

1H2026



**ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE
SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

ZA I PÓŁROCZE 2026 SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MSR 34 „ŚRÓDROCZNA SPRAWOZDAWCZOŚĆ FINANSOWA”
ZATWIERDZONYM PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 11 WRZEŚNIA 2026 ROKU

SPIS TREŚCI

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	5
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	6
Śródroczny skrócony jednostkowy rachunek zysków lub strat.....	7
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	8
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	9
Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych	10
Informacje ogólne.....	11
I. Dane jednostki	11
II. Czas trwania jednostki	11
III. Okresy prezentowane	11
IV. Skład organów jednostki.....	11
V. Biegli rewidenci.....	12
VI. Znaczący akcjonariusze	12
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu	14
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości.....	14
1.1.1. Standardy i interpretacje.....	14
1.1.2. Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego.....	17
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności.....	17
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności.....	18
1.1.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji.....	18
1.2. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	18
1.3. Spółki powiązane	19
1.3.1. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep	20
1.3.2. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	21
2. Noty objaśniające	22
2.1. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	22
2.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	22
2.3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23
2.4. Aktywa i zobowiązania kontraktowe.....	23
2.5. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	25
2.6. Rezerwy.....	25
2.7. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	26
2.8. Podatek dochodowy	27
2.9. Emisja, wykup oraz spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	28
2.10. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda	28
2.11. Przychody z umów z klientami	28
2.12. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	29
2.13. Przychody i koszty finansowe.....	30
2.14. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	30
2.14.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe.....	30
2.14.2. Gwarancje.....	33

2.15.	Instrumenty finansowe	34
2.16.	Zysk (strata) na jedną akcję	37
2.17.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	38
2.18.	Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane	39
3.	Wpływ sytuacji wojennej na działalność Spółki	39
4.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	39
5.	Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	42

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	stan na dzień 30.06.2026 <i>przełgądane, nieaudytowane</i>	stan na dzień 31.12.2025 <i>audytowane</i>
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe		83 260	83 226
Wartości niematerialne		14 636	15 022
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	1.3.2	352 524	336 223
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		17 197	14 167
Kaucje z tytułu umów z klientami		9 703	13 782
Pożyczki udzielone		5 729	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		48 094	52 895
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		531 143	515 315
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy		39 074	30 560
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.1	297 262	368 929
Kaucje z tytułu umów z klientami		7 908	7 548
Aktywa kontraktowe	2.4	224 129	126 007
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 320	5 268
Pożyczki udzielone		27 000	25 000
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 000	15 620
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.3	155 232	424 857
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		753 925	1 003 788
AKTYWA RAZEM		1 285 068	1 519 103

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	stan na dzień 30.06.2026 <i>przełgłdane, nieaudytowane</i>	stan na dzień 31.12.2025 <i>audytowane</i>
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 804	65 804
Pozostałe kapitały rezerwowe		33 949	30 949
Zyski (straty) zatrzymane		95 468	105 760
Kapitał własny ogółem		198 728	206 019
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		313	342
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	2.5	136 933	9 994
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		30 514	32 518
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.15	1 705	4 562
Rezerwy długoterminowe	2.6	74 910	75 231
Kaucje z tytułu umów z klientami		65 776	61 887
Zobowiązania długoterminowe razem		310 151	184 535
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.7	288 698	406 401
Zobowiązania kontraktowe	2.4	148 941	190 494
Kaucje z tytułu umów z klientami		72 668	77 348
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	2.5	21 960	151 639
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		17 698	15 451
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.15	6 390	8 447
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		266	128
Rezerwy krótkoterminowe	2.6	219 568	278 640
Zobowiązania krótkoterminowe razem		776 189	1 128 549
Zobowiązania ogółem		1 086 340	1 313 084
PASYWA RAZEM		1 285 068	1 519 103

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca	
		2026	2025	2026	2025
		<i>przełgłdane, nieaudytowane</i>	<i>przełgłdane, nieaudytowane</i>	<i>nieprzełgłdane, nieaudytowane</i>	<i>nieprzełgłdane, nieaudytowane</i>
Przychody z umów z klientami	2.11	648 345	905 707	388 392	550 912
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		582 241	843 138	349 262	508 252
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		66 104	62 569	39 130	42 660
Koszty zarządu		44 045	38 771	22 246	19 515
Pozostałe przychody operacyjne	2.12	5 757	7 529	5 088	2 341
Pozostałe koszty operacyjne	2.12	9 550	7 354	8 501	1 753
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 266	23 973	13 471	23 733
Przychody finansowe	2.13	5 313	2 829	3 286	2 441
Koszty finansowe	2.13	14 841	22 786	7 475	12 136
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności		-3 047	966	3 083	-1 776
Oczekiwane straty kredytowe	2.2	-1 433	1 184	-806	527
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		7 124	3 798	13 171	11 735
Podatek dochodowy	2.8	4 210	3 272	4 602	4 266
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		2 914	526	8 569	7 469
Zysk (strata) netto		2 914	526	8 569	7 469

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2026	2025	2026	2025
	<i>przełgłdane, nieaudytowane</i>		<i>nieprzełgłdane, nieaudytowane</i>	
Zysk (strata) netto	2 914	526	8 569	7 469
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	3 851	-7 100	-356	-3 076
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	3 851	-7 100	-356	-3 076
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	3 851	-7 100	-356	-3 076
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	851	-1 349	-120	584
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	3 000	-5 746	-235	-2 486
<i>w tym wpływ wyceny metodą praw własności</i>	<i>626</i>	<i>-5</i>	<i>1 531</i>	<i>-5</i>
Całkowite dochody ogółem	5 915	-5 220	8 334	4 983

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2026 r. audytowane	3 507	30 949	65 804	105 760	206 019
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-13 205	-13 205
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	2 914	2 914
Inne skumulowane całkowite dochody	-	3 000	-	-	3 000
Całkowite dochody	-	3 000	-	2 914	5 915
Zmiany w kapitale własnym	-	3 000	-	-10 291	-7 291
Stan na 30 czerwca 2026 r. przeglądane, nieaudytowane	3 507	33 949	65 804	95 468	198 728

