

1H2026



ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE 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 skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – aktywa	5
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej – pasywa	6
Śródroczny skrócony skonsolidowany rachunek zysków lub strat.....	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	7
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	8
Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	9
1. Informacje ogólne	10
1.1. Informacje ogólne	10
1.2. Informacje o Grupie i jej działalności	12
2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	16
2.1. Zgodność z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej	16
2.2. Podstawa sporządzania śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
2.3. Zasady rachunkowości	19
2.4. Zasady konsolidacji	19
2.5. Założenie kontynuacji działalności	19
2.6. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności	19
2.7. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych	20
3. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	20
3.1. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	20
3.2. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	21
3.3. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	22
3.4. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe	22
3.5. Rezerwy.....	22
3.6. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	24
3.7. Podatek dochodowy	24
3.8. Aktywa i zobowiązania kontraktowe.....	25
3.9. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych	27
3.10. Przychody z umów z klientami	31
3.11. Pozostałe przychody i koszty operacyjne	32
3.12. Przychody i koszty finansowe.....	32
3.13. Zysk (strata) na jedną akcję	33

3.14.	Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli	33
3.15.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	33
3.16.	Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych	34
3.17.	Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	34
3.18.	Wyłaconą (lub zadeklarowaną) dywidenda	35
3.19.	Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	35
3.19.1.	Aktywa i zobowiązania warunkowe	35
3.19.2.	Gwarancje	37
3.20.	Instrumenty finansowe	38
3.21.	Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep.....	41
3.22.	Zdarzenia po dniu bilansowym	41
3.23.	Struktura zatrudnienia	44
4.	Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	44

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – AKTYWA

	Nota	stan na dzień 30.06.2026 przeładowane, nieaudytowane	stan na dzień 31.12.2025 audytowane
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe		143 339	145 022
Wartości niematerialne		24 274	24 452
Nieruchomości inwestycyjne		170 672	169 651
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe		18 856	15 928
Kaucje z tytułu umów z klientami		6 205	11 076
Pożyczki udzielone		5 729	-
Inne długoterminowe aktywa finansowe		4 354	4 294
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		70 636	84 445
Grunty przeznaczone pod zabudowę		24 279	22 779
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		468 344	477 647
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy		350 060	333 146
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	3.1	398 017	397 035
Kaucje z tytułu umów z klientami		4 356	4 381
Aktywa kontraktowe	3.8	247 302	144 511
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		3 406	6 022
Pożyczki udzielone		114 833	114 833
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		1 000	15 622
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3.3	258 727	500 645
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		1 377 701	1 516 195
AKTYWA RAZEM		1 846 045	1 993 842

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ – PASYWA

	Nota	stan na dzień 30.06.2026 przeładowane, nieaudytowane	stan na dzień 31.12.2025 audytowane
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy		3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 804	65 804
Pozostałe kapitały rezerwowe		298	-2 702
Zyski (straty) zatrzymane		126 486	136 592
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		196 095	203 201
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		147 073	147 008
Kapitał własny ogółem		343 168	350 209
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe		1 963	1 951
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	3.4	213 795	95 524
Zobowiązania leasingowe długoterminowe		36 728	40 631
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3.20	2 293	4 562
Rezerwy długoterminowe	3.5	86 169	86 672
Kaucje z tytułu umów z klientami		71 815	66 319
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		10 338	25 298
Zobowiązania długoterminowe razem		423 101	320 957
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	3.6	364 933	449 366
Zobowiązania kontraktowe	3.8	232 922	216 577
Kaucje z tytułu umów z klientami		79 527	83 824
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	3.4	79 325	208 655
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe		22 685	20 633
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3.20	6 574	8 447
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		553	2 044
Rezerwy krótkoterminowe	3.5	293 257	333 130
Zobowiązania krótkoterminowe razem		1 079 776	1 322 676
Zobowiązania ogółem		1 502 877	1 643 633
PASYWA RAZEM		1 846 045	1 993 842

ŚRÓDROCZNY SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW LUB STRAT

	Nota	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca	
		2026 roku	2025 roku	2026 roku	2025 roku
		przeglądane, nieaudytowane	przeglądane, nieaudytowane	nieprzeglądane, nieaudytowane	nieprzeglądane, nieaudytowane
Działalność operacyjna					
Przychody z umów z klientami	3.10	856 576	1 035 499	527 580	605 657
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	3.9	775 689	953 830	476 960	554 000
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		80 887	81 669	50 620	51 657
Koszty sprzedaży	3.9	6 446	6 931	3 461	3 815
Koszty zarządu	3.9	52 315	46 682	26 443	23 399
Pozostałe przychody operacyjne	3.11	6 849	16 707	5 845	10 058
Pozostałe koszty operacyjne	3.11	10 754	8 961	9 203	3 060
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		18 221	35 802	17 358	31 441
Przychody finansowe	3.12	9 225	8 270	5 028	4 284
Koszty finansowe	3.12	20 435	28 692	10 145	16 034
Oczekiwane straty kredytowe		3 045	2 500	1 497	2 410
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		3 966	12 880	10 744	17 281
Podatek dochodowy	3.7	802	6 381	2 543	6 772
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		3 164	6 499	8 200	10 509
Zysk (strata) netto		3 164	6 499	8 200	10 509
z tego przypadający:					
akcjonariuszom jednostki dominującej		3 099	351	8 556	5 978
udziałom niesprawującym kontroli		65	6 148	-356	4 531

