Szacunkowe wstępne wyniki finansowe i operacyjne Grupy Kapitałowej Unibep S.A. (Grupa Kapitałowa) za 3 kwartały 2026 roku:

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

	I-III kw. 2026	**I-III kw. 2025**	
1) Skonsolidowane przychody ze sprzedaży:	1 393 917	1 614 859	-13,7%
w tym przychody skonsolidowane w segmencie (bez uwzględnienia korekt konsolidacyjnych):			
budowlanym (*):	1 068 716	1 415 405	-24,5%
budownictwa modułowego:	246 611	124 234	+98,5%
deweloperskim:	118 644	122 849	- 3,4%

(*) segment budowalny ujmuje łącznie sektory budownictwa: energetycznego, ogólnego oraz infrastrukturalnego

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

	I-III kw. 2026	**I-III kw. 2025**	*** I-III kw. 2025 bez zdarzeń jednorazowych**
1) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	131 802	145 665	145 665
2) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	32 803	66 017	58 867
3) Skonsolidowany zysk netto:	12 491	22 407	16 615
4) Zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	12 284	15 171	12 275

Dane szacunkowe bilansowe Grupy Kapitałowej (tys. zł)

	na dzień 30.09.2026	**na dzień 30.09.2025**
1) Poziom gotówki:	188 594	274 069
2) Poziom zadłużenia finansowego *(z wył. zobowiązań leasingowych z tyt. najmów):*	327 693	310 821
3) Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową:	124 075	112 552

Dane operacyjne	**na dzień 30.09.2026**	**na dzień 30.09.2025**	
1) Portfel zamówień	6,12 mld zł	4,13 mld zł	+48%
2) Kontraktacja (segment budowlany + modułowy)	3 462 mln zł	2 454 mln zł	+41%

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

- **Portfel zamówień** segmentów budowlanego i modułowego **na rekordowym poziomie 6,1 mld zł** w wyniku przeprowadzenia kontraktacji tych segmentów w okresie 3 kw. 2026 r. na poziomie 2,9 mld zł.
- **Zysk brutto ze sprzedaży osiągnął poziom 9,5%**, nieznacznie poprawiając wynik odnotowany w I półroczu 2026 r. (9,4%). Pomimo niższych przychodów r/r, **rentowność wzrosła z 9,0% do 9,5%.**
- Na uwagę zasługuje **systematyczna poprawa wyniku brutto przed opodatkowaniem** – z -6,8 mln zł w I kwartale, do 10,7 mln zł w II kwartale oraz 14,0 mln zł w III kwartale 2026 roku.
- **Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej,** po wyeliminowaniu wpływu jednorazowego zdarzenia związanego z przeszacowaniem nieruchomości inwestycyjnych, odnotowanego w analogicznym okresie ubiegłego roku, **utrzymał się na poziomie zbliżonym do ubiegłorocznego.**

**** Wyjaśnienie rodzaju oraz skali wpływu elementów o charakterze jednorazowym w okresie I-III kw. 2025***
Zdarzeniem o charakterze jednorazowym w I-III kw. 2025 roku było dalsze przeszacowanie wartości godziwej gruntów przekwalifikowanych w roku 2024 z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, o czym Emitent informował w kolejnych raportach okresowych za rok 2025. Urealnienie wyceny spowodowało wzrost wartości nieruchomości inwestycyjnej i wpływ na wynik z działalności operacyjnej (+7,2 mln zł) oraz zysk netto (+5,8 mln zł).

W okresie I-III kw. 2026 roku przychody Grupy Kapitałowej były niższe o 13,7% r/r przede wszystkim w związku z ujemną dynamiką w segmencie budowlanym, częściowo kompensowanym przez dodatnią dynamikę w segmencie modułowym. Utrzymuje się pozytywny trend poprawy marży brutto ze sprzedaży realizowanego portfela zamówień, która w okresie I–III kw. 2026 roku wzrosła do 9,5% z 9,0% w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Pozytywnie na poziom zysku netto wpłynął lepszy niż w analogicznym okresie ubiegłego roku wynik na działalności finansowej Emitenta, będący przede wszystkim rezultatem korzystniejszej wyceny wybranych pozycji finansowych, przy dodatkowym pozytywnym wpływie salda różnic kursowych.

Zarząd pragnie wskazać, że Grupa Kapitałowa konsekwentnie podejmuje działania ukierunkowane na utrzymanie trwałej rentowności oraz dalszą poprawę wskaźników finansowych. Poniżej kwartalne zestawienie wybranych pozycji rachunku zysków i strat Grupy Kapitałowej, obrazujące poprawę wyników finansowych w kolejnych okresach sprawozdawczych.

tys. zł	**I kw. 2026**	**II kw. 2026**	**III kw. 2026**
1) Skonsolidowane przychody ze sprzedaży	328 996	527 580	537 341
2) Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży:	30 266	50 620	50 915
3) Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej:	862	17 358	14 582
4) Skonsolidowany zysk brutto	-6 778	10 744	14 016
5) Skonsolidowany zysk netto:	-5 036	8 200	9 327
5a) zysk netto przypadający akcjonariuszom jedn. dominującej:	-5 458	8 556	9 185

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

Segment budowlany utrzymał wysoką rentowność na poziomie zysku brutto ze sprzedaży osiągając poziom 9,6% wobec 8,2% w okresie I-III kw. 2025 roku.

