

1H 2024



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP SA
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP
ZA I PÓŁROCZE 2024 ROKU**

BIELSK PODLASKI, 4 WRZEŚNIA 2024 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2024 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 69 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 66 ust. 8 pkt 2–13 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

Skrócone sprawozdania finansowe za I półrocze 2024 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/ MSSF.

SPIS TREŚCI

1.	Wybrane dane finansowe	5
2.	Informacja o istotnych wydarzeniach	8
2.1.	Zdarzenia w okresie 1 półrocza 2024 roku	8
2.2.	Umowy dotyczące finansowania działalności	10
2.3.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	11
3.	Omówienie sytuacji finansowej	16
3.1.	Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	16
3.2.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	18
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	39
4.1.	Zmiany w strukturze Grupy	39
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	41
5.1.	Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	41
5.2.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	43
5.3.	Program motywacyjny.....	44
5.4.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .	44
5.5.	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	45
6.	Inne istotne informacje Grupy.....	46
6.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	46
6.2.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	46
6.3.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach	46
6.4.	Pozostałe informacje	47
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	49
8.	OŚWIADCZENIE	55

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY
NA AKCJONARIUSZY
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

39,7

mIn PLN



KONTRAKTY PODPISANE
W 1H 2024

1 066

mIn PLN



ZYSK NETTO (854%)

86,5

mIn PLN



PORTFEL ZAMÓWIEŃ
OD 3Q2024

3 694

mIn PLN



ŚRODKI PIENIĘŻNE (105%)

247

mIn PLN



EBITDA

134

mIn PLN



PRZYCHÓD (-6%)

1 159

mIn PLN



KAPITALIZACJA NA GPW
(30 CZERWCA 2024 ROKU)

340

mIn PLN



SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA
LOKALI MIESZKANIOWYCH
W 1H 2024 ROKU

153

lokale



ZATRUDNIENIE
(STAN NA 30 CZERWCA 2024
ROKU)

1 714

osób

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

Definicje alternatywnych pomiarów wyników oraz metodologie ich obliczania są prezentowane poniżej i są spójne z wybranymi alternatywnymi pomiarami wyników prezentowanymi historycznie. Informacja nt. zaprezentowanych wskaźników jest cyklicznie monitorowana oraz prezentowana w ramach kolejnych raportów okresowych.

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	tys. PLN		r/r	tys. EUR	
	1H 2024	1H 2023		1H 2024	1H 2023
Przychody netto ze sprzedaży	1 159 363	1 235 601	-6%	268 938	267 852
EBIDTA (EBIT + amortyzacja)	134 497	41 572	224%	31 199	9 012
<i>% sprzedaży</i>	<i>11,6%</i>	<i>3,4%</i>	<i>8,2 p.p.</i>		
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	120 246	27 741	333%	27 893	6 014
<i>% sprzedaży</i>	<i>10,4%</i>	<i>2,2%</i>	<i>8,1 p.p.</i>		
Zysk netto	86 529	9 071	854%	20 072	1 966
<i>% sprzedaży</i>	<i>7,5%</i>	<i>0,7%</i>	<i>6,7 p.p.</i>		
Zysk netto jednostki dominującej	39 653	-3 705	1170%	9 198	-803
<i>% sprzedaży</i>	<i>3,4%</i>	<i>-0,3%</i>	<i>3,7 p.p.</i>		

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	tys. PLN, na dzień				r/r 30.06.24/ /30.06.23	tys. EUR, na dzień		
	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023			30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Aktywa trwałe	528 008	350 815	412 737	27,9%	122 422	80 684	92 744	
Aktywa obrotowe	1 447 930	1 456 502	1 412 422	2,5%	335 713	334 982	317 377	
Aktywa/Pasywa	1 975 937	1 807 317	1 825 159	8,3%	458 135	415 666	410 120	
Kapitał własny	298 106	213 126	374 875	-20,5%	69 118	49 017	84 236	
Kapitał obcy	1 677 831	1 594 191	1 450 284	15,7%	389 017	366 649	325 885	
Środki pieniężne na koniec okresu	247 272	311 060	120 617	105,0%	57 332	71 541	27 103	

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	1H 2024	1H 2023	1H 2024	1H 2023
Przepływy z działalności operacyjnej	-123 665	-35 226	-28 687	-7 636
Przepływy z działalności inwestycyjnej	21 276	2 855	4 935	619
Przepływy z działalności finansowej	38 650	15 235	8 966	3 303
Przepływy pieniężne netto ogółem	-63 739	-17 136	-14 785	-3 715

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono stosując średni kurs NBP obowiązujący w dniu kończącym okres sprawozdawczy:

na dzień 30.06.2024 1 EUR = 4,3130 PLN

na dzień 30.06.2023 1 EUR = 4,4503 PLN

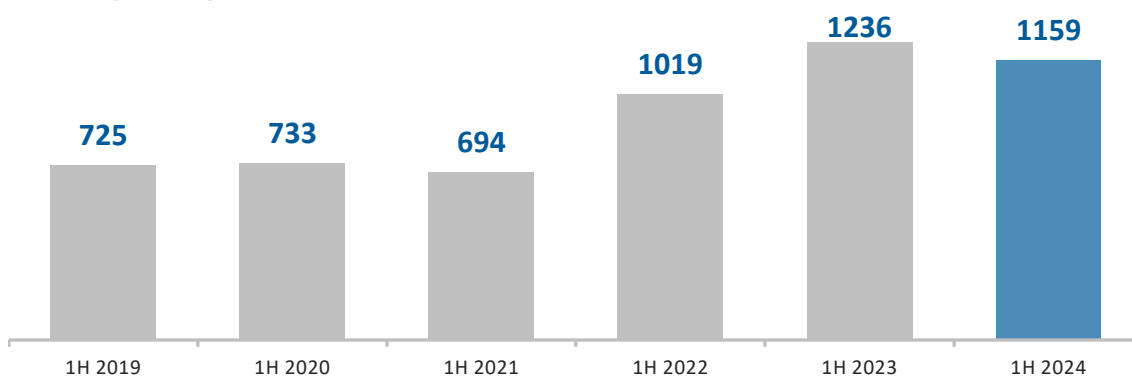
na dzień 31.12.2023 1 EUR = 4,3480 PLN

Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego:
 miesiące zakończone 30.06.2024 1 EUR = 4,3109 PLN
 miesiące zakończone 30.06.2023 1 EUR = 4,6130 PLN

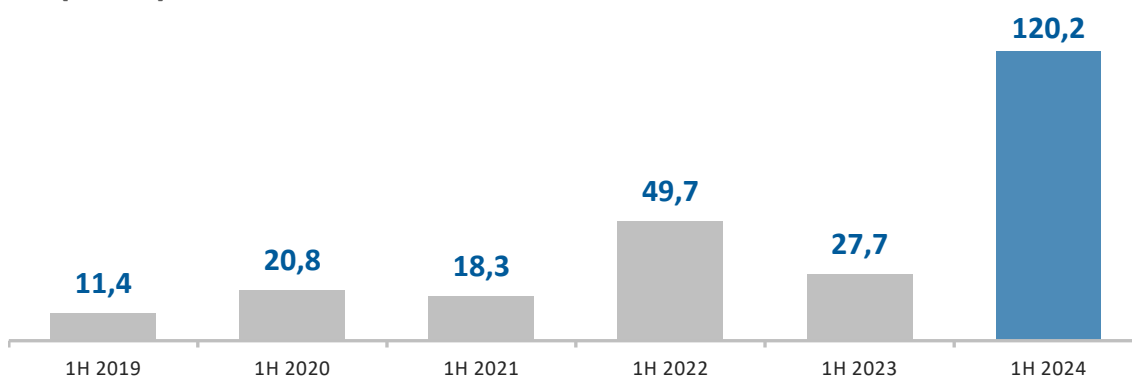
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	1H 2024	1H 2023	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	10,37%	2,25%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność EBITDA	11,60%	3,36%	= EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	7,46%	0,73%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	33,85%	2,39%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,63%	2,28%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
	30.06.2024	30.06.2023	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,85	0,79	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,20	1,20	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,20	0,10	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

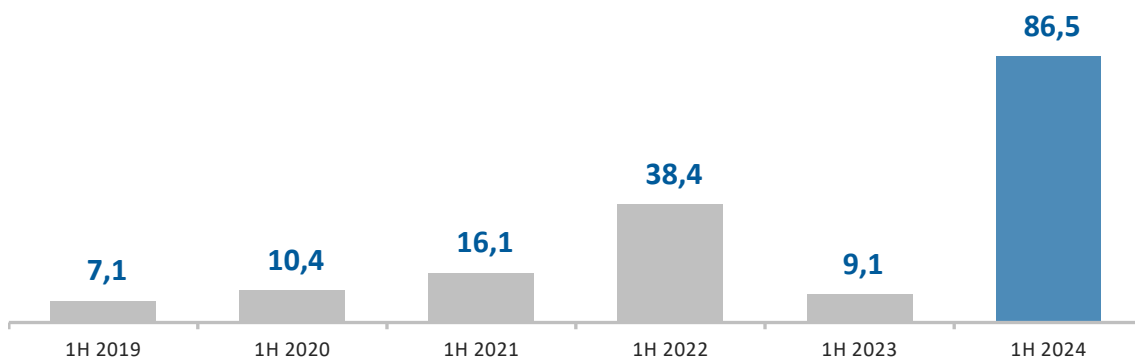
PRZYCHÓD [MLN PLN]



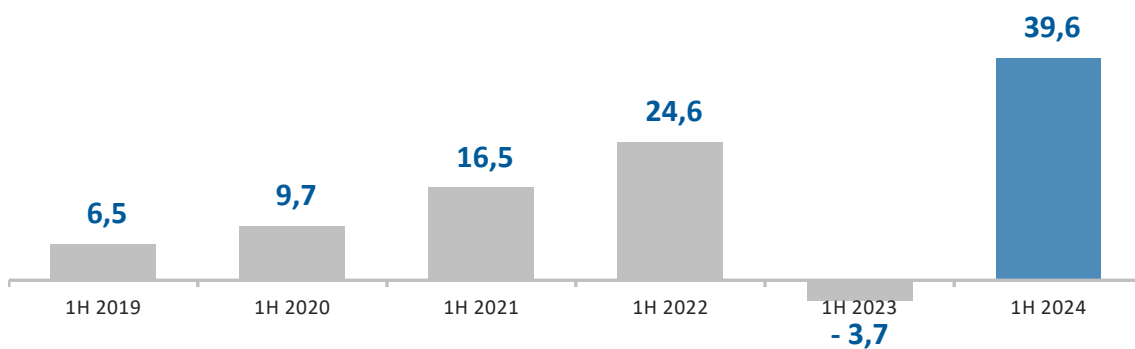
EBIT [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [MLN PLN]



2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1. ZDARZENIA W OKRESIE 1 PÓŁROCZA 2024 ROKU

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację budynku w technologii modułowej w Trondheim w Norwegii**

5 stycznia 2024 roku spółka zależna Unihouse SA zawarła umowę na realizację w technologii modułowej 4 - kondygnacyjnego budynku przeznaczonego na szatnię, łazienki i stołówkę w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Gmina Trondheim. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 30,0 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 11,6 mln PLN netto. (RB 1/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację w formule "zaprojektuj i zbuduj" przebudowy kotłowni węglowych na kotły opalane gazem i/lub olejem w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku**

23 stycznia 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Przebudowa (wymiana - demontaż i budowa) kotłowni węglowych WRm 40 nr K-4 i WRp nr K-5 na kotły opalane gazem i/lub olejem wraz z instalacją odprowadzania spalin dwoma stalowymi emitorami posadowionymi na wspólnym fundamencie żelbetowym oraz budowie instalacji magazynowania i dystrybucji oleju opałowego w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku". Zamawiającym jest Enea Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 107,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 87,0 mln zł netto. (RB 5/2024)

- **Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie**

30 stycznia 2024 roku należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależna od Unidevelopment SA, spółka UNI 9 Sp. z o.o. [Kupujący] podpisała umowę przenoszącą na Kupującego własność nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie. Sprzedającym jest Marywilska 3R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy ok. 17,0 mln zł netto. (RB 7/2024)

- **Informacja o złożeniu przez Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim**

13 lutego 2024 roku Spółka otrzymała od Zamawiającego tj. Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach pismo zawierające oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy, w części dotąd niewykonanej, z przyczyn za które odpowiada Spółka. (RB 10/2024)

- **Informacja o złożeniu przez Unibep SA oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim**

16 lutego 2024 roku Zarząd Unibep SA złożył Zamawiającemu własne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w części niewykonanej z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający. Emitent stoi na stanowisku, iż oświadczenie złożone przez Zamawiającego w dniu 13 lutego 2024 roku było merytorycznie niezasadne, a przez to nie mogło odnieść skutku prawnego. Jednocześnie zaistniały przesłanki uprawniające Spółkę do złożenia Zamawiającemu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z przyczyn leżących po jego stronie. (RB 11/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację zamówienia pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)"**

19 lutego 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 350 mln zł brutto. (RB 12/2024)

- **Zawarcie warunkowej umowy dotyczącej realizacji przez Unibep SA przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej**

11 marca 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację przez Spółkę w systemie generalnego wykonawstwa przejścia granicznego "Szeginie" na granicy ukraińsko - polskiej, która zastępuje poprzednie uzgodnienia w tym przedmiocie, o których Spółka komunikowała m.in. raportem bieżącym nr 31/2020 z dnia 26 czerwca 2020 roku. Zamawiającym jest Państwowa Służba Celna Ukrainy. Wartość Umowy wynosi 23,5 mln EUR netto, co stanowi równowartość kwoty ok. 100,9 mln PLN netto. (RB 15/2024)

21 maja 2024 roku Unibep SA otrzymał od Ministerstwa Finansów RP zawiadomienie o akceptacji z tym samym dniem treści kontraktu budowlanego. (RB 25/2024)

W konsekwencji powyższego umowa weszła w życie z dniem 5 czerwca 2024 roku.

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin"**

27 marca 2024 roku konsorcjum w składzie Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin". Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 251,4 mln zł brutto, tj. ok. 204,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 102,2 mln zł netto. (RB 16/2024)

- **Informacja nt. jednorazowych operacji księgowych związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów wybranych spółek zależnych.**

29 marca 2024 roku spółki zależne od Emitenta działające w segmencie działalności deweloperskiej podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. (RB 18/2024)

26 czerwca 2024 roku pomiędzy spółką COOPERA IDEA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Sprzedający] należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., a spółką kapitałową z siedzibą w Warszawie pochodzącą spoza Grupy Kapitałowej Emitenta [Kupujący] zawarto umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Bemowo. Przedmiotem umowy było zbycie prawa własności gruntu o obszarze ok. 0,83 ha za łączną cenę wynoszącą 25,4 mln zł netto. (RB 34/2024)

Jak Zarząd podał w raportach dotyczących ww. informacji, jednorazowy wpływ ww. działań na skonsolidowany rachunek zysków i strat wyniósł 103,2 mln zł na poziomie zysku z działalności operacyjnej.

