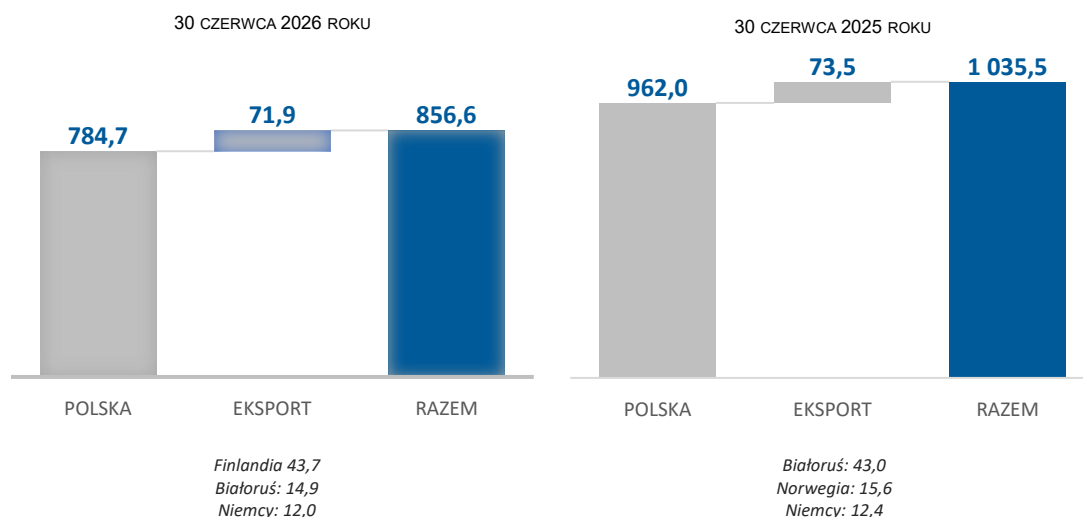
SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2026 ROKU [MLN PLN]

Wyszczególnienie						Korekty na rzecz innych segmentów	Razem Grupa
Przychody z umów z klientami	282,0	223,3	143,1	53,7	181,7	-27,2	856,6
sprzedaż zewnętrzna	255,2	223,3	143,1	53,7	181,3		856,6
sprzedaż na rzecz innych segmentów	26,8	0,0	0,0	0,0	0,4	-27,2	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	253,5	196,2	132,4	43,8	172,9	-23,1	775,7
Zysk brutto ze sprzedaży	28,5	27,1	10,7	9,9	8,8	-4,1	80,9
% zysku brutto ze sprzedaży	10,1%	12,1%	7,4%	18,4%	4,9%	14,9%	9,4%

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

Wyszczególnienie						Korekty na rzecz innych segmentów	Razem Grupa
Przychody z umów z klientami	399,1	309,8	196,8	90,8	69,6	-30,6	1 035,5
sprzedaż zewnętrzna	380,8	309,8	196,8	90,2	57,9		1 035,5
sprzedaż na rzecz innych segmentów	18,3	0,0	0,0	0,7	11,7	-30,6	0,0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	365,4	299,5	178,3	68,3	69,6	-27,3	953,8
Zysk brutto ze sprzedaży	33,7	10,3	18,6	22,5	-0,1	-3,4	81,7
% zysku brutto ze sprzedaży	8,4%	3,3%	9,4%	24,8%	-0,1%	11,0%	7,9%

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



3.2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

Czynniki rynkowe

RYNEK BUDOWLANY

Po bardzo słabym 1Q 2026 roku, w którym produkcja budowlano-montażowa zanotowała spadek w ujęciu realnym (tj. po wyeliminowaniu czynników o charakterze inflacyjnym) o ponad 7% r/r. spowodowany głównie bardzo trudnymi warunkami pogodowymi w okresie zimy, w czerwcu rozpoznano wzrost o 5,2% r/r. Za sam 2Q 2026 realna zmiana r/r produkcji budowlano-montażowej była bliska zeru.

W czerwcu 2026 r. odnotowano wzrost produkcji budowlano-montażowej w skali roku w przedsiębiorstwach wznoszących obiekty inżynierii lądowej i wodnej o 18,7%, natomiast zmniejszyła się w jednostkach wykonujących roboty budowlane specjalistyczne o 5,7% oraz zajmujących się budową budynków o 2,9%.

W okresie styczeń-czerwiec 2026 roku produkcja budowlano-montażowa spadła o 2,9% w porównaniu z analogicznym okresem ub. roku.

Prognozy na 2026 rok zakładają wzrost produkcji budowlano-montażowej o 2-3% dla firm zatrudniających powyżej 9 osób, wobec wcześniejszych oczekiwań na poziomie 5%. Korekta ta wynika głównie z warunków pogodowych w 1Q bieżącego roku. Zrewidowano także prognozy sektorowe: obniżono dynamikę budownictwa mieszkaniowego (z -2% do -5%) oraz inżynieryjnego (z +9% do +6%), przy jednoczesnej poprawie dla budownictwa niemieszkaniowego (z +2% do +3%).

BUDOWNICTWO NIEMIESZKANIOWE

W okresie 1H 2026 roku segment budownictwa niemieszkaniowego odnotował realny wzrost produkcji budowlanej o ok. 7,6% r/r.

W ujęciu sektorowym wzrosty odnotowano w budynkach transportu i łączności (+49% r/r), w segmencie budynków użyteczności publicznej (+36% r/r), segmencie pozostałych budynków niemieszkaniowych (+21% r/r) oraz handlowo-usługowych (+6% r/r).

Jednocześnie spadki wystąpiły w budynkach hotelowych (-33% r/r), w segmencie budynków biurowych (ok. -8% r/r), a największy segment, tj. budynki przemysłowo-magazynowe odnotował spadek produkcji o ok. 4% r/r.

BUDOWNICTWO MIESZKANIOWE

Po okresie 1Q 2026 roku, gdzie sektor mieszkaniowy wykazał realny spadek produkcji budowlanej wyniósł ok. 35% r/r. i był to największy spadek kwartalny od wielu lat, równie negatywnie prezentuje się 2Q br. Odczyt produkcji budowlanej wskazuje na spadek na poziomie 31% r/r.

Jednocześnie istotnie zmieniły się względem marca wskaźniki wyprzedzające rynku mieszkaniowego w segmencie deweloperskim. Liczba mieszkań, na budowę których wydano pozwolenia wzrosła o ok. 49,1% (w marcu br. było to 28,9% r/r). Zmieniła się również sytuacja w liczbie mieszkań, których budowę rozpoczęto i mieszkań oddanych do użytkowania. W czerwcu rozpoznano wzrost odpowiednio o 32,3% i 15,0% (przy spadkach w marcu 4,9% i 4,4% r/r).

Od początku 2026 roku w segmencie deweloperskim liczba mieszkań oddanych do użytkowania wzrosła o 0,7% r/r. Równocześnie wzrosła liczba mieszkań, których budowę rozpoczęto (o 1,9% r/r) oraz liczba mieszkań, na których budowę wydano pozwolenia (o 25,4% r/r).

Pozytywne wygląda sektor kredytów mieszkaniowych. W czerwcu bieżącego roku rynek kredytów mieszkaniowych nadal notował wyraźny wzrost – liczba udzielonych kredytów wzrosła o 41% r/r, a ich wartość o 50% r/r (w całym 1H 2026 roku wzrost o 60% r/r).

Indeks popytu na kredyty mieszkaniowe Biura Informacji Kredytowej wskazał wzrost o 16% r/r, co potwierdza ożywienie aktywności kredytowej.

BUDOWNICTWO INŻYNIERYJNE

W okresie 1H 2026 2026 roku sektor inżynierijski odnotował realny wzrost produkcji budowlano-montażowej o 5,2% r/r.

W ujęciu segmentowym w budownictwie inżynierijskim obserwowano zróżnicowaną dynamikę.

- W budownictwie kolejowym odnotowano wzrost produkcji (+65% r/r), natomiast spadki wystąpiły w budownictwie drogowym (-8% r/r) oraz mostowo-tunelowym (-49% r/r).
- W budownictwie sieci rozdzielczych wystąpił wzrost (+28% r/r), przy spadkach w budownictwie wodnym (-9% r/r) oraz sieciach przesyłowych (-2% r/r).
- Wzrosty wystąpiły w budownictwie sportowo-rekreacyjnym (+38% r/r) oraz w budowlach na terenach przemysłowych (+16% r/r).