ZA OKRES 01.01.2025 – 30.06.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2025 r. audytowane	3 507	42 678	65 804	71 187	183 176
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564	-6 564
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	526	526
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-5 746	-	-	-5 746
Całkowite dochody	-	-5 746	-	526	-5 220
Zmiany w kapitale własnym	-	-5 746	-	-6 038	-11 784
Stan na 30 czerwca 2025 r. przeglądane, nieaudytowane	3 507	36 932	65 804	65 149	171 392

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025 przekształcone*
	<i>przełgądane, nieaudytowane</i>	<i>przełgądane, nieaudytowane</i>
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	7 124	3 798
II. Korekty razem:	-258 653	-60 176
1. Amortyzacja	13 479	12 328
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 958	3
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	7 761	9 240
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	4 745	-5 938
5. Zmiana stanu rezerw	-59 394	57 455
6. Zmiana stanu zapasów	-8 514	-20 179
7. Zmiana stanu należności, w tym aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-45 740	-6 860
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	-172 928	-106 255
9. Inne korekty	-20	30
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-251 529	-56 378
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	3 131	-7 755
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-248 398	-64 133
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnej	-1 725	-4 360
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	244	184
Odsetki otrzymane	2 585	1 226
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	-	5 342
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-2 000	-20 000
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-3 986	8 558
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-5 651	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-10 533	-9 050
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	90 015	-
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-94 055	-10 192
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-10 232	-9 303
Zapłacone odsetki	-9 084	-11 126
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	14 620	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-8 736	-30 621
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-267 667	-103 804
Różnice kursowe	-1 957	27
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-269 625	-103 777
Środki pieniężne na początek okresu	424 857	193 791
Środki pieniężne na koniec okresu	155 232	90 013
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	14 900	23 958

*NOTA 2.4

INFORMACJE OGÓLNE

I. DANE JEDNOSTKI

Nazwa:	UNIBEP S.A.
Forma prawna:	Spółka Akcyjna
Siedziba:	Bielsk Podlaski
Kraj rejestracji:	Polska
Podstawowy przedmiot działalności:	wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą
Organ prowadzący rejestr:	Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
Numer statystyczny REGON:	000058100

II. CZAS TRWANIA JEDNOSTKI

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. OKRESY PREZENTOWANE

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2025 roku.

IV. SKŁAD ORGANÓW JEDNOSTKI

Skład Zarządu na dzień bilansowy:

- Andrzej Piotr Sterczyński – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Ewelina Magdalena Karp-Kręglicka – Członek Zarządu
- Paweł Sebastian Nogalski – Członek Zarządu

Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

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

31 lipca 2026 roku Leszek Marek Gołąbiecki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Unibep S.A. ze skutkiem na dzień 31 lipca 2026 roku.

31 sierpnia 2026 roku Rada Nadzorcza Unibep S.A. podjęła uchwałę o powołaniu Tomasza Jana Franczewskiego na stanowisko Wiceprezesa Zarządu tej Spółki ze skutkiem od dnia 1 września 2026 roku.

Skład Rady Nadzorczej na dzień bilansowy i publikacji sprawozdania:

- Dariusz Jacek Blocher - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Jan Mikołuszko - Pierwszy Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Drugi Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Trzeci Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej
- Monika Bartoszewicz - Członkini Rady Nadzorczej
- Agnieszka Wasilewska-Semail - Członkini Rady Nadzorczej
- Piotr Wojciech Biezuński - Członek Rady Nadzorczej
- Piotr Dzikiewicz - Członek Rady Nadzorczej

V. BIEGLI REWIDENCI

PricewaterhouseCoopers Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audyt Spółka komandytowa
ul. Polna 11
00-633 Warszawa

VI. ZNACZĄCY AKCJONARIUSZE

SKŁAD AKCJONARIATU PRZEDSTAWIA PONIŻSZA TABELA* - NA DZIEŃ BILANSOWY I DZIEŃ PUBLIKACJI

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 500 000	850 000,00	24,24
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 S.A.	1 769 932	176 993,20	5,05
Free float	8 646 530	864 653,00	24,65
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	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 roku 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 roku z późn. zm.

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

- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. 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).

Kapitał zakładowy Unibep S.A. wynosił 3 507 063,40 zł i dzielił się na 35 070 634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda.

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i z wyłączeniem akcji własnych są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

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

Na dzień sporządzenia sprawozdania żaden z akcjonariuszy Spółki nie posiada udziału przekraczającego 25% praw głosu, kapitału podstawowego ani prawa do udziału w zyskach. W związku z rozproszoną strukturą właścicielską nie jest możliwe wskazanie osoby fizycznej sprawującej bezpośrednią lub pośrednią kontrolę nad jednostką. Tym samym Spółka nie identyfikuje beneficjenta rzeczywistego.

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. ZASADY PRZYJĘTE PRZY SPORZĄDZANIU RAPORTU

1.1. ZASTOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze i zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie 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 niebędącego państwem członkowskim (Dz.U. z 2025 r. poz. 755).

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

Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

1.1.1. STANDARDY I INTERPRETACJE

Zastosowane nowe i zmienione standardy i interpretacje:

W niniejszym sprawozdaniu finansowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe standardy oraz zmiany do obowiązujących standardów, które weszły w życie w 2026 roku:

- **Zmiany w klasyfikacji i wycenie instrumentów finansowych – Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7**
- **Roczne zmiany do MSSF**
- **Umowy odnoszące się do energii elektrycznej zależnej od czynników naturalnych: Zmiany do MSSF 9 oraz MSSF 7**

Powyższe zmiany nie miały istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości.

Opublikowane standardy i interpretacje, które jeszcze nie obowiązują i nie zostały wcześniej zastosowane przez Spółkę

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

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

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

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

Dzięki tym zmianom MSSF 19 uwzględnia wszystkie aktualizacje standardów MSSF, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2027 r., czyli daty wejścia w życie MSSF 19.

- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”**

Zmiany będą obowiązywać od momentu pierwszego zastosowania MSSF 18 przez jednostkę, co zasadniczo nastąpi dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. lub później. Dopuszczalne jest również ich wcześniejsze zastosowanie, jeżeli jednostka zdecyduje się na wcześniejsze wdrożenie MSSF 18.

- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych - przeliczenie na walutę prezentacyjną w warunkach hiperinflacji”**

Zmiany w standardzie MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych” będą obowiązywać dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2027 r. Spółka może zdecydować się na ich wcześniejsze zastosowanie.