Poziom sprzedaży ukształtował się poniżej założeń oraz poziomu odnotowanego w analogicznym okresie roku poprzedniego (spadek 24% r/r). Wynikało to m.in. z przesunięć w harmonogramach realizacji części kontraktów. Uwarunkowania występujące na wybranych budowach, w tym zmiany projektowe oraz kwestie administracyjne i organizacyjne, wpływały na dostępność frontów robót i tempo realizacji prac. Powodowało to przesunięcia terminów wykonania poszczególnych etapów inwestycji, a w konsekwencji konieczność aktualizacji harmonogramów robót w uzgodnieniu z zamawiającymi.

Jak wskazywano we wcześniejszych raportach, w przeciągu ostatnich lat Zarząd Unibep S.A. dokonał fundamentalnej zmiany w zakresie struktury posiadanego portfela zamówień w segmencie budowlanym. W ubiegłym roku wartość kontraktacji w zakresie kontraktów typu „buduj" wyniosła jedynie ok. 44%. Pozostała cześć to kontrakty o charakterze „projektuj i buduj". W okresie I-III kw. 2026 roku pozyskane kontrakty typu buduj stanowiły tylko 24%. W konsekwencji wg stanu na 30 września 2026 roku udział kontraktów typu „projektuj i buduj" w wartości portfela zamówień wzrósł do 73%, co przekłada się na wydłużenie okresu od momentu pozyskania kontraktu do rozpoczęcia rozpoznawania przychodów ze sprzedaży z uwagi na poprzedzający ten moment etap projektowania.

Kontrakty pozyskane w 2026 roku miały dotychczas ograniczony wpływ na poziom sprzedaży i wyniki segmentu, co wynikało z harmonogramów ich uruchamiania oraz stopniowego przechodzenia do fazy realizacji. W konsekwencji sprzedaż generowana przez nowe kontrakty nie kompensowała jeszcze w pełni przesunięć w realizacji części wcześniej pozyskanych projektów.

Istotne znaczenie dla poziomu sprzedaży w kolejnych okresach będzie miała kontraktacja przeprowadzona w III kw. 2026 roku, która w segmencie budowlanym wyniosła 2,8 mld zł. W efekcie portfel zamówień segmentu wzrósł z 3,2 mld zł według stanu na 30 czerwca 2026 roku do 5,7 mld zł na koniec września 2026 roku. Oznacza to wzrost portfela o 41% w porównaniu ze stanem na koniec września 2025 roku.

Kumulacja kontraktacji była częściowo efektem długotrwałych postępowań przetargowych. W rezultacie w samym III kw. 2026 roku zawarto osiem kontraktów, w tym największą w historii Emitenta umowę na realizację prac na linii kolejowej E75 Białystok–Ełk o wartości 1.061 mln zł, umowę na roboty na linii kolejowej nr 201 na odcinku Gdańsk Osowa–Gdynia Główna za 437 mln zł oraz umowę na budowę obwodnicy Starogardu Gdańskiego za 332 mln zł. Portfel zamówień został ponadto wzbogacony o umowę na przebudowę i rozbudowę Filharmonii Pomorskiej w Bydgoszczy za 309 mln zł oraz umowę na budowę bloku kogeneracyjnego w Radomiu za 380 mln zł.

W efekcie udział projektów infrastrukturalnych w strukturze portfela zamówień wzrósł do 50% na dzień 30 września 2026 roku, wobec 38% rok wcześniej.

Na wyniki Emitenta w okresie I półrocza 2026 roku negatywnie wpłynęło rozliczenie kontraktu z Wojskową Akademią Techniczną („WAT"), związane z wypłatą w kwietniu br. kwoty 7,6 mln zł z gwarancji udzielonej przez KUKE S.A. – o czym spółka informowała w sprawozdaniach finansowych za ten okres. W październiku 2026 r. tj. po dniu bilansowym zawarto ugodę dotyczącą ostatecznych rozstrzygnięć pomiędzy WAT a Emitentem, w której strony zrezygnowały ze wzajemnych roszczeń ponad kwotę ugody lub decydowania o odpowiedzialności kontraktowej przez którąkolwiek ze stron wobec strony przeciwnej. Informacje na temat ugody zostały zawarte w raporcie bieżącym Spółki nr 69/2026.

W **segmencie modułowym** sprzedaż w okresie I–III kw. 2026 roku wzrosła o 99% r/r, osiągając 247 mln zł wobec 124 mln zł w analogicznym okresie 2025 roku. Podobnie jak w I półroczu br., tak znaczący wzrost był efektem intensywnej kontraktacji prowadzonej przez cały 2025 rok oraz od początku 2026 roku.