1H 2026 roku charakteryzowała niska aktywność inwestycyjna w zakresie dróg ekspresowych i autostrad. Podpisano kontrakty na budowę jedynie 68 km dróg. Do użytkowania oddano 128 km i niemal całość w 2Q b.r. (125 km). W efekcie łączna długość dróg szybkiego ruchu w budowie na koniec czerwca była niższa o 21% r/r i wynosiła 1.078 km. Należy przy tym wskazać, że wiele przetargów na budowę dróg znajduje się obecnie w procesie odwoławczym, a procesy te bardzo często trwają nawet ponad 12 miesięcy.

W obszarze zamówień publicznych obserwowane są delikatne korekty głównie na plus. Na koniec czerwca br. w ujęciu 12-miesięcznym liczba ogłoszonych przetargów w Biuletynie Zamówień Publicznych (BZP) wzrosła o 10% r/r (z 6% na koniec marca br.), natomiast rozstrzygniętych wzrosła o 7% (w marcu odnotowano spadek o 5% r/r). W przypadku postępowań publikowanych w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej Tenders Electronic Daily (TED) odnotowano wzrost zarówno liczby ogłoszonych przetargów (+82% r/r), jak i rozstrzygniętych (+25% r/r). (odpowiednio w marcu +84% i +24% r/r).

W ujęciu półrocznym (1H 2026) w BZP liczba ogłoszeń wzrosła o 10% r/r (23.767 postępowań) przy wzroście udzielonych zamówień o 12% r/r (18 667 zamówień). W TED liczba ogłoszonych przetargów wyniosła 1.749 (+83% r/r), a udzielonych zamówień 997 (+30% r/r).

Źródło: GUS, SPECTIS; opracowanie własne

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

W okresie 1H 2026 roku przychody Grupy Kapitałowej były niższe o 17,3% r/r przede wszystkim w związku z ujemną dynamiką w segmencie deweloperskim i budowlanym, kompensowaną częściowo przez dodatnią dynamikę w segmencie modułowym. Od początku roku utrzymuje się pozytywny trend poprawy rentowności operacyjnej liczonej wskaźnikiem marży brutto ze sprzedaży dla realizowanego portfela zamówień, który w okresie 1H 2026 roku wzrósł do 9,4% z 7,9% notowanych w analogicznym okresie roku poprzedniego.

	1H 2026	1H 2025	odchylenie	r/r	* 1H 2025 zdarzenie jednorazowe	1H 2025 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	856,6	1 035,5	-178,9	-17,3%		1 035,5
Zysk brutto ze sprzedaży	80,9	81,7	-0,8	-1%		81,7
% sprzedaży	9,4%	7,9%		1,6p.p.		7,9%
Zysk operacyjny	18,2	35,8	-17,6	-49%	7,0	28,8
% sprzedaży	2,1%	3,5%		-1,3p.p.		2,8%
Zysk brutto	4,0	12,9	-8,9	-69%	7,0	5,9
% sprzedaży	0,5%	1,2%		-0,8p.p.		0,6%
Zysk netto	3,2	6,5	-3,3	-51%	5,7	0,8
% sprzedaży	0,4%	0,6%		-0,3p.p.		0,1%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	3,1	0,4	2,7	784%	2,8	-2,5
% sprzedaży	0,4%	0,0%		0,3p.p.		-0,2%

Sezonowość związana z warunkami atmosferycznymi, szczególnie w 1Q 2026 roku, wpłynęła na tempo realizacji robót w segmencie budowlanym, obejmującym wszystkie jego obszary działalności, powodując okresowe odchylenia od harmonogramów realizacji.

W zakresie budownictwa ogólnego i infrastrukturalnego na wielu kontraktach czynniki obiektywne, zależne od zamawiających, takie jak zmiany projektowe czy kwestie administracyjne uniemożliwiające uzyskanie pełnych frontów robót, powodują przesunięcia terminów realizacji, odzwierciedlane w aktualizowanych w uzgodnieniu z zamawiającymi harmonogramach budów.

Dodatkowo wydłużające się postępowania przetargowe związane z procesem odwoławczym oraz spowodowane tym wolniejsze tempo kontraktacji, szczególnie w 2H 2025 roku, ograniczyły możliwość uruchomienia nowych projektów, co również miało negatywny wpływ na poziom sprzedaży w analizowanym okresie.

Segment deweloperski rozpoznał w wynikach mniejszą liczbę lokali mieszkalnych przekazanych protokolarnie nabywcom niż w analogicznym okresie 2025 roku, co przełożyło się na niższy poziom sprzedaży. Było to związane z utrzymującą się słabszą koniunkturą w segmencie mieszkaniowym w sektorze popularnym oraz przesunięciem części przekazanych lokali na kolejne okresy.

Na podane wyniki za 1H 2026 roku wpływ miały czynniki i zdarzenia w ramach poszczególnych segmentów działalności.

- **segment budowlany** (spadek sprzedaży o 28%), który ujmuje łącznie sektory budownictwa: ogólnego, energetycznego oraz infrastrukturalnego.
Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych za 1H 2026 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg sektorów działalności przedstawiają się następująco:
 - sektor budownictwa energetycznego (spadek o 27% r/r),
 - sektor budownictwa infrastrukturalnego (spadek o 28% r/r),
 - sektor budownictwa ogólnego (spadek o 29% r/r),
- **segment budownictwa modułowego** (tj. działalność spółki Unihouse S.A.) (wzrost sprzedaży o 161% r/r),

- **segment deweloperski** (spadek sprzedaży o 41% r/r) w ślad za procesem protokolarnych przekazania mieszkań zgodnie z przyjętymi harmonogramami.

Rentowność operacyjna w 1H 2025 wyniosła 2,1%, wobec 2,8% 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.

Pozytywny wpływ na poziom zysku netto miał lepszy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku wynik na działalności finansowej Emitenta, który był przede wszystkim efektem korzystniejszych efektów wyceny wybranych pozycji finansowych (m.in. dyskonta kaucji oraz instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe m.in. typu „Forward”), przy dodatkowym pozytywnym wpływie salda różnic kursowych.

Dodatkowo pozytywnie na wynik netto wpłynęło ukształtowanie się efektywnej stopy podatkowej. W 1H 2025 roku pozostawała ona na podwyższonym poziomie w związku z rozliczeniami podatkowymi dotyczącymi kontraktu eksportowego realizowanego w Białorusi, co istotnie obciążyło wynik netto. W obecnie analizowanym okresie 1H 2026 efektywna stopa podatkowa kształtuje się na poziomach bez istotnych odchyśleń względem stawki nominalnej.

W rezultacie powyższych czynników Grupa Kapitałowa wypracowała w 1H 2026 zysk netto w wysokości 3,2 mln zł, wobec 6,5 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (jednocześnie, po wyeliminowaniu wpływu zdarzenia jednorazowego ujętego w 1H 2025, zysk netto za ten okres wyniósł 0,8 mln zł.). Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wyniósł 3,1 mln zł, wobec 0,4 mln zł w 1H 2025, co oznacza wzrost o 2,7 mln zł. Po wyeliminowaniu wpływu zdarzenia jednorazowego z 1H 2025 zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej był wyższy o 5,6 mln zł.

Na uwagę zasługuje istotnie niższy poziom długu netto Grupy Kapitałowej, który według stanu na 30 czerwca 2026 roku wyniósł 73 mln zł wobec 199 mln zł rok wcześniej. Utrzymanie korzystnego poziomu zadłużenia było efektem działań operacyjnych wdrożonych w obszarze polityki kontraktacyjnej, nadzoru nad realizacją kontraktów oraz kontroli procesów wewnętrznych, obejmujących m.in. kontroling operacyjny, dyscyplinę kosztową i proces zakupów.

*** Wyjaśnienie rodzaju oraz skali wpływu elementów o charakterze jednorazowym w okresie 1H 2025**

Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w 1H 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 mln zł) oraz zysk netto (+5,7 mln zł).

SEGMENT BUDOWLANY

W **segmencie budowlanym** pomimo spadku sprzedaży o 28,4%, poprawiła się rentowność na poziomie zysku brutto ze sprzedaży osiągając poziom 10,2% wobec 6,9% w 1H 2025 roku.