- **MSSF 20 „Aktywa Regulacyjne i Zobowiązania Regulacyjne”**

Ma on zacząć obowiązywać dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2029 r. lub później, przy czym dopuszczalne jest wcześniejsze jego zastosowanie.

- **Zmiany do MSSF 10 i MSR 28 dot. sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostkami stowarzyszonymi lub wspólnymi przedsięwzięciami**

Zmiany zostały opublikowane 11 września 2014 r. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zatwierdzenie tej zmiany jest odroczone przez Unię Europejską.

- **MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”**

W kwietniu 2024 r. Rada opublikowała nowy standard MSSF 18 „Prezentacja i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”. Standard ma zastąpić MSR 1 – Prezentacja sprawozdań finansowych i będzie obowiązywał od 1 stycznia 2027 r. Zmiany w stosunku do zastępowanego standardu dotyczą głównie trzech kwestii: sprawozdania z zysku lub strat, wymaganych ujawnień dotyczących miar wyników oraz kwestii związanych z agregacją i dezagregacją informacji zawartej w sprawozdaniach finansowych.

Opublikowany standard obowiązywał będzie dla sprawozdań finansowych za okresy rozpoczynające się z dniem 1 stycznia 2027 r. lub po tej dacie.

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

W szczególności analizowane są:

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

Na obecnym etapie prac Spółka zidentyfikowała, że zastosowanie MSSF 18 wpłynie na klasyfikację w rachunku zysków lub strat nieefektywnej części wyniku instrumentów zabezpieczających typu forward, stosowanych do zarządzania ryzykiem walutowym związanym z należnościami i zobowiązaniami handlowymi. Dotychczas nieefektywna część wyniku tych instrumentów była ujmowana w przychodach lub kosztach finansowych. Zgodnie z MSSF 18 zyski i straty na instrumentach wyznaczonych jako instrumenty zabezpieczające klasyfikuje się w tej samej kategorii co przychody i koszty, na które wpływa zarządzane ryzyko, a część nieefektywną w tej samej kategorii co część efektywną. W konsekwencji, w zakresie, w jakim zabezpieczane ryzyko wpływa na przychody i koszty klasyfikowane w kategorii operacyjnej, nieefektywna część wyniku tych instrumentów będzie również klasyfikowana w kategorii operacyjnej.

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

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

1.1.2. PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

Skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, z wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Niniejsze skrócone śródroczne jednostkowe sprawozdanie finansowe podlegało przeglądowi. Raport z przeglądu publikowany jest wraz z niniejszym sprawozdaniem.

1.1.3. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

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

Należy zwrócić uwagę, że na dzień 30 czerwca 2026 r. aktywa krótkoterminowe Spółki wynosiły 754 mln PLN, natomiast zobowiązania krótkoterminowe 776 mln PLN, co oznaczało ujemną różnicę na poziomie jedynie ok. 22 mln PLN. Dla porównania, na dzień 31 grudnia 2025 r. ujemna różnica pomiędzy aktywami a zobowiązaniami krótkoterminowymi wynosiła ok. 125 mln PLN.

Istotna poprawa poziomu kapitału obrotowego wynikała przede wszystkim ze zmiany struktury finansowania Spółki. W I półroczu 2026 r., w następstwie przeprowadzonych działań refinansujących, w tym emisji obligacji serii J oraz przedterminowego wykupu części obligacji serii I, nastąpiło przesunięcie istotnej części zadłużenia finansowego z zobowiązań krótkoterminowych do długoterminowych. Na dzień 30 czerwca 2026 r. krótkoterminowe kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe wynosiły 22 mln PLN wobec 152 mln PLN na koniec 2025 r., podczas gdy zobowiązania finansowe długoterminowe wzrosły odpowiednio do 137 mln PLN z 10 mln PLN.

Jednocześnie zobowiązania krótkoterminowe ogółem zmniejszyły się w okresie sześciu miesięcy o ok. 352 mln PLN, do 776 mln PLN. Pomimo jednoczesnego spadku aktywów krótkoterminowych, w tym środków pieniężnych, ich poziom pozostawał zbliżony do wartości zobowiązań krótkoterminowych. Na dzień 30 czerwca 2026 r. Spółka posiadała 155 mln PLN środków pieniężnych i ich ekwiwalentów.

Dodatkowo należy uwzględnić specyfikę działalności budowlanej, w której poziom należności, aktywów kontraktowych, zobowiązań wobec dostawców oraz zobowiązań kontraktowych podlega istotnym zmianom w trakcie realizacji kontraktów i jest uzależniony od harmonogramów fakturowania, odbiorów oraz rozliczeń z inwestorami i podwykonawcami. Z tego względu sama ujemna wartość kapitału obrotowego na konkretny dzień bilansowy nie powinna być oceniana w oderwaniu od struktury tych pozycji oraz cyklu realizacji kontraktów.

W konsekwencji ujemny kapitał obrotowy na dzień 30 czerwca 2026 r. był niewielki w relacji do skali działalności Spółki i uległ istotnej poprawie względem końca 2025 r. W ocenie Spółki jego poziom, przy uwzględnieniu przeprowadzonego refinansowania zadłużenia oraz struktury aktywów i zobowiązań krótkoterminowych, nie stanowi samodzielnej przesłanki istnienia istotnej niepewności co do kontynuacji działalności.

Spółka na chwilę obecną nie planuje dalszego refinansowania zadłużenia (w tym kontekście należy rozpatrywać działania dotyczące obligacji przeprowadzone w 2026 roku).

Na dzień 30 czerwca 2026 roku oraz na dzień zatwierdzenia niniejszego Sprawozdania Finansowego nie doszło do naruszenia obowiązujących kowenantów finansowych. Zarząd na bieżąco monitoruje ich realizację oraz nie identyfikuje ryzyka ich niespełnienia w przyszłości.

W ocenie Zarządu posiadane linie kredytowe są wystarczające do utrzymania odpowiedniej płynności finansowej.

1.1.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEZONOWOŚCI DZIAŁALNOŚCI LUB CYKLICZNOŚCI DZIAŁALNOŚCI

Sezonowość związana z uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w I półroczu 2026 roku, co jednak w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku nie stanowi istotnej zmiany.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla obszaru infrastrukturalnego. Okres zimowy istotnie ogranicza tempo i zakres robót lub też je wstrzymuje (zgodnie z zapisami zawartymi w kontraktach na realizację inwestycji drogowych).