W analizowanym okresie Unihouse S.A. pozyskał kontrakty o łącznej wartości 452 mln zł, z czego 69 mln zł przypadało na III kw. 2026 roku. Dla porównania, kontraktacja w okresie I–III kw. 2025 roku wyniosła 167 mln zł.

Unihouse S.A. utrzymuje aktywność akwizycyjną na rynku polskim. Z łącznej wartości kontraktacji 452 mln zł na projekty realizowane w Polsce przypada 388 mln zł. Jednym z najważniejszych wydarzeń 2026 roku było podpisanie 19 maja br. kontraktu o wartości ok. 260 mln zł z Bechtel Polska sp. z o.o. na realizację prac związanych z budową elektrowni jądrowej w gminie Choczewo, największego kontraktu w historii Unihouse S.A. Ponadto, po dniu bilansowym zawarto umowę ze Szpitalem Uniwersyteckim w Bydgoszczy o wartości 20,9 mln zł. Dodatkowo w jednym z postępowań przetargowych oferta Unihouse S.A. o wartości 16 mln zł została uznana przez zamawiającego za najkorzystniejszą.

Unihouse S.A. utrzymuje rekordowy portfel zamówień, którego wartość wzrosła z 443 mln zł na koniec czerwca 2026 roku do 457 mln zł na koniec września 2026 roku, wobec 129 mln zł na koniec września 2025 roku.

Wysoki poziom portfela zamówień będzie w znacznej części przekładał się na wyniki w 2027 roku i kolejnych latach, co wynika z umownych terminów realizacji projektów, w szczególności kontraktów dotyczących robót we Frankfurcie oraz współpracy z Bechtel Polska sp. z o.o. Jednocześnie specyfika realizowanych projektów oraz wynikające z nich harmonogramy prac będą wymagały szczególnej koordynacji procesów produkcyjnych i optymalnego wykorzystania posiadanych mocy wytwórczych w IV kwartale 2026 roku oraz I kwartale 2027 roku.

W **segmencie deweloperskim**, po relatywnie słabszym I półroczu, III kw. 2026 roku przyniósł wyraźne ożywienie aktywności. W efekcie przychody ze sprzedaży za okres I–III kw. 2026 roku wyniosły 119 mln zł, co oznacza spadek o 3,4% r/r, wobec 41-procentowego spadku odnotowanego po I półroczu br.

Grupa Unidevelopment rozpoznała w wyniku III kw. 2026 roku 105 lokali. Narastająco od początku roku rozpoznano 195 lokali wobec 155 w analogicznym okresie roku poprzedniego, co oznacza wzrost o 26% r/r.

Jednocześnie odnotowano wyraźny wzrost sprzedaży deweloperskiej. W III kw. 2026 roku sprzedano 116 lokali, a narastająco od początku roku 280 lokali wobec 202 lokali rok wcześniej, co oznacza wzrost o 39% r/r. Na uzyskany poziom sprzedaży wpływ miała m.in. poprawiająca się sytuacja na rynku mieszkaniowym, którą Grupa Unidevelopment skutecznie wykorzystała zarówno na rynkach o strategicznym znaczeniu - w Warszawie i w Trójmieście, jak i w Radomiu, gdzie kontynuuje wieloetapowy projekt Osiedle Idea. W III kw. br. Grupa Unidevelopment prowadziła sprzedaż w pięciu lokalizacjach. Ostatni raz zbliżony poziom kwartalnej sprzedaży

odnotowano w IV kw. 2023 roku, kiedy sprzedano 114 lokali. Utrzymująca się wysoka aktywność sprzedażowa tworzy potencjał do wzrostu przychodów segmentu w kolejnych okresach.

W ślad za działaniami wspierającymi sprzedaż i dostosowującymi ofertę do aktualnych warunków rynkowych oraz oczekiwań klientów, a także zmianą struktury sprzedawanych lokali, rentowność segmentu uległa obniżeniu. Marża zysku brutto ze sprzedaży wyniosła 18,2% wobec 24,2% w okresie I–III kw. 2025 roku.

W analizowanym okresie rozpoczęto realizację kolejnego etapu osiedla mieszkaniowego w Radomiu, obejmującego 145 lokali. Ponadto w III kw. 2026 roku Grupa Unidevelopment rozpoczęła przekazywanie lokali w warszawskiej inwestycji Impuls Marywilska. Na koniec września 2026 roku oferta Grupy obejmowała 490 mieszkań wobec 488 rok wcześniej.

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

W przypadku zidentyfikowania istotnych rozbieżności w poziomie agregowanych skonsolidowanych danych finansowych analizowanych za okres I-III kw. 2026 roku względem danych zaprezentowanych w niniejszym raporcie bieżącym, Emitent niezwłocznie przekaże aktualizację tych wartości. Jednocześnie Emitent wskazuje, że w przypadku braku istotnych rozbieżności szczegółowe informacje na temat ostatecznych wyników osiągniętych przez Grupę Kapitałową w I-III kw. 2026 roku zostaną przekazane w raporcie za ten okres, którego publikacja przewidziana jest na 23 listopada 2026 roku.