[mln zł]	1H 2026	1H 2025	odchylenie	r/r
Sprzedaż	648,4	905,7	-257,4	-28,4%
Zysk brutto ze sprzedaży	66,2	62,6	3,6	6%
% sprzedaży	10,2%	6,9%		3,3p.p.
Portfel zamówień	3 216	3 396	-180	-5%
Kontraktacja	193	1 199	-1 006	-84%

W największym stopniu na spadek ten wpłynęła niższa niż przed rokiem sprzedaż w ramach **budownictwa ogólnego** (minus 29%). Spadek ten wynikał głównie z wpływu warunków pogodowych, które ograniczyły tempo realizacji prac oraz wpłynęły na aktualizację harmonogramów realizacji. Ponadto w przypadku części kontraktów w II kw. 2026 roku prowadzone były wciąż uzgodnienia projektowe lub prace nad

uzyskaniem ostatecznych pozwoleń na budowę przez zamawiających co skutkowało przesunięciem realizacji prac budowlano-montażowych na kolejne okresy rozliczeniowe.

[mln zł]	1H 2026	1H 2025	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	282,0	399,1	-117,1	-29%
Zysk brutto ze sprzedaży	28,5	33,7	-5,2	
% zysku brutto ze sprzedaży	10,1%	8,4%		

Pomimo niższego poziomu sprzedaży rentowność sektora uległa poprawie. Dzięki utrzymaniu dyscypliny budżetowej rentowność brutto ze sprzedaży wzrosła do 10,1% w 1H 2026 roku wobec 8,4% w analogicznym okresie ubiegłego roku.

Wartość umów budowlanych zawartych i podpisanych w okresie 1H 2026 roku wyniosła 193 mln zł, co jest wynikiem niższym niż w analogicznym okresie ubiegłego roku. Po dniu bilansowym Unibep S.A. pozyskał kontrakt na wartość 309 mln zł na rozbudowę Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy (raport bieżący 48/2026). Obecnie Emitent oczekuje podpisania kontraktu o wartości ok. 393 mln zł w rezultacie wyboru oferty w postępowaniu przetargowym na budowę hali widowiskowo-sportowej w Białymstoku (raport bieżący 55/2026).

W bieżącym roku jakość portfela zleceń mierzona rentownością bezpośrednio ze sprzedaży jest lepsza niż przed rokiem, co może pozytywnie wpływać na notowane w kolejnych okresach wyniki operacyjne. Portfel zamówień na koniec 1H 2026 roku wynosi 1,33 mld zł.

Istotnym obszarem działalności pozostaje segment wojskowy. Pomimo odstąpienia przez Zamawiającego – Wojskowa Akademia Techniczna – od umowy zawartej w dniu 29 maja 2025 roku, Zarząd Emitenta podejmuje działania mające na celu wyjaśnienie zaistniałej sytuacji. Jednocześnie Spółka pozostaje aktywna w procesach ofertowych dotyczących projektów realizowanych na rzecz jednostek administracji wojskowej.

Sektor **budownictwa infrastrukturalnego** odnotował sprzedaż niższą o ok. 28% r/r (o 86,5 mln zł), co ma swoje źródło w zaniechanych lub istotnie spowolnionych procesach budowlanych przy trudnych warunkach atmosferycznych w okresie zimowym oraz zmianach terminów realizacji niektórych kontraktów z przyczyn leżących po stronie zamawiających.

[mln zł]	1H 2026	1H 2025	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	223,3	309,8	-86,5	-28%
Zysk brutto ze sprzedaży	27,1	10,3	16,8	
% zysku brutto ze sprzedaży	12,1%	3,3%		

Jednocześnie sektor ten znacząco poprawił rentowność brutto ze sprzedaży, która wzrosła do 12,1% w 1H 2026 roku wobec 3,3% w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost rentowności wynika z aktualnych szacunków budżetów realizowanych kontraktów podlegających regularnej weryfikacji oraz ostatecznego rozpoznania wyników kontraktów, których rozliczenie przypadało na prezentowany okres 1H 2026 roku.

Portfel zamówień na koniec 1H 2026 roku wynosi 1,16 mld zł. Kontrakcja w ramach sektora rozpoczęła się po dniu bilansowym. Pierwszy z kontraktów to budowa Obwodnicy Starogardu Gdańskiego o wartości 332 mln zł (raport bieżący 51/2026). Kolejny dotyczy robót budowlanych na linii kolejowej na odcinku Gdańsk Osowa - Gdynia Główna realizowanych w ramach konsorcjum, w którym udział spółki stanowi kwota 437 mln zł (raport bieżący 54/2026).

Ponadto Emitent oczekuje zawarcia umów o łącznej wartości ok. 1,1 mld zł netto (w części przypadającej na Unibep S.A.) w związku ze złożeniem najkorzystniejszych ofert w postępowaniu przetargowym (dotyczy realizacji robót na linii kolejowej E75 Białystok – Ełk). Jednocześnie spółka zauważa, że procedury przetargowe są długotrwałe, a wyniki przetargów są często kwestionowane przez innych uczestników

procesu przetargowego. W efekcie termin podpisania umów jest przesuwany i trudno jest precyzyjnie określić, kiedy kontrakty zostaną ostatecznie zawarte.

Z perspektywy sytuacji operacyjnej Grupy istotnym wydarzeniem po dniu bilansowym było przedterminowe przekazanie do użytkowania odcinka drogi ekspresowej S19 Płoski–Haćki.

W najmniejszym stopniu na spadek sprzedaży w segmencie budowlanym wpłynęła niższa niż przed rokiem sprzedaż w ramach **budownictwa energetycznego** (minus 27%). Spadek sprzedaży wynikał głównie ze struktury aktualnie realizowanych projektów oraz ich harmonogramów realizacji. Wyższy poziom sprzedaży oczekiwany jest w kolejnych kwartałach roku, w szczególności w związku z realizacją kontraktów pozyskanych w 2025 roku w formule „projektuj i buduj”, które obecnie znajdują się na etapie prac projektowych lub we wczesnej fazie realizacji.

[mln zł]	1H 2026	1H 2025	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	143,1	196,8	-53,8	-27%
Zysk brutto ze sprzedaży	10,7	18,6	-7,9	
% zysku brutto ze sprzedaży	7,4%	9,4%		

W konsekwencji ich istotniejszy wpływ na poziom sprzedaży oczekiwany jest w kolejnych okresach sprawozdawczych. Rentowność sektora przejściowo obniżyła się wobec roku poprzedniego i wyniosła 7,4% za 1H 2026 roku wobec 9,4% w analogicznym okresie roku poprzedniego.

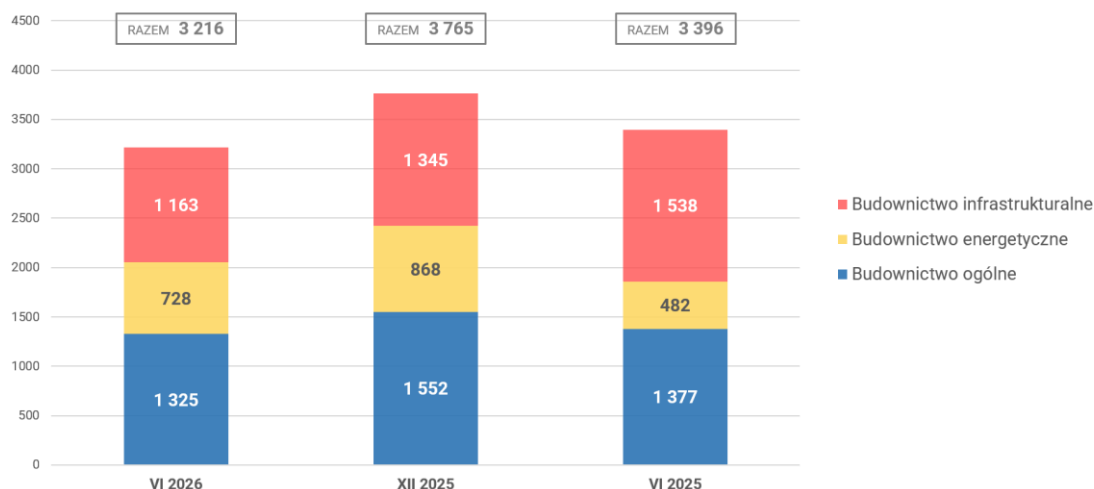
Portfel zamówień na koniec 1H 2026 roku wynosi 0,73 mld zł. Po dniu bilansowym Emitent podpisał dodatkowo dwa kontrakty o łącznej wartości ok. 464 mln zł tj. na budowę bloku kogeneracyjnego w Radomiu (raport bieżący 56/2026) oraz na budowę farmy kolektorów słonecznych ze zintegrowanym magazynem ciepła w Elektrociepłowni Łąkowa w Grudziądzu (raport bieżący 59/2026).