- **Wybór oferty UNIHOUSE SA w postępowaniu przetargowym na realizację budynku w technologii modułowej w Troms w Norwegii**

30 kwietnia 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Troms jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2 - kondygnacyjnego budynku, w którym znajdzie się 26 mieszkań komunalnych dla uchodźców, w Troms w Norwegii. (RB 23/2024)

5 czerwca 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął od zamawiającego informację o rezygnacji z realizacji inwestycji wskutek niezyskania przez zamawiającego finansowania. (RB 30/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i Budowa drogi ekspresowej S19 na odcinku: węzeł Białystok Północ (bez węzła) - węzeł Dobrzyniewo (z węzłem)"**

14 maja 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i Budowa drogi ekspresowej S19 na odcinku: węzeł Białystok Północ (bez węzła) - węzeł Dobrzyniewo (z węzłem)". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 320 mln zł brutto. (RB 24/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie**

23 maja 2024 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej pn.: "Fokus Ursus" przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie. Zamawiającym jest Ursus Equilis Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, podmiot należący do Grupy Equilis. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie Inwestycji wynosi 92,0 mln zł netto. (RB 26/2024)

- **Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację zadania w Wielbarku**

24 maja 2024 roku konsorcjum w składzie Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz TYTAN Systemy Bezpieczeństwa sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu programu inwestycji i dokumentacji kosztorysowej dla - budowy tymczasowego obozowiska kontenerowego wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą w systemie "zaprojektuj i zbuduj" w Wielbarku - postępowanie nr 5/RB". Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 36,7 mln zł brutto, z czego kwota przypadająca Emitentowi wynosi ok. 23,4 mln zł brutto, tj. ok. 19,04 mln zł netto. (RB 27/2024)

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej pn.: "Esy Florezy" przy ulicy Cybernetyki w Warszawie**

21 czerwca 2024 roku Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej pn. "Esy Florezy" przy Cybernetyki w Warszawie. Zamawiającym jest WSD SPV 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będący podmiotem zależnym od Flora Development Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 81,0 mln zł netto. (RB 31/2024)

2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

1. Przedłużenie umów o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linie gwarancyjne:

- a) 11 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- b) 22 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 128 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2025 roku.
- c) 26 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 stycznia 2025 roku.

- d) 29 stycznia 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- e) 2 lutego 2024 roku Unibep SA podpisał z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 29 października 2027 roku.
- f) 16 lutego 2024 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców w kwocie 20 mln zł. Umowa została przedłużona do 31 stycznia 2025 roku.
- g) 26 lutego 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA dokonał z mBank S.A. technicznego przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 30 maja 2024 roku.
- h) 26 lutego 2024 roku Unibep SA oraz TUiR Allianz Polska S.A. przedłużyły umowę o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- i) 28 marca 2024 roku Unibep SA dokonał z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 28 lutego 2025 roku.
- j) 9 maja 2024 roku Unibep SA zakończył umowę z BNP Bank Polski S.A. o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł oraz aneksował umowę o linię gwarancyjną w wysokości 123 mln zł do dnia 22 stycznia 2025 roku.
- k) 16 maja 2024 roku Unidevelopment S.A. (za zobowiązania spółki Uni 10 Sp. z o.o.) zawarł z Santander Bank Polska S.A. Gwarancję Bankową na kwotę 2.026.561,98 zł. Termin ważności gwarancji przypada na 31 marca 2026 roku.
- l) 28 maja 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii kredytowej z mBank SA w kwocie 80 mln zł do dnia 30 sierpnia 2024 roku, w ramach którego Unihouse SA dysponować będzie sublimitem do kwoty 250 tys. zł.
- m) 24 czerwca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii gwarancyjnej z Unią Towarzystwo Ubezpieczeń SA w kwocie 60 mln zł do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- n) 30 czerwca 2024 roku Unibep SA zakończył umowę linii kredytowej z ING Bank Śląski SA w kwocie 7 mln zł składającej się z sublimitu do 5 mln w postaci kredytu w rachunku bieżącym oraz sublimitu do 7 mln zł w postaci faktoringu.
- o) 30 czerwca 2024 roku Unidevelopment SA dokonał z mBank S.A. technicznego przedłużenia Umowy Ramowej dla Linii Wieloproduktowej na kwotę 5 mln zł. Umowę przedłużono do 30 sierpnia 2024 roku.

2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej pn.: "Impuls Marywilska" przy ulicy Marywilskiej w Warszawie**

12 lipca 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Marywilskiej w Warszawie. Zamawiającym jest Uni 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od Unidevelopment S.A. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 43,0 mln zł netto. (RB 36/2024)

- **Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację budynku w technologii modułowej w Gminie Baerum w Norwegii**

15 lipca 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Baerum jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2-kondygnacyjnego budynku szkoły, przeznaczonego dla dzieci z niepełnosprawnościami, na terenie Gminy

Baerum w Norwegii. Cena oferty wynosi ok. 39,9 mln NOK netto co stanowi równowartość ok. 14,4 mln PLN netto. (RB 37/2024)

- **Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. warunkowej umowy na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy układu kogeneracyjnego na terenie elektrociepłowni w Polsce, w zakresie wykonawczym i serwisowym - odtajnienie opóźnionej informacji poufnej**

15 lipca 2024 roku Unibep SA przekazała do publicznej wiadomości treść opóźnionej informacji poufnej, dotyczącej zawarcia warunkowej umowy na realizację przez konsorcjum z udziałem Emitenta inwestycji w kogenerację. Opóźnieniu przez Emitenta podlegała informacja w sprawie zawarcia w dniu 8 marca 2024 roku przez konsorcjum firm w składzie: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Introl Energomontaż Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie [Partner Konsorcjum] warunkowej umowy na realizację na rzecz polskiego podmiotu z branży energetycznej zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy układu kogeneracyjnego na terenie elektrociepłowni w Polsce, w zakresie wykonawczym i serwisowym. (RB 38/2024)

- **Zmiany w Zarządzie Spółki**

17 lipca 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Marcina Dominika Hutyry ze skutkiem od dnia 18 lipca 2024 roku. (RB 39/2024)

7 sierpnia 2024 roku Pan Marcin Dominik Hutyra złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 7 sierpnia 2024 roku. (RB 52/2024)

- **Wybór oferty Unibep SA w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa" w województwie warmińsko - mazurskim**

17 lipca 2024 roku Unibep SA otrzymał od Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa". Cena oferty wynosi ok. 118,6 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 96,4 mln zł netto. (RB 40/2024)

- **Wybór oferty Unihouse SA na realizację zadania publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, zewnętrzną instalacją wodociągową, zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz utwardzeniami terenu w Trzebiatowie" w województwie zachodniopomorskim**

17 lipca 2024 roku Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców "KZN - Zachodniopomorskie" Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego (...) w Trzebiatowie". Cena oferty to ok. 22,3 mln zł brutto. (RB 41/2024)

23 lipca 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 45/2024)

- **Zawarcie przez Unihouse SA umowy dostawy modułów z przeznaczeniem do realizacji budynku przedszkola na terenie Islandii**

19 lipca 2024 roku Unibep SA powziął informację, iż w tym samym dniu spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę podwykonawczą na dostawę modułów z przeznaczeniem do realizacji budynku przedszkola na terenie Islandii. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi ok. 2,6 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 11,2 mln PLN netto. (RB 43/2024)

- **Rezygnacja członka Rady Nadzorczej Unibep SA**

22 lipca 2024 roku Pan Jakub Karnowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem od dnia 19 sierpnia 2024 roku. (RB 44/2024)

- **Wybór oferty Konsorcjum z udziałem Unibep SA na realizację zadania pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu programu inwestycji i dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla budowy taktycznego centrum szkolenia wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby szkolenia DZSW w systemie "zaprojektuj i wybuduj" - zadanie Czarna Białostocka - postępowanie nr 6/RB"**

24 lipca 2024 roku Unibep SA otrzymał od Skarbu Państwa - Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz TYTAN Systemy Bezpieczeństwa sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych (...) w systemie "zaprojektuj i wybuduj" - zadanie Czarna Białostocka - postępowanie nr 6/RB". Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 89,8 mln zł brutto, tj. ok. 73,0 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 46,2 mln zł netto. (RB 46/2024)

5 sierpnia 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 51/2024)

- **Wybór oferty Unibep SA na realizację przejścia granicznego "Krakowiec" na granicy ukraińsko – polskiej**

31 lipca 2024 roku Unibep SA powziął informację o wyborze jego oferty jako najkorzystniejszej w postępowaniu o udzielenie zamówienia na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj" zadania pn.: "Budowa placu dla pojazdów osobowych i autobusów w punkcie kontrolnym ruchu drogowego "Krakowiec" oraz przebudowa infrastruktury części ukraińskiej istniejącego punktu kontrolnego "Krakowiec" na granicy ukraińsko-polskiej". Wartość oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 19,8 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 83,7 mln PLN netto. (RB 49/2024)

- **Wybór oferty Unibep SA w postępowaniu przetargowym na realizację w trybie "zaprojektuj i wybuduj" zadania pn.: "Przebudowa kotłowni Rejonowej "Pod Grapą" dla potrzeb wysokosprawnej kogeneracji i nowych jednostek wytwórczych zasilanych gazem" w województwie śląskim**

3 sierpnia 2024 roku Unibep SA otrzymał od Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej "EKOTERM" Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Przebudowa kotłowni Rejonowej "Pod Grapą" dla potrzeb wysokosprawnej kogeneracji i nowych jednostek wytwórczych zasilanych gazem" w Żywcu w województwie śląskim. Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 95,9 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 78,0 mln zł netto. (RB 50/2024)

- **Aktualizacja informacji dotyczącej oferty Unihouse SA w postępowaniu przetargowym na realizację inwestycji w Gdańsku.**

16 sierpnia 2024 roku Unibep SA powziął informację o tym, że wobec skutecznie złożonego odwołania ze strony uczestnika postępowania przetargowego na realizację w technologii modułowej budynku usługowego oraz czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gdańsku Zamawiający zawarł umowę z innym wykonawcą, wskutek czego wybór oferty złożonej przez Unihouse SA został unieważniony. O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 97/2023. (RB 54/2024)

- **Wybór oferty Unihouse SA na realizację zadania publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kolorowej 18 w Gdańsku” w województwie pomorskim**

30 sierpnia 2024 roku Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kolorowej 18

w Gdańsku”. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 12,3 mln zł brutto, tj. ok. 11,3 mln zł netto. (RB 57/2024)

- **Wynik postępowania skarbowego w spółce Monday Development Sp. z o.o.**

2 lipca 2024 roku Naczelnik Urzędu Celno-Skarbowego (UCS) w Poznaniu wydał wynik kontroli rozliczeń CIT Monday Development Sp. z o.o. (MDV) za 2019 rok (dalej: „Wynik kontroli”), w którym poddano pod wątpliwość biznesowe uzasadnienie połączenia spółek MDV i UDM2 w 2019 roku i w konsekwencji neutralność podatkową tej transakcji. Zdaniem kontrolerów potencjalna zaległość podatkowa MDV z tego tytułu w podatku dochodowym za rok 2019 wynosi 13 126 965,00 zł.

MDV nie zgadza się ze stanowiskiem Naczelnika Urzędu Celno-Skarbowego i nie dokonał korekty rozliczeń CIT za 2019 rok i nie uwzględnił Wyniku kontroli w księgach rachunkowych.

28 sierpnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła renomowanej firmie doradczej przygotowanie niezależnej opinii. Konkluzje opinii są spójne ze stanowiskiem Spółki i wskazują na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie.

W oparciu o wyżej wskazaną opinię firmy doradczej oraz własne analizy w przypadku ewentualnego negatywnego dla Spółki zakończenia postępowania podatkowego, Spółka odwoła się od decyzji wymiarowej, a w przypadku podtrzymania stanowiska UCS w kolejnej instancji wniesie na nią skargę do WSA.

- **Podpisanie przez spółkę zależną umowy kredytu obrotowego deweloperskiego z przeznaczeniem na finansowanie inwestycji deweloperskiej w Radomiu**

31 lipca 2024 roku została zawarta pomiędzy zależną od Unidevelopment S.A. spółką Nowa Idea Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie a konsorcjum bankowym, w skład którego wchodzi Lubelski Bank Spółdzielczy [Bank Inicjujący] oraz Bank Spółdzielczy Ziemi Kraśnickiej [Bank Uczestniczący] umowa kredytu obrotowego - deweloperskiego na kwotę 15,0 mln zł [Kredyt Deweloperski]. Kredyt Deweloperski został udzielony spółce z przeznaczeniem na finansowanie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego pn.: „Osiedle Idea Aurora” w Radomiu. Kredyt udzielony został na okres od 31 lipca 2024 roku do 30 września 2025 roku. Oprocentowanie Kredytu Deweloperskiego zostało ustalone w oparciu o WIBOR 3M powiększony o marżę Banku.

- **Zgłoszenie roszczenia przez JB INVESTMENT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SPÉCIALE**

JB INVESTMENT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SPÉCIALE z siedzibą w Luksemburgu wystosowało do Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie w dniu 5 sierpnia 2024 r. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 88 mln zł tytułem rzekomo poniesionej szkody wraz z oświadczeniem o potrąceniu. Na w/w roszczenie na chwilę obecną nie utworzono rezerwy z uwagi na zbyt wczesny etap sprawy a także ze względu na to, iż Unidevelopment SA i Jednostka Dominująca uznaje to roszczenie za oczywiście bezzasadne, a złożone oświadczenie o potrąceniu za bezskuteczne.

- **Umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linie gwarancyjne:**

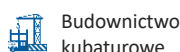
- 1 lipca 2024 roku Fama Development Sp. z o. o. Sp. j. złożyła do banku wypowiedzenie umowy kredytu inwestorskiego na kwotę 121,2 mln zł oraz kredytu VAT na kwotę 5 mln.
- 9 lipca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii gwarancyjnej z KUKA SA umożliwiając Unihouse SA korzystanie z limitu do kwoty 100 mln zł w zakresie działań eksportowych.
- 25 lipca 2024 roku Unibep SA zakończył umowę faktoringową z BNP Paribas Faktoring Sp. z o.o. na kwotę 10 mln zł.
- 25 lipca 2024 roku Unihouse SA podpisał z KUKA SA umowę o linię gwarancyjną do dnia 25 lipca 2025 roku w kwocie 25 mln EUR.