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności w sektorze kubaturowym oraz energetycznym. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają tempo i skalę realizacji na poszczególnych odcinkach robót.

1.1.5. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI

Walutą funkcjonalną Unibep S.A. i walutą prezentacji niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w zaokrągleniu do tysięcy, chyba że w konkretnych sytuacjach podano inaczej.

W związku z zastosowaniem zaokrągleń mogą wystąpić nieznaczne różnice pomiędzy wartościami wykazanymi w poszczególnych elementach sprawozdania finansowego a odpowiadającymi im notami objaśniającymi. Różnice te mają charakter techniczny i nie wpływają na rzetelność oraz jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki.

1.2. ISTOTNE WARTOŚCI OPARTE NA PROFESJONALNYM OSĄDZIE I SZACUNKACH

Zasady obowiązujące w tym zakresie nie uległy zmianie w stosunku do omówionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

1.3. SPÓŁKI POWIĄZANE

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Wartość bilansowa udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	319 302	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	549	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	186	100%	100%
Unihouse S.A.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	32 487	100%	100%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011		97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	18.12.2025		97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011		97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012		97,63%	97,63%
Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014		97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016		97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016		97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017		97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022		48,82%*)	0%**)
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022		48,82%*)	0%**)
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018		48,82%*)	48,82%**)
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018		48,82%***)	48,82%**)
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020		48,82%***)	48,82%**)
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018		97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018		97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018		97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021		97,63%	97,63%

UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
Marywilska 73 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
Etap Fama Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.07.2024	48,82%*)	48,82%**))
RAZEM						352 524	

*udział w zyskach/stratach Spółki

**w spółce komandytowej/jawnej udział głosów w spółce-komplementariuszu/wspólniku - w odniesieniu do spółek, w których realizowane są projekty deweloperskie z udziałem partnera, ocena istnienia kontroli wymaga dokonania znaczącego osądu. Sprawowanie kontroli nad tymi podmiotami jest oparte o szczególne dodatkowe postanowienia znajdujące się w umowach zawartych pomiędzy udziałowcami regulujących relacje pomiędzy udziałowcami (partnerami) oraz sposób realizacji projektów deweloperskich przez te spółki. W ocenie Grupy nad tymi spółkami sprawowana jest kontrola, gdyż Grupa oceniła decyzje, które Grupa ma prawo podejmować samodzielnie jako decyzje mające większy wpływ na zwroty generowane przez te spółki niż decyzje wymagające jednomyślnej zgody obu partnerów

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

1.3.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

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

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

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.

1.3.2. INWESTYCJE W JEDNOSTKI WYCENIANE METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności przedstawia poniższa tabela:

WYKAZ PODMIOTÓW WYCENIANYCH METODĄ PRAW WŁASNOŚCI

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.06.2026	30.06.2025
Unidevelopment S.A. (Grupa Unidevelopment)	Jednostka kontrolowana	Warszawa	97,63	97,63
Unihouse S.A.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
Unex Construction Sp. z o.o.	Jednostka kontrolowana	Warszawa	100	100
Unibep PPP Sp. z o.o.	Jednostka kontrolowana	Bielsk Podlaski	100	100
			01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Stan na początek okresu			336 223	318 854
Zwiększenia			22 414	7 224
Udział w zyskach			2 441	7 219
Udział w innych całkowitych dochodach			-	5
Rejestracja opłaconych udziałów			19 973	-
Zmniejszenia			6 113	6 253
Udział w stratach			5 487	6 253
Udział w innych całkowitych dochodach			626	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności			352 524	319 825

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Należności z tytułu dostaw i usług	174 287	272 637
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	10 164	5 221
Inne należności niefinansowe	20 368	15 489
Inne należności finansowe	262	20 165
Zaliczki udzielone na dostawy:	75 854	43 419
<i>na zakup środków trwałych</i>	4	-
<i>na zakup towarów, materiałów i usług</i>	75 850	43 419
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto	280 935	356 931
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	16 327	11 997
Ubezpieczenia	12 018	10 281
Pozostałe	4 309	1 716
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	297 262	368 929
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	27 898	29 451
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG BRUTTO RAZEM	325 160	398 380

Ryzyko kredytowe Spółki jest przede wszystkim przypisane do należności handlowych. Kwoty przedstawione w bilansie są kwotami netto po uwzględnieniu oszacowanego oczekiwanego ryzyka kredytowego.

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 r. nie wystąpiły należności od jednego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem. Natomiast na dzień 31 grudnia 2025 r. należność od jednego kontrahenta zewnętrznego przekroczyła 10% należności ogółem.

2.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Stan na początek okresu	32 906	60 160
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	29 451	56 666
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 353	3 294
Aktywa kontraktowe	103	200
Zwiększenia	714	2 989
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	491	2 522
Kaucje z tytułu umów o budowę	223	467
Aktywa kontraktowe	-	-
Zmniejszenia	2 147	2 074
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 044	1 713
Kaucje z tytułu umów o budowę	86	361
Aktywa kontraktowe	17	-

Stan na koniec okresu	31 473	61 075
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	27 898	57 475
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 490	3 400
Aktywa kontraktowe	85	200

ODPISY AKTUALIZUJĄCE

Na dzień 30 czerwca 2026 roku, jak i 30 czerwca 2025 roku nie było utworzonych odpisów aktualizujących na zapasy oraz rzeczowe aktywa trwałe.

2.3. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	157 189	424 488
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	-1 957	369
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	155 232	424 857
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	14 900	76 924
Środki pieniężne na rachunkach VAT	11 745	59 621
Środki pieniężne na rachunkach escrow	3 155	17 303

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Spółki na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

2.4. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2026 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	-131 185	-	-	131 185	-58 641	-58 641
Wycena długoterminowych kontraktów	257 191	195 980	-	-170 401	-	282 770
Aktywa kontraktowe	126 007	195 980	-	-39 217	-58 641	224 129
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	135 017	-	-77 711	-	49 842	107 148
Wycena długoterminowych kontraktów	55 478	27 020	-40 705	-	-	41 793
Zobowiązania kontraktowe	190 494	27 020	-118 416	-	49 842	148 941

ZA OKRES 01.01. – 31.12.2025 R.