Na dzień 30 czerwca 2026 roku portfel zamówień segmentu budowlanego wynosił 3,2 mld zł wobec 3,4 mld zł rok wcześniej. Spadek wartości portfela o 5% wynikał przede wszystkim z niskiego poziomu kontraktacji od początku 2026 roku, która wyniosła 193 mln zł wobec 1.199 mln zł w analogicznym okresie ubiegłego roku. Część z przetargów, w których Emitent zajmuje pierwsze miejsce, jest obecnie w procesie odwoławczym, zaś po dniu bilansowym Emitent pozyskał pięć kontraktów na wartość 1,54 mld zł netto, a w tzw. „poczekalni” na datę sprawozdawczą znajdują się kontrakty, które oczekują na podpisanie umów z zamawiającymi o łącznej wartości ok. 1,45 mld zł netto (w części przypadającej na Unibep S.A.) w związku ze złożeniem najkorzystniejszych ofert w postępowaniach przetargowych przez Unibep S.A.

Warto wskazać, że w przeciągu ostatnich lat Zarząd Unibep S.A. dokonał fundamentalnej zmiany w zakresie struktury posiadanego portfela zamówień w segmencie budowlanym. W ubiegłym roku wartość kontraktacji w zakresie kontraktów typu „buduj” wyniosła jedynie ok. 44%. Pozostała część to kontrakty o charakterze „projektuj i buduj”, dla których etap realizacji poprzedzony jest fazą projektowania, która wynosi od 6 do nawet 9 miesięcy lub dłużej, w zależności od kontraktu, co istotnie determinuje moment wejścia danego projektu w fazę realizacji.

Wg stanu na 30 czerwca 2026 roku, z uwzględnieniem kontraktów podpisanych po dacie bilansowej, udział kontraktów typu „projektuj i buduj” w wartości portfela zamówień wzrósł do ok. 60%, co przekłada się na wydłużenie okresu od momentu pozyskania kontraktu do rozpoczęcia rozpoznawania przychodów ze sprzedaży z uwagi na poprzedzający ten moment etap projektowania.

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



SEGMENT DEWELOPERSKI

W **segmencie deweloperskim** przychody ze sprzedaży wyniosły 53,7 mln zł, co oznacza **spadek o 41% r/r**. Głównym czynnikiem wpływającym na poziom przychodów była mniejsza liczba lokali przekazanych protokolarnie nabywcom i tym samym rozpoznanych w sprzedaży w okresie 1H 2026. Było to konsekwencją wolniejszego tempa realizacji harmonogramów przekazania mieszkań ostatecznym właścicielom, w ślad za słabszą koniunkturą na rynku mieszkaniowym, szczególnie w segmencie popularnym, na którym historycznie działalność deweloperska jest skoncentrowana.

	1H 2026	1H 2025	odchylenie	r/r	* 1H 2025 zdarzenie jednorazowe	1H 2025 bez zdarzeń jednorazowych
Sprzedaż	53,7	90,8	-37,2	-41%		90,8
Zysk brutto ze sprzedaży	9,9	22,5	-12,7	-56%		22,5
% sprzedaży	18,4%	24,8%		-6,4p.p.		24,8%
Zysk operacyjny	-1,3	18,5	-19,7	-107%	7,0	11,5
% sprzedaży	-2,4%	20,3%		-22,7p.p.		12,6%
Zysk brutto	-6,4	17,0	-23,4	-138%	7,0	10,0
% sprzedaży	-12,0%	18,7%		-30,7p.p.		11,0%
Zysk netto	-5,1	13,6	-18,7	-137%	5,7	7,9
% sprzedaży	-9,4%	15,0%		-24,4p.p.		8,7%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej % sprzedaży	-5,5 -10,2%	8,5 9,3%	-14,0	-165% -19,6p.p.	2,8	5,6 6,2%
Sprzedaż deweloperska mieszkań [szt.]	164	110	54	49%		110
Przekazania mieszkań klientom [szt.]	90	97	-7	-7%		97

W 1H 2026 roku Grupa **rozpoznała przychody ze sprzedaży 90 lokali, wobec 97 lokali** w analogicznym okresie roku poprzedniego, co oznacza spadek o 7% r/r. Jednocześnie odnotowano wyraźny **wzrost sprzedaży deweloperskiej, która wyniosła 164 lokale wobec 110 lokali rok wcześniej**, co przekłada się na wzrost o 49% r/r, a spowodowane jest uruchomieniem nowego kontraktu w Warszawie („Omulewska”) cieszącego się zainteresowaniem oraz kontynuacją sprzedaży mieszkań na osiedlu Idea w Radomiu. Oznacza to, że pomimo niższej liczby przekazania odnotowanej w analizowanym okresie 1H 2026 roku,

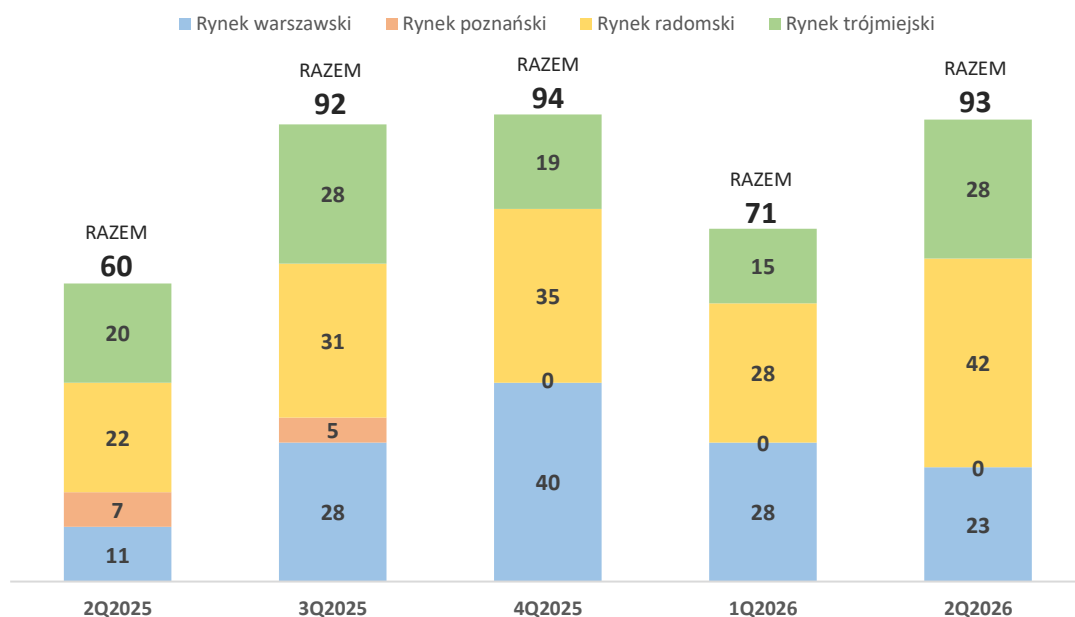
aktywność w zakresie sprzedaży deweloperskiej uległa istotnej poprawie, tworząc potencjał do wzrostu przychodów w tym segmencie w kolejnych okresach.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ ZA OKRES 1H 2026

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	1H 2026	1H 2025	1H 2026	1H 2025
Rynek warszawski	51	14	16	51
Rynek poznański	-	9	-	15
Rynek radomski	70	49	57	31
Rynek trójmiejski	43	38	17	-
Razem	164	110	90	97
<i>w tym JV</i>	-	9	-	15

W ślad za aktywnością wspierającą proces sprzedaży oraz w związku ze zmieniającą się strukturą sprzedaży rentowność segmentu uległa pogorszeniu. **Zysk brutto ze sprzedaży obniżył się do 18,4% z 24,8% w 1H 2025 roku.** Spadek ten był efektem niższego poziomu rozpoznanych przychodów, zmian w strukturze sprzedaży oraz działań dostosowujących ofertę do aktualnych warunków rynkowych i oczekiwań klientów.