- 30 lipca 2024 roku Nowa Idea Sp. z o.o. podpisała z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym oraz Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej umowę o kredyt obrotowy w kwocie 15 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 30 września 2025 roku.
 - 7 sierpnia 2024 roku Monday Development Sp. z o. o. dokonał z Poznańskim Bankiem Spółdzielczym technicznego przedłużenia Umowy o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł. Umowę przedłużono do 15 września 2024 roku.
 - 8 sierpnia 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii kredytowej z mBank SA w kwocie 80 mln zł do 29 sierpnia 2025 roku, w ramach którego Unihouse SA dysponować będzie sublimitem do kwoty 250 tys. zł.
 - 21 sierpnia 2024 roku Unibep SA podpisał z VeloBank SA umowę o linię gwarancyjną w kwocie 15 mln do dnia 15 sierpnia 2025 roku.
 - 27 sierpnia 2024 roku Unidevelopment S.A. przedłużył z mBank S.A. Umowę Ramową dla Linii Wieloproduktowej w wysokości 5 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 sierpnia 2028 roku.
- **Umowy finansowe z podmiotami powiązаныmi**
 - 1 lipca 2024 roku Unibep SA aneksował z Unihouse SA umowę pożyczki w kwocie 4,7 mln zł wydłużając do 30.11.2024 roku.
 - 15 lipca 2024 roku Unibep SA zawarł z Unihouse SA umowę pożyczki w kwocie 7 mln zł. Pożyczkę udzielono do dnia 31 stycznia 2025 roku.
 - 17 lipca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę pożyczki z Unibep PPP Sp. z o.o. zwiększając kwotę z 10 do 11 mln zł.
 - 28 sierpnia 2024 roku Unibep SA podpisał wspólnie z Unihouse SA przedwstępną umowę nabycia nieruchomości biurowej wraz z działką, która jest wykorzystywana przez Unibep SA na zasadzie najmu. Nabycie dokonane będzie za kwotę ok. 4,16 mln zł, przy czym w dniu 29 sierpnia 2024 roku została wypłacona zaliczka w kwocie 3 mln zł, zaś ostateczna transakcja nabycia ww. nieruchomości ma zostać finalizowana po dokonaniu stosownego podziału i wydzielenia gruntu, na którym budynek jest posadowiony do dnia 31 grudnia 2024 roku. Nabycie ww. nieruchomości podejmowane jest w toku zwykłych czynności biznesowych i jest w pełni uzasadnione. Zaś sama transakcja oparta jest o cenę rynkową wskazaną w pozyskanych operatach niezależnych rzeczoznawców.
-

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

3.1. INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW I WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE LUB GEOGRAFICZNE

LEGENDA



Budownictwo kubaturowe



Infrastruktura



Działalność deweloperska








Budownictwo modułowe








Budownictwo energetyczno-przemysłowe

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU [TYS. PLN]

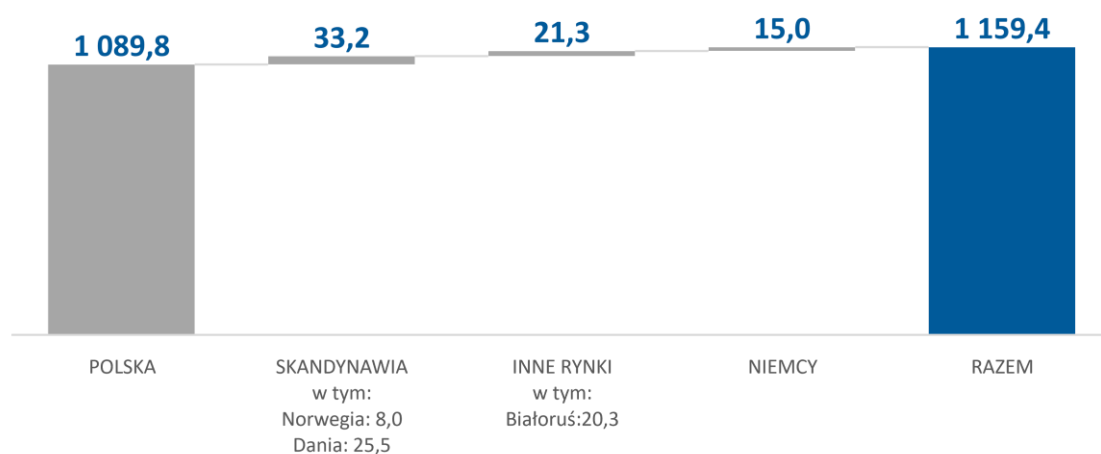
Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	541 760	225 517	140 818	88 346	192 755	-29 835	1 159 363
sprzedaż zewnętrzna	512 549	225 517	140 261	88 280	192 755		1 159 363
sprzedaż na rzecz innych segmentów	29 211	0	557	66	0	-29 835	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	524 690	208 167	96 329	84 384	215 986	-28 178	1 101 377
Zysk brutto ze sprzedaży	17 070	17 350	44 490	3 963	-23 230	-1 656	57 986
% zysku brutto ze sprzedaży	3,15%	7,69%	31,59%	4,49%	-12,05%	5,55%	5,00%
Koszty sprzedaży							4 946
Koszty zarządu							42 131
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							109 337
Zysk z działalności operacyjnej							120 246
Przychody finansowe, w tym:							8 055
- przychody odsetkowe	781	27	248	16			1 072
Koszty finansowe, w tym:							24 959
- koszty odsetkowe	5 210	2 062	5 896	763	2 129		16 061
Oczekiwane straty kredytowe							-2 334
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							250
Zysk przed opodatkowaniem							105 926
Podatek dochodowy							19 397
Zysk netto							86 529

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023 ROKU [TYS. PLN]

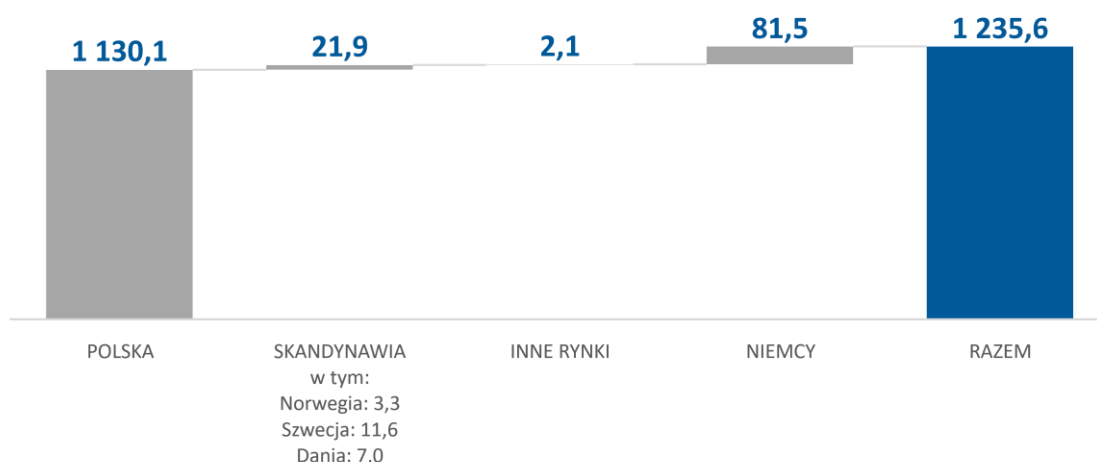
Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	576 557	138 009	197 609	124 489	257 732	-58 796	1 235 601
sprzedaż zewnętrzna	516 952	138 009	196 988	124 194	257 732		1 233 875
sprzedaż na rzecz innych segmentów	59 605	0	621	295	0	-58 796	1 726
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	567 413	135 085	148 244	133 589	243 437	-51 422	1 176 345
Zysk brutto ze sprzedaży	9 144	2 925	49 365	-9 100	14 295	-7 374	59 256
% zysku brutto ze sprzedaży	1,59%	2,12%	24,98%	-7,31%	5,55%	12,54%	4,80%
Koszty sprzedaży							4 833
Koszty zarządu							28 112
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							1 431
Zysk z działalności operacyjnej							27 741
Przychody finansowe, w tym:							7 797
- przychody odsetkowe	65	0	284	-3	495		841
Koszty finansowe, w tym:							23 753
- koszty odsetkowe	8 257	1 157	2 721	1 398	94		13 627
Oczekiwane straty kredytowe							319
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							5
Zysk przed opodatkowaniem							11 472
Podatek dochodowy							2 401
Zysk netto							9 071

Informacja o obszarach geograficznych – dane Grupy Kapitałowej

PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2024 ROKU [MLN PLN]



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 30 CZERWCA 2023 ROKU [MLN PLN]



3.2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Działalność **Grupy Kapitałowej** w analizowanym okresie I półrocza 2024 roku pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 1.159,4 mln zł, co oznacza niewielki spadek o 6,2% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Spadek obrotów w największym stopniu dotyczył segmentu:

- **budownictwa modułowego** obejmującego działalność spółki zależnej Unihouse S.A. wraz z pojedynczymi transakcjami eksportowymi Emitenta) (spadek o ok. 29,0% r/r),
- **deweloperskiego** (spadek o ok. 28,7% r/r) oraz
- **budowlanego** (spadek o ok. 1,3%), który ujmuje łącznie obszary: energetyczno - przemysłowy, kubaturowy oraz infrastrukturalny. Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych w I półroczu 2024 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg segmentów działalności przedstawiają się następująco:
 - sektor energetyczno-przemysłowym (spadek o 25,2% r/r)
 - sektor kubaturowy (spadek o 6,0% r/r),
 - sektorze infrastruktury (wzrost o 63,4% r/r)

W analizowanym okresie I półrocza 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 120,2 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano zysk operacyjny w wysokości 27,7 mln zł, stanowi to pozytywne odchylenie o ponad 92 mln zł.

Ważnym czynnikiem wpływającym na ww. wstępne szacunkowe wyniki finansowe jest efekt jednorazowych zdarzeń związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów należących do spółek zależnych Unidevelopment S.A., o którym Zarząd Emitenta informował w raportach bieżących nr 18/2024 oraz 34/2024.

- Zarząd Unidevelopment S.A. podjął decyzję o zaprzestaniu prac przygotowujących wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości rynkowej. Decyzja ta wiązała się z dokonaniem przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz ich wyceny do wartości godziwej.

- Ponadto Zarząd Unidevelopment S.A. podjął decyzję o sprzedaży jednej z posiadanych w banku ziemi działek tj. działka przy ul. Coopera w Warszawie. Decyzja ta była związana z realizacją programu oddłużenia Grupy Kapitałowej zaplanowanego na 2024 rok, o czym Zarząd Grupy Kapitałowej informował już przy okazji publikacji sprawozdań finansowych za 2023 rok, jak również wielokrotnie komentował w swoich wypowiedziach publicznych.

Dodatni wpływ dokonanych operacji, o który mowa powyżej na prezentowane wstępne wyniki I półrocza 2024 r. jest następujący:

- zysk z działalności operacyjnej: 103,2 mln zł
- zysk netto: 83,6 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 48,1 mln zł

[mln PLN]			r/r	z wyłączeniem wpływu efektu ww. przeszacowania sprzedaży	
	1H 2024	1H 2023		1H 2024	
Przychody netto ze sprzedaży	1 159,4	1 235,6	-6%	1 159,4	
Zysk brutto ze sprzedaży	58,0	59,3	-2%	58,9	
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	120,2	27,7	333%	17,0	
Zysk netto	86,5	9,1	854%	2,9	
Zysk netto jednostki dominującej	39,7	-3,7	1170%	-8,4	

Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że zyski operacyjne Grupy Kapitałowej, oczyszczone z wpływu ww. efektu, wynoszą ok. 17 mln zł, wobec 27,7 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (spadek o ok 10,7 mln zł). Wobec strat odnotowanych w IV kwartale 2023 roku w dwóch obszarach działalności Grupy Kapitałowej tj. segmencie budowlanym oraz segmencie modułowym stanowi to bardzo istotny krok w procesie poprawy rentowności operacyjnej Grupy Kapitałowej, jak również pozycji gotówkowej. Dynamika tego zjawiska jest lepsza od założeń nakreślonych wewnętrznie przez Zarząd Grupy Kapitałowej na cały za 2024 rok, zaś odchylenie wynoszące 10,7 ogólnie jest spowodowane powolnym lecz stabilnym tempem wychodzenia segmentu budowlanego ze strat związanych z obciążeniem realizowanych wyników operacyjnych negatywnymi szacunkami na kontraktach deficytowych przechodzących z 2023 roku.

Oprócz jednorazowego wpływu ww. zjawiska na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności, o których mowa w dalszej części komentarza.

W analizowanym okresie I półrocza 2024 roku Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost w pozycji „koszty zarządu”, które wskazują zmianę o 14,0 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Zmiana ta została spowodowana z jednej strony przez rosnący poziom zatrudnienia oraz wynagrodzeń (w ślad za regulacjami płacowymi dokonanymi tak w ciągu 2023 roku, jak również w II kwartale 2024 roku), ale również w wyniku wyodrębniania i reklasyfikacji kosztów zespołów wsparcia produkcji, które od początku 2024 roku są ujmowane i kontrolowane jako koszty ogólne prowadzonej przez Grupę Kapitałową działalności gospodarczej. W wyniku przeglądu wszystkich pozycji kosztowych Zarząd Emitenta dokonał zmian struktury organizacyjnej i dostosował ją do aktualnych zadań i obowiązków stojących przed szeroko rozumianymi działami wsparcia, co miało miejsce od początku bieżącego roku. Obecnie zespoły wsparcia budów jako zespoły posiadające cechy działów usług wspólnych podlegają klasyfikacji do kosztów ogólnych zarządu. W 2023 roku częściowo były umieszczone w strukturach poszczególnych segmentów działalności

jako koszty ogólne tych segmentów. Nowa klasyfikacja pozwala na uzyskanie efektu synergii, który będzie oddziaływał pozytywnie na wyniki operacyjne w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej miał również wynik na działalności finansowej (poprawa o ok. 1,9 mln zł r/r), głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych oraz dodatkowo weryfikacją należności liczonych zgodnie z MSSF 9.

W rezultacie wyżej wymienionych czynników zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o ok. 77,5 mln zł wyższym niż przed rokiem, zaś różnica między zyskiem netto Grupy Kapitałowej, a zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom spółki dominującej wynika z kontraktów realizowanych w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Emitenta.

Zarząd Emitenta przy obecnym stanie wiedzy i na dzień publikacji niniejszego raportu nie widzi ryzyka dla kontynuacji działalności Emitenta, którego sytuacja płynnościowa pozostaje zrównoważona, zaś wskaźniki rentowności wskazują na konsekwentną poprawę (na uwagę interesariuszy zasługuje komentarz Zarządu Grupy Kapitałowej dotyczący kwestii kontynuacji działalności wskazany w odrębnej części śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego tj. Założenie kontynuacji działalności).

Według stanu na 30 czerwca 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wynosił 247,3 mln zł, wobec 120,6 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (wzrost o 126,7 mln zł). Pozycja ta w naturalny sposób neutralizuje zadłużenie finansowe sięgające 400,1 mln zł wg stanu na 30 czerwca 2024 roku (wobec 299,0 mln zł rok wcześniej). W rezultacie, na dzień 30 czerwca 2024 dług finansowy netto z wyłączeniem zobowiązań z tytułu najmu wyniósł jedynie 122,0 mln zł, wobec 142,2 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (spadek o 20,2 mln zł).

Segment budowlany

W I półroczu 2024 roku w **segmencie budowlanym**, obejmującym sektory budownictwa **energetyczno-przemysłowego, kubaturowego oraz infrastruktury** rozpoznana sprzedaż wyniosła 960 mln zł (niewielki całkowity spadek o 1,3% r/r).

W największym stopniu na spadek ten wpłynęły negatywne odchylenia sektora **energetyczno – przemysłowego** (spadek o 25,2% r/r), który uwzględnia mniejsze przeroby produkcyjne oraz zaprzestanie realizacji kontraktu Umicore w wyniku obustronnego wypowiedzenia umowy budowlanej przez Unibep S.A. oraz zamawiającego, o czym Zarząd Emitenta informował w raportach bieżących nr 10/2024 oraz 11/2024. Obszar ten, który rozpoczął formalnie swoją działalność relatywnie niedawno (w I kwartale 2022 roku), praktycznie w ciągu całego 2023 roku dynamizował swoją działalność poprzez wzmożoną kontraktację i akwizycję, pochodzącą jeszcze z 2022 roku i kontynuowaną w roku ubiegłym. Obecne działania Grupy Kapitałowej w tym segmencie są wyważone, a podpisywane kontrakty i zlecenia mają charakter selektywny, gdyż głównym atrybutem decyzji biznesowej o złożeniu ofert nie jest podpisywanie nowych zleceń „za wszelką cenę”, lecz poszukiwanie dodatkowej kontrybucji w zakresie rentowności operacyjnej planowanych zadań. Jest to wpisane w średnioterminową strategię, która została zarysowana w informacji publicznej we wcześniejszych komentarzach Zarządu, a która dotyczy budowania trwałej poprawy rentowności operacyjnej całego segmentu budowlanego Grupy Kapitałowej. Dlatego analizując dane za I półrocze 2024 roku, jak również dane w kwartałach kolejnych w porównaniu do analogicznych okresów poprzedniego roku, ważnym czynnikiem wyjaśniającym odchylenia będzie efekt tzw. wysokiej bazy dla porównań danych sprzedażowych.