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

ZALICZKI OTRZYMANE Z UMÓW Z KLIENTAMI

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	165 789	266 201
w tym:		
zaliczki prezentowane jako pomniejszenie aktywa kontraktowego	58 641	131 185
zaliczki prezentowane jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych	107 148	135 017

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 346 507	3 614 717
w tym: zaliczki otrzymane z umów z klientami	165 789	266 201
- do 1 roku	1 892 548	1 886 459
- powyżej 1 roku	1 453 959	1 728 258

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie prezentowane są w nocie 2.11 sprawozdania.

Dane prezentowane w śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku na stronie 10 niniejszego sprawozdania uwzględniają zmianę prezentacji szerzej opisaną w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok w nocie 5.26. Powyższe spowodowało zmianę stanu należności i zobowiązań przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej o 12 153 tys. zł.

	01.01.-30.06.2025	Korekta	01.01.-30.06.2025 po korekcie
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
- Zmiana stanu należności, w tym aktywa kontraktowe, kaucje z tytułu umów z klientami	-19 013	12 153	-6 860
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych, rezerw	-94 102	-12 153	-106 255
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-56 378		-56 378

2.5. KREDYTY I POŻYCZKI ORAZ INNE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	136 933	9 994
Zobowiązania z tytułu kredytów	3 999	9 994
Zobowiązania z tytułu obligacji	132 934	-
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	21 960	151 639
Zobowiązania z tytułu kredytów	11 984	11 979
Zobowiązania z tytułu obligacji	9 976	139 660
RAZEM	158 893	161 633

2.6. REZERWY

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 30.06.2025
Odprawy emerytalne	3 509	3 093
wartość bieżąca na dzień bilansowy	3 509	3 093
Odprawy rentowe	303	285
wartość bieżąca na dzień bilansowy	303	285
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 812	3 378
część długoterminowa	3 631	3 153
część krótkoterminowa	181	225
	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	71 893	63 544
Naprawy gwarancyjne	71 893	63 544
Zwiększenia	4 612	7 040
Naprawy gwarancyjne	4 612	7 040
Rozwiązanie	5 226	1 193
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	5 226	1 193
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	71 279	69 391
Naprawy gwarancyjne	71 279	69 391

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	278 350	290 714
Świadczenia pracownicze	74 656	24 255
Naprawy gwarancyjne	7 559	12 368
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	2 257	5 983
Koszty podwykonawców	178 242	233 003
Sprawy sporne	14 876	12 630
Koszty pozostałe	760	2 475
Zwiększenia	608 510	749 783
Świadczenia pracownicze	132 184	59 863
Naprawy gwarancyjne	5 226	1 193
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	10 943	-
Koszty podwykonawców	459 490	683 947
Sprawy sporne	-	4 259
Koszty pozostałe	667	521
Wykorzystanie	667 473	698 308
Świadczenia pracownicze	155 077	37 662
Naprawy gwarancyjne	3 769	6 881
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	-	3 614
Koszty podwykonawców	506 438	647 926
Sprawy sporne	1 647	377
Koszty pozostałe	542	1 848
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	219 387	342 189
Świadczenia pracownicze	51 763	46 457
Naprawy gwarancyjne	9 016	6 680
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	13 200	2 369
Koszty podwykonawców	131 294	269 023
Sprawy sporne	13 229	16 512
Koszty pozostałe	885	1 148

2.7. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	288 685	406 388
Z tytułu dostaw i usług	205 883	320 197
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	22 182	64 220
Z tytułu wynagrodzeń	1 569	1 785
Rozliczenia międzyokresowe bierne	43 606	18 576
Fundusze specjalne	49	49
Pozostałe zobowiązania	15 396	1 561
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	13	13
Otrzymane dotacje	13	13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	288 698	406 401

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30 czerwca 2026 roku, wykazana została wartość sald objętych umowami finansowania dostawców factoringiem odwrotnym w kwocie 34 415 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 48 139 tys. zł. Na wzrost salda pozostałych zobowiązań składa się przede wszystkim dywidenda.

2.8. PODATEK DOCHODOWY

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 124	3 798
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	1 354	722
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	2 411	2 261
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	670	442
Inne	8	-153
Rozliczenie ulgi badawczo-rozwojowej (B+R)	-233	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	4 210	3 272
Efektywna stawka podatkowa	59,10	86,15

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Bieżący podatek dochodowy	260	6 392
Dotyczący roku obrotowego	260	6 392
Odroczony podatek dochodowy	3 950	-3 120
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	3 950	-3 120
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków lub strat	4 210	3 272

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Odroczony podatek dochodowy	851	-1 349
Podatek od zysku/straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	851	-1 349
Korzyść podatkowa/obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	851	-1 349

Spółka na dzień 30 czerwca 2026 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w kwocie 11 032 tys. zł.

26 maja 2026 roku zostały doręczone Unibep S.A. upoważnienia do przeprowadzenia kontroli celno-skarbowych w zakresie rzetelności deklarowania podstaw podatkowych oraz prawidłowości obliczania i wpłacania podatku dochodowego od osób prawnych za lata 2021 i 2022. Organ skarbowy rozpoczął gromadzenie danych, informacji i przykładowych dokumentów na potrzeby kontroli (Spółka współpracuje z organem w tym zakresie), jednak nie jest jeszcze możliwa ocena, kiedy postępowanie dobiegnie końca ani jaki będzie jego rezultat.

Status rozpoczętych kontroli podatkowych w latach ubiegłych został opisany w rocznym sprawozdaniu. Na dzień 30 czerwca 2026 roku nie uległ zmianom.

2.9. EMISJA, WYKUP ORAZ SPŁATA 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 tys. zł, z pierwotnym terminem wykupu przypadającym na 19 października 2026 roku. Obligacje serii I były niezabezpieczone.

W dniu 19 marca 2026 roku Spółka wyemitowała obligacje serii J w liczbie 140 000 sztuk, o łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł, z terminem wykupu przypadającym na 19 marca 2029 roku. W związku z emisją obligacji serii J Unibep S.A. odkupił 499 851 obligacji serii I, o łącznej wartości nominalnej 49 985 tys. 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. Wyплата świadczeń została dokonana 20 kwietnia 2026 roku. Wykup został sfinansowany środkami pochodzącymi z emisji obligacji serii J. Za każdą obligację serii I wypłacono wartość nominalną w wysokości 100 zł, powiększoną o premię z tytułu wcześniejszego wykupu oraz narosłe i niewypłacone odsetki.