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



CAŁKOWITA LICZBA SPRZEDANYCH MIESZKAŃ (DLA KTÓRYCH PODPISANO Z KLIENTAMI UMOWY DEWELOPERSKIE/PRZEDWSTĘPNE) W 1H 2026 ROKU I MIESZKAŃ BĘDĄCYCH W OFERCIE NA 30 CZERWCA 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2025	Liczba mieszkań sprzedanych w 1H 2026	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2026	Razem
Sadyba Spot	77	14	20	111
Impuls Marywilska	39	9	75	123
Omulewska	18	28	191	237
Rynek warszawski	134	51	286	471
Osiedle Idea Orion	142	18	7	167
Osiedle Idea Aurora	74	50	43	167
Osiedle Idea Ogrody	35	1	-	36
Osiedle Idea Aquarius	-	1	144	145
Rynek radomski	251	70	194	515
Kusocińskiego 1	98	23	11	132
Kusocińskiego 2	37	20	119	176
Rynek trójmiejski	135	43	130	308
Fama Jeżyce ¹⁾	369	-	-	369
Rynek poznański	369	-	-	369
Ogółem	889	164	610	1 663
w tym JV	369	-	-	369

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

Na dzień 30 czerwca 2026 roku Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie **610 mieszkań dostępnych do sprzedaży**, z tego 286 na rynku warszawskim, 194 na rynku radomskim i 130 na rynku trójmiejskim.

W 1H 2026 roku rozpoczęto budowę i wprowadzono do oferty 145 mieszkań na 1 projekcie w Radomiu. Nie było projektów, dla których budowę zakończono i uzyskano pozwolenie na użytkowanie.

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

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

Według stanu na 30 czerwca 2026 roku w realizacji znajdowało się 4 projekty deweloperskie z łączną liczbą 681 mieszkań i 21 lokali usługowych, z tego na rynku warszawskim 2 projekty, na rynku trójmiejskim 1 projekt i na rynku radomskim 1 projekt.

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 30 CZERWCA 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Impuls Marywilska	123	-
Omulewska	237	14
Rynek warszawski	360	14
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	176	2
Rynek trójmiejski	176	2
Osiedle Idea Aquarius	145	5
Rynek radomski	145	5
Ogółem	681	21

W 2H 2026 roku Grupa Unidevelopment nie planuje rozpoczęcia nowej budowy. Planuje natomiast w 3Q 2026 roku rozpoczęcie przekazywania lokali w warszawskiej inwestycji Impuls Marywilska.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku bank ziemi obejmuje ok. 3,8 tys. potencjalnych 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 CZERWCA 2026 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	155	-	-
Przejezdna Etap 2	160	-	-
Rynek warszawski	315	-	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	12	-	1H 2027
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2027 ²⁾
Rynek radomski	1 035	38	
Chylonia (Gdynia)	786	6	-
Rynek trójmiejski	786	6	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 705	53	-
Rynek poznański	1 705	53	
Ogółem	3 841	97	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

SEGMENT MODUŁOWY

W segmencie modułowym sprzedaż w 1H 2026 roku **wzrosła o 161% r/r**, osiągając 182 mln zł wobec 70 mln zł w analogicznym okresie 2025 roku. Tak znacząca poprawa była efektem intensywnej kontraktacji prowadzonej przez cały 2025 rok oraz od początku bieżącego roku. W rezultacie na dzień bilansowy Unihouse SA posiadał **rekordowy portfel zamówień o wartości 443 mln zł**.

[mln zł]	1H 2026	1H 2025	odchylenie	r/r
Sprzedaż	181,7	69,6	112,1	161%
Zysk brutto ze sprzedaży	8,9	-0,1	9,0	
% sprzedaży	4,9%	-0,1%		5,1p.p.
Zysk operacyjny	1,9	-5,9	7,7	132%
% sprzedaży	1,0%	-8,4%		9,5p.p.
Zysk brutto	0,8	-6,7	7,5	112%
% sprzedaży	0,5%	-9,6%		10,0p.p.
Zysk netto	2,7	-7,5	10,2	136%
% sprzedaży	1,5%	-10,8%		12,3p.p.
Portfel zamówień	443	107	336	314%
Kontraktacja	383	107	276	258%

W 1H 2026 roku spółka **zakontrowała sześć projektów o łącznej wartości 383 mln zł**, podczas gdy w analogicznym okresie 2025 roku wartość nowych kontraktów wyniosła 107 mln zł, co oznacza wzrost o 258% r/r. Z pozyskanych kontraktów 319 mln zł przypada na projekty realizowane na rynku polskim. Istotne było również otrzymanie od zamawiającego Adapteo Group Oy trzech zamówień o łącznej wartości 64 mln zł w ramach obowiązującej umowy ramowej na dostawy w latach 2023–2026.

Ważnym wydarzeniem 1H 2026 było podpisanie 19 maja 2026 roku **największego w historii Unihouse SA kontraktu o wartości ok. 260 mln zł** z firmą Bechtel Polska sp. z o.o. W ramach umowy spółka zaprojektuje, wyprodukuje i zmontuje moduły tymczasowego zakwaterowania w technologii drewnianej 3D oraz inne budynki pomocnicze wraz z infrastrukturą na terenie planowanej elektrowni jądrowej w gminie Choczewo.

Wysoka aktywność akwizycyjna i sprzedażowa poza zbudowaniem bezpiecznego portfela zamówień, przełożyła się na **wzrost produkcji w analizowanym okresie o ok. 25% r/r**, co pozwoliło na lepsze

wykorzystanie istniejących mocy produkcyjnych, które z kolei wpłynęły na istotną poprawę rentowności. **Marża brutto ze sprzedaży wzrosła do 4,9% w okresie 1H 2026 roku** wobec straty brutto ze sprzedaży - 0,1% rok wcześniej.

Sprzedaż	1H 2026	1H 2025	odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe	181,7	69,6	112,1	161%
- Polska	125,9	41,0	84,9	207%
- kraje nordyckie	43,8	16,1	27,7	172%
- Niemcy	12,0	12,4	-0,4	-3%

W strukturze sprzedaży ok. 57%, czyli 103 mln zł, stanowiły przychody z kontraktów pozyskanych w 1H 2026 roku. To ponad czterokrotnie więcej niż wartość sprzedaży uzyskanej z kontraktów pozyskanych w analogicznym okresie poprzedniego roku. Jest to poziom zbliżony do całkowitej sprzedaży osiągniętej w 2025 roku z kontraktów zawartych w tym samym roku. Dodatkowo ok. 126 mln zł, czyli blisko 70% sprzedaży zrealizowanej w 1H 2026 roku, pochodziło z rynku polskiego. Dla porównania, rok wcześniej sprzedaż krajowa wyniosła około 41 mln zł.

Po dniu bilansowym Unihouse SA pozyskał kolejne dwa kontrakty na rynku polskim na wartości 69 mln zł, co potwierdza utrzymującą się wysoką aktywność sprzedażową oraz dalszy wzrost portfela zamówień.

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;
- 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,
- skuteczność systemu zarządzania ryzykiem operacyjnym, obejmującego w szczególności bieżący monitoring realizacji budżetów kontraktów;
- poziom uzyskiwanej waloryzacji kontraktów oraz rekompensat związanych ze wzrostem kosztów realizacji projektów;
- wyniki postępowań spornych i sądowych związanych z realizowanymi kontraktami;
- 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 I półroczu 2026 roku sezonowość związana z warunkami atmosferycznymi wpływała na tempo realizacji robót w Segmencie Budowlanym. Wpływ ten występował przede wszystkim w I kwartale i powodował okresowe odchylenia od harmonogramów realizacji we wszystkich obszarach działalności Segmentu, tj. w budownictwie ogólnym, infrastrukturalnym oraz energetycznym.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH WYNIKÓW NA DANY ROK

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2026.

11 sierpnia 2026 roku Emitent przekazał do publicznej wiadomości wstępne szacunkowe wybrane dane finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej Unibep za 1H 2026 roku (raport bieżący nr 52/2026).

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 szkieletie drewnianym.