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	Okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca		Okres 3 miesięcy zakończony 30 czerwca	
	2026 roku	2025 roku	2026 roku	2025 roku
	przeglądane, nieaudytowane	przeglądane, nieaudytowane	nieprzeglądane, nieaudytowane	nieprzeglądane, nieaudytowane
Zysk (strata) netto	3 164	6 499	8 200	10 509
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	3 705	-7 094	-290	-3 069
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	3 705	-7 094	-290	-3 069
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	3 705	-7 094	-290	-3 069
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	705	-1 348	-55	-583
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	3 000	-5 746	-235	-2 486
Całkowite dochody ogółem	6 164	753	7 965	8 023
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 099	-5 395	8 321	3 492
udziałom niesprawującym kontroli	65	6 148	-356	4 531

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2026 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2026 r. audytowane	3 507	-2 702	65 804	136 592	203 201	147 008	350 209
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-13 205	-13 205	-	-13 205
Zysk (strata)	-	-	-	3 099	3 099	65	3 164
Inne skumulowane całkowite dochody	-	3 000	-	-	3 000	-	3 000
Całkowite dochody	-	3 000	-	3 099	6 099	65	6 164
Zmiany w kapitale własnym	-	3 000	-	-10 106	-7 106	65	-7 041
Stan na 30 czerwca 2026 r. przeglądane, nieaudytowane	3 507	298	65 804	126 486	196 095	147 073	343 168

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 1 stycznia 2025 r. audytowane	3 507	9 027	65 804	101 907	180 245	139 020	319 265
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-6 564	- 6 564	-	- 6 564
Zysk (strata)	-	-	-	351	351	6 148	6 499
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-5 746	-	-	- 5 746	-	-5 746
Całkowite dochody	-	-5 746	-	351	-5 395	6 148	753
Zmiany w kapitale własnym	-	- 5 746	-	-6 213	-11 959	6 148	-5 811
Stan na 30 czerwca 2025 r. przeglądane, nieaudytowane	3 507	3 281	65 804	95 694	168 286	145 168	313 454

ŚRÓDROCZNE SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01 - 30.06.2026 przeglądane, nieaudytowane	01.01 - 30.06.2025 przekształcone* przeglądane, nieaudytowane
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	3 966	12 880
II. Korekty razem:	-205 048	-68 342
1. Amortyzacja	16 525	15 694
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	1 978	28
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	13 307	14 772
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	49	-15 880
5. Zmiana stanu rezerw	-41 678	50 241
6. Zmiana stanu zapasów	-15 877	-31 371
7. Zmiana stanu należności	-101 861	27 125
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-77 581	-128 997
9. Inne korekty	90	46
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-201 082	-55 462
10. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-1 321	-12 401
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-202 403	-67 863
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-4 561	-5 017
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	353	198
Wpływy z tyt. sprzedaży udziałów /zwrot wkładów/innych aktywów	-	46
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-5 651	-
Odsetki otrzymane	1 866	2 281
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-3 890	8 558
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 883	6 066
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	134 427	128 633
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-147 126	-155 697
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-12 140	-11 175
Zapłacone odsetki	-15 454	-18 494
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	14 620	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-25 673	-56 733
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-239 959	-118 530
Różnice kursowe	-1 959	3
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-241 918	-118 527
Środki pieniężne na początek okresu	500 645	262 504
Środki pieniężne na koniec okresu	258 727	143 976
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	34 643	43 994

*Nota 3.12

OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. INFORMACJE OGÓLNE

Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane 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.

Zarówno Unibep SA, jak i spółki Grupy Kapitałowej sporządzały jednostkowe informacje finansowe będące podstawą do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okresy wskazane powyżej.

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

31 sierpnia 2026 roku Rada Nadzorcza Unibep SA 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

Znaczący Akcjonariusze Jednostki Dominującej

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

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

- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie 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 SA z Aviva PTE Aviva Santander SA 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 SA (Rb 77/2023).

Kapitał zakładowy Unibep SA 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 SA.

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.

Biegli Rewidenci

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

1.2. INFORMACJE O GRUPIE I JEJ DZIAŁALNOŚCI

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w 2004 roku.

Spółka Unibep SA zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 5430200365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą. Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

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 SA. Szczegółowy opis znajduje się w notce 3.18.

Skład Grupy Unibep na dzień 30 czerwca 2026 roku przedstawia poniższa tabela spółek oraz schemat Grupy.

SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

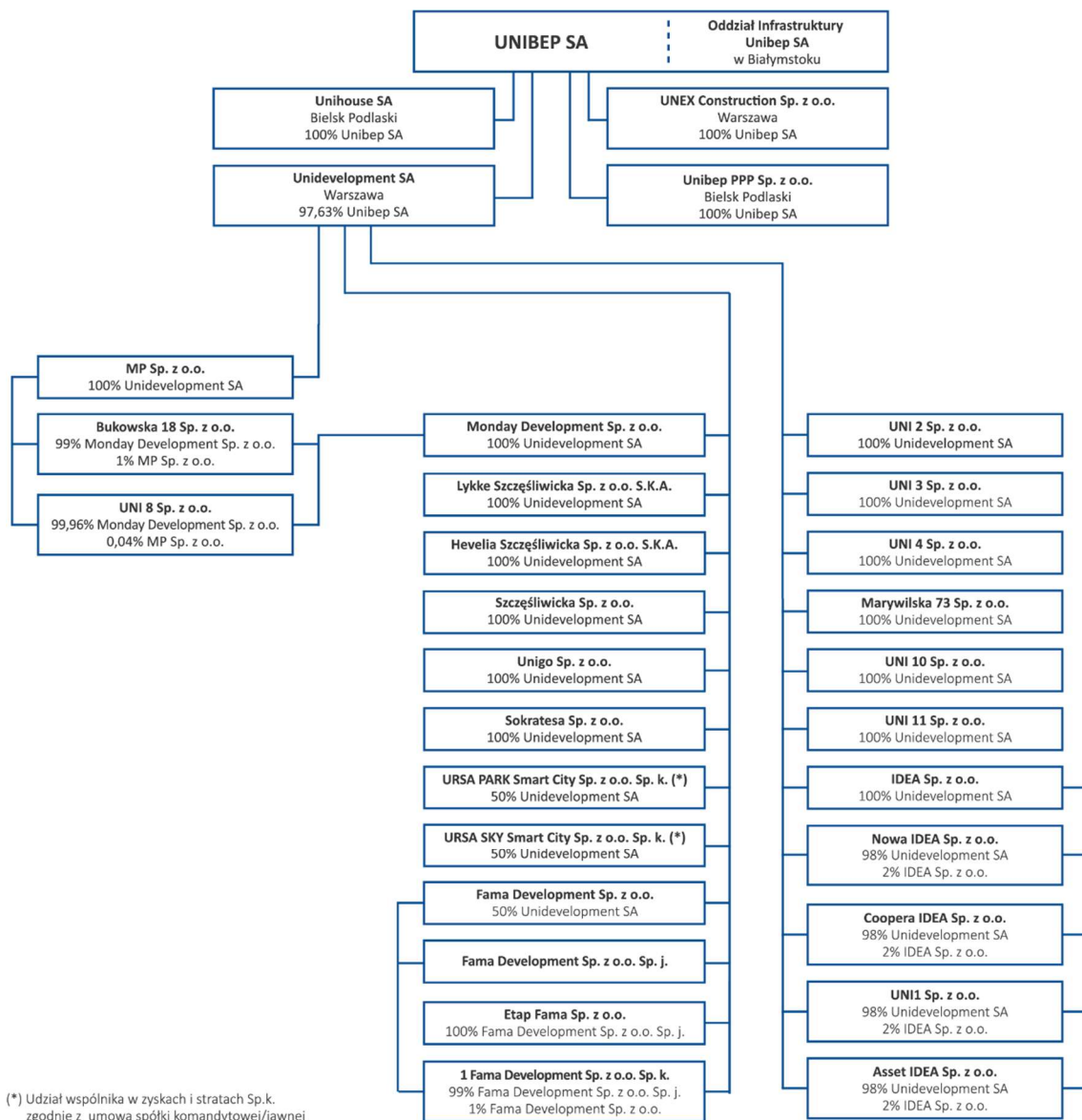
Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	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%**)

* udział w zyskach/stratach Spółki

** w Spółce komandytowej/jawnej udział głosów w Spółce-komplementariuszu/wspólniku- w punkcie 3.1 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za 2025 rok opisano osąd Zarządu w zakresie konsolidacji metodą pełną

*** 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%.



2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

2.1. ZGODNOŚĆ Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe 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). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku oraz dane porównawcze.

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego 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 skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

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 r.:

- **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 Grupa 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. Grupa 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.

Grupa 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. Grupa 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 Grupa 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.

Grupa 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.

2.2. PODSTAWA SPORZĄDZANIA ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem pochodnych instrumentów finansowych wycenianych w wartości godziwej, nieruchomości inwestycyjnych wycenianych w wartości godziwej oraz aktywów wycenianych według wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2025 rok obejmującym noty za okres

12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2025 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnim skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta było skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2025 rok.

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

2.3. ZASADY RACHUNKOWOŚCI

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończony 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.

2.4. ZASADY KONSOLIDACJI

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Unibep za rok zakończony 31 grudnia 2025 roku.

2.5. ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Grupę w dającej się przewidzieć przyszłości. Na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego nie stwierdza się istnienia okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółki Grupy.

2.6. 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. W przypadku budownictwa modułowego ważny jest także aspekt przygotowania w terminie odpowiednich frontów robót przez zamawiających.

2.7. WALUTA FUNKCJONALNA I WALUTA PREZENTACJI SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ ZASADY PRZYJĘTE DO PRZELICZENIA DANYCH FINANSOWYCH

Walutą funkcjonalną Grupy i walutą prezentacji niniejszego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w zaokrągleniu do pełnych tysięcy złotych, 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 Grupy.

3. NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

3.1. 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 oraz inne należności netto	374 608	382 737
Należności z tytułu dostaw i usług	232 525	277 854
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	17 362	20 810
Inne należności niefinansowe	28 333	18 677
Inne należności finansowe	-	4 006
Zaliczki udzielone na dostawy:	96 388	61 389
na zakup środków trwałych	286	31
na zakup towarów, materiałów i usług	96 102	61 358
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	23 409	14 299
Ubezpieczenia	13 323	11 019
Pozostałe	10 086	3 280
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	398 017	397 035
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	37 406	38 730
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	435 423	435 765

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30- lub 90-dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2026 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 37 406 tys. zł.

Ryzyko kredytowe Grupy 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 roku nie wystąpiły należności od jednego kontrahenta przekraczające 10% należności ogółem, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 roku należności od jednego kontrahenta przekroczyły 10% należności ogółem i wynosiły 11,72%.