Zrealizowane przychody ze sprzedaży odnotowane w okresie I półrocza 2024 roku dla budownictwa **kubaturowego** wskazują na niewielkie odchylenia wobec danych porównywalnych za analogiczny okres poprzedniego roku (spadek jedynie o 6,0% r/r). Obszar ten obejmuje zarówno działalność w kraju, jak również na rynkach wschodnich, gdzie w 2023 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację budowy Ambasady RP w Mińsku, a w II kwartale 2024 roku rozpoczęła realizację przejścia granicznego „Szebinie” na granicy ukraińsko – polskiej po stronie ukraińskiej, tj. kontraktu podpisanego w bieżącym roku, dzięki któremu Grupa Kapitałowa na nowo zaznaczyła swój gospodarczy byt na rynku ukraińskim. Zarząd pragnie wskazać, że w ramach segmentu kubaturowego w kraju, podobnie jak w przypadku obszaru energetyczno - przemysłowego w zakresie kontraktacji i akwizycji, realizowana jest strategia „selektywności”, dzięki której pozyskiwane do realizacji są kontrakty o bezpiecznych poziomach szacowanej rentowności operacyjnej, oraz która dodatkowo przyczyni się do trwałej poprawy rentowności całego segmentu budowlanego Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach.

W ramach całego segmentu **budowlanego** bardzo mocny wzrost przychodów ze sprzedaży (wzrost o 63,4% r/r) Grupa Kapitałowa odnotowała w obszarze **infrastruktury**. Jest on wynikiem faktu, że wiele kontraktów tego sektora realizowanych jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, co wydłuża moment rozpoczęcia prac budowlanych. Obecnie na wielu kontraktach podpisanych jeszcze w 2023 roku trwają takie właśnie prace projektowe, ale niektóre z nich weszły w fazę realizacji, co pozwoliło na odnotowanie ww. wzrostów sprzedażowych wobec danych za rok 2023.

Z punktu widzenia zysku brutto ze sprzedaży, oprócz ww. opisanych spadków łącznych przychodów całego segmentu budowlanego, na wyniki odnotowane w I półroczu 2024 roku negatywnie wpłynął fakt charakterystycznej (zgodnej z „zasadą ostrożności”) wyceny kontraktów budowlanych, na których oszacowano straty w poprzednim okresie sprawozdawczym zakończonym w dniu 31 grudnia 2023 roku. Straty te obciążą wyniki IV kwartału 2023 roku poprzez utworzenie stosownych rezerw z neutralnym wynikowo wpływem na kolejne kwartały 2024 roku. Jednakże w kontekście analizowanych wyników oznacza to, że kontrakty te nie wykazują dodatkowej kontrybucji wynikowej dla całego segmentu, a szczególnie dla pokrycia kosztów ogólnych w tym kosztów ogólnych niektórych kończących się budów, które pozostają w procesie ostatecznych odbiorów robót budowlanych. W analogicznym okresie poprzedniego roku zjawisko to miało charakter marginalny.

Warto przy tym wskazać, że te z wyżej wymienionych kontraktów, które w analizowanym okresie I półrocza 2024 roku zakończyły etap realizacji nie powinny już oddziaływać negatywnie na wyniki w kolejnych okresach sprawozdawczych. Z drugiej zaś strony nowe kontrakty podpisane w ostatnich 12 miesiącach, wg stanu wiedzy na dzień publikacji niniejszego raportu, nie powinny pogarszać rentowności operacyjnej założonej podczas etapu ofertowania.

W II kwartale 2024 roku Zarząd Grupy Kapitałowej dokonał przeglądu i aktualizacji szacunków wyceny czynnych kontraktów budowlanych. Niektóre z nich odnotowały jednak pogorszenie rentowności operacyjnej, co wpłynęło negatywnie na całościowe wyniki operacyjne Grupy Kapitałowej odnotowane w analizowanym okresie I półrocza 2024 roku. Na uwagę zasługuje fakt, że trudne deficytowe kontrakty ze stratami, które obciążą wyniki z 2023 roku powoli wchodzi w etap rozliczeń końcowych. Tym samym skala ewentualnych dodatkowych korekt w kolejnych okresach sprawozdawczych budżetów realizacyjnych ulega stopniowemu lecz zdecydowanemu ograniczeniu.

W rezultacie wyższej wskazanych zjawisk obniżeniu uległa rentowność brutto ze sprzedaży, wskazując spadek z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wys. +2,7% do poziomu +1,2%, w tym:

- dla sektora energetyczno-przemysłowego: spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 5,5% do poziomu straty brutto ze sprzedaży -12,1%,

- dla sektora kubaturowego (kraj i eksport): wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 1,6% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 3,2%,
- dla sektora infrastruktury: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 2,1% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 7,7%.

Na uwagę zasługuje również fakt, że w I półroczu 2024 roku w ramach segmentu **budowlanego** Grupa Kapitałowa pozyskała do realizacji kontrakty o łącznej wartości ok. 1,1 mld zł (zdecydowanie powyżej danych za analogiczny okres poprzedniego roku). Tym samym portfel zleceń tego segmentu do realizacji na kolejne okresy osiągnął wartość ok. 3,7 mld zł stanowiący wzrost o ok. 21% wobec wysokości portfela zleceń notowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Segment deweloperski

Sprzedaż segmentu **deweloperskiego** w I półroczu 2024 roku wyniosła 140,8 mln zł wobec 197,6 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek obrotów segmentu o ok. 29% r/r był zgodny z założeniami wynikającymi z harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich. W I półroczu 2024 przekazano klientom mieszkania na bardziej rentownych projektach, niż to miało miejsce w analogicznym okresie 2023 roku, o czym świadczy uzyskana marża brutto ze sprzedaży w wysokości 31,6% wobec 25,0% w I półroczu 2023 roku.

W wynikach tego segmentu w I półroczu 2024 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 201 lokali w porównaniu do sprzedaży 432 lokali w analogicznym okresie 2023 roku. Na wyżej wspomniany wynik finansowy wpływają głównie przekazania projektów na osiedlach: Osiedle Idea Venus i Osiedle Idea Ogrody w Radomiu, Pauza Ochota w Warszawie oraz na projekcie realizowanym w formule wspólnego przedsięwzięcia Fama Jeżyce 3 w Poznaniu (protokoły przekazania mieszkań), na którym przekazano 146 lokali mieszkaniowych. Zarząd Grupy Kapitałowej pragnie przy tym wskazać, że wyżej wymienione negatywne odchylenie w wysokości protokolarnych przekazania mieszkań wiąże się jedynie z odmiennymi harmonogramami przekazania w 2024 roku w porównaniu do analogicznego okresu poprzedniego roku.

W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 153 mieszkań (w tym 48 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 198 lokalami (spadek o 22,7%) (w tym 105 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w analogicznym okresie 2023 roku, co z kolei wskazuje na uśpiony w bieżącym roku potencjał rynku mieszkaniowego w Polsce, co może wpłynąć na poziomy sprzedaży tego segmentu w 2025 roku.

W I półroczu 2024 roku na liczbę sprzedanych mieszkań wpływ miały m.in. czynniki przekładające się na wstrzymywanie się klientów z decyzjami zakupowymi, w tym związane z dostępnością i kosztami kredytów hipotecznych oraz brakiem jednoznacznych informacji związanych z wprowadzeniem rządowego programu *Mieszkanie na Start*.

Z zainteresowaniem monitorujemy prace związane z przygotowaniem programu kredytowego *#naStart* i czekamy na dalsze, konkretne informacje dotyczące jego wdrożenia. Brak finalnych informacji dotyczących wdrożenia wspomnianego programu, choć przekłada się na niepewność klientów, nie ma kluczowego wpływu na strategię działań Unidevelopment SA. Mając na uwadze potencjał rynku mieszkaniowego, w II połowie 2024 roku spółki z Grupy Unidevelopment kontynuują realizację swoich tegorocznych planów związanych z uruchomieniem i wprowadzeniem do sprzedaży kolejnych inwestycji.

W wyniku procesu agregacji danych finansowych prezentowane dane finansowe za I półrocze 2024 roku wskazują, że Grupa Unidevelopment wypracowała zysk operacyjny w analizowanym okresie w wysokości

141,6 mln zł w porównaniu z 38,9 mln zł odnotowanym w analogicznym okresie poprzedniego roku. Największy wpływ na poziom zysku operacyjnego w I półroczu 2024 roku miała decyzja Grupy Unidevelopment o zaprzestaniu prowadzenia prac deweloperskich na wybranych nieruchomościach gruntowych oraz utrzymywaniu tych nieruchomości w celu wzrostu ich wartości. Skutkiem tej decyzji było przekwalifikowanie ww. nieruchomości na nieruchomości inwestycyjne i tym samym ich wycena do wartości godziwej. Ponadto podjęto działania zmierzające do sprzedaży części banku ziemi w transakcjach bezpośrednich, co zaowocowało w II kwartale 2024 roku sprzedażą nieruchomości przy ul. Coopera w Warszawie.

Segment modułowy

W I półroczu 2024 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 89 mln zł, tj. około 36 mln zł niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (spadek o 28,9% r/r). Rentowność operacyjna została odnotowana na poziomie -0,4 mln zł i tym samym była zdecydowanie lepsza (wzrost o 11,6 mln zł) w porównaniu z zeszłym rokiem. Po skorygowaniu o wartość odpisów amortyzacyjnych wskaźnik EBITDA (zysk operacyjny skorygowany o odpisy amortyzacyjne) wskazuje na wartości dodatnie w wysokości ok. 2,0 mln zł.

Jeszcze w II półroczu 2023 roku Unihouse S.A. dokonała szeregu czynności reorganizacyjnych, dostosowujących poziom mocy produkcyjnych zakładu w Bielsku Podlaskim do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych, co dziś ma swoje odzwierciedlenie z jednej strony w niższej sprzedaży, ale co ważniejsze w zdecydowanie lepszej rentowności na poziomie EBIT oraz EBITDA. Wolumen produkcji Unihouse S. A. w I półroczu 2024 roku wyniósł 5.598 m² (spadek o ok. 70% r/r), jednakże Zarząd Unihouse SA obecnie czyni istotne starania w celu pozyskania nowych zleceń, które pozwolą wypełnić plany produkcyjne tak do końca 2024 roku, jak również w 2025 roku. Obecnie wiele potencjalnych kontraktów pozostaje w fazie ofertowej, tj. oczekują na finalizację stosownych umów o czym mowa poniżej.

Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że ww. działania reorganizacyjne, które w 2024 roku są konsekwentnie kontynuowane, przynoszą spodziewane efekty, a skuteczność operacyjna mierzona wskaźnikiem EBITDA została osiągnięta przez omawiany zakład wcześniej niż zakładano.

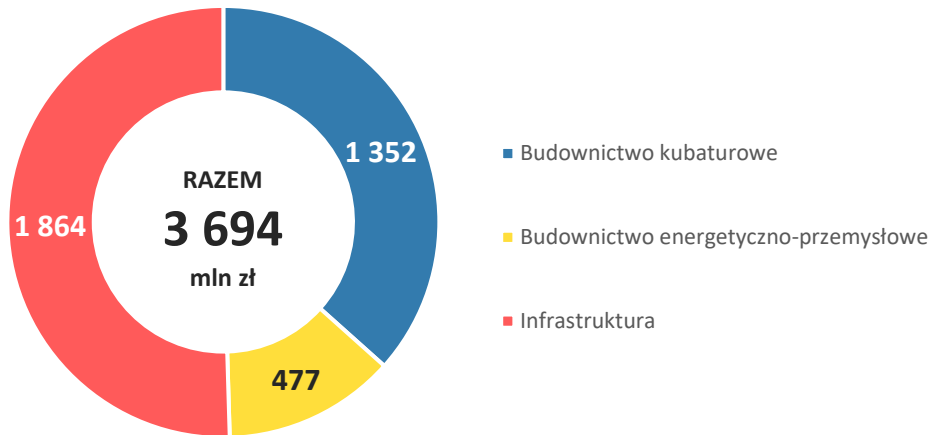
Od początku 2024 roku Zarząd Unihouse S.A. intensywnie rozwija proces penetracji rynku polskiego. Kontynuowane też są prace na rynku skandynawskim oraz niemieckim. Zarząd pragnie wskazać, że pomimo znacznego spadku produkcji r/r podmiot ten w dalszym ciągu realizuje kontrakty podpisane w poprzednich okresach, osiągając przy tym dodatni poziom marży operacyjnej. Ponadto w omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł ok. 14 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień do realizacji w kolejnych okresach o wartości ok. 48 mln zł.

Poziom kontraktacji w I półroczu 2024 roku był niższy od ubiegłego roku, ale po dniu bilansowym podpisane zostały kolejne kontrakty na łączną wartość ok. 37 mln zł, a w przygotowaniu i opracowaniu jest kilka kolejnych ważnych kontraktów na rynku polskim i niemieckim, które będą rozstrzygane w III kwartale 2024 roku. Zarząd Unihouse S.A. dobrze ocenia perspektywy związane z koncentracją działań akwizycyjnych na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse S.A. jest już znana. W obszarze projektów do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości prawie 500 mln zł.

Informacje dodatkowe do segmentów działalności

W I półroczu 2024 roku Grupa Kapitałowa Unibep pozyskała w ramach segmentu budowlanego kontrakty o łącznej wartości ok. 1,1 mld zł. Tym samym portfel do realizacji od III kwartału 2024 roku wynosi ok. 3,7 mld zł.

PORTFEL ZLECEŃ SEGMENTU BUDOWLANEGO DO REALIZACJI OD 3Q2024



Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
 Unibep SA

Budownictwo kubaturowe realizowane jest przez Jednostkę Dominującą. Jest to największy obszar działalności Grupy Kapitałowej generujący w I półroczu 2024 roku ok. 45 % łącznych skonsolidowanych przychodów. Główny zakres działalności obejmuje budownictwo obiektów mieszkalnych (ok. 74% w sprzedaży obszaru za I półrocze 2024 roku).

[mln PLN]	1H 2024	1H 2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo kubaturowe	541,8	576,6	-34,8	-6%
- mieszkaniowe	398,2	466,4	-68,2	-15%
- niemieszkaniowe	143,6	110,1	33,5	30%

Na dzień 30 czerwca br. portfel zleceń do realizacji w okresie od III kwartału 2024 roku wynosi prawie 1,4 mld zł. W I półroczu 2024 roku do realizacji pozyskano cztery kontrakty na łączną wartość ok. 300 mln zł, w tym dwa kontrakty z budownictwa niemieszkaniowego i dwa z obszaru mieszkaniowego. W tzw. poczekalni znajdowały się dodatkowo dwa kontrakty na rynku krajowym zawarte finalnie w III kwartale 2024 roku. Dodatkowo istnieje szansa na szybką finalizację umowy z zamawiającym dotyczącej realizacji przejścia granicznego „Krakowiec” na granicy ukraińsko-polskiej (oferta Spółki wskazana została jako najkorzystniejsza, o czym informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 49/2024).