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA



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



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



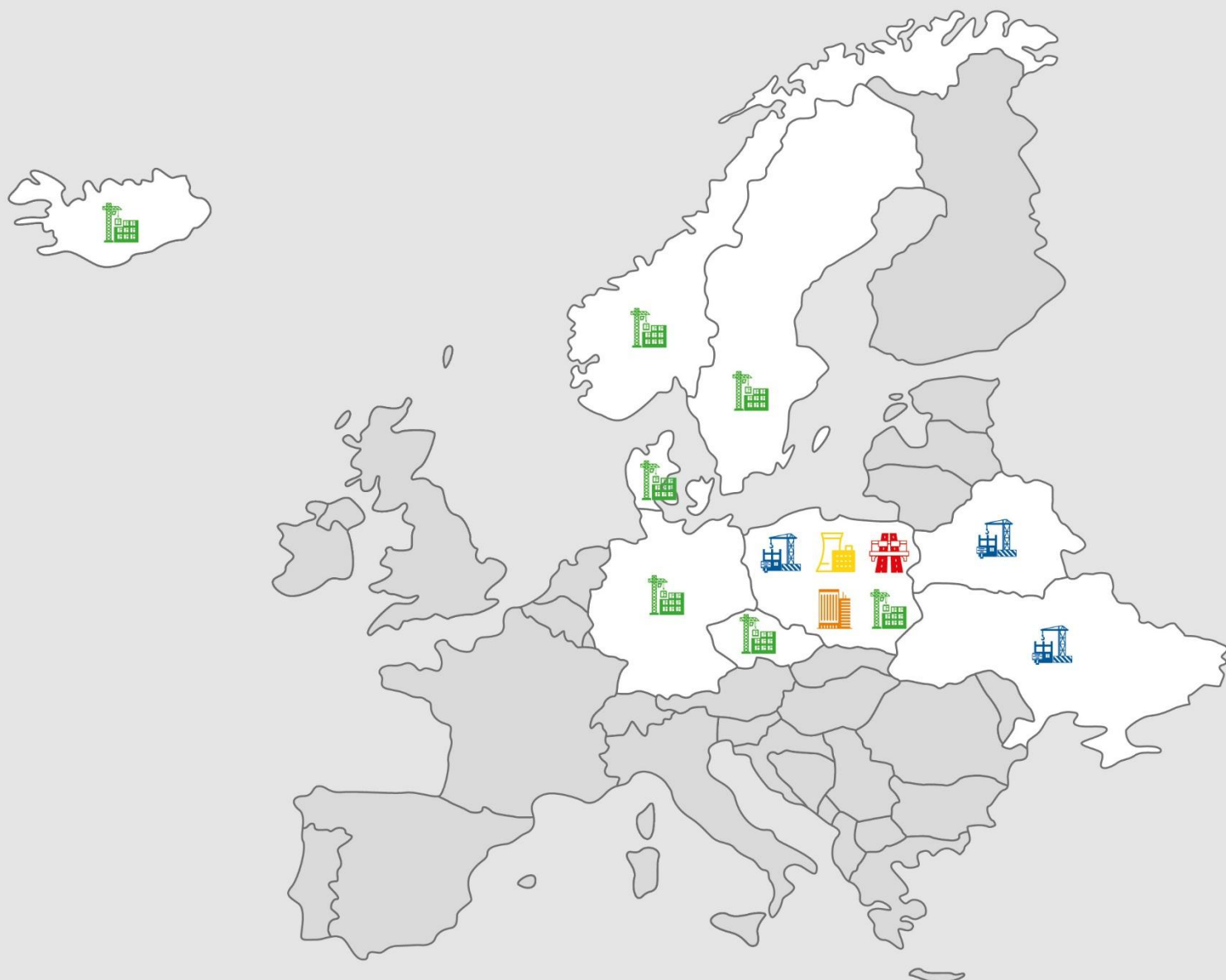
Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**
UNIBEP SA



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



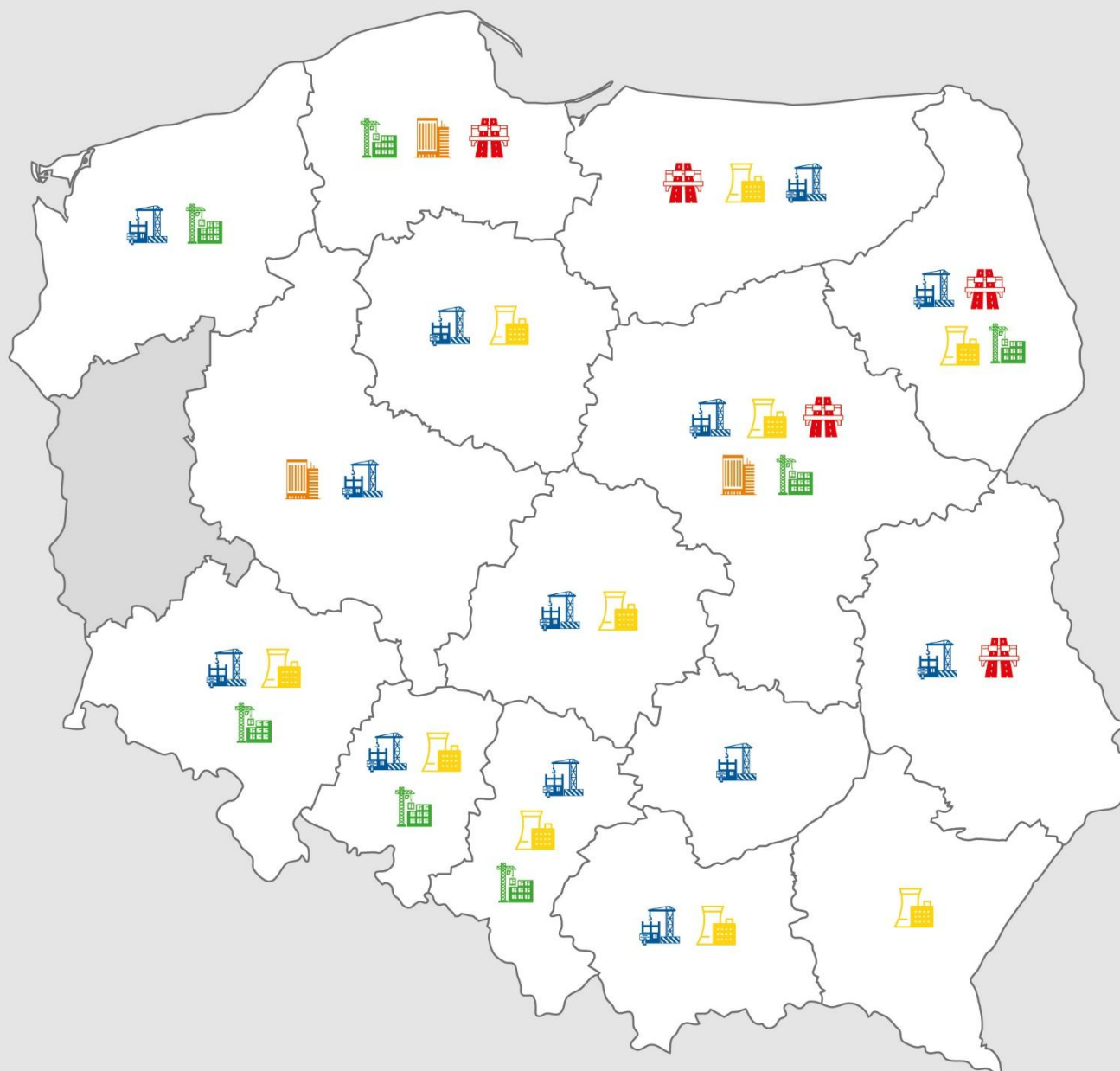
Segment BUDOWLANY
Sektor: **BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE**
UNIBEP SA



Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA



Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 30 czerwca 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 wchodzi 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

1. Połączenie spółek (przez przejęcie) ze spółką Unidevelopment SA

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. Połączenie zostało przeprowadzone w trybie art. 492 § 1 pkt 1 KSH poprzez przeniesienie całego majątku spółek przejmowanych na Unidevelopment S.A. jako spółkę przejmującą. Proces objął spółki: 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. oraz UNI 23 Sp. z o.o. Połączenie nastąpiło na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unidevelopment S.A. z dnia 22 grudnia 2025 roku.