3.2. ODPISY AKTUALIZUJĄCE I OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Stan na początek okresu	43 002	71 468
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	38 730	67 227
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 353	3 294
Aktywa kontraktowe	110	205
Pożyczki udzielone	810	742
Zwiększenia	5 318	7 527
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	732	7 022
Kaucje z tytułu umów o budowę	223	467
Aktywa kontraktowe	-	3
Pożyczki udzielone	4 363	35
Zmniejszenia	2 164	11 022
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 057	10 658
Kaucje z tytułu umów o budowę	85	361
Aktywa kontraktowe	22	3
Stan na koniec okresu	46 156	67 973
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	37 404	63 590
Kaucje z tytułu umów o budowę	3 490	3 400
Aktywa kontraktowe	88	205
Pożyczki udzielone	5 174	778

3.3. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Środki pieniężne w banku i kasie	260 690	500 290
Różnice kursowe z wyceny bilansowej	1 963	354
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	258 727	500 645
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	34 643	98 730
- na otwartych, mieszkaniowych rachunkach powierniczych	18 226	20 870
- na rachunkach VAT	13 262	60 557
- 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 Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

3.4. 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	213 795	95 524
Zobowiązania z tytułu kredytów	29 316	39 015
Zobowiązania z tytułu obligacji	184 479	56 509
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	79 325	208 655
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	8 297	16 680
Zobowiązania z tytułu kredytów	56 086	52 315
Zobowiązania z tytułu obligacji	14 942	139 660
RAZEM	293 120	304 179

Szczegółowe informacje na temat obligacji zawarte w punkcie 3.17 niniejszego sprawozdania.

3.5. REZERWY

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 30.06.2025
Odprawy emerytalne	5 043	4 517
Wartość bieżąca na dzień bilansowy	5 043	4 517
Odprawy rentowe	406	420
Wartość bieżąca na dzień bilansowy	406	420
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	5 449	4 937
Część krótkoterminowa	308	291
Część długoterminowa	5 141	4 646

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	81 911	74 365
Naprawy gwarancyjne	81 911	74 365
Zwiększenia	7 291	9 008
Naprawy gwarancyjne	7 291	9 008
Rozwiązanie	8 174	3 557
Naprawy gwarancyjne	620	-
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	7 554	3 557
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	81 028	79 817
Naprawy gwarancyjne	81 028	79 817

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	332 652	341 314
Świadczenia pracownicze	81 346	31 868
Naprawy gwarancyjne	12 442	19 945
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	3 164	7 058
Koszty podwykonawców	210 171	260 107
Sprawy sporne	18 330	15 514
Koszty pozostałe	7 199	6 822
Zwiększenia	689 009	786 611
Świadczenia pracownicze	144 637	71 244
Naprawy gwarancyjne	7 556	3 643
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	11 523	1 204
Koszty podwykonawców	518 519	701 143
Sprawy sporne	11	4 259
Koszty pozostałe	6 763	4 928
Naprawy gwarancyjne - zmiana prezentacji	-	190
Wykorzystanie	728 398	741 064
Świadczenia pracownicze	167 133	51 491
Naprawy gwarancyjne	7 453	10 071
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	639	4 904
Koszty podwykonawców	539 866	670 480
Sprawy sporne	1 647	377
Koszty pozostałe	11 660	3 740
Inne zmniejszenia	314	762
Naprawy gwarancyjne - prezentacja w długoterminowych	314	762
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	292 949	386 100
Świadczenia pracownicze	58 848	51 621
Naprawy gwarancyjne	12 231	12 944
Planowane straty w kontraktach długoterminowych	14 048	3 358
Koszty podwykonawców	188 824	290 770
Sprawy sporne	16 695	19 397
Koszty pozostałe	2 303	8 010

3.6. 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
Z tytułu dostaw i usług	262 479	348 948
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	27 953	74 042
Z tytułu wynagrodzeń	1 589	3 177
Zaliczki	402	402
Rozliczenia międzyokresowe bierne	54 719	19 690
Fundusze specjalne	49	49
Pozostałe zobowiązania	17 486	2 927
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	364 677	449 235
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	256	131
Otrzymane dotacje	256	131
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	364 933	449 366

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 39 700 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 50 156 tys. zł. Na wzrost salda pozostałych zobowiązań składa się przede wszystkim dywidenda.

3.7. PODATEK DOCHODOWY

UZGODNIENIE

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	3 966	12 880
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	753	2 447
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	2 485	2 413
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	2 343	4 103
Inne	-99	-189
Rozliczenie straty	-4 447	-2 393
Rozliczenie ulgi badawczo-rozwojowej (B+R)	-233	-
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	802	6 381
Efektywna stawka podatkowa	20,21%	49,54%

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Bieżący podatek dochodowy	2 655	7 974
Dotyczący roku obrotowego	2 655	7 974
Odroczony podatek dochodowy	-1 853	-1 593
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 853	-1 593
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku zysków lub strat	802	6 381

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Odroczony podatek dochodowy	705	-1 348
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	705	-1 348
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	705	-1 348

Grupa na dzień 30 czerwca 2026 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 19 545 tys. zł.

26 maja 2026 roku zostały doręczone Unibep SA 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 (Jednostka Dominująca 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.