Zgodnie z zapowiedziami, Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco aktualizuje swoje podejście do kontraktacji i koncentruje starania na świadomym dobieraniu do portfela nowych zamówień charakteryzujących się optymalnymi wskaźnikami rentowności operacyjnej.

[mln PLN]	1H 2024	1H 2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	541,8	576,6	-34,8	-6%
Zysk brutto ze sprzedaży	17,1	9,1	8,0	87%

Pod względem przychodów ze sprzedaży w I półroczu 2024 roku ich poziom był o 6% niższy niż przed rokiem. Wyższa natomiast jest wypracowana marża brutto, mimo faktu, że przychody z części realizowanych kontraktów (kontraktów z oszacowaną na koniec 2023 roku stratą) są obecnie naturalnie wynikowo w myśl „zasady ostrożności” (wynik na tych kontraktach jest efektem dokonanego w roku 2023 przeglądu rentowności realizowanych zadań, a szacowana strata operacyjna na tych z nich, które były nierentowne została uwzględniona w wynikach roku poprzedniego).



Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

Budownictwo energetyczno-przemysłowe w I półroczu 2024 roku wygenerowało 17% przychodów ze sprzedaży w ramach Grupy Unibep. Podobnie jak w roku ubiegłym w strukturze przychodów dominują projekty określone jako przemysłowe.

[mln PLN]	1H 2024	1H 2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo energetyczno-przemysłowe	192,8	257,7	-64,9	-25%
- energetyczne	86,6	56,9	29,7	52%
- przemysłowe	106,1	200,9	-94,8	-47%

W I półroczu 2024 roku Spółka pozyskała zamówienia na wartość 103 mln zł, zaś portfel zleceń do realizacji od III kwartału 2024 roku wynosi ok. 450 mln zł. W poczekalni są kontrakty z dużą szansą na podpisanie w kolejnych okresach o łącznej wartości ok 475 mln zł.

Emitent nie zmienia swego podejścia i podobnie ja w przypadku budownictwa kubaturowego, realizowana jest tutaj strategia „selektywności”, dzięki której Emitent dąży do pozyskiwania do realizacji kontraktów o bezpiecznych poziomach szacowanej rentowności operacyjnej oraz do pozyskania kontraktów zaawansowanych technologicznie. Są to w tym przypadku kontrakty w sektora energetycznego, który charakteryzuje się wyższą rentownością operacyjną, ze względu na wysoką rentowność prac technologicznych, które oprócz prac stricte budowlanych zajmują kluczowe miejsce w strukturze kontraktów.

[mln PLN]	1H 2024	1H 2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	192,80	257,7	-64,9	-25%
Zysk brutto ze sprzedaży	-23,2	14,3	-37,5	-262%

Wyniki bieżącego półrocza odbiegają negatywnie względem uzyskanych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Obszar energetyczno-przemysłowy w roku 2023 dotknęły podobne zjawiska jak obszar budownictwa kubaturowego. W konsekwencji został on obciążony zdarzeniami o charakterze jednorazowym tj. rezerwami na przewidywane straty kontraktowe, które obciążły wyniki 2023 roku. W bieżącym roku są więc one neutralne wynikowo, na poziomie marży brutto ze sprzedaży.

Istotnym z punktu widzenia okresu i całego roku 2024 było obustronne odstąpienie od realizacji umowy z Umicore, o czym Emitent informował w sprawozdaniu z działalności za IQ 2024. Informacja o tym zdarzeniu została przekazana przez Zarząd Emitenta w raportach bieżących nr 10/2024 i 11/2024. Ryzyko z tym związane uwzględnione zostało w wynikach roku 2023, jednak tego typu sytuacje generować mogą inne

scenariusze powodujące związane z rozliczeniem kontraktu. Strony prowadzą w tym zakresie negocjacje, które mają szanse zakończyć się częściowym kompromisem.

W II kwartale 2024 roku Zarząd Grupy Kapitałowej dokonał przeglądu i aktualizacji szacunków wyceny czynnych kontraktów budowlanych. Niektóre z nich, szczególnie pochodzące z omawianego segmentu energetyczno – przemysłowego, odnotowały niższe rentowności operacyjne, co wpłynęło negatywnie na całościowe wyniki operacyjne tego segmenty w analizowanym okresie I półrocza 2024 roku. Na uwagę zasługuje fakt, że trudne deficytowe kontrakty ze stratami, które obciążały negatywnie wyniki z 2023 roku powoli wchodzi w etap rozliczeń końcowych. Tym samym skala ewentualnych dodatkowych korekt w kolejnych okresach sprawozdawczych budżetów realizacyjnych ulega stopniowemu lecz zdecydowanemu ograniczeniu.



Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
 Unibep SA

Infrastruktura w I półroczu 2024 roku wygenerowała 19% przychodów ze sprzedaży w ramach Grupy Unibep generując jednocześnie o 63% wyższą sprzedaż niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. W I półroczu 2024 roku Spółka pozyskała zamówienia na wartość 663 mln zł, zaś portfel zleceń do realizacji od III kwartału 2024 roku wg stanu na 30 czerwca br. wynosi ponad 1,8 mld zł. Ponadto pozyskano informację o wygranej ofercie na kontrakt z dużą szansą na podpisanie w kolejnym miesiącu o wartości ok. 96 mln zł.

[mln PLN]	1H 2024	IH 2023	Odchylenie	r/r
Infrastruktura	225,5	138,0	87,5	63%
- drogowa	215,4	125,3	90,1	72%
- mostowa	10,1	12,8	-2,6	-21%

Wyższej sprzedaży w okresie sprzyjały warunki pogodowe, szczególnie korzystne w okresie I kwartału 2024, a dodatkowo intensyfikacja prac na kontraktach pozyskanych we wcześniejszych okresach do realizacji w formie „projektuj i buduj”.

[mln PLN]	1H 2024	IH 2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	225,5	138,0	87,5	63%
Zysk brutto ze sprzedaży	17,4	2,9	14,5	500%

Infrastruktura podobnie jak inne segmenty uległ w roku 2023 presji inflacyjnej wobec bezprecedensowych zmian niektórych pozycji kosztowych, w tym kosztów robocizny oraz cen piasku i asfaltu, które stanowią kluczową bazę materiałową. Kontrakty w większości mają klauzule waloryzacyjne, które w części równoważą straty z tytułu wzrostu cen. Skala zdarzeń jednorazowych skutkująca utworzeniem stosownych rezerw była w roku 2023 niższa niż w innych obszarach. Dlatego też udział kontraktów, które w roku 2024 nie kontrybuują pozytywnie koszty ogólne tego obszaru jest niewielki. Znacząca większość realizowanego portfela zamówień charakteryzuje się dodatnią rentownością na poziomie zysku ze sprzedaży.


Segment
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

Spółki z Grupy Unidevelopment podpisały w I półroczu 2024 roku 153 umowy deweloperskie, a 201 mieszkań przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 48 i 146.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 1H 2024

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	1H 2024	1H 2023	1H 2024	1H 2023
Rynek warszawski	23	38	18	77
Rynek poznański	48	105	146	270
Rynek radomski	46	55	37	85
Rynki trójmiejski	36	-	-	-
Razem	153	198	201	432
<i>w tym JV</i>	<i>48</i>	<i>105</i>	<i>146</i>	<i>271</i>

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

[mln PLN]	1H 2024	1H 2023	Odchylenie	r/r
Sprzedaż	140,8	197,6	-56,8	-29%
Zysk operacyjny	141,6	38,9	102,7	264%
Zysk netto	106,0	30,7	75,3	245%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	61,6	19,6	42,0	215%

W I półroczu 2024 roku Grupa Unidevelopment osiągnęła zysk netto na poziomie 106 mln zł. Poprawa względem roku 2023 jest m.in. konsekwencją decyzji przedstawionych w raporcie bieżącym nr 18/2024. Spółki zależne od Emitenta podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Ponadto, jedna z tych nieruchomości została ostatecznie sprzedana w II kwartale 2024 roku (RB 34/2024).

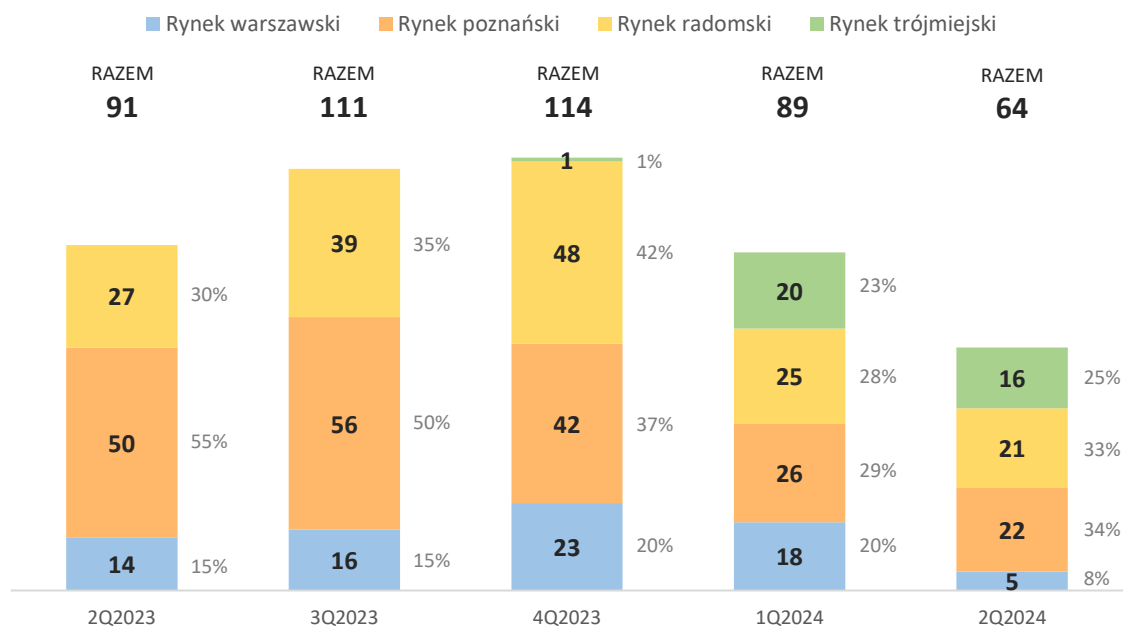
Scenariusze rozwoju segmentu deweloperskiego uwzględniają nowe warianty współpracy z partnerami zewnętrznymi. Odnosi się to zarówno do wspólnych przedsięwzięć projektowych, jak i możliwości zaangażowania zewnętrznego partnera w zdynamizowaniu działalności Grupy Unidevelopment. Pozwoliłoby to uruchomić nowe kierunki ekspansji na inne komplementarne segmenty mieszkaniowe lub umożliwić zdynamizowanie ekspansji terytorialnej na rynku polskim.

PORÓWNIANIE WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH Z UWZGLĘDNIENIEM WSPŁYWU PRZESZACOWANIA GRUNTÓW

 z wyłączeniem wpływu efektu
ww. przeszacowania i sprzedaży

[mln PLN]	1H 2024	1H 2024
Sprzedaż	140,8	140,8
Zysk operacyjny	141,6	38,4
Zysk netto	106,0	22,4
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	61,6	13,5

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



Na dzień 30 czerwca 2024 r. Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie 467 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 74 na rynku warszawskim, 32 na rynku poznańskim, 92 na rynku trójmiejskim i 269 na rynku radomskim.

Oferta w ramach projektów JV na koniec I półrocza 2024 roku wynosiła 32 mieszkania na rynku poznańskim w ramach projektu realizowanego wspólnie z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w I półroczu 2024 roku i mieszkań będących w ofercie na 30 czerwca 2024 roku.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2023	Liczba mieszkań sprzedanych w I półroczu 2024	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2024	Razem
Pauza Ochota	46	10	-	56
Sadyba Spot	24	13	74	111
Rynek warszawski	70	23	74	167
Osiedle Idea Venus	135	2	-	137
Osiedle Idea Orion	35	39	93	167
Osiedle Idea Aurora	-	3	164	167
Osiedle Idea Ogrody	22	2	12	36
Rynek radomski	192	46	269	507
Kusocińskiego	4	36	92	132
Rynek trójmiejski	4	36	92	132
Fama Jeżyce ¹⁾	289	48	32	369
Rynek poznański	289	48	32	369
Ogółem	555	153	467	1 175
<i>w tym JV</i>	<i>289</i>	<i>48</i>	<i>32</i>	<i>369</i>

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

W I półroczu 2024 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę Unidevelopment projektów deweloperskich.

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2024 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
Rynek radomski	167	5
OGÓŁEM	167	5

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R. DO DNIA 30 CZERWCA 2024 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Fama Jeżyce Etap 3	369	12
Rynek poznański	369	12
OGÓŁEM	369	12

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	111	8
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
Osiedle Idea Ogrody Etap 3	12	-
Rynek radomski	346	10
Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk)	132	-
Rynek trójmiejski	132	-
Ogółem	589	18

Na dzień 30 czerwca 2024 r. bank ziemi obejmuje potencjalnie ok. 4,5 tys. mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach - głównie w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym również na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Impuls Marywilska	123	-	2H 2024
Przejezdna Etap 1	156	-	1H 2025
Przejezdna Etap 2	160	-	1H 2026
Omulewska ³⁾	249	15	-
Rynek warszawski	687	15	
Osiedle Idea Ogrody E4	12	-	2H 2025
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2025
Osiedle Idea (pozostałe projekty mieszkaniowe)	1 023	38	1H 2026 ²⁾
Grunt komercyjny ³⁾	-	-	-
Rynek radomski	1 180	43	
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2	1H 2025
Chylonia (Gdynia)	786	4	-
Rynek trójmiejski	966	6	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ^{1) 3)}	1 705	53	-
Rynek poznański	1 705	53	
Ogółem	4 538	117	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

³⁾ nieruchomości inwestycyjne


Segment
BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

W I półroczu 2024 roku segment modułowy w ramach Unihouse SA uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 89 mln zł tj. ok. 36 mln zł niższą niż w porównywalnym okresie roku poprzedniego. Rentowność operacyjna była na poziomie -0,4 mln zł i tym samym była zdecydowanie lepsza o 11,6 mln zł niż w porównaniu z I półroczem 2023 roku.

[mln PLN]	1H 2024	1H 2023	Odchylenie	r/r
Sprzedaż	89,3	125,5	-36,2	-29%
Zysk operacyjny	-0,4	-12,1	11,6	96%
Zysk netto	1,5	-14,8	16,3	110%

W okresie I półroczu 2024 roku biznes znacząco zaczął rozwijać rynek polski. Kontynuował też prace na rynku skandynawskim oraz niemieckim. Wolumen produkcji Unihouse SA w I półroczu 2024 roku wyniósł 5.486 m² (spadek o ok. 70% r/r). Mimo tak znacznego spadku produkcji r/r spółka realizuje kontrakty

osiągając zdecydowanie lepszy poziom marży operacyjnej w porównaniu do roku poprzedniego, co jest efektem między innymi tego, że zostały przeprowadzone działania reorganizacyjne dostosowujące moce produkcyjne do obecnej sytuacji na rynku budownictwa modułowego.