2. Umorzenie udziałów w spółce Szczęśliwicka sp. z o.o.

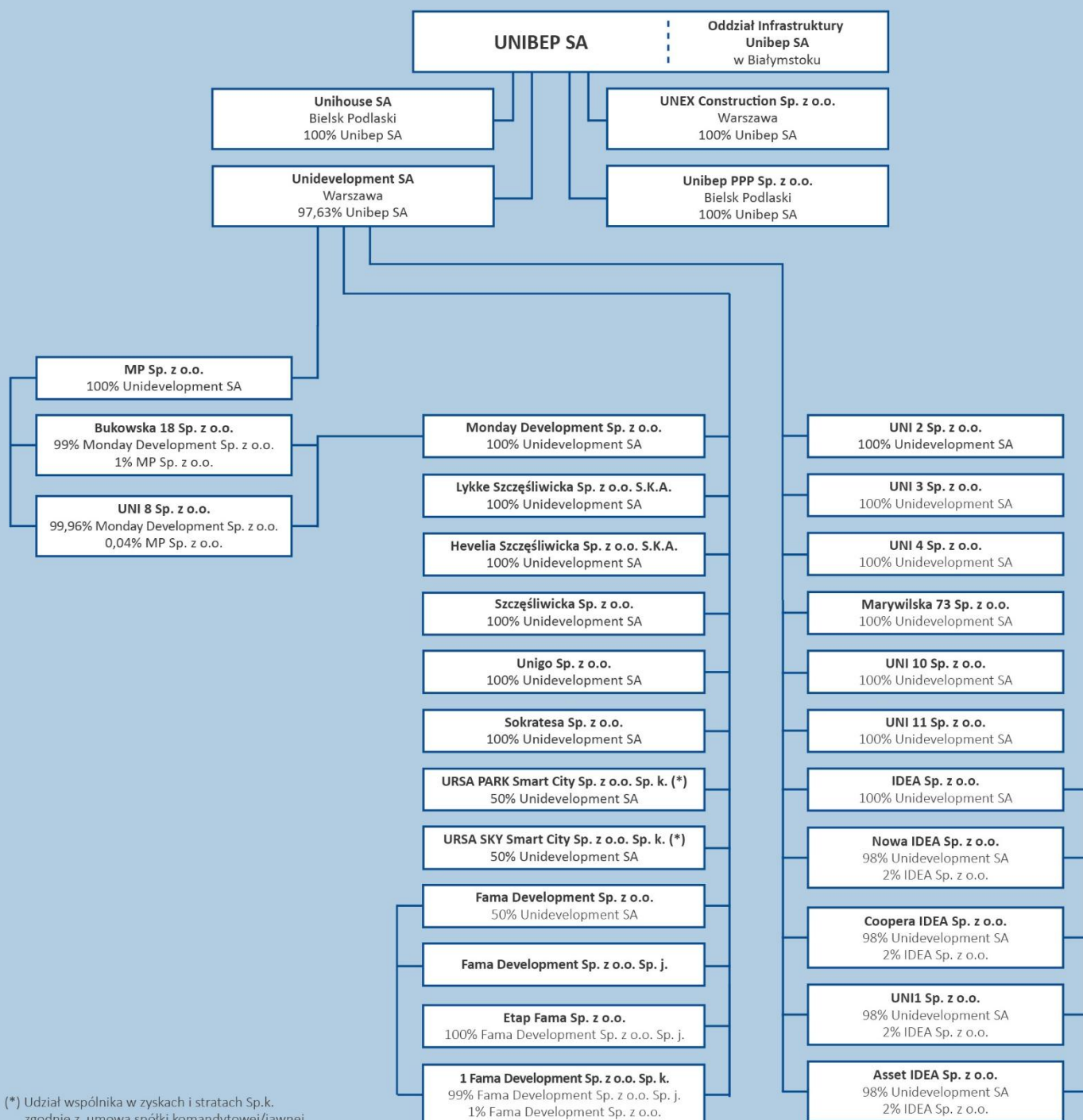
30 kwietnia 2026 roku podjęto stosowne uchwały o umorzeniu udziałów za wynagrodzeniem „z czystego zysku” w spółce Szczęśliwicka sp. z o.o. bez obniżenia kapitału zakładowego. Tym samym jedynym wspólnikiem spółki Szczęśliwicka została spółka Unidevelopment S.A.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy Unibep.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP

STAN NA 30 CZERWCA 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 CZERWCA 2026 I DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów oraz kapitale zakładowym [%]
Zofia Mikołuszek*	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 Mikołuszek pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszkiem.

- (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 kwartał 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 czerwca 2026 i dzień publikacji raportu



Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2026 roku kapitał zakładowy UNIBEP S.A. wyniósł 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 UPRAWNIENÍ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

21 maja 2026 roku Rada Nadzorcza Emitenta powołała Zarząd Spółki na nową wspólną VIII kadencję, której bieg rozpoczął się z dniem odbycia Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego sprawozdania za rok obrotowy 2025. Skład Zarządu nie uległ zmianie. (RB 32/2026)

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

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

Zgodnie z informacją przekazaną w raporcie bieżącym 49/2026, w dniu 31 lipca 2026 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał rezygnację Pana Leszka Marka Gołąbickiego 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 kwartał 2026 roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od osób zarządzających i nadzorujących dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

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 30 czerwca 2026 roku				
Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	190 000	19 000	0,54%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
Ewelina Karp-Kręglińska	Członek Zarządu	-	-	-
Paweł Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-
Stan na dzień publikacji raportu				
Andrzej Piotr Sterczyński	Prezes Zarządu	8 050	805	0,02%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
Tomasz Franczewski	Wiceprezes Zarządu	-	-	-
Ewelina Karp-Kręglińska	Członek Zarządu	-	-	-
Paweł Nogalski	Członek Zarządu	-	-	-

23 czerwca 2026 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło uchwały w przedmiocie wyboru z tym samym dniem Rady Nadzorczej Spółki na nową VIII kadencję – w składzie zgodnie tabelą j.n. (RB 42/2026)

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 czerwca 2026 roku i dzień publikacji raportu				
Dariusz Blocher	Przewodniczący RN	244 625	24 462,50	0,68%
Jan Mikołuszko	Pierwszy Zastępca Przewodniczącego RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Drugi Zastępca Przewodniczącego RN	4 900 000	490 000	3,56%
Wojciech Jacek Stajkowski	Trzeci Zastępca Przewodniczącego RN	1 250 000	24 462,50	0,68%
Michał Kotosowski	Członek RN	-	-	-
Piotr Biezuński	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 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.

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 Emitent 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 na podstawie uchwały Emitenta z dnia 12 marca 2026 roku. Dzień wcześniejszego wykupu przypadał na 19 kwietnia 2026 roku, przy czym z uwagi na fakt, że dzień ten nie był dniem roboczym, wypłata świadczeń została dokonana w najbliższym dniu roboczym, tj. 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 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 czerwca 2026 roku wartość wskaźnika: Zadłużenie finansowe netto/EBITDA dla obligacji serii J wyemitowanych przez Unibep S.A. wynosi 0,57.

Na dzień 30 czerwca 2026 roku wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii J wyemitowanych przez Unibep S.A. wynosi 0,21.

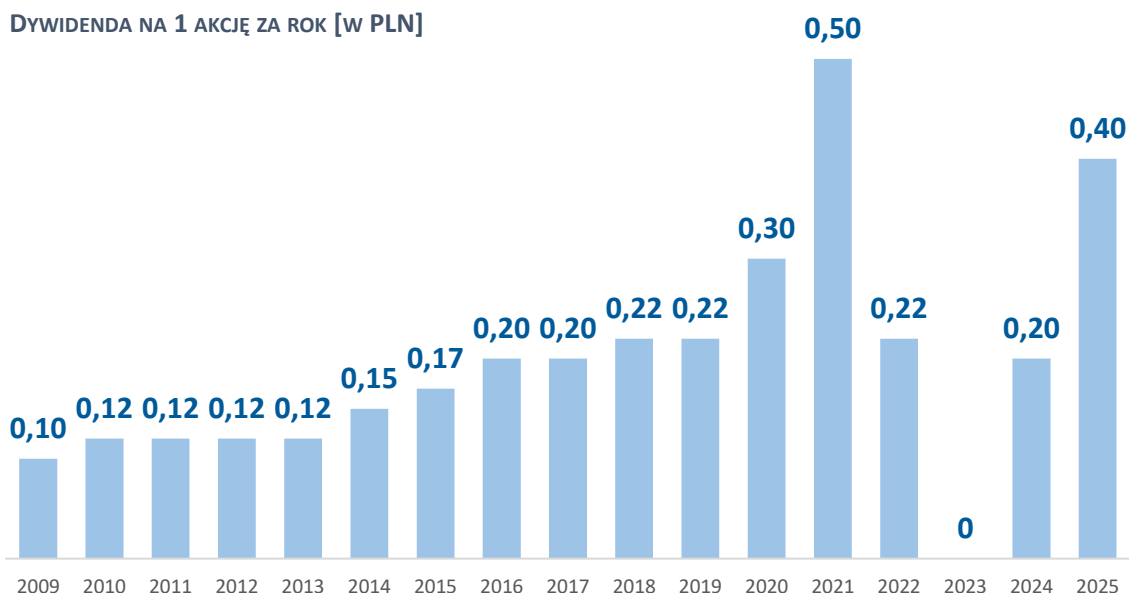
Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wielkość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2025r	Wartość wskaźnika na 30 czerwca 2026r	Czy złamany
Zadłużenie netto/ EBITDA	max. 3,5	-1,04	0,57	Nie
Zadłużenia netto/ Kapitały własne	max 1,0	-0,43	0,21	Nie

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.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [w PLN]



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 296 552 tys. zł i nie przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 184 873 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 243 119 tys. zł i nie przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 234 911 tys. zł).