3.8. 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	-142 278	-	-	142 278	-68 247	-68 247
Wycena długoterminowych kontraktów	286 789	230 563	-	-201 803	-	315 549
Aktywa kontraktowe	144 511	230 563	-	-59 525	-68 247	247 302
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	160 719	-	-80 007	-	110 358	191 070
Wycena długoterminowych kontraktów	55 858	27 079	-41 085	-	-	41 852
Zobowiązania kontraktowe	216 577	27 079	-121 092	-	110 358	232 922

ZA OKRES 01.01. – 31.12.2025 R.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długo-terminowych	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	-43 715	-	-	43 715	-142 278	-142 278
Wycena długoterminowych kontraktów	301 238	286 479	-	-300 928	-	286 789
Aktywa kontraktowe	257 523	286 479	-	-257 213	-142 278	144 511
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	147 779	-	-103 227	-	116 167	160 719
Wycena długoterminowych kontraktów	59 268	55 337	-58 747	-	-	55 858
Zobowiązania kontraktowe	207 047	55 337	-161 974	-	116 167	216 577

POZOSTAŁE DO REALIZACJI ZOBOWIĄZANIA DO WYKONANIA ŚWIADCZENIA

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
Zaliczki otrzymane z umów z klientami:	259 317	302 997
w tym:		
- zaliczki prezentowane jako pomniejszenie aktywa kontraktowego	68 247	142 278
- zaliczki prezentowane jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych	191 070	160 719
<i>w tym: zaliczki na działalność deweloperską</i>	<i>56 606</i>	<i>25 281</i>

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:	3 718 398	3 748 817
<i>w tym: zaliczki otrzymane z umów z klientami</i>	<i>202 711</i>	<i>277 716</i>
do 1 roku	2 022 214	1 970 764
powyżej 1 roku	1 696 184	1 778 053

Dane prezentowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2025 roku do 30 czerwca 2025 roku na stronie 9 niniejszego sprawozdania uwzględniają zmianę prezentacji szerzej opisaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2025 rok w nocy 6.28. Powyższe spowodowało zmianę stanu należności i zobowiązań przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej o 17 716 tys. zł.

	01.01.-30.06.2025	Korekta	01.01.-30.06.2025 po korekcie
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
- Zmiana stanu należności	9 409	17 716	27 125
- Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-111 281	-17 716	-128 997
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-55 462	-	-55 462

3.9. INFORMACJE DOTYCZĄCE SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2026 R.

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczne	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	281 989	223 299	53 687	181 709	143 087	-27 195	856 576
Sprzedaż zewnętrzna	255 179	223 299	53 687	181 324	143 087	-	856 576
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	26 810	-	-	385	-	-27 195	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	253 509	196 204	43 811	172 873	132 430	-23 138	775 689
Zysk brutto ze sprzedaży	28 480	27 095	9 876	8 836	10 657	-4 057	80 887
% zysku brutto ze sprzedaży	10,10%	12,13%	18,40%	4,86%	7,45%	14,92%	9,44%
Koszty sprzedaży			X				6 446
Koszty zarządu			X				52 315
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X				-3 905
Zysk z działalności operacyjnej			X				18 221
Przychody finansowe, w tym:			X				9 225
przychody odsetkowe	944	618	276	31	-	-	1 869
Koszty finansowe, w tym:			X				20 435
koszty odsetkowe	6 915	949	4 566	412	48	-	12 891
Oczekiwane straty kredytowe			X				3 045
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności			X				-
Zysk przed opodatkowaniem			X				3 966
Podatek dochodowy			X				802
Zysk netto			X				3 164

ZA OKRES 01.01. – 30.06.2025 R.

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczne	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	399 086	309 804	90 848	69 562	196 846	-30 646	1 035 499
Sprzedaż zewnętrzna	380 778	309 804	90 173	57 897	196 846	-	1 035 499
Sprzedaż na rzecz innych segmentów	18 308	-	674	11 664	-	-30 646	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	365 378	299 491	68 304	69 647	178 278	-27 268	953 830
Zysk brutto ze sprzedaży	33 708	10 313	22 543	-85	18 568	-3 379	81 669
% zysku brutto ze sprzedaży	8,45%	3,33%	24,81%	-0,12%	9,43%	11,02%	7,89%
Koszty sprzedaży				X			6 931
Koszty zarządu				X			46 682
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				X			7 746
Zysk z działalności operacyjnej				X			35 802
Przychody finansowe, w tym:				X			8 270
przychody odsetkowe	828	79	278	1 870	-	-	3 055
Koszty finansowe, w tym:				X			28 692
koszty odsetkowe	8 257	982	4 517	1 986	91	-	15 834
Oczekiwane straty kredytowe				X			2 500
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				X			-
Zysk przed opodatkowaniem				X			12 880
Podatek dochodowy				X			6 381
Zysk netto				X			6 499

STAN NA DZIEŃ 30.06.2026

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nieprzypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	48 294	65 071	6 031	214 153	64 159	70 636	468 344
w tym: Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne	3 047	8 474	248	164	2 955	-	14 888
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	169 618	204 110	164 404	524 596	143 344	171 629	1 377 701
Razem aktywa	217 912	269 181	170 435	738 749	207 503	242 265	1 846 045
Razem kapitał własny	-	-	-	-	-	343 168	343 168
Zobowiązania długoterminowe	243 125	42 978	18 286	100 489	18 223	-	423 101
Zobowiązania krótkoterminowe	325 809	219 515	198 176	168 033	148 797	19 446	1 079 776
Razem zobowiązania	568 934	262 493	216 462	268 522	167 020	19 446	1 502 877
Razem pasywa	568 934	262 493	216 462	268 522	167 020	362 614	1 846 045
Amortyzacja	3 243	8 902	759	1 566	2 055	-	16 525

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025

	Budownictwo ogólne	Budownictwo infrastrukturalne	Budownictwo energetyczne	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nieprzypisane do segmentów	Razem
Aktywa trwałe (długoterminowe)	41 565	68 653	6 078	213 264	63 642	84 445	477 647
<i>w tym: Nakłady na rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne</i>							
	4 864	17 926	506	668	3 215	-	27 179
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe)	158 457	142 503	198 193	521 134	48 369	447 539	1 516 195
Razem aktywa	200 022	211 156	204 271	734 398	112 011	531 983	1 993 842
Razem kapitał własny	-	-	-	-	-	350 209	350 209
Zobowiązania długoterminowe	120 932	44 443	14 129	123 898	17 554	-	320 957
Zobowiązania krótkoterminowe	365 015	304 545	245 922	145 970	59 527	201 697	1 322 676
Razem zobowiązania	485 948	348 988	260 051	269 868	77 081	201 697	1 643 633
Razem pasywa	485 948	348 988	260 051	269 868	77 081	551 906	1 993 842
Amortyzacja	5 521	16 485	1 991	3 375	4 106	-	31 477

INFORMACJE O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa Trwałe*	
	okres zakończony 30.06.2026	okres zakończony 30.06.2025	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
KRAJ	784 674	962 035	149 376	155 858
EKSPORT, w tym:	71 902	73 464	18 236	13 616
Skandynawia, w tym:	43 806	15 594	13 955	5 884
- Norwegia	79	15 594	25	5 884
- Finlandia	43 727	-	13 930	-
Islandia	-	538	-	-
Niemcy	12 007	12 431	3 963	7 363
Inne rynki, w tym:	16 089	44 901	318	370
- Białoruś**	14 908	43 024	251	291
- Inne	1 181	1 877	67	78
Razem	856 576	1 035 499	167 612	169 474

* aktywa trwałe - tj. środki trwałe, wartości niematerialne

** 2025, 2026 r. budowa Ambasady RP w Mińsku

Grupa w I półroczu 2026 roku nie uzyskała od jednego klienta zewnętrznego przychodów w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów, natomiast w I półroczu 2025 roku takie przychody wystąpiły.

3.10. 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	778 747	961 055
Sprzedaż usług budowlanych	724 691	868 480
Sprzedaż deweloperska	52 384	89 133
Sprzedaż usług pozostałych	1 672	3 215
Sprzedaż produktów	-	227
Razem przychody ze sprzedaży produktów - eksport	71 902	72 989
Sprzedaż usług budowlanych	71 902	72 989
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	850 649	1 034 044
Terminy ujmowania przychodów:		
w określonym momencie	55 737	93 523
w miarę upływu czasu	794 912	940 521

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

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Sprzedaż materiałów - kraj	5 927	980
Działalność budowlana	5 927	980
Sprzedaż materiałów - eksport	-	475
Działalność budowlana	-	475
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 927	1 455

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII KLIENTÓW

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Klient publiczny	502 514	630 816
Klient prywatny	354 062	404 683
Przychody umów z klientami	856 576	1 035 499

PODZIAŁ PRZYCHODÓW WEDŁUG KATEGORII CENY

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Ryczałt	755 216	911 238
Kosztorys	101 360	124 261
Przychody umów z klientami	856 576	1 035 499

3.11. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	388	-
Rozwiązane rezerwy i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	7 526
Odpisane zobowiązania	1 717	73
Kary i odszkodowania	2 985	6 730
Inne	1 759	2 378
Razem	6 849	16 707

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Rezerwa na zobowiązania	128	4 259
Zawiązanie rezerw i aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	427
Koszty spraw spornych	881	2 588
Szkody w składnikach majątku i odszkodowania	8 776	786
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	82
Inne	969	819
Razem	10 754	8 961

3.12. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Odsetki:	7 402	7 975
w tym, z tytułu odsetek obliczone z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej	7 371	7 974
pozostałe odsetki	31	1
Różnice kursowe	237	60
Pozostałe	1 586	235
w tym:		
realizacja instrumentów pochodnych	1 519	59
pozostałe	67	169
wycena instrumentów pochodnych	-	7
Razem	9 225	8 270

KOSZTY FINANSOWE

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Z tytułu odsetek:	16 679	22 011
Pozostałe, w tym:	3 756	6 681
z tytułu prowizji	540	911
gwarancje bankowe	60	67
realizacja instrumentów pochodnych	2 150	-
wycena instrumentów pochodnych	-	4 788
pozostałe	1 006	915
Razem	20 435	28 692

3.13. ZYSK (STRATA) NA JEDNĄ AKCJĘ

	01.01-30.06.2026	01.01-30.06.2025
Liczba akcji zwykłych*	33 015 259,00	32 820 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	33 015 259,00	32 820 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	33 015 259,00	32 820 634,00
Zysk (strata) netto	3 164	6 499
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	3 099	351
Zysk (strata) na jedną akcję (w złotych)	0,09	0,01

*liczba akcji zwykłych z wyłączeniem akcji własnych

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

3.14. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH, UTRATA KONTROLI

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 SA.

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 SA na mocy uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Unidevelopment SA 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 współnikiem spółki Szczęśliwicka została spółka Unidevelopment SA.

3.15. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie od 1 stycznia 2026 do 30 czerwca 2026 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą Spółki Dominującej dokonały zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 1,5 tys. zł. W tym okresie

również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 3 512,4 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2025 do 30 czerwca 2025 roku podmioty powiązane poprzez Radę Nadzorczą Spółki Dominującej dokonały zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 1,5 tys. zł. W tym okresie również dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Radę Nadzorczą na łączną kwotę 284,60 tys. zł.

Transakcje z podmiotami powiązanymi zawierane były na warunkach rynkowych.