W okresie I półrocza 2024 roku poziom kontraktacji wyniósł ok. 14 mln zł, co na dzień 30 czerwca 2024 roku przekłada się na portfel zamówień tego segmentu do realizacji w kolejnych okresach na wartość ok. 48 mln zł. Poziom kontraktacji w I półroczu 2024 roku był niższy od ubiegłego roku o 90%, ale na dzień publikacji niniejszego raportu poziom kontraktacji wynosi już 51 mln zł, a obecnie w przygotowaniu i opracowaniu jest kilka ważnych kontraktów na rynku niemieckim i polskim, które będą rozstrzygane w III kwartale 2024 roku. Zarząd Unihouse SA w dalszym ciągu dobrze ocenia perspektywy na przyszłość związane z koncentracją kontraktacji na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse SA jest znana. W obszarze projektów do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości ok. 500 mln zł.

	1H 2024	1H 2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe	89,3	125,5	-36,2	-29%
- Polska	42,3	21,0	21,3	101%
- Norwegia	8,2	3,3	4,9	146%
- Niemcy	12,7	81,5	-68,8	-84%
- Dania	25,6	7,0	18,7	268%
- Szwecja + pozostałe	0,4	12,6	-12,2	-97%

Perspektywę lepszych wyników niż w poprzednich dwóch latach zapewnić będzie mogła skuteczna akwizycja kontraktów budowlanych. Oczekiwania Zarządu zakładają działania ofertowe, które zabezpieczą produkcję modułów w stopniu pozwalającym na uzyskanie dodatnich wyników operacyjnych za cały 2024 rok.

Aktualne pozostają kierunki strategiczne rozwoju spółki Unihouse SA, które uwzględniają także warianty związane z zaangażowaniem zewnętrznego partnera biznesowego lub zmianę układu właścicielskiego, co zostało zapoczątkowane jeszcze pod koniec 2023 roku, natomiast na dzień publikacji niniejszego raportu żadne decyzje w tym zakresie nie zostały ostatecznie podjęte.



BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie w planowaniu, organizowaniu, przeprowadzeniu i kontroli wszystkich biznesów ale w szczególności identyfikacji oraz mitygacji ryzyk biznesowych. Prowadzone działania służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy – szczególną rolę odgrywać tu będą szeroko rozwijane tzw. działy wsparcia. Wśród tematów realizowanych i aktualnych są:

- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych,
- funkcjonowanie biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,
- funkcjonowanie kontroli wewnętrznej i koordynacja działań z zakresu jakości, zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,

- optymalizacja i robotyzacja procesów oraz rozwój systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej,
- rozwój systemów komunikacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych,
- raportowanie giełdowe,
- zaangażowanie w rozwój technologii filozofii BIM.

Od początku 2024 roku w Jednostce Dominującej następuje wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach. Kontynuowane są działania zespołu ds. kontrolingu operacyjnego budów, którego główne zadania mają na celu wspieranie kierownictwa budów w procesie identyfikacji ryzyk operacyjnych na czynnych budowach, ich kwantyfikację oraz mitygację. Zespół ten rozwija procesowe podejście w kwestii sprawozdawczości menedżerskiej, dzięki któremu w sposób zorganizowany i formalny będzie następować komunikacja wewnętrzna i szybkie adresowanie zidentyfikowanych zagrożeń, nie pozwalając na ich istotną materializację.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- utrzymujący się wysoki poziom inflacji,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- wysokie ceny energii,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje,
- rosnące koszty pracy częściowo spowodowane odpływem pracowników z Ukrainy,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji,
- zahamowanie inwestycji finansowany z KPO lub funduszy spójnościowych, w związku z niedostatecznym tempem absorpcji funduszy programów unijnych,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz zamówień publicznych potęgowany przez nie wdrożony jak dotąd w Polsce program rządowego wsparcia budownictwa mieszkaniowego,
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- ograniczenia w pozyskaniu wykwalifikowanej kadry,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostzona walka cenowa, szczególnie w segmencie budownictwa kubaturowego ze strony mniejszych firm generalnego wykonawstwa spowodowana mniejszą ilością podaży nowych ofert,
- dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz na Ukrainie,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- wzrost kosztów obsługi kredytów,
- wysoki poziom stóp procentowych przekładający się na istotnie wyższe koszty finansowania zewnętrznego,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- wysoki portfel zleceń w Segmencie Budowlanym, w tym rosnący portfel zamówień w segmencie infrastrukturalnym oraz energetyczno - przemysłowym ,
- selektywność w kontraktacji pozwalająca pozyskanie kontraktów pozytywnie kontrybuujących dla poprawy rentowności Grupy Kapitałowej,
- rozwój aktywności w obszarze energetyczno-przemysłowym, a szczególnie energetycznym,
- dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych związanych ze zmianami w zdolności do pozyskiwania finansowania przez potencjalnych klientów,
- optymalizacja oferty produktowej w obszarze deweloperskim i jej rozwój w oparciu o rynki bieżącej działalności,
- aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego - na rynku polskim i niemieckim,
- stosunkowo duża zależność wyników Grupy Kapitałowej od kondycji budownictwa kubaturowego, a szczególnie zaś sektora mieszkaniowego,
- przegląd ryzyk budżetowych w poszczególnych segmentach i obszarach działalności,
- poziom uzyskiwanych dopłat i rekompensat za wzrost kosztów realizacji projektów,
- dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych (aneksowanie dotychczasowych umów kredytowych z wyższymi limitami, podpisywanie nowych umów kredytowych),
- wyniki spraw spornych lub sądowych,
- programy rozwoju i utrzymania kadry,
- wdrożenie nowych procedur organizacyjnych obejmujących proces realizacji i nadzoru kontraktów budowlanych,
- działania restrukturyzacyjne w budownictwie modułowym,
- optymalizacja systemów wspomagających zarządzanie przedsiębiorstwem, robotyzacja procesów,
- rozwój nowych narzędzi informatycznych do zarządzania projektami, w tym działania związane z wdrożeniem technologii filozofii BIM,
- rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji,
- poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez centralizację komórek organizacyjnych w ramach działów wsparcia.

RYZYKA I ZAGROŻENIA

Dla Grupy Unibep, jak i dla całego sektora budowlanego, poniższe ryzyka wymagają stałego monitorowania i adaptacji strategii zarządzania ryzykiem. Zdolność do efektywnego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe, regulacje prawne oraz wyzwania operacyjne decyduje o stabilności finansowej i możliwościach rozwoju firmy. Zarządzanie ryzykiem, w tym również poprzez dywersyfikację działalności, poszukiwanie nowych rynków oraz inwestowanie w rozwój kadry i technologii, jest kluczowe dla zapewnienia długoterminowego sukcesu i wzrostu wartości dla akcjonariuszy.

Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z poniższych ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP, a także wyniki prowadzonej działalności:

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną
- Ryzyko związane z koniunkturalnością rynku i popytem na usługi budowlane, w tym wpływem sytuacji gospodarczej na sektor budowlany
- Ryzyko prawne i regulacyjne
- Ryzyko związane z działaniami wojennymi

- Ryzyko kredytowe związane z możliwością pogorszenia się zdolności płatniczej kontrahentów, inwestorów, emitenta oraz zmianami w polityce kredytowej banków i dostępnością finansowania dla sektora budowlanego
- Ryzyko operacyjne związane z realizacją projektów, obejmujące ryzyko technologiczne, gwarancyjne, opóźnienia w realizacji oraz wzrost kosztów projektu
- Ryzyko związane z dywersyfikacją źródeł przychodów oraz ekspansją na nowe rynki i segmenty działalności
- Ryzyko związane z utrudnionym dostępem do wykwalifikowanej siły roboczej, w tym z powodu migracji pracowników i zmian demograficznych
- Ryzyko kontynuacji działalności grupy kapitałowej
- Ryzyko walutowe
- Ryzyko stóp procentowych
- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko utraty płynności

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej UNIBEP. Szczegółowy opis czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP w 2023 roku.

SEZONOWOŚĆ

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w I półroczu 2024 roku, szczególnie w okresie styczeń-marzec 2024.

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 budowlanej kubaturowej oraz energetyczno-przemysłowej. 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 ważnym jest także aspekt przygotowania w terminie odpowiednich frontów robót przez zamawiających.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚCIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH WYNIKÓW NA DANY ROK

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2024.

W związku z zakończeniem 8 sierpnia 2024 roku procesu agregacji wstępnych danych finansowych realizowanego na potrzeby procesu przygotowywania sprawozdań finansowych za I półrocze 2024 roku, Emitent podjął decyzję o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych szacunkowych wybranych danych finansowych i operacyjnych Grupy Kapitałowej Unibep za okres I półrocza 2024 roku.

Poniżej zestawienie wybranych danych finansowych na tle publikowanych prognoz.

	dane za IH 2024	dane za IH 2024 - prognoza z 08.08.2024 roku	odchylenie
1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży	1 159 363	1 159 363	0
<i>w tym przychody skonsolidowane w segmencie:</i>			
<i> budowlanym (*)</i>	<i>960 032</i>	<i>960 032</i>	<i>0</i>
<i> budownictwa modułowego</i>	<i>88 346</i>	<i>88 346</i>	<i>0</i>
<i> Deweloperskim</i>	<i>140 818</i>	<i>140 818</i>	<i>0</i>
<i>(*) segment budowlany ujmuje łącznie obszary: energetyczno – przemysłowy, kubaturowy oraz infrastrukturalny</i>			
2 Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży	57 986	57 986	0
3 Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej	120 246	120 246	0
4 Skonsolidowany zysk netto	86 529	86 527	2
5 Dane wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku:			
5a Poziom gotówki	247 272	247 272	0
5b Poziom zadłużenia finansowego	400 130	400 130	0
5c Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową	100 599	100 599	0

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Unibep SA

Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA. Głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe). W ramach obszaru prowadzona jest działalność na terenie Polski oraz eksport usług budowlanych.

Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

Unibep SA rozwija nowy obszar działalności, co jest odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej, koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki obejmującego m.in. budowę spalarni, kogenerację, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów.

Segment BUDOWLANY

Obszar: INFRASTRUKTURA

Unibep SA

Budownictwo drogowe i mostowe na terenie Polski północno-wschodniej realizowane przez Oddział Infrastruktury Unibep SA. W roku 2023 do struktur Unibep SA włączona została spółka Budrex Sp. z o.o.

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

Działalność prowadzona za pośrednictwem spółki Unidevelopment SA. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, Trójmieście.

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

Produkcja modułów o konstrukcji drewnianej do budowy i montażu obiektów wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej na rynkach: norweskim, szwedzkim, niemieckim i polskim. Inwestycje realizowane są przez Unihouse SA, który jest pionierem na polskim rynku w produkcji nowoczesnych ekologicznych budynków modułowych w szkieletie drewnianym.

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA

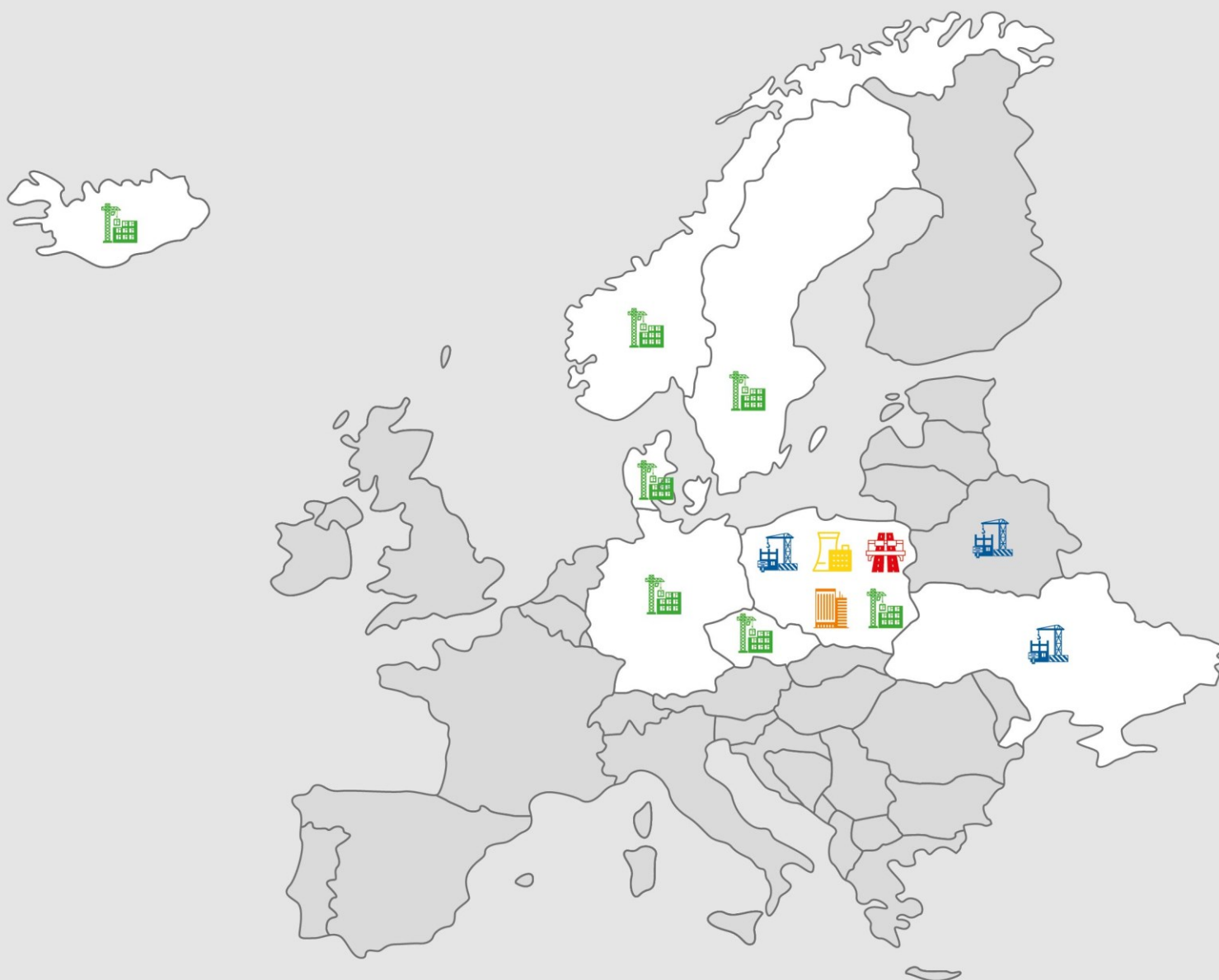
Segment BUDOWLANY
Obszar: **BUDOWNICTWO KUBATUROWE**
UNIBEP SA

Segment BUDOWLANY
Obszar: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**
UNIBEP SA