Dodatkowe informacje nt. spraw spornych zostały zamieszczone w punkcie 3.19 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 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 1H 2026:

- 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.

Dodatkowe informacje nt. transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zamieszczone w punkcie 3.15 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku.

6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. Poniżej wybrane gwarancje udzielone w 1H 2026 roku:

Instytucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
PZU S.A.	Budownictwo Infrastrukturalne	16,9	11.07.2028	Należytego wykonania umowy
Erste Bank Polska S.A.	Budownictwo modułowe	16,2	16.11.2027	Zwrotu zaliczki
Accelerant Insurance Europe SA	Budownictwo Infrastrukturalne	15,0	16.11.2027	Należytego wykonania umowy
KUKE S.A.	Budownictwo modułowe	13,0	14.02.2028	Zapłaty
Bydgoski Fundusz Poręczeń Kredytowych Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	Budownictwo Infrastrukturalne	8,0	11.07.2028	Należytego wykonania umowy
Erste Bank Polska S.A.	Budownictwo modułowe	7,2	16.11.2027	Zwrotu zaliczki
Erste Bank Polska S.A.	Budownictwo Ogólne	6,6	19.11.2027	Zwrotu zaliczki
Erste Bank Polska S.A.	Budownictwo Infrastrukturalne	6,1	15.11.2026	Zwrotu zaliczki
Fundusz Rozwoju i Promocji Województwa Wielkopolskiego SA	Budownictwo Infrastrukturalne	5,8	17.12.2027	Należytego wykonania umowy

Dodatkowo:

- 10 lutego 2026 roku Unidevelopment SA zawarł gwarancje za zobowiązania spółki celowej Marywilska 73 Sp. z o.o. z Santander Bank Polska S.A. w ramach posiadanej Umowy o Multiliniję. Wartość gwarancji wynosi 750 tys. zł, a data obowiązywania przypada na 12 czerwca 2026 roku.
- 25 lutego 2026 roku Unidevelopment S.A. zawarł gwarancje należytego wykonania umowy najmu z TU Euler Hermes S.A. na kwotę 1,6 mln zł. Gwarancja będzie obowiązywać do 02 marca 2027 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 3.19 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 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 czerwca 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.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W sprawozdaniu z działalności za 1H 2026 roku przedstawiono wybrane, zagregowane dane finansowe. Pełne informacje zawarte są w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowego za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku.

SKRÓCONE ZESTAWIENIA FINANSOWE GRUPY UNIBEP

Aktywa – Grupa Unibep [TYS. PLN]	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Zmiana 30.06.26/ /30.06.25	Zmiana %
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE	468 344	477 647	487 636	-19 292	-4%
Środki trwałe razem	143 339	145 022	147 162	-3 823	-3%
Wartości niematerialne	24 274	24 452	23 357	917	4%
Nieruchomości inwestycyjne	170 672	169 651	169 196	1 476	1%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	70 636	84 445	86 417	-15 781	-18%
Gruntły przeznaczone pod zabudowę	24 279	22 779	24 826	-547	-2%
Pozostałe	35 144	31 298	36 678	-1 534	-4%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE	1 377 701	1 516 195	1 325 305	52 396	4%
Zapasy	350 060	333 146	414 112	-64 052	-15%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	398 017	397 035	388 340	9 677	2%
Aktywa kontraktowe	247 302	144 511	250 269	-2 967	-1%
Pożyczki udzielone	114 833	114 833	110 190	4 643	4%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	258 727	500 645	143 976	114 751	80%
Pozostałe	8 762	26 025	18 418	-9 656	-52%
AKTYWA RAZEM	1 846 045	1 993 842	1 812 941	33 104	2%

Pasywa – Grupa Unibep [TYS. PLN]	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 31.12.2025 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Zmiana 30.06.26/ /30.06.25	Zmiana %
KAPITAŁ WŁASNY OGÓŁEM	343 168	350 209	313 454	29 714	9%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	423 101	320 957	406 687	16 414	4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	213 795	95 524	197 148	16 647	8%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	36 728	40 631	40 341	-3 613	-9%
Rezerwy długoterminowe	86 169	86 672	84 463	1 706	2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	71 816	66 319	65 746	6 070	9%
Pozostałe	14 594	31 811	18 988	-4 394	-23%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	1 079 776	1 322 676	1 092 800	-13 024	-1%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	364 933	449 366	333 747	31 186	9%
Zobowiązania kontraktowe	232 922	216 577	154 443	78 479	51%
Kaucje z tytułu umów z klientami	79 527	83 824	84 603	-5 076	-6%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	79 325	208 655	105 716	-26 391	-25%
Rezerwy krótkoterminowe	293 257	333 130	386 391	-93 134	-24%
Pozostałe	29 812	31 124	27 901	1 911	7%
PASYWA RAZEM	1 846 045	1 993 842	1 812 941	33 104	2%

SKONSOLIDOWANY RZIS [TYS. PLN]	1H 2026	1H 2025	Zmiana	Zmiana %
Przychody z umów z klientami	856 576	1 035 499	-178 923	-17%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	80 887	81 669	-782	-1%
<i>marża zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>9,4%</i>	<i>7,9%</i>		
Koszty sprzedaży	6 446	6 931	-484	-7%
Koszty zarządu	52 315	46 682	5 633	12%
Saldo działalności operacyjnej	-3 905	7 746	-11 650	-150%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	18 221	35 802	-17 581	-49%
<i>marża zysku operacyjnego</i>	<i>2,1%</i>	<i>3,5%</i>		
saldo działalności finansowej	-14 254	-22 922	8 668	38%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 966	12 880	-8 914	-69%
Zysk (strata) netto	3 164	6 499	-3 335	-51%
<i>marża zysku netto</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,6%</i>		
<i>z tego przypadający:</i>				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	3 099	351	2 748	783%
- udziałom niesprawującym kontroli	65	6 148	-6 082	-99%
EBITDA	34 746	51 496	-16 750	-33%
<i>marża EBITDA</i>	<i>4,1%</i>	<i>5,0%</i>		

SKONSOLIDOWANE PRZEPŁYWY [TYS. PLN]	01.01.2026 r. – 30.06.2026 r.	01.01.2025 r. – 30.06.2025 r.
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	3 966	12 880
II. Korekty razem	-205 048	-68 342
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-202 403	-67 863
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 883	6 066
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-25 673	-56 733
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-241 918	-118 527
Środki pieniężne na początek okresu	500 645	262 504
Środki pieniężne na koniec okresu	258 727	143 976

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE - SKONSOLIDOWANE

Wskaźnik	1H 2026	1H 2025	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	2,1%	3,5%	= EBIT OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność EBITDA	4,1%	5,0%	= EBITDA OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność netto (ROS)	0,4%	0,6%	= ZYSK NETTO OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	0,9%	2,1%	= ZYSK NETTO OKRESU/ŚREDNI STAN KAPITAŁÓW WŁASNYCH W OKRESIE
Relacja kosztów zarządu do przychodów	6,1%	4,5%	= KOSZTY ZARZĄDU OKRESU/PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY OKRESU
	30.06.2026	30.06.2025	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,81	0,83	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,28	1,21	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,24	0,13	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

[TYS. PLN]	Stan na dzień 30.06.2026 roku	Stan na dzień 30.06.2025 roku	Różnica	Zmiana %
Razem DŁUG	361 400	372 180	-10 780	-3%
w tym zobowiązania z tytułu najmu	29 616	29 631	-15	-0,1%
Dług pomniejszony o zobowiązania z tytułu najmu	331 784	342 548	-10 764	-3%
Gotówka	258 727	143 976	114 751	80%
DŁUG FINANSOWY NETTO (bez zobowiązań z tytułu najmu)	73 057	198 573	-125 514	-63%

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.

8. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU

W SPRAWIE ZGODNOŚCI ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na podstawie § 71 ust. 1 pkt 4) rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 6 czerwca 2025 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Unibep S.A. oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Unibep oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Unibep S.A. za okres 01.01.2026 do 30.06.2026 roku i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Unibep S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unibep oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

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