W wyniku powyższych działań, na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Unibep S.A. posiadał zobowiązania z tytułu obligacji serii J o łącznej wartości nominalnej 140 000 tys. zł, z terminem wykupu przypadającym na 19 marca 2029 roku. Obligacje serii J są niezabezpieczone.

2.10. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Na podstawie Uchwały nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Unibep S.A. z dnia 23 czerwca 2026 zysk netto za 2025 rok w kwocie 41 136 tys. zł został podzielony w następujący sposób:

1. dywidenda – 13 205 tys. zł
2. kapitał zapasowy – 27 931 tys. zł

Dywidenda została wypłacona w całości w dniu 6 sierpnia 2026 roku.

2.11. PRZYCHODY Z UMÓW Z KLIENTAMI

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I USŁUG (STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	626 600	859 792
Sprzedaż usług budowlanych	623 384	855 400
Sprzedaż usług pozostałych	3 216	4 392
Razem przychody ze sprzedaży produktów - eksport	16 089	44 872
Sprzedaż usług budowlanych	16 089	44 872
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	642 689	904 664
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	3 216	4 392
w miarę upływu czasu	639 473	900 272

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA – RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Sprzedaż materiałów - kraj	5 656	1 015
Działalność budowlana	5 656	1 015
Sprzedaż materiałów - eksport	-	29
Działalność budowlana	-	29
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 656	1 044

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII KLIENTÓW

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Klient publiczny	365 437	564 207
Klient prywatny	282 908	341 500
Przychody umów z klientami	648 345	905 707

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII CENY

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Ryczałt	546 985	783 018
Kosztorys	101 360	122 689
Przychody umów z klientami	648 345	905 707

Zarówno w I półroczu 2026 roku jak i w I półroczu 2025 roku Spółka uzyskała od jednego klienta zewnętrznego przychody w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów.

2.12. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	130	48
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	377
Odpisane zobowiązania	1 716	-
Kary i odszkodowania	2 817	6 200
Inne	1 094	904
Razem	5 757	7 529

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Rezerwa na zobowiązania	-	4 259
Koszty spraw spornych	654	1 486
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	8 413	743
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	427
Inne	483	439
Razem	9 550	7 354

2.13. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Odsetki (obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej):	3 385	2 600
Różnice kursowe	157	-
Realizacja instrumentów pochodnych	1 519	59
Prowizje z tytułu operacji finansowych	186	164
Pozostałe	66	6
Razem	5 313	2 829

KOSZTY FINANSOWE

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Z tytułu odsetek	11 512	15 876
Różnice kursowe	-	1 194
Z tytułu prowizji	359	664
Gwarancje bankowe	-	173
Realizacja instrumentów pochodnych	2 150	-
Wycena instrumentów pochodnych	-	4 771
Pozostałe	820	108
Razem	14 841	22 786

2.14. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

2.14.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	248 206	196 800
Na rzecz jednostek powiązanych	13 974	14 930
Udzielone poręczenia	13 974	14 930
Na rzecz pozostałych jednostek	234 232	181 870
Sprawy sporne	234 232	181 870

W ramach konsorcjum typu joint operation, każdy konsorcjant ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania wynikające z realizacji wspólnego przedsięwzięcia. Na dzień 30 czerwca 2026 roku łączna wartość projektów realizowanych w tej formule wynosiła około 1 019 mln zł z czego Spółce przysługuje regres do współkonsorcjanta w wysokości szacowanej 335 mln zł. Natomiast na dzień 31 grudnia 2025 wartość projektów wynosiła około 1 141 mln zł, w tym szacowany regres 312 mln zł.

Sprawy sporne

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Spółka jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności.

Łączna wartość postępowań w Spółce dotyczących wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wynosi 184 873 tys. zł.

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w sprawozdaniu finansowym za 2025 rok oraz I kwartał 2026 roku nastąpiły następujące zmiany:

ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP S.A. W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Województwo Warmińsko-Mazurskie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie	45 597	PLN	W dniu 29 sierpnia 2025 roku złożono do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew o waloryzację wynagrodzenia umownego. Pozew dotyczy inwestycji „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”. W styczniu oraz marcu 2026 roku odbyły się rozprawy na których przesłuchiwani byli świadkowie. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na listopad 2026 roku. Dodatkowo strony podjęły rozmowy ugodowe, ale do zawarcia aneksu nie doszło. Postępowanie pozostaje w toku. Oczekiwane jest wykonanie dalszych czynności dowodowych.
2.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	44 622	PLN	W październiku 2018 roku Konsorcjum Unibep S.A. i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytutów z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytut nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 roku Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep S.A. kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. 11 kwietnia 2022 roku Unibep S.A. złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. W 2025 roku sprawa została przekazana do concyliacji oraz przekazane zostały dokumenty biegłym do sporządzenia opinii. Opinia została sporządzona, następnie opinia uzupełniająca (obie korzystne).
3.	Miasto Katowice oraz Tramwaje Śląskie S.A.	13 401	PLN	23 grudnia 2022 roku Unibep S.A. złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep S.A. dochodzi pozwem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 14 października 2025 roku zasądzone na rzecz Unibep całość roszczenia wraz z odsetkami. W grudniu 2025 roku Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku. W lipcu 2026 roku strony zawarły ugodę.

Łączna wartość postępowań w Spółce dotycząca zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania wynosi 234 232 tys. zł.