Segment BUDOWLANY
Obszar: **INFRASTRUKTURA**
UNIBEP SA

Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA

Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA

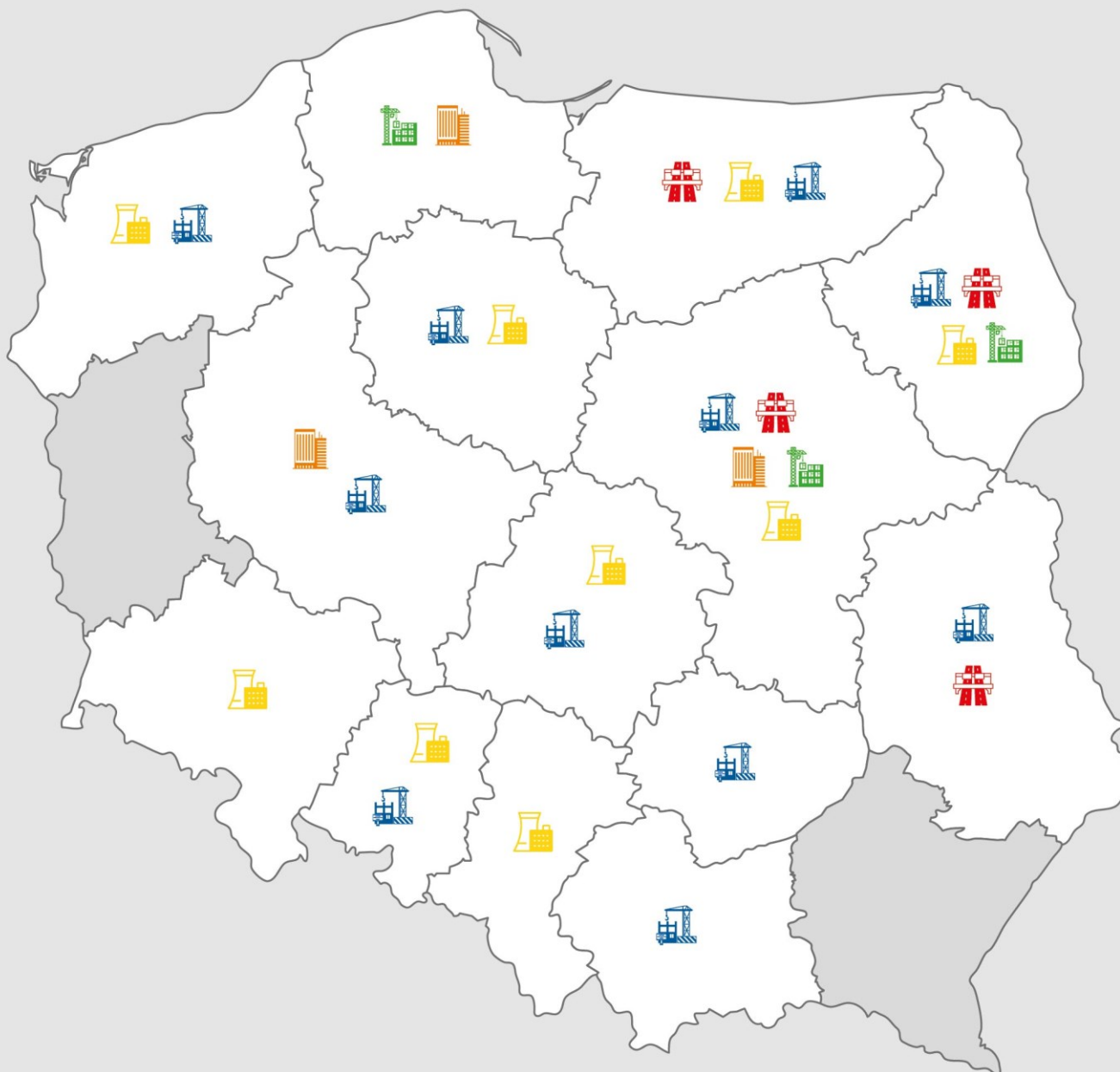
 Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
UNIBEP SA

 Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
UNIHOUSE SA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment S.A. i Unihouse S.A. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i współkontrolowane, w których udziały posiada spółka Unidevelopment S.A. oraz Seljedalen AS. Jednostka dominująca Unibep S.A. posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

4.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

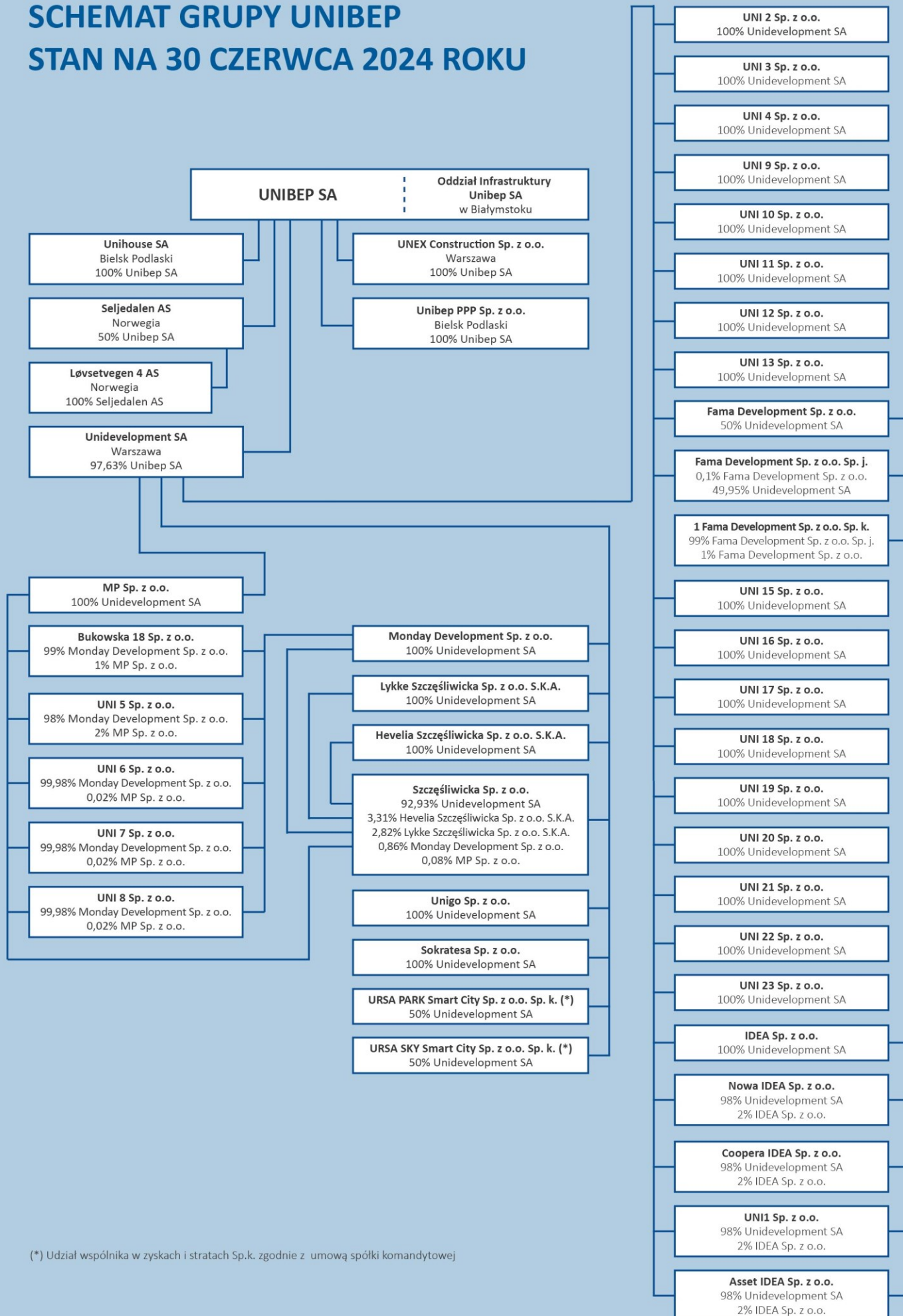
W okresie pierwszego półrocza 2024 roku nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej Unibep.

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym w Grupie Unidevelopment zostały utworzone 2 nowe spółki celowe.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP

STAN NA 30 CZERWCA 2024 ROKU



(*) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

5.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

Skład akcjonariatu przedstawiają poniższe tabele*

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2024 R. – AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 250 000	525 000,00	14,97
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	7 071 837	707 183,70	20,16
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	35 070 634,40	100,00

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU – AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 250 000	525 000,00	14,97
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil (8)	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	9 571 837	957 183,70	27,29
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	35 070 634,40	100,00

* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zg. z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 roku z późn. zm.

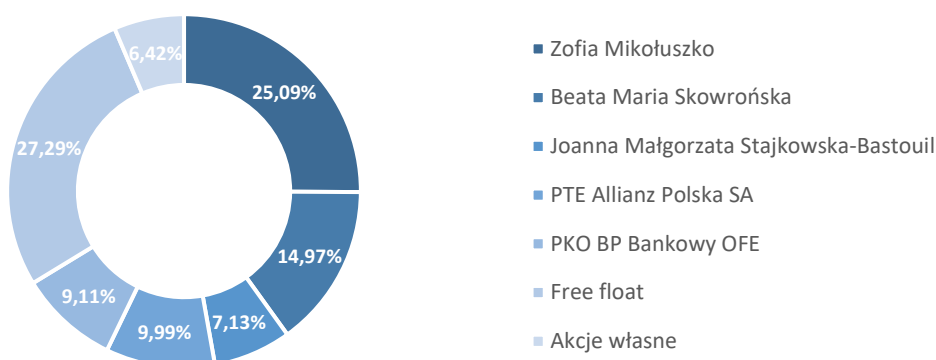
** Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko.

- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 28/2019.
- (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.
- (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
- (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).
- (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023).
- (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023).

(8) Przeniesienie w drodze darowizny 2.500.000 akcji Unibep S.A. p.. Joannie Małgorzacie Stajkowskiej-Bastouil, o czym spółka informowała w raporcie nr 48/2024, w rezultacie czego udział darczyńców p. Bożenny Lachockiej i p. Wojciecha Stajkowskiego spadł poniżej 5% dla każdej w wymienionych osób.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I kwartał 2024 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki, w wyniku których udział Pana Wojciecha Stajkowskiego oraz Pani Bożenny Lachockiej w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce zmniejszył się poniżej progu 5%, natomiast Pani Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil uzyskała udział powyżej 5% w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce – szczegóły w raporcie bieżącym 47/2024 oraz 48/2024.

Akcjonariat na dzień publikacji raportu - posiadający powyżej 5% akcji



Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2024 roku 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, w tym:

PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji
A	na okaziciela	27 227 184
B	na okaziciela	6 700 000
C	na okaziciela	1 048 950
D	na okaziciela	94 500
Razem		35 070 634

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie SA.

Potencjalne zmiany w strukturze akcjonariatu i umowy zawarte pomiędzy akcjonariuszami lub obligatariuszami

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

5.2. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENÍ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH.

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na 30 czerwca 2024 roku				
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	910 000	91 000	2,59%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Zbigniew Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-
Andrzej Sterczyński	Członek Zarządu	-	-	-
Stan na dzień publikacji raportu				
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbicki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Andrzej Sterczyński	Członek Zarządu	-	-	-
Zbigniew Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na 30 czerwca 2024 roku				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 250 000	525 000	14,97%
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	2 500 000	250 000	7,13%
Jarosław Mariusz Beldowski	Członek RN	-	-	-
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Jacek Karnowski	Członek RN	-	-	-
Stan na dzień publikacji raportu				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 250 000	525 000	14,97%
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	1 250 000	125 000	3,56%
Jarosław Mariusz Beldowski	Członek RN	-	-	-
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I kwartał 2024 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki zgodnie z którymi udział Pana Wojciecha Stajkowskiego w kapitale zakładowym i ogólnej liczbie głosów w Spółce zmniejszył się poniżej progu 5% – szczegóły w raporcie bieżącym 48/2024.

22 lipca 2024 r. zarząd Emitenta otrzymał rezygnację Pana Jakuba Karnowskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem od dnia 19 sierpnia 2024 r. Szczegóły – raport bieżący 44/2024.

Wśród osób zarządzających i nadzorujących tylko Zbigniew Gościcki jest właścicielem 1 580 000 akcji Unidevelopment SA (o wartości 158 000 zł, stanowiących 2,37% udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce). Pozostałe osoby nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy Unibep. Osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

5.3. PROGRAM MOTYWACYJNY

Informacje na temat założeń Programu Motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.10. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. W 2024 roku miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące tego Programu.

W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła Prezesowi Zarządu finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Grupy Kapitałowej Unibep. Kryteria niefinansowe to w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu UNIBEP SA, poprawa bezpieczeństwa pracy oraz działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości, zgodnie ze Strategią ESG Grupy Kapitałowej Unibep.

W dniu 25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 28 w sprawie zmiany „Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 15 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów” ustaliło, że Rada Nadzorcza może postanowić o wcześniejszym zakończeniu realizacji Programu Motywacyjnego przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 i przed zbyciem wszystkich akcji w ramach Programu Motywacyjnego na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego.

W dniu 13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki w oparciu o ww. upoważnienie udzielone przez Walne Zgromadzenie podjęła uchwałę w sprawie wcześniejszego zakończenia realizacji Programu Motywacyjnego, przy czym ustaliła, że w odniesieniu do osób biorących udział w Programie Motywacyjnym innych niż Prezes Zarządu ostatnim rokiem oceny jest rok 2022. Osoby biorące udział w Programie Motywacyjnym inne niż Prezes Zarządu nie będą nabywać praw do nabycia akcji Spółki w latach przydziału 2024, 2025, 2026 i 2027. W odniesieniu natomiast do Prezesa Zarządu ostatnim rokiem oceny jest rok 2024, a w przypadku spełnienia się kryteriów przydziału ustalonych dla Prezesa Zarządu na rok oceny 2024, nabędzie on prawo do nabycia akcji Spółki w roku przydziału 2025 na dotychczasowych zasadach, tj. m.in. w liczbie nie większej niż 450.000 akcji.

Wobec powyższego w dniu 13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła, że akcje własne Spółki przeznaczone wcześniej na realizację Programu Motywacyjnego z wyłączeniem wskazanych powyżej akcji tworzących pulę przydziału dla Prezesa Zarządu tj. akcje własne Spółki w liczbie 1 800 000 zostaną sprzedane przez Spółkę poza Programem Motywacyjnym.

5.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

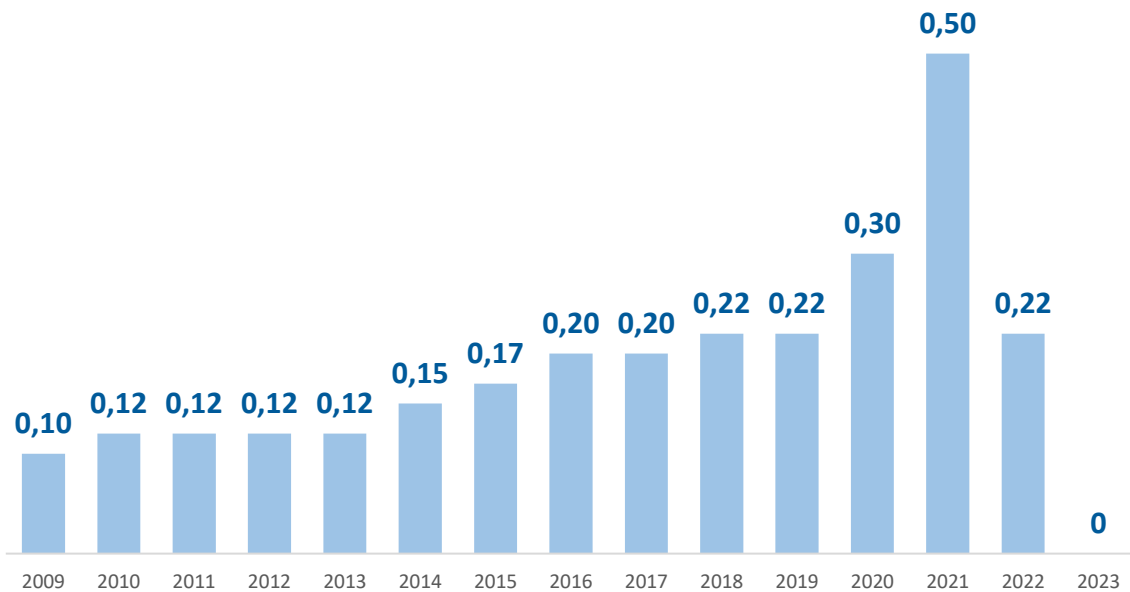
W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiła nowa emisja ani wykup papierów wartościowych.

5.5. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

9 listopada 2021 roku Zarząd Unibep SA podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki dywidendowej Unibep SA (Polityka Dywidendowa), która została opublikowana raportem bieżącym nr 56/2021. Zgodnie z przyjętą Polityką Dywidendową, intencją Zarządu Emitenta jest rekomendowanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy (po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki) wypłaty dywidendy w wysokości od 20% do 50% skonsolidowanego zysku netto ujawnionego w sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za dany rok obrotowy, z uwzględnieniem w szczególności następujących czynników: i) perspektyw, ii) przyszłych zysków, iii) wymogów gotówkowych, iv) sytuacji finansowej Grupy Unibep, v) planów rozwoju Grupy Unibep.

25 czerwca 2024 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie sposobu pokrycia straty za rok obrotowy 2023 w kwocie 164 309 001,18 zł zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o pokryciu straty za rok obrotowy 2023 w następujący sposób: - 105 732 904,13 zł - z kapitału zapasowego jaki powstał z tytułu zysków z lat ubiegłych; oraz - 58 576 097,05 zł - z kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [W PLN]



6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

6.1. POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁAŚCIWYM DLA POSTĘPOWANIA ARBITRAŻOWEGO LUB ORGANEM ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ

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 wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 143 495 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 119 475 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 186 512 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 178 545 tys. zł).

Dodatkowe informacje nt. spraw spornych zostały zamieszczone w punkcie 4.28 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2024 do 30.06.2024.

6.2. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP SA wszelkie transakcje z podmiotami powiązanymi lub zależnymi były zawierane na zasadach rynkowych.

Istotne transakcje w okresie pierwszego półrocza 2024:

- 29 marca 2024 roku Unibep SA aneksowała umowę pożyczki w kwocie 50 mln zł z Unidevelopment SA wydłużając termin obowiązywania do 30 września 2026 roku.
- 23 kwietnia 2024 roku została podpisana Umowa Poręczenia pomiędzy Uni 4 Sp. z o. o., Alior Bank S.A. oraz Unidevelopment SA do kwoty 17,2 mln zł (dotyczy umowy kredytu deweloperskiego zawartej między Uni 4 Sp. z o. o. a Alior Bank S.A. w dniu 29 grudnia 2023 roku).
- 25 kwietnia 2024 roku ZWZ Unidevelopment SA podjęło uchwałę o podziale zysku za rok 2023. Zgodnie z uchwałą część zysku w kwocie 11.550 tys. zł przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom spółki. Na rzecz Unibep SA przypadła wartość 11.277 tys. zł. Dywidenda wypłacona została 9 maja 2024 roku. Wypłata dywidendy nie ma wpływu na prezentację danych skonsolidowanych Grupy Unibep.
- 30 kwietnia 2024 roku Unibep SA udzielił Unihouse SA pożyczki w kwocie 4,7 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 5 lipca 2024 roku.

Dodatkowe informacje nt. transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zamieszczone w punkcie 4.23 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2024 do 30.06.2024.

6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. Poniżej wybrane gwarancje udzielone w IH 2024 roku:

Institucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
Bank Gospodarstwa Krajowego	Budownictwo kubaturowe	12,2	03.06.2026	Należytego wykonania umowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	Infrastruktura	10,4	17.12.2027	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	10,0	30.09.2024	Zwrotu zaliczki
Credendo – Excess & Surety Societe Anonyme	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	10,0	30.09.2024	Zwrotu zaliczki
Bank Gospodarstwa Krajowego SA	Infrastruktura	9,6	11.07.2028	Należytego wykonania umowy
mBank	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	9,3	31.08.2025	Należytego wykonania umowy
mBank SA	Budownictwo kubaturowe	9,0	31.07.2026	Należytego wykonania umowy
KUKE SA	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	8,7	30.09.2024	Zwrotu zaliczki
BNP Bank Polska SA	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	8,1	14.06.2025	Usunięcia wad i usterek
KUKE SA	Infrastruktura	6,3	17.09.2024	Wadialna

Gwarancje udzielane na zlecenie Emitenta są odpłatne, a warunki finansowe, na jakich zostały udzielone nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły poręczeń kredytu lub pożyczki, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Grupy.

Dodatkowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 4.28 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2024 do 30.06.2024.

6.4. POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2024 do 30-06-2024 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep
Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2023. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne.

Spółka aktualnie prowadzi jeden kontrakt na terenie Ukrainy. 11 marca 2024 roku zawarła warunkową umowę zaakceptowaną ostatecznie przez Ministerstwo Finansów RP 21 maja 2024 roku na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko-polskiej (ukraińska część przejścia granicznego). Dodatkowo, po dniu bilansowym tj. 31 lipca 2024 roku, Unibep SA otrzymał informację o możliwości realizacji w przyszłości kolejnego zlecenia na granicy polsko-Ukraińskiej (Krakowiec). Oferta spółki okazała się najkorzystniejsza dla zamawiającego.

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Aktualnie brak czynników spowodowanych wojną, które wpływałyby negatywnie na realizację naszych zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających.

Zmiany w składzie Zarządu Unibep SA

- 2 stycznia 2024 roku na stanowisko dyrektora finansowego Unibep SA został powołany Pan Andrzej Sterczyński. 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Sterczyńskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję, Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 roku. (RB 13/2024)
- 20 lutego 2024 roku Zarząd Unibep SA otrzymał rezygnację Pana Przemysława Janiszewskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta, ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 r. Przyczyną rezygnacji, jak wskazano, są powody osobiste.
- 29 marca 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta, ze skutkiem na dzień 23 kwietnia 2024 roku. (RB 17/2024)
- 23 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Unibep SA Pana Adama Polińskiego ze skutkiem od dnia 1 maja 2024 roku.
- 23 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu Pana Zbigniewa Gościckiego na stanowisko członka Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję, Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 1 maja 2024 roku. (RB 21/2024)

Kwestie proceduralne w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j.

W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. (dalej „Fama”) doszło do impasu współników. Wobec braku jego rozwiązania w umownym terminie, spółka UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie (jako współnik w spółce Fama) zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej zawartej pomiędzy współnikami spółki Fama (dalej „Umowa Inwestycyjna”) przystąpiła do realizacji procedury wyjścia z zaistniałego impasu, poprzez dokonanie zmiany umowy spółki Fama. W rezultacie tych działań w czerwcu 2024 r. spółka UNIDEVELOPMENT S.A. stała się jedynym współnikiem uprawnionym do reprezentacji spółki Fama. Przedmiotowa zmiana umowy tej spółki została zarejestrowana w KRS w dniu 25 czerwca 2024 roku. Po dniu bilansowym w lipcu br. na skutek zaskarżenia tych działań przez drugiego współnika tj. JB Investment Societe commandite speciale SCSp wydane zostało przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności ww. zmiany oraz wstrzymanie wykonalności uchwał dot. zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego za 2023 spółki Fama Development sp. z o.o. i powołania w niej nowego członka zarządu. Postanowienia w sprawie ww. zabezpieczeń nie są prawomocne i służą na nie zażalenie. UNIDEVELOPMENT S.A. nie uznaje w/w czynności podjętych przez JB Investment Societe commandite speciale SCSp za zasadne i zgodne z Umową Inwestycyjną.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku	r/r 30.06.24/ /30.06.23
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	158 442	146 815	152 934	3,6%
Wartości niematerialne	24 793	24 631	23 411	5,9%
Nieruchomości inwestycyjne	208 888	63 784	64 289	224,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	26 416	12 468	8 707	203,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	4 466	6 885	10 550	-57,7%
Pożyczki udzielone	0	0	83 291	-100,0%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	4 098	3 419	-100,0%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 812	3 752	0	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	101 191	88 381	66 136	53,0%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	528 008	350 815	412 737	27,9%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	405 235	457 932	456 220	-11,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	378 223	378 929	446 948	-15,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	10 031	14 109	18 531	-45,9%
Aktywa kontraktowe	285 399	186 762	353 990	-19,4%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	7 218	5 688	5 765	25,2%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9 225	5 913	1 850	398,6%
Pożyczki udzielone	100 599	96 109	8 501	1083,3%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	4 727	0	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	247 272	311 060	120 617	105,0%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	1 447 930	1 456 502	1 412 422	2,5%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 447 930	1 456 502	1 412 422	2,5%
AKTYWA RAZEM	1 975 937	1 807 317	1 825 159	8,3%

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku	r/r 30.06.24/ /30.06.23
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	65 804	63 894	3,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	8 993	10 269	8 371	7,4%
Zyski (straty) zatrzymane	96 704	57 325	219 515	-55,9%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	175 009	136 905	295 287	-40,7%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	123 098	76 221	79 587	54,7%
Kapitał własny ogółem	298 106	213 126	374 875	-20,5%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 145	8 148	12 087	-82,3%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	239 055	214 745	95 460	150,4%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	47 479	40 181	44 230	7,3%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	759	0	35	2081,7%
Rezerwy długoterminowe	94 278	85 819	70 041	34,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	56 406	54 480	50 381	12,0%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	29 027	6 906	987	2842,2%
Zobowiązania długoterminowe razem	469 149	410 278	273 221	71,7%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	396 694	416 709	463 607	-14,4%
Zobowiązania kontraktowe	339 462	359 149	262 544	29,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	73 132	68 310	67 199	8,8%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	89 849	43 071	128 022	-29,8%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 988	29 662	30 850	-25,5%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	0	366	-100,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 837	2 342	5 242	-45,9%
Rezerwy krótkoterminowe	283 721	264 669	219 234	29,4%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 208 682	1 183 912	1 177 063	2,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 208 682	1 183 912	1 177 063	2,7%
Zobowiązania ogółem	1 677 831	1 594 191	1 450 284	15,7%
PASYWA RAZEM	1 975 937	1 807 317	1 825 159	8,3%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	IH 2024	IH 2023	r/r
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Przychody z umów z klientami	1 159 363	1 235 601	-6,2%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 101 377	1 176 345	-6,4%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	57 986	59 256	-2,1%
Koszty sprzedaży	4 946	4 833	2,3%
Koszty zarządu	42 131	28 112	49,9%
Pozostałe przychody operacyjne	112 942	4 904	2203,1%
Pozostałe koszty operacyjne	3 604	3 473	3,8%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	120 246	27 741	333%
Przychody finansowe	8 055	7 797	3,3%
Koszty finansowe	24 959	23 753	5,1%
Oczekiwane straty kredytowe	-2 334	319	-832,6%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	250	5	4843,4%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	105 926	11 472	823,3%
Podatek dochodowy	19 397	2 401	707,7%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	86 529	9 071	853,9%
Zysk (strata) netto	86 529	9 071	854%
z tego przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	39 653	-3 705	1170,2%
- udziałom niesprawnym kontroli	46 877	12 776	266,9%

ZYSK NA AKCJĘ [TYS. PLN]

Opis	IH 2024	IH 2023	r/r
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,21	- 0,12	1108,3%
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,21	- 0,12	1108,3%
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:			
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,21	- 0,12	1108,3%
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,21	- 0,12	1108,3%

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

Opis	IH 2024	IH 2023	r/r
Zysk (strata) netto	86 529	9 071	853,9%
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-751	4 849	-115,5%
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-751	4 849	-115,5%
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-824	0	
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-824	0	
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-1 575	4 849	-132,5%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-143	921	-115,5%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-157	0	
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-1 276	3 927	-132,5%
Całkowite dochody ogółem	85 254	12 998	555,9%
z tego przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	38 377	222	
- udziałom niesprawnym kontroli	46 877	12 776	266,9%

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	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 01 stycznia 2024 r.	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-273	-273		-273
Zysk (strata)				39 653	39 653	46 877	86 529
Inne skumulowane całkowite dochody		-1 276			-1 276		-1 276
Całkowite dochody		-1 276		39 653	38 377	46 877	85 254
Zmiany w kapitale własnym		-1 276		39 379	38 103	46 877	84 980
Stan na 30 czerwca 2024 r.	3 507	8 993	65 804	96 704	175 009	123 098	298 106

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	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 01 stycznia 2023 r.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 078	-7 078	-15 000	-22 078
Zysk (strata)				-3 705	-3 705	12 776	9 071
Inne skumulowane całkowite dochody		3 927			3 927		3 927
Całkowite dochody		3 927		-3 705	222	12 776	12 998
Zmiany w kapitale własnym		3 927		-10 783	-6 855	-2 224	-9 079
Stan na 30 czerwca 2023 r.	3 507	8 371	63 894	219 515	295 287	79 587	374 875

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

Opis	1 stycznia 2024 roku - 30 czerwca 2024 roku	1 stycznia 2023 roku - 30 czerwca 2023 roku	r/r
PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto	105 926	11 472	823,3%
II. Korekty razem	-218 416	-35 893	-508,5%
1. Amortyzacja	14 251	13 830	3,0%
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	109	208	-47,3%
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	16 551	14 419	14,8%
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-113 649	-8 636	-1216,0%
5. Zmiana stanu rezerw	27 510	-19 576	240,5%
6. Zmiana stanu zapasów	-20 805	85 361	-124,4%
7. Zmiana stanu należności	-103 523	-107 648	3,8%
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-38 538	-13 858	-178,1%
9. Inne korekty	-321	7	-4528,5%
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-112 489	-24 420	-360,6%
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-11 176	-10 806	-3,4%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-123 665	-35 226	-251,1%
PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-6 392	-2 065	-209,5%
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	22 860	1 374	1563,4%
Odsetki otrzymane	994	757	31,3%
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0	120	-100,0%
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	3 813	2 668	42,9%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 276	2 855	645,3%
PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	105 484	135 096	-21,9%
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-39 677	-78 187	49,3%
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-9 100	-9 819	7,3%
Zapłacone odsetki	-17 783	-16 301	-8,5%
Wyplacone dywidendy	-273	-15 554	98,2%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	38 650	15 235	153,7%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-63 739	-17 136	-272,0%
Różnice kursowe	-49	-195	74,8%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-63 788	-17 331	-268,1%
Środki pieniężne na początek okresu	311 060	137 948	125,5%
Środki pieniężne na koniec okresu	247 272	120 617	105,0%
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	117 764	14 813	695,0%

8. OŚWIADCZENIE

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE ZGODNOŚCI ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Unibep SA oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Unibep oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Unibep SA za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpisy osób zarządzających – Zarząd Unibep SA

.....
Dariusz Blocher
Prezes Zarządu
Unibep SA

.....
**Leszek Marek
Gołąbiecki**
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA

.....
Adam Poliński
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA

.....
Andrzej Sterczyński
Członek Zarządu
Unibep SA

.....
Zbigniew Gościcki
Członek Zarządu
Unibep SA



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 7310 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl