

Szacunkowe wstępne wyniki finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej Unibep S.A. (Grupa Kapitałowa) za IQ 2026 roku [w nawiasie przedstawiono dane za analogiczny okres 2025 roku]:

Dane szacunkowe dla skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej:

	I kw. 2026	I kw. 2025
1) Skonsolidowane przychody ze sprzedaży:	328 996 tys. zł	[429 843 tys. zł] -23,5%
w tym przychody skonsolidowane w segmencie (bez uwzględnienia korekt konsolidacyjnych):		
budowlanym (*):	259 967 tys. zł	[354 811 tys. zł] -26,7%
budownictwa modułowego:	52 971 tys. zł	[27 451 tys. zł] +93,0%
deweloperskim:	30 124 tys. zł	[62 792 tys. zł] -52,0%
(*) segment budowlany ujmuje łącznie sektory budownictwa: energetycznego, ogólnego oraz infrastrukturalnego		
2) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	30 266 tys. zł	30 012 tys. zł
3) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	862 tys. zł	4 361 tys. zł
4) Skonsolidowany zysk netto:	-5 036 tys. zł	-4 010 tys. zł
4a) zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	-5 458 tys. zł	-5 627 tys. zł

Dane szacunkowe bilansowe Grupy Kapitałowej:

Dane wg stanu na dzień 31 marca 2026 roku [31 marca 2025 roku]:

1) Poziom gotówki:	390 339 tys. zł	[105 677 tys. zł]
2) Poziom zadłużenia finansowego (z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów):	443 119 tys. zł	[365 235 tys. zł]
3) Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową:	115 394 tys. zł	[107 782 tys. zł]
4) Portfel zamówień	3,7 mld zł	[3,0 mld zł] +22%
5) Kontraktacja (segment budowlany + modułowy)	132 mln zł	[307 mln zł] -57%

Jednocześnie Zarząd Emitenta pragnie zwrócić szczególną uwagę na poniższe elementy, tj.:

- **Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł ok. 30,3 mln zł i był nieznacznie wyższy niż w I kw. 2025 roku, pomimo niższego poziomu przychodów wykazując wzrost rentowności zysku brutto ze sprzedaży do 9,2% z 7,0% w ubiegłym roku,**
- **Emitent oczekuje podpisania kontraktów o łącznej wartości ok. 2,1 mld zł (w części przypadającej na Unibep S.A.) w wyniku złożenia najkorzystniejszych ofert w postępowaniach przetargowych, przy czym dla większości postępowań trwa jeszcze procedura odwoławcza.**
- **Dług netto na 31 marca 2026 r. wyniósł 53 mln zł wobec 260 mln zł na 31 marca 2025 r., co oznacza istotny spadek rok do roku.**

W okresie I kw. 2026 roku przychody Grupy Kapitałowej były niższe o 23,5% r/r przede wszystkim w związku z ujemną dynamiką w segmencie deweloperskim i budowlanym.

W segmencie budowlanym istotny wpływ na spadek sprzedaży miały niekorzystne warunki atmosferyczne w miesiącach zimowych, które ograniczyły tempo realizacji prac. Wiele prac budowlanych szczególnie w segmencie infrastruktury zostało zrealizowanych intensywnie jeszcze w końcówce zeszłego roku, aby zakończyć je przed okresem przerwy zimowej, która dla kontraktów z tego segmentu trwa zazwyczaj od 15 grudnia do 15 marca. Ponadto w segmencie budownictwa ogólnego kontrakty, na których dokonywane są jeszcze uzgodnienia projektowe z zamawiającymi lub na których uruchomienie prac zależy od pozwoleń na budowę uzyskiwanych przez zamawiających, zostaną uruchomione z opóźnieniem, a ich realizacja przesunęła się na kolejne kwartały 2026 roku.

Segment deweloperski zrealizował założenia dotyczące liczby lokali mieszkalnych rozpoznanych w wynikach, jednak ich liczba była niższa niż rok wcześniej, w ślad za słabą koniunkturą w segmencie popularnym notowaną wciąż w I kw. 2026 roku.

W rezultacie, Grupa Kapitałowa odnotowała spadki sprzedaży w porównaniu z analogicznym okresem zeszłego roku. Z drugiej jednak strony Grupa Kapitałowa cały czas utrzymuje pozytywny trend poprawy rentowności operacyjnej liczonej wskaźnikiem marży brutto ze sprzedaży dla realizowanego portfela zamówień. W analizowanym okresie I kw. 2026 roku wskaźnik ten wzrósł do 9,2% z 7,0% notowanych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Pozytywnie kształtuje się również wynik z działalności operacyjnej. Pozytywny odczyt zysku operacyjnego na poziomie ok. 0,9 mln zł był jednak niższy niż w I kw. 2025 roku, co wynikało przede wszystkim z niższego poziomu rozpoznanej sprzedaży, ale też wyższych kosztów ogólnych, które w bieżącym roku są wyższe w ślad m.in. za regulacjami płacowymi poczynionymi od II kw. 2025 roku.