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w sprawozdaniu finansowym za 2025 rok oraz I kwartał 2026 roku nastąpiły następujące zmiany:

ISTOTNE ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP S.A. W TOKU

L.p.	Powód	Roszczenie	Waluta	Opis
1.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	105 998	PLN	W październiku 2018 roku Konsorcjum Unibep S.A. i Most Sp. z o.o. złożyło pozew o zapłatę kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytucji z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytut nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 roku Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep S.A. kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o.o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. 11 kwietnia 2022 roku Unibep S.A. złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania medacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. W 2025 roku sprawa została przekazana do konsyliacji oraz przekazane zostały dokumenty biegłym do sporządzenia opinii. Opinia została sporządzona, następnie opinia uzupełniająca (obie korzystne).
2.	Powiat Piski - PZD w Pisz	25 984	PLN	W dniu 29 czerwca 2026 roku wpłynął pozew Zamawiającego o kary umowne – w tym kary umowne za zwłokę w realizacji inwestycji (25.470.962,22 zł za 506 dni, liczona po 50.337,87 zł dziennie (0,1% wynagrodzenia brutto), od 1 lipca 2024 roku do odbioru 18 listopada 2025 roku) oraz za nieterminowe ustanowienie zabezpieczenia należytego wykonania umowy i nieprzedłożenie polisy ubezpieczeniowej (513.000 zł za 513 dni, po 1.000 zł dziennie — według wyliczenia od 23 lipca 2024 roku do 18 grudnia 2025 roku). W III kwartale 2026 roku spółka złożyła odpowiedź na pozew, kwestionując roszczenie.
3.	Wojskowa Akademia Techniczna	15 648	PLN	W dniu 16 marca 2026 roku Spółka otrzymała od Zamawiającego (Wojskowa Akademia Techniczna) pismo zawierające oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy dotyczącej inwestycji pn.: „Budowa budynku dydaktycznego na potrzeby kształcenia kandydatów do zawodowej służby wojskowej” – w formule zaprojektuj i wybuduj. Zamawiający wskazał, że przyczyny odstąpienia leżą po stronie Spółki, oraz wystąpił z żądaniem zapłaty kary umownej w wysokości 15.647.832,20 zł. Unibep nie podziela stanowiska Zamawiającego i uznaje zarówno podstawy odstąpienia od umowy, jak i naliczenie kary umownej za bezzasadne. W dniu 17 marca 2026 roku odbyły się wcześniej zaplanowane rozmowy dotyczące możliwości kontynuacji realizacji umowy oraz wyjaśnienia okoliczności związanych ze złożonym oświadczeniem. Rozmowy nie doprowadziły do uzgodnienia wspólnego stanowiska. Pismem z 27 marca 2026 roku, Spółka kompleksowo odniosła się do oświadczenia Zamawiającego, kwestionując je w całości. W celu polubownego rozwiązania sporu, w dniu 11 czerwca 2026 Unibep złożył wniosek o przeprowadzenie mediacji przed Sądem Polubownym przy Prokuraturii Generalnej RP. Wojskowa Akademia Techniczna wyraziła zgodę na mediację, a obecnie oczekiwane jest wyznaczenie jej terminu.

W przypadku postępowań sądowych przeciwko Spółce dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Spółkę w porozumieniu z Zarządem dokonują szczegółowej analizy potencjalnych ryzyk związanych z prowadzonymi postępowaniami i na tej podstawie podejmowana jest decyzja o konieczności ujęcia rezerwy na sprawy sporne.

2.14.2. GWARANCJE

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
OTRZYMANE GWARANCJE	78 031	65 776
Od jednostek powiązanych	-	1 452
Ubezpieczeniowe	-	1 452
Od pozostałych jednostek	78 031	64 324
Bankowe	48 878	40 448
Ubezpieczeniowe	29 126	23 849
Fundusz poręczeniowy	27	27
UDZIELONE GWARANCJE	1 101 693	852 270
Na rzecz jednostek powiązanych	7 685	7 685
Ubezpieczeniowe	7 685	7 685
Na rzecz pozostałych jednostek	1 094 008	844 585
Bankowe	239 036	241 086
Ubezpieczeniowe	646 960	525 131
Korporacyjne	135 152	27 237
Fundusz poręczeniowy	72 860	51 131

Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji obejmują gwarancje wystawione za pośrednictwem instytucji finansowych. Gwarancje te stanowią zabezpieczenie roszczeń Spółki w stosunku do kontrahentów z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych.

Zobowiązania warunkowe z tytułu udzielonych gwarancji obejmują gwarancje wystawione przez instytucje finansowe na rzecz kontrahentów i stanowią zabezpieczenie roszczeń w stosunku do Spółki z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych. W ramach udzielonych gwarancji korporacyjnych występują gwarancje udzielone przez spółki Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku udzielono gwarancji na kwotę 243 746 tys. zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 19 034 tys. zł.

2.15. INSTRUMENTY FINANSOWE

Wartość bilansowa

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 30.06.2026 R.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Ogółem
Kaucje z tytułu umów o budowę	17 611	-138 443	-	-120 832
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	174 550	-	-	174 550
Pożyczki udzielone	32 729	-	-	32 729
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-8 095	-8 095
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	155 232	-	-	155 232
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-207 106	-	-207 106
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-205 883	-	-205 883
	380 122	-551 432	-8 095	-179 405

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

WARTOŚĆ BILANSOWA – STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

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

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku wynosi 155 232 tys. zł, w tym środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne wynoszą 96 864 tys. zł i są wyceniane według zamortyzowanego kosztu zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. W celu zabezpieczenia ryzyka zmienności przyszłych przepływów pieniężnych wynikających ze zmian kursu EUR/PLN Spółka wyodrębniła środki pieniężne denominowane w euro w ramach zabezpieczeń przepływów pieniężnych. Środki te wyceniane są zgodnie z MSR 21 jako pozycja pieniężna. Różnice kursowe wynikające z przeliczenia na dzień bilansowy stanowią zmianę wartości instrumentu zabezpieczającego. Pozycją zabezpieczaną jest wysoko prawdopodobny przyszły zakup materiału w euro. Zakup ten wpłynie na wynik finansowy poprzez koszt własny sprzedaży w momencie zużycia materiałów. Rachunek bankowy utrzymywany jest w instytucji finansowej o wysokim ratingu kredytowym. Spółka nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego związanego z tym instrumentem.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej.

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 30 czerwca 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

STAN NA DZIEŃ 30.06.2026

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	8 095	-	8 095
Razem	-	8 095	-	8 095

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	13 009	-	13 009
Razem	-	13 009	-	13 009

POCHODNE INSTRUMENTY FINANSOWE

Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

Na dzień 30 czerwca 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych nie wystąpiły.

Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

WALUTOWE KONTRAKTY TERMINOWE

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Forward	8 095	13 009
Razem	8 095	13 009

Aktywa finansowe z tytułu Forwardu wyceniane w wartości godziwej

Na dzień 30 czerwca 2026 r. i 31 grudnia 2025 r. aktywa finansowe z tytułu Forward-u wycenianie w wartości godziwej nie wystąpiły.

Zobowiązania finansowe z tytułu Forwardu wyceniane w wartości godziwej

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
poniżej 1 roku	6 390	8 447
od 1 do 3 lat	1 705	4 562
Razem	8 095	13 009

2.16. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Liczba akcji zwykłych	33 015 259	32 820 634
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	33 015 259	32 820 634
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259	32 820 634
Zysk (strata) netto	2 914	526
Podstawowy i rozwodniony zysk przypadający na jedną akcję (w złotych)	0,09	0,02

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

2.17. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

STAN NA DZIEŃ 30.06.2026 R.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	15 893	1 031	8 171	2 920	27 000	7 134	5 979
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	15 893	1 031	8 171	2 920	27 000	7 134	5 979

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

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

ZA OKRES 01.01.2026 – 30.06.2026 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	26 085	1 245	899	391	-	110
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	26 085	1 245	899	391	-	110

ZA OKRES 01.01.2025 – 30.06.2025 R.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe przychody operacyjne	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	20 137	1 087	2 071	362	4	81
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	20 137	1 087	2 071	362	4	81

W okresie od 1 stycznia 2026 do 30 czerwca 2026 r. podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 2 tys. zł, w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 177 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2025 do 30 czerwca 2025 r. podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą dokonały zakupów w Spółce na łączną kwotę 2 tys. zł, w tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 162 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane były na warunkach rynkowych.

2.18. CZŁONKOWIE ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ SPÓŁKI ORAZ OSOBY I PODMIOTY BLISKO Z NIMI ZWIĄZANE

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki wyniosło 4 652 tys. zł (w tym 2 787 tys. zł stanowiła premia roczna za 2025 rok). W analogicznym okresie 2025 roku wynagrodzenie Członków Zarządu Spółki wyniosło 1 967 tys. zł (w tym 696 tys. zł stanowiła premia roczna za 2024 rok).

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku wynagrodzenie Rady Nadzorczej Spółki wyniosło 743 tys. zł. W analogicznym okresie 2025 roku wynagrodzenie Rady Nadzorczej Spółki wyniosło 828 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz w okresie porównawczym nie dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej.

3. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁKI

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

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

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

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

4. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umów finansowych

- 3 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.
- 9 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.
- 4 sierpnia 2026 roku Unidevelopment S.A. udzielił Unibep S.A. pożyczki w kwocie 13 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 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.

Zawarcie istotnych umów i inne zdarzenia

- **Wejście w życie umowy na realizację obiektu hotelowego z częścią handlowo - usługową przy ulicy Kolejowej we Wrocławiu**

23 lipca 2026 roku Unibep S.A. 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 Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 20/2026 oraz RB 38/2026.

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

27 lipca 2026 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia pn.: "Wykonanie robót budowlanych oraz dostawa i montaż wyposażenia w ramach zadania polegającego na przebudowie i rozbudowie Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy, mieszczącej się przy ul. Andrzeja Szwalbego 6 w Bydgoszczy". Zamawiającym jest Filharmonia Pomorska im. Ignacego Paderewskiego w Bydgoszczy. Wynagrodzenie Spółki 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 Unibep S.A. informował w raporcie bieżącym nr 26/2026.

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

27 lipca 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Miasta Katowice kwotę 9,9 mln zł jako realizację postanowień zawartego porozumienia w sprawie spornej o zapłatę części wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie wynikającej z obmiaru powykonawczego. 23 grudnia 2022 roku Unibep S.A. złożył wspólnie z ZUE S.A. pozew na kwotę 13,4 mln zł tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep S.A. dochodził pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Wyrokiem Sądu okręgowego w Katowicach z dnia 14 października 2025 roku zasądzono na rzecz Unibep całość roszczenia wraz z odsetkami. W grudniu 2025 roku Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku. W lipcu 2026 roku strony zawarły w sprawie ugodę.

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

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

- **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)

- **Wybór oferty Spółki 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 Spółkę w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa farmy kolektorów słonecznych ze zintegrowanym magazynem ciepła w Elektrociepłowni Łąkowa w Grudziądzu". Cena oferty złożonej przez Unibep S.A. wynosi ok. 103,7 mln zł brutto, tj. ok. 84,3 mln zł netto. (RB 53/2026)

- **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 Unibep S.A. stanowi kwota ok. 437,1 mln zł netto. (RB 54/2026)

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

24 sierpnia 2026 roku Unibep S.A. otrzymał od Miasta Białystok zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Spółkę 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 Spółkę w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa bloku kogeneracyjnego przy ul. Żelaznej 7 w Radomiu". Cena oferty złożonej przez Unibep S.A. 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.) 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 Unibep S.A. informuje, że w dniu 26 sierpnia 2026 roku do Unibep S.A. 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) Unibep S.A., 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 roku do dnia zapłaty, b) Unidevelopment S.A. od 27 września 2024 roku do dnia zapłaty, c) Unibep S.A. od 22 kwietnia 2025 roku do dnia zapłaty. Wobec powyższego na dzień publikacji niniejszego raportu w ocenie Unibep S.A. nie zachodzą przesłanki do ujęcia ww. okoliczności w wynikach finansowych Grupy Kapitałowej Unibep S.A. tak w sprawozdaniach skonsolidowanych, jak również w sprawozdaniach jednostkowych. (RB 57/2026) Zastrzega się, iż przedmiotowy spór nie podlega reżimowi ustawy z dnia 11 września 2019 roku – 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.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd ocenia, że przedmiotowa sprawa nie spełnia kryteriów ujęcia rezerwy ani ujawnienia zgodnie z MSSF, ze względu na znikome prawdopodobieństwo wystąpienia wpływu środków ekonomicznych związanych z realizacją tego ryzyka.

- **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)

5. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Spółka sporządziła sprawozdanie finansowe za 2025 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep S.A. w dniu 23 czerwca 2026 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep S.A. w dniu 10 września 2026 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 11 września 2026 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP S.A.

Prezes Zarządu

.....
Andrzej Piotr Sterczyński

Wiceprezes Zarządu

.....
Adam Poliński

Wiceprezes Zarządu

.....
Tomasz Franczewski

Członek Zarządu

.....
Ewelina Magdalena Karp-Kręglińska

Członek Zarządu

.....
Paweł Sebastian Nogalski

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgowa, Dyrektor Rachunkowości
Finansowej

.....
Anna Sikorska-Moroz



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