

Szacunkowe wstępne wyniki finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej Unibep S.A. (Grupa Kapitałowa) za I półrocze 2026 roku:

Dane szacunkowe dla skonsolidowanych przychodów Grupy Kapitałowej (tys. zł)

	1H 2026	1H 2025	
1) Skonsolidowane przychody ze sprzedaży:	856 576	1 035 499	-17,3%
w tym przychody skonsolidowane w segmencie (bez uwzględnienia korekt konsolidacyjnych):			
budowlanym (*):	648 375	905 736	-28,4%
budownictwa modułowego:	181 709	69 562	+161,2%
deweloperskim:	53 687	90 848	-40,9%
(*) segment budowlany ujmuje łącznie sektory budownictwa: energetycznego, ogólnego oraz infrastrukturalnego			

Dane szacunkowe dla skonsolidowanych wyników Grupy Kapitałowej (tys. zł)

	1H 2026	1H 2025	* 1H 2025 bez zdarzeń jedorazowych
1) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	80 887	81 669	81 669
2) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	18 221	35 802	28 802
3) Skonsolidowany zysk netto:	3 164	6 499	829
4) Zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	3 099	351	-2 484

Dane szacunkowe bilansowe Grupy Kapitałowej (tys. zł)

	na dzień 30.06.2026	na dzień 30.06.2025
1) Poziom gotówki:	258 727	143 976
2) Poziom zadłużenia finansowego	331 784	342 549
(z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów):		
3) Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową:	120 562	110 190

Dane operacyjne

	na dzień 30.06.2026	na dzień 30.06.2025	
1) Portfel zamówień	3,66 mld zł	3,50 mld zł	+4%
2) Kontraktacja (segment budowlany + modułowy)	576 mln zł	1 306 mln zł	-56%

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

- **Zysk brutto ze sprzedaży wyniósł ok. 81 mln zł i był nieznacznie niższy niż w 1H 2025 roku**, pomimo niższego poziomu przychodów wykazując **wzrost rentowności zysku brutto ze sprzedaży do 9,4% z 7,9%** w ubiegłym roku.
- **Zysk netto oraz zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wzrosły** w porównaniu z ubiegłym rokiem, po wyeliminowaniu zdarzenia o charakterze jednorazowym odnotowanym w analogicznym okresie poprzedniego roku, a dot. przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych i to pomimo obciążenia wyniku finansowego w 2Q 2026 odpisem związanym z wypłatą kwoty 7,6 mln zł tytułem realizacji gwarancji należytego wykonania umowy na rzecz zamawiającego, o której to wypłacie była mowa w sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej za 1Q 2026 roku (obecnie strony znajdują się w procesie medyjnym).
- **Dług netto na 30 czerwca 2026 r. wyniósł 73 mln zł wobec 199 mln zł na 30 czerwca 2025 r.**, co oznacza istotny spadek rok do roku.
- Po dniu bilansowym **Emitent podpisał dwa kontrakty na wartość 0,64 mld zł i oczekuje podpisania kontraktów o łącznej wartości ok. 1,9 mld zł** (w części przypadającej na Unibep S.A.) w wyniku złożenia najkorzystniejszych ofert w postępowaniach przetargowych, przy czym dla części postępowań trwa jeszcze procedura odwoławcza.

*** 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).

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, kompensowanym 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.

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, przy dodatkowym pozytywnym wpływie salda różnic kursowych. Dodatkowo pozytywnie na wynik netto wpłynęło ukształtowanie się efektywnej stopy podatkowej.

Na uwagę zasługuje istotnie niższy poziom długu netto Grupy Kapitałowej, który na 30 czerwca 2026 roku wyniósł 73 mln zł wobec 199 mln zł rok wcześniej.

Wpływ na zaprezentowane wstępne wyniki finansowe Grupy Kapitałowej za 1H 2026 roku miały czynniki i zdarzenia w ramach poszczególnych segmentów działalności.

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. 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.

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 dwa kontrakty na wartość 0,64 mld zł netto, a w tzw. „poczekalni” znajdują się kontrakty, które oczekują na podpisanie umów z zamawiającymi o łącznej wartości ok. 1,9 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.

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.

W 1H 2026 roku spółka zakontraktowała 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 tej kwoty 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 dostawę w latach 2023–2026.

Jednym z najważniejszych wydarzeń 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.

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. 125 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 kolejny kontrakt na rynku polskim o wartości 60 mln zł, co potwierdza utrzymującą się wysoką aktywność sprzedażową oraz dalszy wzrost portfela zamówień.

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, ale również procesami o charakterze promocyjnym wspierającymi proces sprzedażowy.

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.

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.

W analizowanym okresie rozpoczęto realizację kolejnego etapu osiedla mieszkaniowego w Radomiu, obejmującego 145 lokali mieszkalnych. Tym samym liczba mieszkań będących w ofercie na 30 czerwca 2026 roku wyniosła 610 wobec 582 rok wcześniej. W III kw. br. Grupa Unidevelopment planuje rozpoczęcie przekazywania lokali w warszawskiej inwestycji Impuls Marywilska.

W przeciągu ostatnich okresów, zgodnie ze wcześniejszymi informacjami Zarząd Emitenta oraz Zarządy spółek zależnych skupiały się nad poprawą rentowności realizowanych kontraktów liczonej wskaźnikiem marży brutto ze sprzedaży. W rezultacie, działania kontraktacyjne (tj. uczestnictwo w ogłaszanych przetargach z zakresu segmentów budowlanego lub modułowego) były selektywne, zawsze związane z poszukiwaniem zadań, na

których możliwym stawało się uzyskanie przewag konkurencyjnych wobec innych oferentów. Działania te przyniosły wymierne korzyści w zakresie poprawy marży brutto ze sprzedaży, choć wobec wojny cenowej nie pozwalały na uzyskanie założonych sukcesów kontraktacyjnych zgodnie z oczekiwaniami.

Obecnie notowana większa podaż nowych przetargów będzie skutkować mniejszą presją konkurencyjną, szczególnie w segmencie infrastrukturalnym i energetycznym oraz sprzyjać dalszej poprawie rentowności ogólnej, zaś sukcesy kontraktacyjne powodujące wzrost wartości posiadanego portfela zamówień powinny w znakomity sposób sprzyjać uzyskaniu przez Grupę Kapitałową rosnących wartości przychodów oraz wyników finansowych.

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 1H 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 1H 2026 roku zostaną przekazane w raporcie za ten okres, którego publikacja przewidziana jest na 11 września 2026 roku.