Zarząd Grupy Kapitałowej pragnie przy tym wskazać, że notowana poprawa wskaźnika rentowności marży brutto ze sprzedaży dla realizowanego w bieżącym roku portfela zamówień, będzie w kolejnych miesiącach sezonu budowlanego 2026 wptywać pozytywnie na ogólne wyniki operacyjne Grupy Kapitałowej, w ślad za rosnącą skalą prac budowlanych w nadchodzącym sezonie letnim.

Na uwagę zasługuje istotny spadek długu netto Grupy Kapitałowej, który według stanu na 31 marca 2026 roku wyniósł 53 mln zł wobec 260 mln zł rok wcześniej. Zmiana ta była efektem działań operacyjnych wdrożonych w obszarze polityki kontraktacyjnej oraz nadzoru nad realizacją kontraktów, ale również polityki kontroli procesów wewnętrznych w tym kontrolingu operacyjnego, dyscypliny kosztowej i procesu zakupów.

Wpływ na zaprezentowane wstępne wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za I kw. 2026 roku miały czynniki i zdarzenia w ramach poszczególnych segmentów działalności.

W **segmentcie budowlanym** pomimo spadku sprzedaży o 26,7%, poprawiła się rentowność na poziomie zysku brutto ze sprzedaży osiągając poziom 10,4% wobec 5,6% w I kw. 2025 roku. W ramach sektorów:

- a) Sektor budownictwa infrastrukturalnego odnotował sprzedaż niższą o ok. 12% r/r (o 10,3 mln zł), co z ma swoje źródło w zaniechanych lub przynajmniej istotnie spowolnionych procesach budowlanych przy trudnych warunkach atmosferycznych w okresie zimowym. Jednocześnie sektor ten znacząco poprawił rentowność brutto ze sprzedaży, która wzrosła do 16,0% w I kw. 2026 roku wobec 0,7% w analogicznym okresie roku poprzedniego. Wzrost rentowności był efektem częściowych rozliczeń produkcji i budżetów kontraktów oraz ostatecznym rozpoznaniem wyników kontraktów, które w okresie I kw. 2026 były finalnie rozliczane.
- b) Budownictwo ogólne odnotowało sprzedaż niższą o ok. 29% r/r. Spadek ten wynikał głównie z warunków pogodowych, które ograniczyły tempo realizacji prac oraz wymusiły aktualizację harmonogramów. Ponadto jak wskazano powyżej, realizacja niektórych kontraktów, dla których trwa proces uzgodnień projektowych lub oczekuje się pozwolenia na budowę ze strony inwestora, ulegają przesunięciu na okres sezonu letniego. Niezależnie od powyższego efektywność sektora uległa poprawie. Dzięki utrzymaniu dyscypliny budżetowej rentowność brutto ze sprzedaży wzrosła do 7,9% w I kw. 2026 roku z 6,6% rok wcześniej.
- c) Budownictwo energetyczne wykazało o ok. 38% niższą sprzedaż względem I kw. 2025 roku. Spadek sprzedaży wynika głównie ze struktury aktualnie realizowanych projektów. Kluczowe dla poziomu sprzedaży w 2025 roku kontrakty realizowane w formule „buduj” mają ograniczony wpływ na wyniki roku 2026. Jednocześnie kontrakty pozyskane w 2025 roku w formule „projektuj i buduj” znajdują się obecnie w fazie projektowania lub na wcześniejszym etapie realizacji, dlatego ich istotniejszy wpływ na poziom sprzedaży oczekiwany jest w kolejnych okresach sprawozdawczych. Rentowność sektora pozostała na poziomie roku poprzedniego (8,3% za I kw. 2026 roku wobec 8,4% rok wcześniej).

Na koniec I kw. 2026 roku portfel zamówień segmentu budowlanego wzrósł do poziomu 3,4 mld zł wobec 3 mld zł rok wcześniej. Jednocześnie, podobnie jak w analogicznym okresie poprzedniego roku, kontraktacja w segmencie pozostawała na niskim poziomie i wyniosła 44 mln zł wobec 275 mln zł rok wcześniej. Warto przy tym wskazać, że wiele przetargów, w których Emitent zajmuje pierwsze miejsce, jest obecnie w procesie odwoławczym, zaś przy pozytywnym rozstrzygnięciu wskazana sytuacja kontraktacyjna może ulec zdecydowanej zmianie.

Po dniu bilansowym Unibep SA pozyskał warunkowy kontrakt na budowę obiektu hotelowego na wartość 149 mln zł, a obecnie oczekuje podpisania kontraktów o łącznej wartości ok. 2,1 mld zł (w części przypadającej na Unibep S.A.) w wyniku złożenia najkorzystniejszych ofert w postępowaniach przetargowych. Wśród projektów znajdują się m.in: budowa obwodnicy Starogardu Gdańskiego (raport bieżący 92/2025), rozbudowa Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy (raport bieżący 26/2026) oraz prace na linii kolejowej E75 Białystok – Ełk (raport bieżący 27/2026).

W **segmentcie modułowym** sprzedaż w I kw. 2026 roku była wyższa o 93% r/r. Wzrost ten był efektem aktywnej kontraktacji prowadzonej w całym 2025 roku oraz rekordowego portfela zamówień, który na koniec marca 2026 roku wyniósł 269 mln zł.

Istotnym czynnikiem wspierającym sprzedaż i wyniki pozostaje jeden z największych kontraktów eksportowych we Frankfurcie nad Menem (Niemcy), pozyskany w październiku ub.r. o wartości ok. 152 mln zł, który zapewnia ciągłość produkcji oraz efektywne wykorzystanie potencjału wytwórczego fabryki w perspektywie najbliższych dwóch lat.

W I kw. 2026 roku segment modułowy pozyskał kontrakty o łącznej wartości 88 mln zł, które przełożyły się na 14 mln zł sprzedaży. W analizowanym okresie istotne było również przyjęcie od Adapteo Group Oy dwóch zamówień o łącznej wartości ok. 29 mln zł w ramach obowiązującej umowy ramowej na dostawy w latach 2023–2026. Dodatkowo po dniu bilansowym przyjęto do realizacji trzecie zamówienie o wartości ok. 35 mln zł.

W rezultacie prowadzonej działalności segment modułowy wygenerował zerowy wynik brutto na sprzedaży wobec straty na poziomie -6,5% rok wcześniej.

W dniu 19.05.2026 roku Unihouse S.A. podpisał największy w swojej historii kontrakt o wartości ok. 260 mln zł z firmą Bechtel Polska sp. z o.o., dla której zaprojektuje, wyprodukuje i zmontuje kilkaset szt. modułów tymczasowego zakwaterowania w technologii modułowej z drewna 3D oraz inne budynki pomocnicze wraz z infrastrukturą na terenie planowanej elektrowni jądrowej w gminie Choczewo (raport bieżący 29/2026).

W **segmencie deweloperskim** przychody ze sprzedaży wyniosły 30 mln zł, co oznacza spadek o 52% r/r. Głównym czynnikiem determinującym poziom przychodów w tym segmencie była niższa liczba lokali przekazanych protokolarnie, a tym samym rozpoznanych w sprzedaży w okresie sprawozdawczym, w ślad za słabą koniunkturą rynkową w segmencie popularnym. Segment osiągnął założenia w zakresie liczby lokali mieszkalnych rozpoznanych w wyniku finansowym, jednak ich wolumen był niższy niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W I kw. 2026 roku rozpoznano przychody z 51 lokali wobec 58 lokali rok wcześniej, co stanowi spadek o 12% r/r. Jednocześnie Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost sprzedaży deweloperskiej do 71 lokali wobec 50 lokali w analogicznym okresie roku poprzedniego, co oznacza wzrost o 42% r/r.

Zysk brutto ze sprzedaży w segmencie uległ obniżeniu do 18,2% wobec 25,2% w I kw. 2025 roku. Spadek rentowności wynikał zarówno z niższego poziomu rozpoznanych przychodów, zmian w strukturze sprzedaży, jak i działań dostosowawczych w zakresie oferty do warunków rynkowych oraz oczekiwań klientów.

Zarząd Emitenta wskazuje, iż prezentowane wyniki finansowe mają charakter wstępny, a zaprezentowane dane finansowe stanowią szacunkowe wstępne dane uzyskane w trakcie przygotowania sprawozdań finansowych za okres sprawozdawczy, według najlepszej wiedzy Zarządu, na dzień ich sporządzenia i w oparciu o założenie, że nie powstaną nowe okoliczności, które mogłyby istotnie wpłynąć na zaprezentowane pozycje po dniu opublikowania zaprezentowanych danych finansowych.

W przypadku zidentyfikowania istotnych rozbieżności w poziomie agregowanych skonsolidowanych danych finansowych analizowanych za okres I kw. 2026 roku względem danych zaprezentowanych w niniejszym raporcie bieżącym, Emitent niezwłocznie przekaze aktualizację tych wartości. Jednocześnie Emitent wskazuje, że w przypadku braku istotnych rozbieżności szczegółowe informacje na temat ostatecznych wyników osiągniętych przez Grupę Kapitałową w I kw. 2026 roku zostaną przekazane w raporcie za ten okres, którego publikacja przewidziana jest na 29 maja 2026 roku.