3.16. WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ORAZ OSÓB I PODMIOTÓW BLISKO Z NIMI ZWIĄZANYCH

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

Ponadto w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2026 roku, wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 284,5 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 898,6 tys. zł.

3.17. EMISJA, WYKUP I SPŁATA DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka Dominująca dokonała refinansowania obligacji serii I poprzez emisję obligacji serii J.

Obligacje serii I zostały wyemitowane przez Unibep SA 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 Dominująca 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 SA odkupił 499 851 sztuk 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. Wypłata 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 Jednostka Dominująca posiadała 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.

W okresie od 1 stycznia 2026 roku do 30 czerwca 2026 roku pozostałe spółki Grupy nie dokonywały emisji, wykupu oraz spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

3.18. WYPŁACONA (LUB ZADEKLAROWANA) DYWIDENDA

Na podstawie Uchwały nr 24 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Unibep SA 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.

3.19. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE, GWARANCJE

3.19.1. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	266 093	218 230
Na rzecz jednostek powiązanych	22 974	23 930
Udzielone poręczenia	22 974	23 930
Na rzecz pozostałych jednostek	243 119	194 300
Sprawy sporne	243 119	190 373
Udzielone poręczenia	-	3 927

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 Dominującej 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 Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności.

Łączna wartość postępowań w Grupie dotyczących wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 296 552 tys. zł.

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

ISTOTNE SPRAWY Z POWÓDZTWA UNIBEP SA W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Województwo Warmińsko- Mazurskie Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie	45 597	PLN	W dniu 29 sierpnia 2025 r. 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 r. odbyły się rozprawy na których przesłuchiwani byli świadkowie. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na listopad 2026 r. Dodatkowo strony podjęły rozmowy ugodowe, ale do zawarcia aneksu nie doszło. Postępowanie pozostaje w toku. Oczekiwane jest wykonanie dalszych czynności dowodowych.

2.	Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich (PZDW)	44 622	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA 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 instytucji nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 roku Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. 11 kwietnia 2022 roku Unibep SA 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 concyliacji oraz przekazane zostały dokumenty biegłym do sporządzenia opinii. Opinia została sporządzona, następnie opinia uzupełniająca (obie korzystne).
3.	Miasto Katowice oraz Tramwaje Śląskie SA	13 401	PLN	23 grudnia 2022 r. Unibep SA złożył wspólnie z ZUE SA pozew tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia windy peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodzi pozewem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Wyrokiem Sądu okręgowego w Katowicach z dnia 14 października 2025 r. zasądzono na rzecz Unibep SA całość roszczenia wraz z odsetkami. W grudniu 2025 r. Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku. W lipcu 2026 strony zawarły ugodę.

Łączna wartość postępowań w Grupie dotycząca zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 243 119 tys. zł.

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

ISTOTNE ROSZCZENIA PRZECIWKO UNIBEP SA W TOKU

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	105 998	PLN	W październiku 2018 r. Konsorcjum Unibep SA 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 instytucji nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. 11 kwietnia 2022 roku Unibep SA 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 r sprawa została przekazana do concyliacji oraz przekazane zostały dokumenty biegłym do sporządzenia opinii. Opinia została sporządzona, następnie opinia uzupełniająca (obie korzystne).
2.	Powiat Piski - PZD w Piszcu	25 984	PLN	W dniu 29.06.2026 r. 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 r. do odbioru 18 listopada 2025 r.) 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 r. do 18 grudnia

				2025 r.). W III kwartale 2026 roku spółka złoży odpowiedź na pozew, kwestionując roszczenie.
3.	Wojskowa Akademia Techniczna	15 648	PLN	W dniu 16 marca 2026 r. 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 r. 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 r., Spółka kompleksowo odniosła się do oświadczenia Zamawiającego, kwestionując je w całości. W celu polubownego rozwiązania sporu, dniu 11.06.2026 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 Grupie dział prawny oraz zewnętrzne kancelarie obsługujące Grupę 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.

3.19.2. GWARANCJE

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
OTRZYMANE GWARANCJE	78 115	64 408
Bankowe	48 890	40 483
Ubezpieczeniowe	29 198	23 899
Fundusz poręczeniowy	27	26
UDZIELONE GWARANCJE	1 171 114	893 462
Bankowe	248 837	254 000
Ubezpieczeniowe	703 403	560 657
Korporacyjne	135 152	27 237
Fundusz poręczeniowy	83 722	51 568

Należności warunkowe z tytułu otrzymanych gwarancji obejmują gwarancje wystawione za pośrednictwem instytucji finansowych. Gwarancje te stanowią zabezpieczenie roszczeń Grupy 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 Grupy z tytułu wykonywanych kontraktów budowlanych. W ramach udzielonych gwarancji korporacyjnych występują gwarancje udzielone przez spółki Grupy.

W okresie od 1 stycznia 2026 r. do 30 czerwca 2026 r. udzielono gwarancji na kwotę 295 723 tys. zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 19 034 tys. zł.

3.20. 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	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	10 561	-151 342	-	-140 781
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	232 525	-	-	232 525
Pożyczki udzielone	120 562	-	-	120 562
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-	-8 867	-8 867
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	258 727	-	-	258 727
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-352 533	-	-352 533
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-262 578	-	-262 578
	622 375	-766 453	-8 867	-152 945

* 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	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	15 457	-	-150 143	-	-134 686
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	386 743	-	-	-	386 743
Pożyczki udzielone	114 833	-	-	-	114 833
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-455	-	-12 554	-13 009
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	500 645	-	-	-	500 645
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-365 443	-	-365 443
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-348 948	-	-348 948
	1 017 678	-455	-864 535	-12 554	140 134

* z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Wartość środków pieniężnych i ich ekwiwalentów na dzień bilansowy 30 czerwca 2026 roku wynosi 258 727 tys. zł w tym środki pieniężne na rachunkach bankowych walutowych stanowiące instrument zabezpieczający przepływy pieniężne wynoszą 96 864 tys. zł i są wyceniane według amortyzowanego kosztu zgodnie z rachunkowością zabezpieczeń. W celu zabezpieczenia ryzyka zmienności przyszłych przepływów pieniężnych wynikających ze zmian kursu EUR/PLN Grupa 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. Grupa nie identyfikuje istotnego ryzyka kredytowego związanego z tym instrumentem.

Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w 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 R.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	8 867	-	8 867
Razem	-	8 867	-	8 867

STAN NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

	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
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
Forward	8 867	13 009
Razem	8 867	13 009

AKTYWA FINANSOWE Z TYTUŁU FORWARD-U WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

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

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU FORWARD-U WYCENIANE W WARTOŚCI GODZIWEJ

STRUKTURA WIEKOWA

	stan na dzień 30.06.2026	stan na dzień 31.12.2025
poniżej 1 roku	6 574	8 447
od 1 do 3 lat	2 293	4 562
Razem	8 867	13 009

3.21. WPŁYW SYTUACJI WOJENNEJ NA DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

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

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

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

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

3.22. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

Zawarcie umów finansowych

- 3 lipca 2026 roku Unibep SA zawarł z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia SA 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 SA zawarł z Unią Towarzystwo Ubezpieczeń SA 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 SA 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 SA 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.

Zawarcie istotnych umów i inne zdarzenia

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

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

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

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

23 lipca 2026 roku Unibep SA 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 Unibep SA informował w raporcie bieżącym nr 20/2026 oraz RB 38/2026.

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

27 lipca 2026 roku Unibep SA 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 Unibep SA 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 SA informował w raporcie bieżącym nr 26/2026.

- **Ugoda z Miastem Katowice oraz spółką Tramwaje Śląskie SA w sprawie zapłaty części wynagrodzenia**

27 lipca 2026 roku Unibep SA 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 r. Unibep SA złożył wspólnie z ZUE SA pozew na kwotę 13,4 mln zł tytułem zapłaty wynagrodzenia za obudowę zadaszenia wiaty peronowej na budowie Zawodzie. Unibep SA dochodził pozwem różnicy między wynagrodzeniem szacowanym na podstawie przedmiaru a obliczonym zgodnie z obmiarem powykonawczym. Wyrokiem Sądu okręgowego w Katowicach z dnia 14 października 2025 r. zasądzone na rzecz Unibep SA całość roszczenia wraz z odsetkami. W grudniu 2025 r. Miasto Katowice wniosło apelację od wyroku. W lipcu 2026 strony zawarły w sprawie ugodę.

- **Rezygnacja członka Zarządu Unibep SA**

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

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

31 lipca 2026 roku pomiędzy zależną od Unidevelopment SA spółką Nowa Idea Spółka z o.o. a Lubelskim Bankiem Spółdzielczym zawarto umowę kredytu obrotowego - deweloperskiego na kwotę 20,0 mln zł. Kredyt udzielony został na okres od 31 lipca 2026 roku do 30 czerwca 2028 roku z przeznaczeniem na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego "Osiedle Idea Aquarius". (RB 50/2026)

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

5 sierpnia 2026 roku Unibep SA 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 SA otrzymał od OPEC GRUDZIĄDZ Spółka z o.o. z siedzibą w Grudziądzu zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Unibep SA 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 SA 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 SA [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 SA z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi łącznie ok. 874,1 mln zł netto, z czego udział Unibep SA 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 SA otrzymał od Miasta Białystok zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Unibep SA 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 SA umowy w postępowaniu przetargowym na budowę bloku kogeneracyjnego w Radomiu**

26 sierpnia 2026 roku Unibep SA 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 SA otrzymał od Radomskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej "RADPEC" SA z siedzibą w Radomiu zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Unibep SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa bloku kogeneracyjnego przy ul. Żelaznej 7 w Radomiu". Cena oferty złożonej przez Unibep SA 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 SA (spółka zależna od Unibep SA) 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 SA informuje, że w dniu 26 sierpnia 2026 roku do Unibep SA wpłynął skierowany przez JB Investment (Powód) pozew przeciw: (i) Fama Development (w której JB Investment oraz Unidevelopment SA są współnikami), (ii) Unidevelopment SA oraz (iii) Unibep SA, 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 SA od 27 września 2024 roku do dnia zapłaty, c) Emitenta od 22 kwietnia 2025 roku do dnia zapłaty. Wobec powyższego na dzień publikacji niniejszego raportu w ocenie Unibep SA nie zachodzą przesłanki do ujęcia ww. okoliczności w wynikach finansowych Grupy Kapitałowej Unibep 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 Unibep SA 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 SA**

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 SA, ze skutkiem od dnia 1 września 2026 roku. (RB 58/2026)

3.23. STRUKTURA ZATRUDNIENIA

PRZECIĘTNE ZATRUDNIENIE

	01.01. - 30.06.2026	01.01. - 31.12.2025
Pracownicy umysłowi	1 149	1 141
Pracownicy fizyczni	472	477
Razem	1 621	1 618

4. ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Grupa sporządziła sprawozdanie finansowe za 2025 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 23 czerwca 2026 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 10 września 2026 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 11 września 2026 roku.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA

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 SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 731 08 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl