

1H2024



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

ZA I PÓŁROCZE 2024 SPORZĄDZONE ZGODNIE Z MIĘDZYNARODOWYMI STANDARDAMI  
SPRAWOZDAWCZOŚCI FINANSOWEJ ZATWIERDZONYMI PRZEZ UNIĘ EUROPEJSKĄ

BIELSK PODLASKI, 4 WRZEŚNIA 2024 ROKU

**GRUPA UNIBEP**

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## Spis treści

Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - aktywa.....	1
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej - pasywa.....	2
Skrócone skonsolidowany rachunek zysków i strat.....	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów.....	3
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	4
Skrócone skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
1. Informacje ogólne.....	6
1.1. Informacje ogólne.....	6
1.2. Informacje o Grupie i jej działalności.....	8
2. Informacje objaśniające do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	11
2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej.....	11
2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	13
2.3. Oświadczenie Zarządu.....	13
2.4. Zasady rachunkowości.....	13
2.5. Zasady konsolidacji.....	14
2.6. Założenie kontynuacji działalności.....	14
2.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności.....	23
2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych.....	23
3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR.....	24
3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR.....	24
3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR.....	24
3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR.....	25
4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	26
4.1. Środki trwałe.....	26
4.2. Wartości niematerialne.....	29
4.3. Nieruchomości inwestycyjne.....	31
4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności.....	32
4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	33
4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe.....	34
4.7. Zapasy.....	35
4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.....	35
4.9. Pożyczki udzielone.....	36
4.10. Kapitały.....	36
4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	37
4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu.....	37
4.13. Pochodne instrumenty finansowe.....	38
4.14. Rezerwy.....	38
4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania.....	39

4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy .....	41
4.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe .....	44
4.18. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	45
4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych .....	46
4.20. Przychody z umów z klientami.....	49
4.21. Zysk (strata) na jedną akcję .....	50
4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli .....	50
4.23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	50
4.24. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych .....	51
4.25. Program Motywacyjny .....	52
4.26. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	53
4.27. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda.....	53
4.28. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje .....	53
4.28.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe.....	53
4.28.2. Gwarancje .....	58
4.29. Instrumenty finansowe .....	59
4.30. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Grupy UNIBEP .....	61
4.31. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	61
4.32. Struktura zatrudnienia .....	64
5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego .....	65

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 30.06.2023
<b>AKTYWA</b>				
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe	4.1	158 442 107,23	146 814 996,53	152 933 846,72
Wartości niematerialne	4.2	24 792 697,77	24 631 063,22	23 410 731,93
Nieruchomości inwestycyjne	4.3	208 888 015,40	63 784 310,93	64 288 647,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	4.5	26 415 997,34	12 467 627,64	8 706 813,98
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	4 466 105,25	6 885 289,18	10 550 371,46
Pożyczki udzielone		-	-	83 291 236,10
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	-	4 098 447,61	3 418 837,00
Inne długoterminowe aktywa finansowe		3 812 131,02	3 751 818,46	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4.16	101 190 574,00	88 381 078,00	66 136 278,00
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>		<b>528 007 628,01</b>	<b>350 814 631,57</b>	<b>412 736 762,64</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy	4.7	405 235 233,91	457 932 180,10	456 220 486,16
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	4.5	378 222 838,91	378 929 269,58	446 948 078,58
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	10 030 964,38	14 109 242,28	18 530 907,30
Aktywa kontraktowe	4.17	285 398 822,57	186 762 071,49	353 989 528,75
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		7 218 176,05	5 688 437,68	5 764 884,05
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	9 225 241,42	5 912 703,60	1 850 099,45
Pożyczki udzielone	4.9	100 599 024,35	96 108 774,17	8 501 268,42
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe		4 727 470,00	-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	4.8	247 271 950,07	311 059 614,93	120 617 163,24
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>		<b>1 447 929 721,66</b>	<b>1 456 502 293,83</b>	<b>1 412 422 415,95</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>		<b>1 447 929 721,66</b>	<b>1 456 502 293,83</b>	<b>1 412 422 415,95</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>1 975 937 349,67</b>	<b>1 807 316 925,40</b>	<b>1 825 159 178,59</b>

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 30.06.2023
<b>PASYWA</b>				
<b>Kapitał własny</b>				
Kapitał podstawowy	4.10	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		65 803 761,02	65 803 761,02	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	4.10	8 993 436,62	10 269 281,60	8 371 321,30
Zyski (straty) zatrzymane	4.10	96 704 408,62	57 325 084,29	219 515 332,01
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>		<b>175 008 669,66</b>	<b>136 905 190,31</b>	<b>295 287 477,73</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli		123 097 760,42	76 221 072,21	79 587 348,87
<b>Kapitał własny ogółem</b>		<b>298 106 430,08</b>	<b>213 126 262,52</b>	<b>374 874 826,60</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	4.15	2 145 141,76	8 147 808,70	12 086 976,49
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	4.11	239 055 408,83	214 744 634,58	95 460 197,42
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	4.12	47 479 094,29	40 180 669,55	44 230 239,57
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	758 996,11	-	34 789,88
Rezerwy długoterminowe	4.14	94 277 686,03	85 819 458,29	70 041 249,53
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	56 405 936,20	54 479 614,37	50 380 892,81
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4.16	29 026 897,00	6 906 238,00	986 555,00
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>469 149 160,22</b>	<b>410 278 423,49</b>	<b>273 220 900,70</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	4.15	396 693 722,58	416 708 917,00	463 606 747,63
Zobowiązania kontraktowe	4.17	339 461 995,36	359 148 964,02	262 544 304,38
Kaucje z tytułu umów z klientami	4.18	73 131 937,67	68 309 692,66	67 198 560,63
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	4.11	89 848 944,44	43 071 159,31	128 022 040,27
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	4.12	22 987 729,10	29 662 286,48	30 850 122,87
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4.13	-	-	365 869,74
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		2 836 763,90	2 341 842,66	5 241 501,17
Rezerwy krótkoterminowe	4.14	283 720 666,32	264 669 377,26	219 234 304,60
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>		<b>1 208 681 759,37</b>	<b>1 183 912 239,39</b>	<b>1 177 063 451,29</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>1 208 681 759,37</b>	<b>1 183 912 239,39</b>	<b>1 177 063 451,29</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>		<b>1 677 830 919,59</b>	<b>1 594 190 662,88</b>	<b>1 450 284 351,99</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>1 975 937 349,67</b>	<b>1 807 316 925,40</b>	<b>1 825 159 178,59</b>

## SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
<b>Działalność operacyjna</b>			
Przychody z umów z klientami	4.20	1 159 362 676,65	1 235 601 000,55
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów		1 101 377 127,36	1 176 345 420,29
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>		<b>57 985 549,29</b>	<b>59 255 580,26</b>
Koszty sprzedaży	4.19	4 945 966,18	4 832 694,93
Koszty zarządu	4.19	42 131 044,09	28 112 483,83
Pozostałe przychody operacyjne		112 941 809,89	4 903 918,05
Pozostałe koszty operacyjne		3 604 355,40	3 473 150,59
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>120 245 993,51</b>	<b>27 741 168,96</b>
Przychody finansowe		8 055 449,26	7 797 233,07
Koszty finansowe		24 958 962,10	23 752 547,42
Oczekiwane straty kredytowe		-2 334 050,09	318 611,42
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	4.4	249 881,82	5 054,81
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>105 926 412,58</b>	<b>11 472 298,00</b>
Podatek dochodowy	4.16	19 397 006,78	2 401 495,10
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>86 529 405,80</b>	<b>9 070 802,90</b>
<b>Zysk (strata) netto z tego przypadający:</b>			
akcjonariuszom jednostki dominującej		39 652 717,59	-3 705 157,98
udziałom niesprawnym kontroli		46 876 688,21	12 775 960,88

## Zysk na akcję

**Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:**

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 1,21 -0,12

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej - -

**Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 1,21 -0,12**

**Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:**

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej 1,21 -0,12

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej - -

**Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą 1,21 -0,12**

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>86 529 405,80</b>	<b>9 070 802,90</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-750 678,73</b>	<b>4 848 555,50</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-750 678,73	4 848 555,50
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>	<b>-824 438,25</b>	-
Odwrócenie wyceny nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-824 438,25	-
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 575 116,98</b>	<b>4 848 555,50</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-142 629,00	921 226,00
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-156 643,00	-
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-1 275 844,98</b>	<b>3 927 329,50</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>85 253 560,82</b>	<b>12 998 132,65</b>
<b>z tego przypadający:</b>		
akcjonariuszom jednostki dominującej	38 376 872,61	222 171,52
udziałom niesprawnym kontroli	46 876 688,21	12 775 960,88

## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2024 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>10 269 281,60</b>	<b>65 803 761,02</b>	<b>57 325 084,29</b>	<b>136 905 190,31</b>	<b>76 221 072,21</b>	<b>213 126 262,52</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-273 393,26	-273 393,26	-	-273 393,26
Zysk (strata)	-	-	-	39 652 717,59	39 652 717,59	46 876 688,21	86 529 405,80
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-1 275 844,98	-	-	-1 275 844,98	-	-1 275 844,98
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>-1 275 844,98</b>	<b>-</b>	<b>39 652 717,59</b>	<b>38 376 872,61</b>	<b>46 876 688,21</b>	<b>85 253 560,82</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>-1 275 844,98</b>	<b>-</b>	<b>39 379 324,33</b>	<b>38 103 479,35</b>	<b>46 876 688,21</b>	<b>84 980 167,56</b>
<b>Stan na 30 CZERWCA 2024 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>8 993 436,62</b>	<b>65 803 761,02</b>	<b>96 704 408,62</b>	<b>175 008 669,66</b>	<b>123 097 760,42</b>	<b>298 106 430,08</b>

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2023 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>4 443 991,80</b>	<b>63 893 761,02</b>	<b>230 298 029,47</b>	<b>302 142 845,69</b>	<b>81 811 387,99</b>	<b>383 954 233,68</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48	-15 000 000,00	-22 077 539,48
Zysk (strata)	-	-	-	-3 705 157,98	-3 705 157,98	12 775 960,88	9 070 802,90
Inne skumulowane całkowite dochody	-	3 927 329,50	-	-	3 927 329,50	-	3 927 329,50
<b>Całkowite dochody</b>	<b>-</b>	<b>3 927 329,50</b>	<b>-</b>	<b>-3 705 157,98</b>	<b>222 171,52</b>	<b>12 775 960,88</b>	<b>12 998 132,40</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>-</b>	<b>3 927 329,50</b>	<b>-</b>	<b>-10 782 697,46</b>	<b>-6 855 367,96</b>	<b>-2 224 039,12</b>	<b>-9 079 407,08</b>
<b>Stan na 30 CZERWCA 2023 r.</b>	<b>3 507 063,40</b>	<b>8 371 321,30</b>	<b>63 893 761,02</b>	<b>219 515 332,01</b>	<b>295 287 477,73</b>	<b>79 587 348,87</b>	<b>374 874 826,60</b>



## SKRÓCONE SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		
I. Zysk (strata) brutto	105 926 412,58	11 472 298,00
II. Korekty razem:	-218 415 655,75	-35 892 528,45
1. Amortyzacja	14 251 186,62	13 830 341,32
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	109 420,95	207 752,75
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	16 550 578,88	14 419 168,39
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-113 649 190,01	-8 635 786,22
5. Zmiana stanu rezerw	27 509 516,80	-19 576 158,73
6. Zmiana stanu zapasów	-20 805 329,51	85 360 853,20
7. Zmiana stanu należności	-103 522 720,88	-107 647 898,69
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-38 537 850,44	-13 858 054,98
9. Inne korekty	-321 268,16	7 254,51
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-112 489 243,17</b>	<b>-24 420 230,45</b>
Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-11 175 654,99	-10 805 601,70
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-123 664 898,16</b>	<b>-35 225 832,15</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej</b>		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-6 391 530,91	-2 065 209,19
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	22 860 227,83	1 374 271,81
Odsetki otrzymane	994 346,44	757 493,58
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	-	120 000,00
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	3 812 847,73	2 668 277,40
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>21 275 891,09</b>	<b>2 854 833,60</b>
<b>Przepływy pieniężne z działalności finansowej</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	105 483 555,37	135 096 069,17
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-39 676 785,66	-78 186 851,06
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-9 100 020,70	-9 818 897,70
Zapłacone odsetki	-17 782 910,20	-16 300 812,07
Wypłacone dywidendy	-273 393,26	-15 554 419,07
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>38 650 445,55</b>	<b>15 235 089,27</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-63 738 561,52</b>	<b>-17 135 909,28</b>
Różnice kursowe	-49 103,34	-195 117,21
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-63 787 664,86</b>	<b>-17 331 026,49</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>311 059 614,93</b>	<b>137 948 189,73</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>247 271 950,07</b>	<b>120 617 163,24</b>
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	117 763 882,35	14 813 016,59

# 1. Informacje ogólne

## 1.1. Informacje ogólne

### Okres prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia skonsolidowane dane finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku oraz porównawcze dane finansowe za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku, a w zakresie sprawozdania z sytuacji finansowej dane na 31 grudnia 2023 roku.

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

### Skład Zarządu na dzień publikacji sprawozdania:

- Dariusz Jacek Blocher – Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiewski - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński – Wiceprezes Zarządu
- Andrzej Piotr Sterczyński – Członek Zarządu
- Zbigniew Tadeusz Gościcki – Członek Zarządu

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Piotra Sterczyńskiego na stanowisko członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 roku.

20 lutego 2024 roku Pan Przemysław Wojciech Janiszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 roku.

29 marca 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 23 kwietnia 2024 roku.

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 Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu na stanowisko Członka Zarządu Pana Zbigniewa Tadeusza Gościckiego ze skutkiem od dnia 1 maja 2024 roku.

17 lipca 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Marcina Dominika Hutyrę ze skutkiem od dnia 18 lipca 2024 roku.

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

### Skład Rady Nadzorczej na dzień publikacji sprawozdania:

- Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Beata Maria Skowrońska - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Wojciech Jacek Stajkowski - Członek Rady Nadzorczej
- Jarosław Mariusz Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)
- Jakub Marek Karnowski - Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny)

22 lipca 2024 roku Pan Jakub Karnowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej ze skutkiem od dnia 19 sierpnia 2024 roku.

## Znaczący Akcjonariusze Jednostki Dominującej

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela\*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	25,09%	8 800 000	25,09%
Beata Maria Skowrońska	5 250 000	14,97%	5 250 000	14,97%
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil (8)	2 500 000	7,13%	2 500 000	7,13%
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	9,99%	3 503 805	9,99%
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	9,11%	3 194 992	9,11%
Free Float	9 571 837	27,29%	9 571 837	27,29%
Akcje własne (1), (2), (3), (4), (6), (7)	2 250 000	6,42%	2 250 000	6,42%
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100,00%</b>

\*stan wg wiedzy Unibep SA na dzień publikacji niniejszego sprawozdania

\*\*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 bieżącym nr 10/2017.
- (2) 1 000 000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.
- (3) 1 500 000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.
- (4) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
- (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska SA z Aviva PTE Aviva Santander SA. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska SA 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 2023 (Rb 77/2023).
- (8) Przeniesienie w drodze darowizny 2 500 000 akcji Unibep SA p. Joannie Małgorzacie Stajkowskiej – Bastouil, o czym Spółka informowała w raporcie nr 48/2024, w rezultacie czego udział darczyńców p. Bożenry Lachockiej i p. Wojciecha Stajkowskiego spadł poniżej 5% dla każdej z wymienionych osób.

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

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

## Biegli Rewidenci

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna  
Ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E  
61-131 Poznań

## 1.2. Informacje o Grupie i jej działalności

Grupa kapitałowa UNIBEP powstała w 2004 roku.

Spółka Unibep SA zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w rejestrze przedsiębiorców pod numerem 0000231271. Spółka posiada numer identyfikacji podatkowej NIP 543-02-00-365 oraz numer identyfikacji statystycznej REGON 000058100. Siedziba Spółki mieści się w Bielsku Podlaskim przy ul. 3 Maja 19.

Podstawowym przedmiotem działalności jednostki dominującej według Polskiej Klasyfikacji Działalności jest wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych ze wznoszeniem budynków w kraju i za granicą.

Przedmiotem działalności Grupy są szeroko rozumiane usługi budowlano-montażowe, budownictwo drogowe, działalność deweloperska oraz działalność produkcyjna i inna.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku w skład Grupy UNIBEP wchodziły następujące podmioty: Unidevelopment SA, UNEX Construction Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unihouse SA, Seljedalen AS, Lovsetvegen 4 AS, MP Sp. z o.o., IDEA Sp. z o.o., Nowa IDEA Sp. z o.o., Unigo Sp. z o.o., Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA, Hevelia Szczęśliwicka Sp. z o.o. SKA, Szczęśliwicka Sp. z o.o., Monday Development Sp. z o.o., Sokratesa Sp. z o.o. Bukowska 18 Sp. z o.o., URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp. k., URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp. k., Fama Development Sp. z o.o., Fama Development Sp. z o.o. Sp. j., 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp. k., Coopera IDEA Sp. z o.o., Asset IDEA Sp. z o.o., UNI1 Sp. z o.o., UNI 3 Sp. z o.o., UNI 4 Sp. z o.o., UNI 5 Sp. z o.o., UNI 6 Sp. z o.o., UNI 7 Sp. z o.o., UNI 2 Sp. z o.o., UNI 8 Sp. z o.o., UNI 9 Sp. z o.o., UNI 10 Sp. z o.o., UNI 11 Sp. z o.o., UNI 12 Sp. z o.o., UNI 13 Sp. z o.o., UNI 15 Sp. z o.o., UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 18 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o., UNI 23 Sp. z o.o.

W stosunku do informacji zamieszczonych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku, w I półroczu 2024 roku nie nastąpiły istotne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej Unibep.

## SPÓŁKI OBJĘTE SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM FINANSOWYM

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment SA	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna	metoda pełna	09.04.2008	97,63%	97,63%
UNEX Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	100%	100%
Unibep PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	100%	100%
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	50%	50%
Lovsetvegen 4 AS	Melhus, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana pośrednio	metoda praw własności	23.09.2015	50%	50%
MP Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.08.2011	97,63%	97,63%
IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Nowa IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.09.2011	97,63%	97,63%
Unigo Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	26.10.2012	97,63%	97,63%
Lykke Szczeńliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Hevelia Szczeńliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013	97,63%	97,63%
Szczeńliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	04.02.2014	97,63%	97,63%
Monday Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	05.01.2016	97,63%	97,63%
Sokratesa Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	14.07.2016	97,63%	97,63%
Bukowska 18 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	11.08.2017	97,63%	97,63%
URSA PARK Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*	0%***
URSA SKY Smart City Sp. z o.o. Sp.k.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	02.03.2022	48,82%*	0%***
Fama Development Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%*	48,82%***
Fama Development Sp. z o.o. Sp.j.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	22.02.2018	48,82%***	48,82%***
1 Fama Development Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	21.09.2020	48,82%***	48,82%***
Coopera IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.07.2018	97,63%	97,63%
Asset IDEA Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.07.2018	97,63%	97,63%
UNI1 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	29.11.2018	97,63%	97,63%
UNI 3 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	10.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 4 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	25.02.2021	97,63%	97,63%
UNI 5 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 6 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 7 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	16.03.2021	97,63%	97,63%
UNI 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 8 Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 9 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 10 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 11 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 12 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 13 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	12.05.2021	97,63%	97,63%
UNI 15 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 16 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 17 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 18 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	08.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 19 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 20 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 21 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 22 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	09.11.2023	97,63%	97,63%
UNI 23 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	13.11.2023	97,63%	97,63%

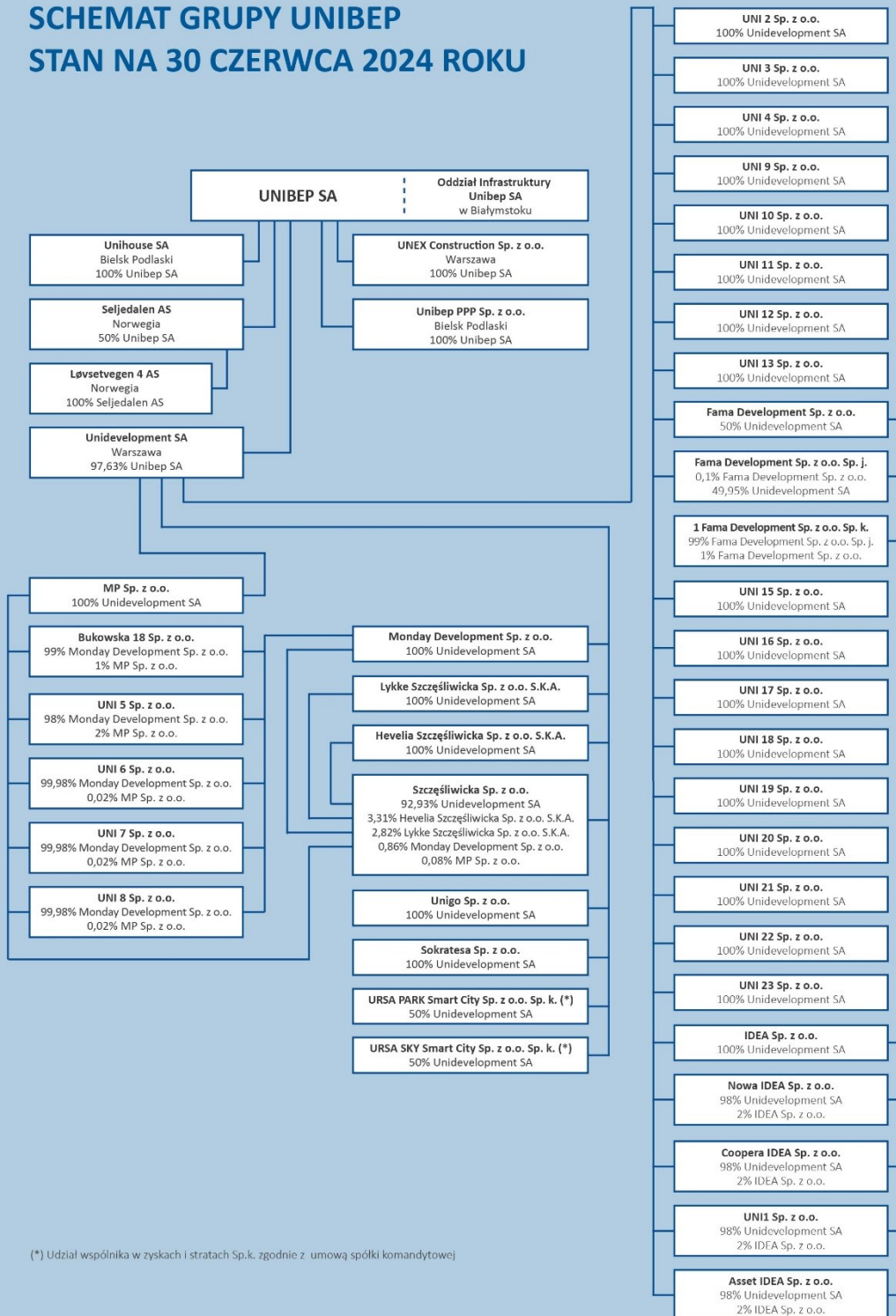
\* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

\*\* udział w zyskach/stratach Spółki

\*\*\* w spółce komandytowej udział głosów w spółce – komplementariuszu – wpływ poprzez Zarząd

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

## SCHEMAT GRUPY UNIBEP STAN NA 30 CZERWCA 2024 ROKU



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



## 2. INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO ŚRÓDROCZNEGO SKRÓCONEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### 2.1. Zgodność z Międzynarodowymi standardami sprawozdawczości finansowej

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (tj. Dz. U. z 2018 r, poz. 757). Sprawozdanie to obejmuje okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku oraz dane porównawcze.

Przy sporządzaniu skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony dnia 31 grudnia 2023 roku, które zostało opublikowane w dniu 18 kwietnia 2024 roku. Szczegółowe zasady rachunkowości zostały opisane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), wchodzą w życie po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Unibep SA za 2024 rok:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Rada MSR doprecyzowała zasady klasyfikacji zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych przede wszystkim w dwóch aspektach:
  - doprecyzowano, że klasyfikacja jest zależna od praw jakie posiada jednostka na dzień bilansowy,
  - intencje kierownictwa w odniesieniu do przyspieszenia lub opóźnienia płatności zobowiązania nie są brane pod uwagę.Zmiana doprecyzowuje, że na dzień bilansowy jednostka nie bierze pod uwagę kowenantów, które będą musiały być spełnione w przyszłości, rozważając klasyfikację zobowiązań do długo- lub krótkoterminowych. Jednostka powinna natomiast ujawnić informacje o tych kowenantach w notach objaśniających do sprawozdania finansowego. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - zmiana doprecyzowuje wymogi w odniesieniu do wyceny zobowiązania leasingowego powstającego wskutek transakcji sprzedaży i leasingu zwrotnego. Ma zapobiec nieprawidłowemu ujmowaniu wyniku na transakcji w części dotyczącej zachowanego prawa do użytkowania w przypadku, gdy płatności leasingowe są zmienne i nie zależą od indeksu lub stawki. Zmiana obowiązuje dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

- **Zmiany do MSR 7 „Rachunek przepływów pieniężnych” oraz MSSF 7 “Instrumenty finansowe - ujawnianie informacji”** - zmiany doprecyzowują cechy umów finansowania zobowiązań wobec dostawców (tzw. umowy faktoringu odwrotnego) oraz wprowadzają obowiązek ujawniania informacji na temat umów zawartych z dostawcami. Zmiany obowiązują dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2024 roku lub później.

W nocie 4.15 Spółka opisuje zasady finansowania dostawców w formie factoringu odwrotnego.

Powyższe zmiany do standardów nie miały znaczącego wpływu na stosowaną politykę rachunkowości Grupy.

#### **Standardy oraz zmiany do standardów, jakie zostały już opublikowane, ale jeszcze nie weszły w życie**

Do dnia sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały opublikowane nowe lub znowelizowane standardy i interpretacje, obowiązujące dla okresów rocznych następujących po 2024 roku. Lista obejmuje również zmiany, standardy i interpretacje opublikowane, ale niezaakceptowane jeszcze przez Unię Europejską:

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdanie finansowe” i MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - transakcje sprzedaży lub wniesienia aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem – prace prowadzące do zatwierdzenia niniejszych zmian zostały przez UE odłożone bezterminowo - termin wejścia w życie został odroczony przez RMSR na czas nieokreślony,
- **Zmiany do MSSF 9 i MSSF 7: Zmiany dotyczące klasyfikacji i wyceny instrumentów finansowych** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2026 roku lub później),
- **MSSF 14 „Regulacyjne rozliczenia międzyokresowe”** - zgodnie z decyzją Komisji Europejskiej proces zatwierdzania standardu w wersji wstępnej nie zostanie zainicjowany przed ukazaniem się standardu w wersji ostatecznej. Zmiany obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 18 „Zasady prezentacji i ujawnienia w sprawozdaniach finansowych”** - obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie,
- **MSSF 19 „Jednostki zależne bez odpowiedzialności publicznej: Ujawnianie informacji”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2027 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 21 „Skutki zmian kursów wymiany walut obcych”** - brak możliwości wymiany waluty, zasada dotyczy jednostki która powinna ocenić, czy dana waluta jest wymienialna i jak powinna ustalić kurs wymiany w przypadku braku wymienialności, a także wymaga ujawnienia informacji, które pozwolą użytkownikom sprawozdań finansowych zrozumieć wpływ braku wymienialności waluty. Zmiana obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2025 roku lub po tej dacie.
- **„Coroczne zmiany tom 11”** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2026 roku lub po tej dacie).

Grupa nadal szacuje wpływ w/w zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Grupa zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.



## 2.2. Podstawa sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy za 2023 rok obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Grupy.

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta. Ostatnie skonsolidowane sprawozdanie finansowe, które podlegało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta to skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok.

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

## 2.3. Oświadczenie Zarządu

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Spółki Dominującej oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy, a także jej wynik finansowy oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Zarząd oświadcza, że firma audytorska, dokonująca przeglądu śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego została wybrana zgodnie z przepisami prawa oraz że firma ta i biegli rewidenci, dokonujący tego przeglądu, spełniali warunki do wydania bezstronnego i niezależnego raportu z przeglądu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego.

Zgodnie z przyjętymi przez Zarząd Spółki Dominującej zasadami ładu korporacyjnego, biegły rewident został wybrany przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 490 z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie wyboru firmy audytorskiej do dokonania przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2022 - 2024. Rada Nadzorcza dokonała powyższego wyboru, mając na uwadze zagwarantowanie pełnej niezależności i obiektywizmu samego wyboru, jak i realizacji zadań przez biegłego rewidenta.

## 2.4. Zasady rachunkowości

Niniejsze skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy zastosowaniu tych samych zasad rachunkowości i kalkulacji wycen dla okresu bieżącego i porównywalnego jakiego zastosowano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej Unibep za rok zakończony 31 grudnia 2023.

## 2.5. Zasady konsolidacji

Zasady konsolidacji nie uległy zmianie w stosunku do skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Unibep za rok zakończony 31 grudnia 2023.

## 2.6. Założenie kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Jednostki Dominującej nie stwierdza na dzień podpisania niniejszego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenie dla możliwości kontynuowania działalności w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym na skutek zamierzonego lub przymusowego zaniechania bądź istotnego ograniczenia dotychczasowej działalności.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za I półrocze 2024 roku zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zatem nie zawiera żadnych korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności Jednostki Dominującej i / lub całej Grupy Kapitałowej okazało się nieuzasadnione.

W I półroczu 2024 roku Jednostka Dominująca odnotowała stratę netto w wysokości 11 920 tys. zł, przychody w stosunku do porównywalnego okresu za 2023 rok spadły o 50 048 tys. zł., a wartość kapitałów własnych na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 34 499 tys. zł, zaś Grupa Kapitałowa odnotowała zysk netto w wysokości 86 529 tys. zł, a wartość kapitałów własnych na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 298 106 tys. zł.

Z uwagi na wykazywane w niniejszym sprawozdaniu finansowym wyniki Spółki/Grupy Kapitałowej za pierwsze półrocze 2024 roku, złamanie jednego z bankowych wskaźników finansowych tzw. kowenantu, a także wyzwania stojące przed rynkiem budowlanym (zmiany cen i kosztów), występuje istotna niepewność co do kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej.

Wobec zaprezentowanych danych finansowych za I półrocze 2024 roku opisanych szczegółowo na kartach niniejszego sprawozdania finansowego oraz danych dotyczących pozycji płynnościowej tak Jednostki Dominującej jak również Grupy Kapitałowej wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku, w porównaniu do danych prezentowanych na koniec 2023 roku, ryzyko związane z opisaną wyżej niepewnością zmniejszyło się w sposób istotny, a ogólna sytuacja Grupy Kapitałowej oraz Jednostki Dominującej uległa znaczącej poprawie.

Zarząd Jednostki Dominującej pragnie dodatkowo wskazać, że wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie znajduje przesłanek, aby ryzyko kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej jako całości lub podmiotów zależnych wchodzących w jej skład miało się zmaterializować, jednakże niezależnie od powyższych twierdzeń w związku z istnieniem takiej niepewności na dzień publikacji śródrocznych sprawozdań finansowych, Zarząd pragnie wskazać i omówić działania, które podjął w I półroczu 2024 roku jak również te, które zamierza podjąć w najbliższych okresach dla dalszej poprawy rentowności operacyjnej oraz umocnienia pozycji finansowej Jednostki Dominującej oraz całej Grupy Kapitałowej w okresie min. 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Działania te stanowią zbiór czynności, które przyczynią się do wyeliminowania istnienia ryzyka i niepewności kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej oraz Jednostki Dominującej w sposób trwały.

## Sytuacja ekonomiczna oraz pozycja finansowa Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej

W całym analizowanym okresie I półrocza 2024 roku sytuacja ekonomiczna i wynikowa Jednostki Dominującej oraz jednostek od niej zależnych oraz całej Grupy Kapitałowej uległa poprawie. Zarządy wszystkich podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej rzetelnie dokonały przeglądów procesów kontrolnych oraz zjawisk związanych z aspektami dotyczącymi zarządzania ryzykiem, w rezultacie czego opisane na łamach niniejszego sprawozdania osiągnięte wyniki finansowe w pełni realizują zadania i cele postawione przed Zarządami poszczególnych podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

### Kowenanty Bankowe

W sprawozdaniu finansowym za 2023 roku opublikowanym w dniu 18 kwietnia 2024 roku Zarząd Grupy Kapitałowej wskazywał, że w rezultacie negatywnych wyników finansowych odnotowanych w całym roku 2023 jeden z bankowych wskaźników finansowych tzw. kowenantów był złamany.

Według stanu na 30 czerwca 2024 roku wskaźnik liczony w odniesieniu do ostatnich 12 miesięcy pozostaje złamany podobnie jak to miało miejsce wg stanu na 31 grudnia 2023 roku. Prezentuje to poniższa tabela:

Definicja wskaźnika	Dopuszczalna wielkość wskaźnika	Wartość wskaźnika na 31 grudnia 2023r.	Wartość wskaźnika na 30 czerwca 2024r.	Czy złamany
zadłużenie netto/ EBITDA	max. 3,0	0,14	-7,40	Tak (ujemny EBITDA)
zadłużenia netto/ Kapitały własne	max 1,0	-0,07	0,41	Nie

W toku spotkań poczynionych przez Zarząd Grupy Kapitałowej w pierwszych trzech miesiącach 2024 roku z instytucjami bankowymi, ubezpieczeniowymi lub innymi interesariuszami uczestniczącymi w finansowaniu działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej, Zarząd z jednej strony czynił stosowne wyjaśnienia powstałej sytuacji, z drugiej zaś strony rysował plany i działania optymalizujące pozycje bilansowe, na które wskazano w dalszej części noty. Pozwoliło to uzyskać stosowne potwierdzenia ze strony instytucji finansowych o zwolnieniach w zakresie liczenia wskazanego kowenantu tak wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku jak również na dzień 30 czerwca 2024 roku. Czynności te zaskutkowały zachowaniem na cały okres 2024 roku status quo wszelkich posiadanych linii kredytowych i gwarancyjnych niezbędnych dla finansowania działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej.

Niezależnie od uzyskania zwolnień wskazanych powyżej w okresie I półrocza 2024 roku Zarząd zdołał pozyskać nowe finansowanie oraz uzyskać stosowne aneksy dla wydłużenia okresu trwania umów na finansowanie wielocelowe (tj. kredytowe lub gwarancyjne), które ulegały zakończeniu w ślad za podpisanymi wcześniej umowami za podmiotami finansującymi. Zarząd pragnie przy tym wskazać, że oprócz aneksowania na nowy okres umów bankowych czy ubezpieczeniowych w ciągu 2024 roku pozyskano nowe finansowanie z takich instytucji jak KUKE oraz Velobank.

### Wyjaśnienie sytuacji ekonomicznej w I półroczu 2024 roku

Działalność Grupy Kapitałowej w analizowanym okresie I półrocza 2024 roku pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 1 159 363 tys. zł oraz zysk operacyjny na poziomie 120 246 tys. zł (dane za analogiczny okres poprzedniego roku wyniosły odpowiednio 1 235 601 tys. zł dla sprzedaży oraz 27 741 tys. zł dla zysku operacyjnego).

Spadek obrotów dla całej Grupy Kapitałowej (o 6,2% r/r) związany jest w przeważającej większości w niższych przerobami produkcyjnymi w segmencie budowlanym (o 1,3%) oraz z niższą sprzedażą protokolarną w segmencie developerskim (o 29,0%) wynikającą z różnych harmonogramów przekazania protokółnych mieszkań w 2024 roku w porównaniu z 2023 rokiem. Zaś w ramach segmentu budowlanego spadek obrotów odnotował głównie sektor przemysłowo – energetyczny (-25,2%) oraz sektorze kubaturowy (-6,0%), natomiast wzrost obrotów dotyczył segmentu inżynieryjnego (+ 63,4%).

Na Zys Operacyjny w analizowanym okresie I półrocza 2024 roku miały wpływ dodatnie efekty zdarzeń o charakterze jednorazowym, o których Zarząd Jednostki Dominującej informował w komunikatach bieżących publikowanych w okresie I półrocza 2024 roku. Dotyczyły one:

- rezygnacji z działań developerskich dla działki FAMA (etap IV – VIII) w Poznaniu i przeniesienie jej do nieruchomości inwestycyjnych wraz z wyceną do wartości godziwej, oraz
- sprzedaży jednej z działek należących do podmiotu zależnego od Grupy Unidevelopment w Warszawie.

Oba wyżej wskazane zjawiska przyniosły łączny jednorazowy efekt na poziomie osiągniętych przez Grupę Kapitałową wyników operacyjnych w wys. ok. 103 mln zł oraz inne drobne korekty na kwotę ok. 3 mln zł wynikające z zastosowania MSR/MSSF. Celem tych działań była realizacja średnioterminowego planu oddłużenia i poprawy płynnościowej całej Grupy Kapitałowej, o czym Zarząd Jednostki Dominującej wielokrotnie informował na łamach sprawozdań finansowych za 2023 rok oraz za I kwartał 2024 roku, oraz w wielu komentarzach i wypowiedziach publicznych.

Należy przy tym wskazać, że skonsolidowany zys operacyjny Grupy Kapitałowej za cały okres I półrocza 2024 roku skorygowany o wskazany powyżej efekt wyniósł 17 008 tys. zł i był niższy jedynie o 10 733 tys. zł wobec zysu operacyjnego odnotowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Na wyżej wymienioną sytuację wpływ miały czynniki o charakterze zarówno wewnętrznym, jak i zewnętrznym. Niewątpliwie w największym stopniu do zaistniałej sytuacji przyczynił się fakt, że kontrakty, które w wyniku odnotowania strat w ubiegłym roku, na które zostały utworzone stosowne rezerwy w IV kwartale 2023 roku, w bieżącym roku nie uzyskują dodatkowej kontrybucji dla pełnego pokrycia kosztów stałych prowadzonej działalności Jednostki Dominującej.

Prezentowane wyniki za I prórocze 2024 roku uwzględniają również szacunki wyższych kosztów produkcji budowlanej na czynnych kontraktach, na których terminy realizacyjne zakończyły się w minionych miesiącach oraz zbliżają się do końca w najbliższym czasie. Dla nich wyceny kontraktów uwzględniają już ostateczne poziomy zrealizowanych przychodów i kosztów, które z jednej strony wskazują na pogorszenie ich rentowności w stosunku do wcześniejszych szacunków, ale z drugiej strony już nie będą dodatkowo obciążały w negatywny sposób kolejnych okresów sprawozdawczych. Zarząd pragnie wskazać przy tym, że zjawisko rosnących kosztów rzeczywistych prowadzonych kontraktów w stosunku do przewidywań czy też szacunków budżetowych są zjawiskiem zwykłym, które wielokrotnie towarzyszy podmiotom posiadającym kontrakty o charakterze długoterminowym. Warto przy tym przypomnieć, że negatywny wpływ na uzyskane wyniki w analizowanym okresie I półrocza 2024 roku wpływ miały konsekwencje zjawisk o charakterze inflacyjnym odnotowanych już w 2023 roku, a które w dalszym ciągu oddziałują negatywnie na partykularne zadanie budowlane. Jak wskazywano w poprzednich komentarzach, trudna sytuacja makroekonomiczna w Polsce i na świecie w poprzednim roku dotknęła również wielu inwestorów (m. in. poprzez wyższe koszty finansowania inwestycji), a to z kolei przekładało się cały czas na ograniczenie skłonności zamawiających do renegocjacji warunków umownych na kontraktach budowlanych w zakresach, które pozwalałyby w sposób satysfakcjonujący pokryć powstałą lukę rentowności. Dotyczy to w szczególności kontraktów prywatnych, na których w znakomitej większości umowy budowlane nie uwzględniały klauzul waloryzacyjnych.

Wśród czynników zewnętrznych, które w dalszym ciągu wpływają negatywnie na kondycję całego sektora budowlanego w Polsce, należy wymienić:

- niedobór pracowników fizycznych, oraz niektórych grup pracowników wykwalifikowanych - widoczny już w od 2022 roku, a związany z m. in. odpływem pracowników z Ukrainy,
- rosnące koszty pracy w związku z podwyżkami płacy minimalnej, zmienione w 2023 roku przez rząd RP dwukrotnie (łącznie o prawie 20%), co spowodowało ponadprzeciętne wzrosty kosztów robocizny. W I oraz II kwartale 2024 roku zmiana przeciętnego wynagrodzenia w budownictwie wyniosła średnio około 14,5% r/r wobec średniego poziomu zmian cen produkcji budowlanej w wysokości ok 3,5% r/r (wskaźnik ten ukazuje potencjał w cenach usług budowlanych), co wyraźnie obrazuje z jak istotną presją kosztową z zakresu kosztów pracy mają do czynienia firmy działające w obszarze generalnego wykonawstwa w Polsce.

Niemniej Zarząd Jednostki Dominującej już od 2023 roku nie ustaje w staraniach doprowadzenia do podniesienia warunków kontraktowych podpisanych zadań z zakresu generalnego wykonawstwa, oraz wynegocjowaniem z zamawiającymi stosownych waloryzacji, celem zmniejszenia powstałej luki wynikowej. Ich intensywność była szczególnie duża w II półroczu 2023 roku. Jednakże ostatecznie nie przyniosły one oczekiwanych rezultatów. W wielu przypadkach natrafiono bowiem na usztywnioną postawę negocjacyjną ze strony zamawiających, związaną często z brakiem dostępu przez nich do dodatkowych źródeł finansowania.

Ostatecznie brak porozumień w tym zakresie z zamawiającymi głównie w grupie kontraktów prywatnych, ale również w przypadku kilku kontraktów publicznych stał się przyczyną koniecznych przeszacowań wyników kontraktowych w dół i utworzenia stosownych rezerw, które jednorazowo obciążą wyniki finansowe 2023 roku. O tych zjawiskach Zarząd Grupy Kapitałowej pisał szczegółowo w sprawozdaniu finansowym za 2023 rok, wskazując, że wyżej wymienione zjawiska w sposób bezpośredni przyczyniły się do spadku rentowności operacyjnej Grupy Kapitałowej w 2023 roku.

Od początku 2024 roku Zarząd w dalszym ciągu podejmuje szereg czynności zmierzających do choć częściowego odzyskania utraconej i ujętej w wynikach 2023 roku rentowności. Przykładem tutaj może być niewielka poprawa na niektórych kontraktach z grupy kontraktów publicznych, na których udało się pozyskać i ustalić ze stroną zamawiającą stosowne aneksy zwiększające choć częściowo wartość kontraktów o wskaźniki inflacyjne. Widoczne jest to poprzez poprawiającą się rentowność na poziomie zysku ze sprzedaży w segmencie budownictwa infrastrukturalnego wynoszącą 7,7% wobec 2,1% w analogicznym okresie poprzedniego roku. W pojedynczych przypadkach pozyskano też stosowne klauzule waloryzacyjne w zakresie segmentu budownictwa kubaturowego, które w analizowanym okresie I półrocza 2024 odnotowało rentowność na poziomie zysku ze sprzedaży w wysokości 3,2% wobec 1,6% w analogicznym okresie poprzedniego roku. Segment budownictwa przemysłowo - energetycznego zakończył okres I półrocza 2024 roku ze stratą brutto ze sprzedaży w wysokości 23 230 tys. zł, wobec zysku ze sprzedaży w wysokości 14 295 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Segment ten w dalszym ciągu obciążony jest kosztami dokończania realizacji kontraktów z deficytem wynikowym, które w analizowanym okresie dodatkowo pogorszyły wcześniej szacowaną rentowność przy prowadzeniu rozliczeń końcowych. Zarząd pragnie przy tym wskazać, że w minionym miesiącu tj. sierpień 2024 roku udało się zakończyć główną część prac budowlanych wraz z pozyskaniem pozwolenia na użytkowanie na wielu kontraktach o charakterze deficytowym pochodzących z 2023 roku, zaś na innych, trwają obecnie rozruchy próbne i prace odbiorowe, które ostatecznie zakończą proces budowlany w miesiącu wrześniu 2024 roku. W rezultacie więc konieczność finansowania powstałego w minionych okresach deficytu wynikowego na tych kontraktach dobiega końca już w III kwartale 2024 roku.

Wyniki Grupy Kapitałowej uwzględniają również dokonane już zmiany i dostosowania poziomów zatrudnienia do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych w fabryce domów modułowych Unihouse SA. Wyniki operacyjne odnotowane w okresie I półrocza 2024 roku dla tego podmiotu są zadowalające szczególnie, że podmiot ten po bardzo negatywnych wynikach odnotowanych w 2023 roku, uzyskał neutralność operacyjną już w analizowanym okresie I półrocza 2024, a która prognozowana była do osiągnięcia dopiero w perspektywie całego 2024 roku.

### **Umocnienie i usprawnienie procedur wewnętrznych oraz optymalizacja struktury wewnętrznej Jednostki Dominującej**

Od początku 2024 roku w Jednostce Dominującej następuje wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach. W okresie I półrocza 2024 roku Zarząd Jednostki Dominującej podjął wiele inicjatyw i działań wewnętrznych ukierunkowanych na poprawę procesu zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz ryzykiem ofertowym. Na szczególną uwagę zasługują następujące inicjatywy:

- dokonano szeregu zmian i uzupełnień w zakresie wewnętrznych procedur dla zespołów ofertowych oraz zespołów przygotowania produkcji, czego skutkiem są nowe zasady budowania konkurencyjnych cenowo ofert przy jednoczesnym zachowaniu dyscypliny wynikowej,
- zakończono proces rekrutacji do zespołu Kontrolingu Operacyjnego, który zapoczątkowano jeszcze w IV kwartale 2023 roku, oraz wprowadzono nowe zasady funkcjonowania tego działu w strukturach macierzowych szczególnie w zakresie aspektów sprawozdawczych oraz spraw związanych z kwantyfikacją, pomiarem i mityzacją ryzyka operacyjnego na realizowanych kontraktach budowlanych,
- odrębnym ważnym elementem była intensyfikacja prac nad poszukiwaniem adekwatnych rozwiązań informatycznych wspierających proces zarządzania budowlami. Obecnie zespół IT skupia swoje zadania na wdrożeniu nowych rozwiązań i aplikacji, które przyczynią się do uzyskania pełni rezultatów już od początku 2025 roku.

### **Pozycja gotówkowa Grupy Kapitałowej**

Według stanu na 30 czerwca 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wyniósł 247 272 tys. zł, wobec 120 617 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (wzrost o 126 655 tys. zł). Pozycja ta w naturalny sposób neutralizuje zadłużenie finansowe sięgające 400 130 tys. zł wg stanu na 30 czerwca 2024 roku (wobec 298 963 tys. zł rok wcześniej). W rezultacie, na dzień 30 czerwca 2024 dług finansowy netto z wyłączeniem zobowiązań z tytułu najmu wyniósł jedynie 121 997 tys. zł, wobec 142 153 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (spadek o 20 156 tys. zł).

Tabela poniżej przedstawia wartość zobowiązań finansowych Grupy Kapitałowej z tytułu kredytów, pożyczek, leasingu oraz innych zobowiązań finansowych w tym zobowiązań z tytułu najmu wraz ze wskazaniem salda środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku, na dzień 30 czerwca 2023 roku, wraz ze wskazaniem salda na dzień 31 grudnia 2023 roku, które obrazowało wyjątkową sytuację związaną z jednorazowym pozyskaniem środków od zamawiających z obszaru kontraktów publicznych, oraz z tytułu zafakturowanych robot budowlanych na koniec roku obrachunkowego, co jest zjawiskiem charakteryzującym rynek publiczny w Polsce już od wielu lat.



dane w tys. zł	Stan na dzień 30.06.2024	Stan na dzień 30.06.2023	różnica	zmiana %	Stan na dzień 31.12.2023
<b>Część długoterminowa</b>					
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	239 055	95 460	143 595	150,4%	214 745
Zobowiązania leasingowe	47 479	44 230	3 249	7,3%	40 181
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	759	35	724	-	-
<b>Razem</b>	<b>287 293</b>	<b>139 725</b>	<b>147 568</b>	<b>105,6%</b>	<b>254 926</b>
<b>Część krótkoterminowa</b>					
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	89 849	128 022	-38 173	-29,8%	43 071
Zobowiązania leasingowe	22 988	30 850	-7 862	-25,5%	29 662
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	366	-366	-	-
<b>Razem</b>	<b>112 837</b>	<b>159 238</b>	<b>-46 401</b>	<b>-29,1%</b>	<b>72 733</b>
<b>Wartości łączne</b>					
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	328 904	223 482	105 422	47,2%	257 816
Zobowiązania leasingowe, w tym:	70 467	75 080	-4 614	-6,1%	69 843
-zobowiązania z tytułu najmu	30 861	36 193	-5 332	-14,7%	32 038
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	759	401	358	89,4%	-
<b>Razem</b>	<b>400 130</b>	<b>298 963</b>	<b>101 167</b>	<b>33,8%</b>	<b>327 659</b>
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>	<b>247 272</b>	<b>120 617</b>	<b>126 655</b>	<b>105,0%</b>	<b>311 060</b>
<b>Dług finansowy netto (bez zobowiązań z tytułu najmu)</b>	<b>121 997</b>	<b>142 153</b>	<b>-20 156</b>	<b>-14,2%</b>	<b>-15 439</b>

Zarząd Grupy Kapitałowej jest w pełni świadomy zagrożeń o charakterze płynnościowym, które stoją przed całą Grupą Kapitałową, a w szczególności przed Jednostką Dominującą w kolejnych okresach. Stąd też już w pierwszych miesiącach bieżącego roku poczyniono i uzgodniono szereg działań wskazanych poniżej, które przyczyniają do utrzymania optymalnego poziomu finansowania zewnętrznego, ale również gwarantują zachowanie bezpieczeństwa płynności finansowej tak dla Grupy Kapitałowej jak również dla spółek wchodzących w jej skład w przyszłych okresach. Wśród najważniejszych działań należy wymienić:

- sprzedaż niektórych elementów banku ziemi Grupy Kapitałowej Unidevelopment, zrealizowanych w II kwartale 2024 roku, czy czym rozważane są dalsze działania w tym zakresie,
- rozważanie różnych opcji rozwoju działalności developerskiej Grupy Kapitałowej Unidevelopment poprzez wspólne przedsięwzięcia z partnerem zewnętrznym na zasadzie Joint Venture oraz,
- kontynuacja i finalizacja procesu sprzedaży Unihouse S.A., tj. podmiotu zajmującego się działalnością w zakresie produkcji domów modułowych z drewna.

To tylko najważniejsze z przedsięwzięć, które obecnie są przedmiotem uszczegóławiania, zaś wszystkie działania zapoczątkowane przez Zarząd Jednostki Dominującej od początku bieżącego roku posiadają wspólny cel jakim jest zmniejszenie długu w całej Grupie Kapitałowej, pozwalające na zdecydowane wzmocnienie procesu akwizycyjnego i kontraktacyjnego w podstawowym segmencie działalności jakim jest segment budowlany.

## **Pozyskanie aneksów do umów kredytowych w tym kredytów obrotowych, kredytów w rachunkach bieżących lub linii gwarancyjnych oraz zwolnień dotyczących obliczeń wskaźników finansowych (tzw. kowenantów)**

Począwszy od początku bieżącego 2024 roku Zarząd Jednostki Dominującej podejmował szereg czynności wyjaśniających wobec instytucji finansowych, co ostatecznie pozwoliło na stosowne aneksowanie terminu zapadalności kończących się w tym okresie linii finansowania o charakterze obrotowym lub linii finansowania w rachunkach bieżących, oraz linii gwarancyjnych bankowych i ubezpieczeniowych.

Wobec powyższych działań wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Jednostka Dominująca posiada linie kredytowe w postaci kredytów obrotowych oraz kredytów w rachunku bieżącym w łącznej wysokości 123,2 mln zł oraz finansowanie obligacyjne na kwotę 138 mln, których wykorzystanie wyniosło na dzień bilansowy 189,0 mln zł. W opinii Zarządu jest to wartość pozwalająca na płynne finansowanie działalności operacyjnej Jednostki Dominującej jak również podmiotów od niej zależnych, które Jednostka Dominująca finansuje na zasadzie finansowania wewnątrzgrupowego.

Wysokość dostępnych linii gwarancyjnych niezbędnych do finansowania potrzeb Grupy Kapitałowej w zakresie gwarancji dobrego wykonania, gwarancji usunięcia wad i usterek oraz gwarancji zwrotu zaliczki wynosi obecnie 1 317 mln zł, w tym w ostatnim okresie pozyskano nowe finansowanie w kwocie 115 mln zł w ramach limitów gwarancyjnych. W ocenie Zarządu jest to poziom wystarczający do finansowania potrzeb gwarancyjnych Jednostki Dominującej w okresie min do 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, zaś wyżej wskazane działania wyjaśniające, zarówno wobec instytucji finansowych jak również wobec obligatariuszy, pozwoliły utrzymać dostępność posiadanych linii kredytowych, co jest istotne dla zapewnienia kontynuacji działalności w bieżącym 2024 roku.

Ponadto, we wszystkich umowach kredytowych oraz w Warunkach Emisji Obligacji zapisano zawieszenie monitorowania jednego ze kowenantów tj. Zadłużenie netto / EBITDA liczonego dla skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej. Pierwszy monitoring tego wskaźnika odbędzie się na podstawie skonsolidowanych danych finansowych za cały 2024 rok, a jego wysokość oparta o szacunki wewnętrzne w kontekście dla całego 2024 roku nie budzi wątpliwości i nie powoduje ryzyka złamania.

Drugi ze wskaźników, tj. Zadłużenie netto / Kapitały własnych liczony dla skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej ani na dzień 31 grudnia 2023 roku, ani na dzień 30 czerwca 2024 roku nie został złamany i według szacunków Zarządu nie będzie złamany w danych dla kolejnych kwartałów 2024 roku.

Niezależnie od powyższego Zarząd jest przekonany, że działania reorganizacyjne, o których mowa poniżej, prowadzone w Grupie Kapitałowej pozwolą na utrzymanie dyscypliny finansowej w zakresie wskazanych wskaźników finansowych w okresie min 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

## **Optymalizacja działalności Jednostki Dominującej w segmentach jej funkcjonowania oraz poszczególnych jednostek zależnych.**

Celem nadrzędnym działań optymalizacyjnych całej Grupy Kapitałowej jest kontynuacja działalności i utrzymanie stabilnej pozycji finansowej. Główne elementy tych działań to:

- dalszy wzrost kontraktacji w obszarze **infrastrukturalnym** Jednostki Dominującej, który w kolejnych latach, zgodnie z przewidywaniami analityków, będzie charakteryzował się stabilną dodatnią dynamiką wzrostu w ślad za realizacją projektów finansowanych z funduszy unijnych (funduszy spójnościowych).



Według stanu na 30 czerwca 2024 roku portfel zamówień Jednostki Dominującej w tym segmencie działalności wyniósł ok. 1,9 mld zł. W kolejnych okresach 2024 roku zgodnie z planowanymi działaniami będzie on podlegał dalszemu konsekwentnemu wzrostowi. Na uwagę zasługuje fakt, że w miesiącach lipiec i sierpień 2024 roku Jednostka Dominująca pozyskała informację o wygranych nowych ofertach z tego segmentu działalności na kwotę 0,1 mld zł.

- selektywne podejście do kontraktacji z obszarze **kubaturowym** Jednostki Dominującej, dla pozyskania większych i bardziej zaawansowanych technologicznie kontraktów w ramach swoich referencji, szczególnie z segmentu niemieszkaniaowego.

Segment kubaturowy mieszkaniowy, wobec notowanego spowolnienia, charakteryzuje się bardzo mocną konkurencją, szczególnie ze strony małych podmiotów generalnego wykonawstwa, które nie są podmiotami publicznymi i w rezultacie nie muszą posiadać tak mocno rozbudowanych struktur organizacyjnych jak podmioty notowane na rynku regulowanym. Wobec tych faktów podmiotom takim jak Jednostka Dominująca bardzo trudno jest konkurować, a jedynym atrybutem pozostaje walka cenowa, która przyczynia się do ciągłego pogarszania wskaźnika rentowności operacyjnej.

Selektywność w podejściu do kontraktacji na tym segmencie działalności polegać będzie na penetracji rynku w poszukiwaniu takich kontraktów, które wymagają stosownego zaplecza technologicznego i finansowego, a wobec tego Jednostka Dominująca będzie mogła uzyskać większą przewagę konkurencyjną nad małymi podmiotami generalnego wykonawstwa, oraz penetracji segmentu niemieszkaniaowego.

Według stanu na 31 czerwca 2024 roku portfel zamówień Jednostki Dominującej w segmencie kubaturowym wyniósł ok. 1,4 mld zł, a w 2024 roku zgodnie z planowanymi działaniami może ulec niewielkiemu zmniejszeniu przy jednoczesnej poprawie aspektów dot. rentowności operacyjnej. Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Jednostka Dominująca posiada w tym segmencie zakontraktowane lub wygrane w miesiącach lipiec i sierpień 2024 roku oferty na łączną kwotę 173 mln zł.

- w ramach obszaru **przemysłowo – energetycznego**, skupienie się w szczególności na nowej kontraktacji w obszarze energetyki, która staje się istotną siłą napędową całego sektora przemysłowego w Polsce ze względu na ukierunkowany strumień funduszy pochodzący ze środków wspólnotowych i programów krajowych w tym częściowo również z KPO.

W minionym roku segment **przemysłowo – energetyczny** był tą częścią działalności Jednostki Dominującej, która charakteryzowała się istotnymi stratami na poziomie operacyjnym. Działalność operacyjna skupiała się na obszarze przemysłowym, a głównie w obszarze kontraktów prywatnych prowadzonych na terenach przemysłowych, w ramach których zapisy umowne dot. zryczałtowanych i stałych wartości kontraktów nie dawały możliwości na nawet częściowe odrobienie strat wynikających w bezprecedensowego wzrostu niektórych pozycji materiałowych, w tym z rosnących kosztów robocizny i kosztów podwykonawstwa.

Zarząd Jednostki Dominującej jest przekonany, że ukierunkowanie działalności biznesowej na segmencie energetycznym, na którym wiele kontraktów prowadzonych jest w oparciu o przepisy PZP, posiadać będzie stosowne klauzule rewaloryzacyjne, pozwalające na uzyskanie choćby niewielkiej elastyczności wobec ryzyka wzrostu cen materiałów i robocizny.

Według stanu na 31 czerwca 2024 roku portfel zamówień Jednostki Dominującej w tym segmencie działalności wyniósł ok. 0,5 mld zł. W kolejnych kwartalach 2024 roku podlegać będzie on zdynamizowaniu w ślad za pozyskaniem nowych kontraktów, które obecnie po wygranej procedurze ofertowej oczekują na podpisanie. Łączna kwota tych kontraktów to 0,5 mld zł.

- optymalizacja działalności w segmencie modułowym i skupienie się na rynku polskim, w ramach przedsięwzięć typu SIM (tj. Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych), finansowanych z funduszy samorządowych, który działalność oczekuje na zdynamizowanie, jak również pozyskanie nowych kontraktów i zleceń z rynku niemieckiego, który po okresie spowolnienia wywołanym recesją ponownie wskazuje na rosnącą dynamikę wzrostu.

Z początkiem 2024 roku Zarząd Jednostki Dominującej podjął decyzję o rozpoczęciu poszukiwań inwestora strategicznego dla spółki zależnej Unihouse SA, co pozwoliłoby na zdynamizowanie jej działalności nie tylko w Polsce, ale również na arenie międzynarodowej. Obecnie realizowany jest proces due diligence przez podmioty zainteresowane ofertą sprzedaży udziałów, którego rezultaty w postaci ostatecznych rozmów i rozstrzygnięć powinny zakończyć się w ciągu najbliższego kwartału 2024 roku.

### **Działania dotyczące segmentu deweloperskiego w kontekście zarządzenia bankiem ziemi i dalszego rozwoju tego segmentu**

Celem nadrzędnym działań optymalizacyjnych w tym zakresie jest optymalizacja posiadanego banku ziemi, przy jednoczesnym zapewnieniu trwałej możliwości do zdynamizowania działalności biznesowej Grupy Kapitałowej Unidevelopment.

Posiadany bank ziemi z jednej strony daje trwałą zdolność do generowania wyjątkowych wyników operacyjnych w działalności deweloperskiej, ale z drugiej strony wymaga ciągłego dostępu do źródeł finansowania działalności inwestycyjnej, w tym do finansowania kolejnych zakupów gruntowych. Zarząd Grupy Kapitałowej zakłada dalszy dynamiczny rozwój i realizację celów stojących przed segmentem **deweloperskim** w obliczu popytu rynkowego. Zważywszy jednak na odpowiedzialność wobec interesariuszy, a w tym instytucji bankowych, ubezpieczycieli, obligatariuszy i akcjonariuszy, Zarząd Jednostki Dominującej w porozumieniu z Radą Nadzorczą zainicjował w 2024 roku szereg czynności, w tym przegląd opcji i scenariuszy, które pozwolą zredukować zadłużenie finansowe całej Grupy Kapitałowej m. in. poprzez pozyskanie kapitału ze sprzedaży niektórych składników majątku Grupy Kapitałowej Unidevelopment S.A. jak również przez rewizję wyceny godziwej niektórych projektów deweloperskich. Czynności te w opinii Zarządu przyniosą wymierne korzyści, a ich skutek został już w znakomitej większości uwidoczony w analizowanych wynikach finansowych za okres I półrocza 2024 roku.

Jak wskazano powyżej, Zarządy wybranych spółek zależnych należących do Grupy Kapitałowej Unidevelopment SA w toku I półrocza 2024 roku 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. Działania te stanowią pierwszy etap procesu optymalizacji struktury Grupy Kapitałowej Unidevelopment. Kolejne zaś dotyczyć będą:

- analizy pozostałego banku ziemi należącego do spółek zależnych Grupy Unidevelopment SA i podjęcie czynności faktycznych w celu upłynnienia tej jego części, która wskazuje pozyskanie adekwatnych korzyści ekonomicznych, oraz
- przeglądu scenariuszy rozwoju segmentu **deweloperskiego**, które uwzględniają różne warianty, a w tym między innymi wariant podjęcia współpracy z partnerami zewnętrznymi, przy czym odnosi się to zarówno do wspólnych przedsięwzięć projektowych, jak i możliwości kapitałowego zaangażowania partnera zewnętrznego w zdynamizowanie działalności Grupy Kapitałowej Unidevelopment. Pozwoli to uruchomić kierunki ekspansji na nowe komplementarne segmenty mieszkaniowe lub umożliwić zdynamizowanie ekspansji terytorialnej na rynku polskim.

## 2.7. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności

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.

## 2.8. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji sprawozdań finansowych oraz zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych

Walutą funkcjonalną Jednostki Dominującej i walutą prezentacji niniejszego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej. Zasady przyjęte do przeliczenia danych finansowych jednostek zagranicznych dla celów konsolidacji są zgodne z zasadami zastosowanymi w rocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

## 3. Wybrane dane finansowe przeliczone na EUR

### 3.1. Podstawowe pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej w przeliczeniu na EUR

Wyszczególnienie	Stan na dzień 30.06.2024		Stan na dzień 31.12.2023		Stan na dzień 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa trwałe	528 007 628,01	122 422 357,53	350 814 631,57	80 684 137,90	412 736 762,64	92 743 581,93
Aktywa obrotowe	1 447 929 721,66	335 712 896,28	1 456 502 293,83	334 982 128,30	1 412 422 415,95	317 376 899,52
<b>Aktywa razem</b>	<b>1 975 937 349,67</b>	<b>458 135 253,81</b>	<b>1 807 316 925,40</b>	<b>415 666 266,20</b>	<b>1 825 159 178,59</b>	<b>410 120 481,45</b>
Kapitał własny	298 106 430,08	69 118 115,02	213 126 262,52	49 017 079,70	374 874 826,60	84 235 855,25
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 677 830 919,59	389 017 138,79	1 594 190 662,88	366 649 186,50	1 450 284 351,99	325 884 626,20
<b>Pasywa razem</b>	<b>1 975 937 349,67</b>	<b>458 135 253,81</b>	<b>1 807 316 925,40</b>	<b>415 666 266,20</b>	<b>1 825 159 178,59</b>	<b>410 120 481,45</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2024 roku przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3130 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 31 grudnia 2023 roku przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3480 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2023 roku przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

### 3.2. Podstawowe pozycje sprawozdania z dochodów całkowitych w przeliczeniu na EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2024		01.01 - 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	1 159 362 676,65	268 937 501,83	1 235 601 000,55	267 851 940,29
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 101 377 127,36	255 486 586,88	1 176 345 420,29	255 006 594,47
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	57 985 549,29	13 450 914,96	59 255 580,26	12 845 345,82
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	120 245 993,51	27 893 477,81	27 741 168,96	6 013 693,68
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>105 926 412,58</b>	<b>24 571 762,88</b>	<b>11 472 298,00</b>	<b>2 486 949,49</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>86 529 405,80</b>	<b>20 072 236,84</b>	<b>9 070 802,90</b>	<b>1 966 356,58</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>85 253 560,82</b>	<b>19 776 278,93</b>	<b>12 998 132,65</b>	<b>2 817 717,90</b>

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3109 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku przyjęto kurs średni EUR, obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6130 PLN/EUR.

### 3.3. Podstawowe pozycje sprawozdania z przepływów pieniężnych w przeliczeniu na EUR

WYSZCZEGÓLNIENIE	01.01 - 30.06.2024		01.01 - 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-123 664 898,16	-28 686 561,54	-35 225 832,15	-7 636 209,01
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	21 275 891,09	4 935 371,06	2 854 833,60	618 867,03
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	38 650 445,55	8 965 748,58	15 235 089,27	3 302 642,37
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-63 738 561,52	-14 785 441,91	-17 135 909,28	-3 714 699,61
E. Różnice kursowe	-49 103,34	-11 390,51	-195 117,21	-42 297,25
F. Środki pieniężne na początek okresu	311 059 614,93	71 540 849,80	137 948 189,73	29 413 887,23
G. Środki pieniężne na koniec okresu	247 271 950,07	57 331 776,04	120 617 163,24	27 103 153,32

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,3109 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2023 roku tj. kurs 4,3480 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2024 roku tj. kurs 4,3130 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2023 roku do 30 czerwca 2023 roku przyjęto niżej opisane kursy EUR:

- do obliczenia danych z pozycji A, B, C, D, E – kurs średni obliczony jako średnia arytmetyczna kursów obowiązujących na ostatni dzień każdego miesiąca w danym okresie, ustalonych przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,6130 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji F – kurs ustalony przez NBP na dzień 31 grudnia 2022 roku tj. kurs 4,6899 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2023 roku tj. kurs 4,4503 PLN/EUR.

## 4. Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

### 4.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	88 384 807,73	88 253 114,49
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	70 057 299,50	58 561 882,04
<b>Środki trwałe razem</b>	<b>158 442 107,23</b>	<b>146 814 996,53</b>

#### Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	7 607 404,16	7 615 513,90
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	65 154 968,13	64 793 469,32
Urządzenia techniczne i maszyny	12 036 917,07	12 813 833,09
Środki transportu	167 546,21	325 905,80
Inne środki trwałe	2 842 463,57	2 370 905,13
Środki trwałe w budowie	575 508,59	333 487,25
<b>Środki trwałe własne</b>	<b>88 384 807,73</b>	<b>88 253 114,49</b>

#### Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	6 860 982,11	6 079 985,40
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	17 821 704,84	11 953 449,02
Urządzenia techniczne i maszyny	21 969 596,60	15 735 288,02
Środki transportu	21 959 866,71	23 329 417,46
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 445 149,24	1 463 742,14
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</b>	<b>70 057 299,50</b>	<b>58 561 882,04</b>

## GRUPA UNIBEP

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres od 01 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku  
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



## Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 956 728,42</b>	<b>91 994 211,38</b>	<b>46 086 560,88</b>	<b>9 476 821,94</b>	<b>11 579 858,86</b>	<b>333 487,25</b>	<b>167 427 668,73</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>35 466,66</b>	<b>2 143 176,62</b>	<b>1 232 886,68</b>	<b>1 583 709,60</b>	<b>3 400 346,18</b>	<b>1 507 312,40</b>	<b>9 902 898,14</b>
Zakup	10 797,53	502 510,58	898 900,70	-	662 350,05	1 379 124,11	3 453 682,97
Przyjęcie z inwestycji	-	734 489,40	332 200,00	-	96 809,50	-	1 163 498,90
Przyjęcie z leasingu	-	-	-	1 583 709,60	2 640 811,00	-	4 224 520,60
Inne	24 669,13	906 176,64	1 785,98	0,00	375,63	128 188,29	1 061 195,67
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>258 048,78</b>	<b>2 027 713,62</b>	<b>55 931,30</b>	<b>211 577,29</b>	<b>1 265 291,06</b>	<b>3 818 562,05</b>
Sprzedaż	-	258 048,78	1 243 994,31	55 931,30	47 569,07	-	1 605 543,46
Likwidacja	-	-	783 719,31	-	164 008,22	-	947 727,53
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	1 163 498,90	1 163 498,90
Inne	-	-	-	-	-	101 792,16	101 792,16
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 992 195,08</b>	<b>93 879 339,22</b>	<b>45 291 733,94</b>	<b>11 004 600,24</b>	<b>14 768 627,75</b>	<b>575 508,59</b>	<b>173 512 004,82</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>341 214,52</b>	<b>25 874 578,83</b>	<b>33 272 727,79</b>	<b>9 150 916,14</b>	<b>9 208 953,73</b>	<b>-</b>	<b>77 848 391,01</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>43 576,40</b>	<b>1 726 940,15</b>	<b>1 999 038,90</b>	<b>1 742 069,19</b>	<b>2 928 787,74</b>	<b>-</b>	<b>8 440 412,38</b>
Amortyzacja bieżąca	43 576,40	1 726 940,15	1 999 038,90	170 960,75	509 718,86	-	4 450 235,06
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	-	1 571 108,44	2 419 068,88	-	3 990 177,32
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>203 311,12</b>	<b>2 016 949,82</b>	<b>55 931,30</b>	<b>211 577,29</b>	<b>-</b>	<b>2 487 769,53</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	203 311,12	2 016 949,82	55 931,30	211 577,29	-	2 487 769,53
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>384 790,92</b>	<b>27 398 207,86</b>	<b>33 254 816,87</b>	<b>10 837 054,03</b>	<b>11 926 164,18</b>	<b>-</b>	<b>83 801 033,86</b>
Odpis aktualizujący na początek okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
Odpis aktualizujący na koniec okresu	-	1 326 163,23	-	-	-	-	1 326 163,23
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 615 513,90</b>	<b>64 793 469,32</b>	<b>12 813 833,09</b>	<b>325 905,80</b>	<b>2 370 905,13</b>	<b>333 487,25</b>	<b>88 253 114,49</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 607 404,16</b>	<b>65 154 968,13</b>	<b>12 036 917,07</b>	<b>167 546,21</b>	<b>2 842 463,57</b>	<b>575 508,59</b>	<b>88 384 807,73</b>

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>7 956 728,42</b>	<b>85 506 558,07</b>	<b>42 693 384,86</b>	<b>7 535 797,90</b>	<b>9 211 652,35</b>	<b>4 809 168,06</b>	<b>157 713 289,66</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>-</b>	<b>61 298,00</b>	<b>3 402 178,07</b>	<b>1 417 099,97</b>	<b>406 014,60</b>	<b>78 732,90</b>	<b>5 365 323,54</b>
Zakup	-	23 500,00	802 954,02	170 291,33	350 601,60	78 732,90	1 426 079,85
Przyjęcie z inwestycji	-	37 798,00	-	-	-	-	37 798,00
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 599 224,05	1 230 644,64	55 413,00	-	3 885 281,69
Inne	-	-	-	16 164,00	-	-	16 164,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>157 408,97</b>	<b>1 724 777,00</b>	<b>385 615,26</b>	<b>114 511,58</b>	<b>37 798,00</b>	<b>2 420 110,81</b>
Sprzedaż	-	157 408,97	1 639 646,65	321 856,09	54 345,92	-	2 173 257,63
Likwidacja	-	-	85 130,35	63 759,17	60 165,66	-	209 055,18
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	37 798,00	37 798,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>7 956 728,42</b>	<b>85 410 447,10</b>	<b>44 370 785,93</b>	<b>8 567 282,61</b>	<b>9 503 155,37</b>	<b>4 850 102,96</b>	<b>160 658 502,39</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>254 222,68</b>	<b>23 060 058,82</b>	<b>28 009 142,70</b>	<b>7 148 882,20</b>	<b>6 587 662,21</b>	<b>-</b>	<b>65 059 968,61</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>43 495,92</b>	<b>1 449 091,83</b>	<b>4 282 648,95</b>	<b>1 353 002,94</b>	<b>545 570,57</b>	<b>-</b>	<b>7 673 810,21</b>
Amortyzacja bieżąca	43 495,92	1 433 934,50	1 776 924,90	122 358,30	490 157,57	-	3 866 871,19
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 505 724,05	1 230 644,64	55 413,00	-	3 791 781,69
Inne	-	15 157,33	-	-	-	-	15 157,33
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>157 408,97</b>	<b>1 071 702,14</b>	<b>371 229,46</b>	<b>111 561,63</b>	<b>-</b>	<b>1 711 902,20</b>
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	157 408,97	1 071 702,14	371 229,46	111 561,63	-	1 711 902,20
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>297 718,60</b>	<b>24 351 741,68</b>	<b>31 220 089,51</b>	<b>8 130 655,68</b>	<b>7 021 671,15</b>	<b>-</b>	<b>71 021 876,62</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>7 702 505,74</b>	<b>62 446 499,25</b>	<b>14 684 242,16</b>	<b>386 915,70</b>	<b>2 623 990,14</b>	<b>4 809 168,06</b>	<b>92 653 321,05</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>7 659 009,82</b>	<b>61 058 705,42</b>	<b>13 150 696,42</b>	<b>436 626,93</b>	<b>2 481 484,22</b>	<b>4 850 102,96</b>	<b>89 636 625,77</b>

## Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>9 670 464,24</b>	<b>19 058 156,22</b>	<b>33 607 128,52</b>	<b>41 236 988,29</b>	<b>4 777 001,57</b>	<b>108 349 738,84</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 428 828,37</b>	<b>7 459 480,70</b>	<b>8 635 976,11</b>	<b>3 136 700,59</b>	<b>500 679,76</b>	<b>21 161 665,53</b>
Zawarcie i zmiana umów	1 428 828,37	7 459 480,70	8 635 976,11	3 136 700,59	500 679,76	21 161 665,53
<b>Zmniejszenia</b>	<b>24 254,30</b>	<b>807 004,19</b>	<b>8 026 344,19</b>	<b>2 132 486,43</b>	<b>2 640 811,00</b>	<b>13 630 900,11</b>
Wygaśnięcie i zmiana umów	24 254,30	807 004,19	8 026 344,19	2 132 486,43	2 640 811,00	13 630 900,11
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>11 075 038,31</b>	<b>25 710 632,73</b>	<b>34 216 760,44</b>	<b>42 241 202,45</b>	<b>2 636 870,33</b>	<b>115 880 504,26</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>3 590 478,84</b>	<b>7 104 707,20</b>	<b>17 871 840,50</b>	<b>17 907 570,83</b>	<b>3 313 259,43</b>	<b>49 787 856,80</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>647 831,66</b>	<b>1 584 473,68</b>	<b>2 373 466,85</b>	<b>4 255 082,15</b>	<b>297 530,54</b>	<b>9 158 384,88</b>
Amortyzacja bieżąca	647 831,66	1 584 473,68	2 373 466,85	4 255 082,15	297 530,54	9 158 384,88
<b>Zmniejszenia</b>	<b>24 254,30</b>	<b>800 252,99</b>	<b>7 998 143,51</b>	<b>1 881 317,24</b>	<b>2 419 068,88</b>	<b>13 123 036,92</b>
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	24 254,30	800 252,99	7 998 143,51	1 881 317,24	2 419 068,88	13 123 036,92
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>4 214 056,20</b>	<b>7 888 927,89</b>	<b>12 247 163,84</b>	<b>20 281 335,74</b>	<b>1 191 721,09</b>	<b>45 823 204,76</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>6 079 985,40</b>	<b>11 953 449,02</b>	<b>15 735 288,02</b>	<b>23 329 417,46</b>	<b>1 463 742,14</b>	<b>58 561 882,04</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 860 982,11</b>	<b>17 821 704,84</b>	<b>21 969 596,60</b>	<b>21 959 866,71</b>	<b>1 445 149,24</b>	<b>70 057 299,50</b>

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>8 629 230,92</b>	<b>17 508 419,62</b>	<b>29 707 632,56</b>	<b>37 532 180,95</b>	<b>6 128 975,94</b>	<b>99 506 439,99</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>996 010,20</b>	<b>1 604 607,96</b>	<b>5 309 124,24</b>	<b>4 855 144,55</b>	<b>281 181,72</b>	<b>13 046 068,67</b>
Zawarcie i zmiana umów	996 010,20	1 604 607,96	5 309 124,24	4 855 144,55	281 181,72	13 046 068,67
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>115 171,60</b>	<b>2 724 495,52</b>	<b>1 933 813,44</b>	<b>55 413,00</b>	<b>4 828 893,56</b>
Wygaśnięcie i zmiana umów	-	115 171,60	2 724 495,52	1 917 649,44	55 413,00	4 812 729,56
Inne	-	-	-	16 164,00	-	16 164,00
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>9 625 241,12</b>	<b>18 997 855,98</b>	<b>32 292 261,28</b>	<b>40 453 512,06</b>	<b>6 354 744,66</b>	<b>107 723 615,10</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>2 849 989,10</b>	<b>5 018 638,16</b>	<b>14 124 955,61</b>	<b>13 830 535,43</b>	<b>4 031 921,29</b>	<b>39 856 039,59</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>331 947,37</b>	<b>1 206 324,45</b>	<b>3 192 568,19</b>	<b>3 764 304,17</b>	<b>549 183,58</b>	<b>9 044 327,76</b>
Amortyzacja bieżąca	331 947,37	1 206 324,45	3 192 568,19	3 764 304,17	549 183,58	9 044 327,76
<b>Zmniejszenia</b>	<b>-</b>	<b>47 184,15</b>	<b>2 552 725,22</b>	<b>1 818 650,83</b>	<b>55 413,00</b>	<b>4 473 973,20</b>
Umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	47 184,15	2 552 725,22	1 818 650,83	55 413,00	4 473 973,20
<b>Umorzenia na koniec okresu</b>	<b>3 181 936,47</b>	<b>6 177 778,46</b>	<b>14 764 798,58</b>	<b>15 776 188,77</b>	<b>4 525 691,87</b>	<b>44 426 394,15</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>5 779 241,82</b>	<b>12 489 781,46</b>	<b>15 582 676,95</b>	<b>23 701 645,52</b>	<b>2 097 054,65</b>	<b>59 650 400,40</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>6 443 304,65</b>	<b>12 820 077,52</b>	<b>17 527 462,70</b>	<b>24 677 323,29</b>	<b>1 829 052,79</b>	<b>63 297 220,95</b>



Na dzień 30 czerwca 2024 roku na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 253 456 393,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 70 000 000,00 zł. Na dzień 30 czerwca 2024 roku wykorzystanie kredytu i pożyczek i gwarancji bankowych wyniosło 7 428 562,00 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 46 869 833,22 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku na środkach trwałych i na prawie wieczystego użytkowania gruntów ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 115 783 393,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji należytego wykonania umowy, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia do wysokości 48 500 000,00 zł.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wykorzystanie kredytu, pożyczek i gwarancji bankowych wyniosło 0,00 zł. Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie – 47 664 319,26 zł.

## 4.2. Wartości niematerialne

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Koszty zakończonych prac rozwojowych	3 669 960,38	3 788 346,14
Wartość firmy	15 185 543,41	15 185 543,41
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	3 289 523,02	3 448 443,71
oprogramowanie komputerowe	1 399 967,98	1 324 610,45
inne wartości niematerialne w tym licencje	1 889 555,04	2 123 833,26
Wartości niematerialne w budowie	2 647 670,96	2 208 729,96
<b>Wartości niematerialne</b>	<b>24 792 697,77</b>	<b>24 631 063,22</b>

**Zmiana stanu wartości niematerialnych:****Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.**

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>5 061 487,26</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>7 753 006,71</b>	<b>4 557 893,55</b>	<b>2 208 729,96</b>	<b>34 766 660,89</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	-	<b>332 552,48</b>	<b>37 150,00</b>	<b>1 193 563,16</b>	<b>1 563 265,64</b>
Zakup	-	-	252 700,48	37 150,00	1 091 771,00	1 381 621,48
Przyjęcie z inwestycji	-	-	79 852,00	-	-	79 852,00
Inne	-	-	-	-	101 792,16	101 792,16
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>155 789,00</b>	<b>708 580,00</b>	<b>754 622,16</b>	<b>1 618 991,16</b>
Likwidacja	-	-	155 789,00	708 580,00	-	864 369,00
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	79 852,00	79 852,00
Inne	-	-	-	-	674 770,16	674 770,16
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>5 061 487,26</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>7 929 770,19</b>	<b>3 886 463,55</b>	<b>2 647 670,96</b>	<b>34 710 935,37</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 273 141,12</b>	-	<b>6 428 396,26</b>	<b>2 434 060,29</b>	-	<b>10 135 597,67</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>118 385,76</b>	-	<b>257 194,95</b>	<b>271 428,22</b>	-	<b>647 008,93</b>
Amortyzacja bieżąca	118 385,76	-	257 194,95	271 428,22	-	647 008,93
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>155 789,00</b>	<b>708 580,00</b>	-	<b>864 369,00</b>
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	155 789,00	708 580,00	-	864 369,00
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 391 526,88</b>	-	<b>6 529 802,21</b>	<b>1 996 908,51</b>	-	<b>9 918 237,60</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>3 788 346,14</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>1 324 610,45</b>	<b>2 123 833,26</b>	<b>2 208 729,96</b>	<b>24 631 063,22</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>3 669 960,38</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>1 399 967,98</b>	<b>1 889 555,04</b>	<b>2 647 670,96</b>	<b>24 792 697,77</b>

**Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.**

	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>5 061 487,26</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>6 932 333,07</b>	<b>3 388 483,94</b>	<b>1 707 948,95</b>	<b>32 275 796,63</b>
<b>Zwiększenia</b>	-	-	<b>622 891,37</b>	-	<b>393 983,42</b>	<b>1 016 874,79</b>
Zakup	-	-	81 719,00	-	393 983,42	475 702,42
Przyjęcie z inwestycji	-	-	541 172,37	-	-	541 172,37
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>28 829,81</b>	<b>59 046,00</b>	<b>541 172,37</b>	<b>629 048,18</b>
Likwidacja	-	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	541 172,37	541 172,37
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>5 061 487,26</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>7 526 394,63</b>	<b>3 329 437,94</b>	<b>1 560 760,00</b>	<b>32 663 623,24</b>
<b>Umorzenie na początek okresu</b>	<b>1 036 369,60</b>	-	<b>5 270 236,45</b>	<b>2 065 038,92</b>	-	<b>8 371 644,97</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>118 385,76</b>	-	<b>618 349,35</b>	<b>232 387,04</b>	-	<b>969 122,15</b>
Amortyzacja bieżąca	118 385,76	-	618 290,53	232 387,04	-	969 063,33
Inne	-	-	58,82	-	-	58,82
<b>Zmniejszenia</b>	-	-	<b>28 829,81</b>	<b>59 046,00</b>	-	<b>87 875,81</b>
Umorzenie zlikwidowanych	-	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
<b>Umorzenie na koniec okresu</b>	<b>1 154 755,36</b>	-	<b>5 859 755,99</b>	<b>2 238 379,96</b>	-	<b>9 252 891,31</b>
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 025 117,66</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>1 662 096,62</b>	<b>1 323 445,02</b>	<b>1 707 948,95</b>	<b>23 904 151,66</b>
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>3 906 731,90</b>	<b>15 185 543,41</b>	<b>1 666 638,64</b>	<b>1 091 057,98</b>	<b>1 560 760,00</b>	<b>23 410 731,93</b>

### 4.3. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne w posiadaniu Grupy na 30 czerwca 2024 roku to:

- w spółce UNI3 Sp. z o.o. grunt z budynkiem hotelowym wynajmowanym podmiotowi zewnętrznemu,
- w spółce Fama Development Sp. z o. o. Sp. j grunt utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o. o. grunt komercyjny utrzymywany jako „bank ziemi”,
- w spółce Unihouse SA budynek biurowy z gruntem do wynajmu podmiotom zewnętrznym.

W dniu 29 marca 2024 roku Zarząd Spółek zależnych 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.

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>Wartość bilansowa brutto na początek okresu</b>	<b>63 784 310,93</b>	<b>63 586 646,26</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>168 744 440,22</b>	<b>1 568 574,38</b>
Wpływ przekwalifikowania do nieruchomości inwestycyjnej	167 300 000,00	29 686,91
Wycena do wartości godziwej	-	228 154,41
Zakup nieruchomości inwestycyjnej	-	1 310 733,06
Nakłady na nieruchomości inwestycyjną	1 444 440,22	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>23 640 735,75</b>	<b>1 370 909,71</b>
Przekwalifikowanie na środki trwałe	391 308,00	-
Wycena do wartości godziwej	824 438,35	1 370 909,71
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	22 424 989,40	-
<b>Bilans zamknięcia</b>	<b>208 888 015,40</b>	<b>63 784 310,93</b>

Do wyceny nieruchomości inwestycyjnych zastosowano drugi poziom hierarchii ustalenia wartości godziwej. Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych wynika z ekspertyzy wydanych przez niezależnych rzeczoznawców.

Do ustalenia wyceny nieruchomości:

- w spółce UNI3 Sp. z o. o. – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Fama Development Sp. z o. o. Sp. j. – zastosowano podejście porównawcze, metodę porównania parami,
- w spółce Nowa Idea Sp. z o. o.- zastosowano podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej,
- w spółce Unihouse SA – podejście porównawcze, metodę porównania parami – do wyceny nieruchomości jako całości.

Łączna wartość zobowiązań leasingowych przypadających na nieruchomości inwestycyjne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 10 273 784,33 zł. Kwota przypadająca na zobowiązania krótkoterminowe wynosi 9 924 551,50 zł.

W rachunku zysków i strat ujęto kwoty:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| • przychody z najmu nieruchomości inwestycyjnej                                   | - 1 118 737,83 zł   |
| • bezpośrednie koszty operacyjne  | - 1 874 363,94 zł   |
| • pozostałe przychody operacyjne (wpływ przekwalifikowania)                       | - 103 485 928,76 zł |
| • pozostałe przychody operacyjne (wynik na sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej) | - 2 980 000,00 zł   |

Na dzień 30 czerwca 2024 roku na nieruchomości inwestycyjnej ustanowione było zabezpieczenie na łączną wartość 27 043 607,00 zł w postaci zastawów rejestrowych i hipotek na potrzeby kredytów, pożyczek i gwarancji bankowych. Wartość netto nieruchomości inwestycyjnej stanowiących zabezpieczenie – 12 770 867,37 zł.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipoteki umownej na nieruchomości inwestycyjnej do kwoty 150% wartości nominalnej obligacji przydzielanych w ramach Programu Emisji Obligacji wraz z oświadczeniem o poddaniu się egzekucji, z zastrzeżeniem, że zabezpieczać będzie również na zasadzie równego pierwszeństwa obligacje wyemitowane w ramach Programu i cesji z polis ubezpieczeniowych nieruchomości, przy czym cesja będzie zabezpieczać wszystkie obligacje wyemitowane w ramach Programu. Na dzień 30 czerwca 2024 roku saldo obligacji, którego zabezpieczenie stanowiła wspomniana nieruchomość było równe 35 815 631,42 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej zabezpieczenie wynosiła 50 737 533,04 zł.

#### 4.4. Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności

Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności przedstawia poniższa tabela

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	-	-
<b>Zwiększenia</b>	<b>249 881,82</b>	<b>5 054,81</b>
Udział w zyskach	249 881,82	5 054,81
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	-	-
<b>Zmniejszenia</b>	<b>249 881,82</b>	<b>5 054,81</b>
Udział w stratach	-	-
Zmiana charakteru powiązania na spółki zależne	-	-
Spółki wyceniane metodą praw własności – zmiana prezentacji	249 881,82	5 054,81
<b>Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Wykaz podmiotów wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych na dzień 30 czerwca 2024 r.

Nazwa jednostki	Charakter powiązania	Siedziba	Udział w kapitale zakładowym oraz liczbie głosów (%)	
			30.06.2024	30.06.2023
Seljedalen AS	Jednostka wspólnie kontrolowana	Trondheim/Norwegia	50	50
Lovsetvegen 4 AS	Jednostka wspólnie kontrolowana pośrednio	Melhus/Norwegia	50	50

Na 30 czerwca 2024 roku zobowiązania warunkowe dotyczące spółek wspólnie kontrolowanych i stowarzyszonych nie wystąpiły, a na dzień 30 czerwca 2023 roku wynosiły 6 477 000,00 zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły wystawionych gwarancji korporacyjnych.

Udział w zyskach / (stratach) jednostek wycenianych metodą praw własności

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Udział w zyskach	249 881,82	5 054,81
Udział w stratach	-	-
<b>Razem</b>	<b>249 881,82</b>	<b>5 054,81</b>

## 4.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

### Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług	11 694 180,66	426 181,90
<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>14 721 816,68</b>	<b>12 041 445,74</b>
Ubezpieczenia	12 308 280,10	8 907 326,81
Pozostałe	2 413 536,58	3 134 118,93
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe</b>	<b>26 415 997,34</b>	<b>12 467 627,64</b>

### Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności netto</b>	<b>363 784 749,95</b>	<b>368 815 723,21</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	282 333 889,57	301 799 447,78
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	25 463 106,71	17 006 203,93
Inne należności niefinansowe	22 555 141,91	17 132 536,36
Inne należności finansowe	65 967,44	240 056,92
Zaliczki udzielone na dostawy:	33 366 644,32	32 637 478,22
na zakup towarów, materiałów i usług	33 366 644,32	32 637 478,22
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>14 438 088,96</b>	<b>10 113 546,37</b>
Ubezpieczenia	9 248 852,42	7 188 707,58
Pozostałe	5 189 236,54	2 924 838,79
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe</b>	<b>378 222 838,91</b>	<b>378 929 269,58</b>
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	61 578 788,98	64 023 497,64
<b>Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>439 801 627,89</b>	<b>442 952 767,22</b>

### Należności z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	141 390 844,54	162 147 221,12
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	51 193 587,80	71 911 589,50
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	4 061 276,88	9 084,58
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	464 096,10	-
należności przeterminowane	85 224 084,25	67 731 552,58
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO</b>	<b>282 333 889,57</b>	<b>301 799 447,78</b>

Należności z tytułu dostaw i usług z reguły nie są oprocentowane i mają zazwyczaj 30- lub 90-dniowy termin płatności. Na 30 czerwca 2024 roku Grupa oszacowała oczekiwane ryzyko kredytowe na wartość 61 578 788,98 zł.

### Należności z tytułu dostaw i usług przeterminowane – z podziałem na należności niespłacone w okresie

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	18 533 858,55	30 574 647,92
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	13 768 409,92	7 635 518,05
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	22 087 826,90	5 051 245,31
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	8 757 243,02	5 111 542,71
powyżej 1 roku	22 076 745,86	19 358 598,59
<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO</b>	<b>85 224 084,25</b>	<b>67 731 552,58</b>

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>378 222 838,91</b>	<b>378 929 269,58</b>
od jednostek powiązanych nie podlegające wyłączeniom konsolidacyjnym	13 890,18	9 527,16
od pozostałych jednostek	378 208 948,73	378 919 742,42
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	61 578 788,98	64 023 497,64
<b>Należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>439 801 627,89</b>	<b>442 952 767,22</b>

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

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły należności od jednego kontrahenta przekraczające 10% należności ogółem, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku od jednego kontrahenta należność przekroczyła 10 % należności ogółem i wynosiła 20,60 %.

## 4.6. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

### Oczekiwane straty kredytowe

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>73 798 047,84</b>	<b>64 178 114,67</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	64 023 497,64	53 796 479,08
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	111 005,40	150 746,38
Pożyczki udzielone	2 789 490,00	7 081 778,42
<b>Zwiększenia</b>	<b>4 258 607,07</b>	<b>3 347 646,87</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	3 891 875,26	2 579 537,22
Kaucje z tytułu umów o budowę	170 989,92	728 588,14
Aktywa kontraktowe	163 023,89	6 224,51
Pożyczki udzielone	32 718,00	33 297,00
<b>Zmniejszenia</b>	<b>6 565 571,15</b>	<b>3 019 008,22</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6 336 583,92	2 459 675,05
Kaucje z tytułu umów o budowę	203 165,63	491 408,13
Aktywa kontraktowe	25 821,60	67 925,04
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>71 491 083,76</b>	<b>64 506 753,32</b>
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	61 578 788,98	53 916 341,25
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 841 879,09	3 386 290,80
Aktywa kontraktowe	248 207,69	89 045,85
Pożyczki udzielone	2 822 208,00	7 115 075,42

### Odpisy aktualizujące

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>28 755 296,14</b>	<b>20 895 248,53</b>
Środki trwałe	1 326 163,23	-
Zapasy	27 429 132,91	20 895 248,53
<b>Zwiększenia</b>	<b>313 752,45</b>	<b>35 235,54</b>
Zapasy	313 752,45	35 235,54
<b>Zmniejszenia</b>	<b>3 917 138,85</b>	<b>194 885,00</b>
Zapasy	3 917 138,85	194 885,00
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>25 151 909,74</b>	<b>20 735 599,07</b>
Środki trwałe	1 326 163,23	-
Zapasy	23 825 746,51	20 735 599,07

## 4.7. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Materiały	55 242 817,28	43 089 678,80
Produkty gotowe	99 331 708,71	56 643 859,78
Półprodukty i produkty w toku	226 480 619,16	328 875 360,47
Towary	45 253 678,86	45 460 229,96
Prawo do użytkowania aktywów	2 752 156,41	11 292 184,00
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO</b>	<b>429 060 980,42</b>	<b>485 361 313,01</b>
Odpisy aktualizujące wartość zapasów	23 825 746,51	27 429 132,91
<b>WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO</b>	<b>405 235 233,91</b>	<b>457 932 180,10</b>

Informacja o odpisach aktualizujących zapasy zawarta jest w nocie 4.6.

Wartość zapasów na dzień 30 czerwca 2024 roku, na których ustanowione było zabezpieczenie w postaci hipotek wynosiła 272 857,8 tys. zł. Zgodnie z umowami kredytowymi zabezpieczenie stanowiło od 150% do 200% kwoty kredytu.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku zobowiązanie z tytułu tych kredytów wynosiło 54 272,6 tys. zł.

Do dnia 30 czerwca 2024 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 976,5 tys. zł., zaś na 31 grudnia 2023 roku w zapasach aktywowano koszty finansowania zewnętrznego w wysokości 8 881,9 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku w kosztach wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz w kosztach sprzedanych towarów i materiałów ujęto kwotę 99 148,5 tys. zł z tytułu sprzedaży zapasów. W roku 2023 była to wartość 170 966,9 tys. zł.

Wartość zapasów, których wykorzystania/sprzedania oczekuje się w okresie przekraczającym 12 miesięcy od dnia 30 czerwca 2024 roku wyniosło 153 573 tys. zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiło 248 423,7 tys. zł.

## 4.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 30.06.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	247 271 950,07	120 617 163,24
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	26 159,96	46 506,69
<b>Razem</b>	<b>247 298 110,03</b>	<b>120 663 669,93</b>

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków zgromadzonych na rachunkach powierniczych w działalności developerskiej oraz rachunkach VAT prowadzonych w związku z mechanizmem podzielonej płatności (split payment).

## 4.9. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
JB Investment Societe En Commandite Speciale	10.06.2021	3 000 000,00 zł	30.06.2025*	3 793 951,89 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	27.10.2021	17 000 000,00 zł	30.06.2025*	21 493 656,51 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	10.12.2020	3 000 000,00 zł	30.06.2025*	3 772 201,34 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	09.10.2020	499 380,00 zł	30.06.2025*	596 793,31 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	22.02.2018	55 251 231,18 zł	30.06.2025*	69 863 083,65 zł
JB Investment Societe En Commandite Speciale	02.04.2018	853 600,81 zł	30.06.2025*	1 079 337,65 zł
<b>Razem</b>				<b>100 599 024,35 zł</b>

\*Szacowana data podziału zysku z przedsięwzięcia inwestycyjnego Fama, będącego źródłem spłaty wierzytelności.

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 2 822 208,00 zł.

## 4.10. Kapitały

### Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2024 r. kapitał zakładowy Spółki Dominującej wynosił 3 507 063,40 zł i dzielił się na 35 070 634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

- 27 227 184 akcje na okaziciela serii A,
- 6 700 000 akcji na okaziciela serii B,
- 1 048 950 akcji na okaziciela serii C,
- 94 500 akcji na okaziciela serii D.

Struktura własnościowa kapitału własnego przedstawiona została w punkcie 1.1. Informacje o Grupie i jej działalności.

Wszystkie akcje Spółki Dominującej są zdematerializowane i, z wyjątkiem akcji własnych skupionych przez Spółkę, są przedmiotem obrotu na rynku regulowanym Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie. Na poczet kapitału Spółki Dominującej nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku i 31 grudnia 2023 roku jednostki zależne nie posiadały akcji jednostki dominującej.

Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej na dzień 30 czerwca 2024 roku wynosi 65 803 761,02 zł i w stosunku do wartości prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku nie uległ zmianie.

### Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-92 664,00	-92 664,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	3 925 376,26	4 533 425,99
Aktualizacja środków trwałych	1 461 224,36	2 129 019,61
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	3 699 500,00	3 699 500,00
<b>Pozostałe kapitały rezerwowe</b>	<b>8 993 436,62</b>	<b>10 269 281,60</b>



## Zyski zatrzymane

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	113 326 375,18	191 499 916,36
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	-	14 413 500,00
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-64 482 266,31	-1 759 894,03
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	9 299 940,56	20 159 326,06
Zysk (strata) bieżący netto	39 652 717,59	-165 895 405,70
<b>Zyski (straty) zatrzymane</b>	<b>96 704 408,62</b>	<b>57 325 084,29</b>
Wartość księgową	175 008 669,66	136 905 190,31
Liczba akcji	32 820 634,00	32 820 634,00
Wartość księgową na jedną akcję	5,33	4,17

## 4.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe</b>	<b>239 055 408,83</b>	<b>214 744 634,58</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów	55 416 735,24	30 728 162,03
Zobowiązania z tytułu obligacji	183 638 673,59	184 016 472,55
<b>Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe</b>	<b>89 848 944,44</b>	<b>43 071 159,31</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	28 100 824,28	6 663 576,08
Zobowiązania z tytułu kredytów	49 659 404,01	25 131 959,77
Zobowiązania z tytułu obligacji	12 088 716,15	11 275 623,46
<b>Razem</b>	<b>328 904 353,27</b>	<b>257 815 793,89</b>

## 4.12. Zobowiązania z tytułu leasingu

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	47 479 094,29	40 180 669,55
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 987 729,10	29 662 286,48
<b>Razem</b>	<b>70 466 823,39</b>	<b>69 842 956,03</b>
w tym:		
<b>Zobowiązania z tytułu Najmów</b>	<b>30 861 499,99</b>	<b>32 038 345,52</b>
zobowiązanie leasingowe z tytułu PWUG	4 754 225,75	16 033 285,13
zobowiązanie leasingowe z tytułu najmu lokali	19 825 172,14	13 850 175,89
zobowiązanie leasingowe z tytułu pozostałych najmów	6 282 102,10	2 154 884,50

## 4.13. Pochodne instrumenty finansowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe</b>	-	4 098 447,61
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	4 098 447,61
<b>Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe</b>	9 225 241,42	5 912 703,60
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	9 225 241,42	5 912 703,60
<b>Razem</b>	<b>9 225 241,42</b>	<b>10 011 151,21</b>

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe</b>	758 996,11	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	758 996,11	-
<b>Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe</b>	-	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	-
<b>Razem</b>	<b>758 996,11</b>	<b>-</b>

## 4.14. Rezerwy

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 30.06.2023
<b>Odprawy emerytalne</b>	<b>4 423 875,00</b>	<b>2 819 075,50</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	4 423 875,00	2 819 075,50
<b>Odprawy rentowe</b>	<b>375 947,00</b>	<b>269 128,00</b>
wartość bieżąca na dzień bilansowy	375 947,00	269 128,00
<b>Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:</b>	<b>4 799 822,00</b>	<b>3 088 203,50</b>
część krótkoterminowa	341 698,00	214 421,50
część długoterminowa	4 458 124,00	2 873 782,00

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>81 616 420,29</b>	<b>61 800 211,47</b>
Naprawy gwarancyjne	71 384 957,30	51 568 748,48
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99
<b>Zwiększenia</b>	<b>11 159 019,80</b>	<b>11 198 612,46</b>
Naprawy gwarancyjne	11 159 019,80	11 198 612,46
<b>Rozwiązanie</b>	<b>2 955 878,06</b>	<b>5 831 356,40</b>
Naprawy gwarancyjne	2 468 738,42	568 000,00
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	487 139,64	5 263 356,40
<b>POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>89 819 562,03</b>	<b>67 167 467,53</b>
Naprawy gwarancyjne	79 588 099,04	56 936 004,54
Spółki wyceniane metodą praw własności	10 231 462,99	10 231 462,99

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>264 306 180,26</b>	<b>244 147 227,39</b>
Świadczenia pracownicze	27 580 392,22	33 364 872,29
Naprawy gwarancyjne	20 852 703,78	9 651 370,23
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	22 437 493,80	4 121 788,88
Koszty podwykonawców	169 581 156,37	187 615 769,60
Sprawy sporne	18 710 074,75	4 842 657,92
Koszty pozostałe	4 403 948,38	2 873 778,69
Spółki wyceniane metodą praw własności	740 410,96	1 676 989,78
<b>Zwiększenia</b>	<b>634 566 275,71</b>	<b>616 360 512,14</b>
Świadczenia pracownicze	30 511 636,02	12 879 876,88
Naprawy gwarancyjne	2 522 106,88	5 896 548,96
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	2 043 982,62	3 101 860,90
Koszty podwykonawców	589 379 558,36	581 093 959,11
Sprawy sporne	131 409,28	-
Koszty pozostałe	9 977 582,55	13 388 266,29
<b>Wykorzystanie</b>	<b>615 243 605,83</b>	<b>640 482 801,62</b>
Świadczenia pracownicze	28 744 792,66	19 699 653,87
Naprawy gwarancyjne	8 087 623,37	4 102 234,32
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	8 242 637,97	4 233 674,95
Koszty podwykonawców	555 995 317,36	600 701 033,29
Sprawy sporne	6 315 858,75	650 000,00
Koszty pozostałe	7 857 375,72	11 096 205,19
<b>Inne zmniejszenia</b>	<b>249 881,82</b>	<b>1 005 054,81</b>
Spółki wyceniane metodą praw własności	249 881,82	1 005 054,81
<b>POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU</b>	<b>283 378 968,32</b>	<b>219 019 883,10</b>
Świadczenia pracownicze	29 347 235,58	26 545 095,30
Naprawy gwarancyjne	15 287 187,29	11 445 684,87
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	16 238 838,45	2 989 974,83
Koszty podwykonawców	202 965 397,37	168 008 695,42
Spółki wyceniane metodą praw własności	490 529,14	671 934,97
Sprawy sporne	12 525 625,28	4 192 657,92
Koszty pozostałe	6 524 155,21	5 165 839,79

## 4.15. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

### Zobowiązania długoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	5 939 999,99
Pozostałe zobowiązania	359 715,80	363 606,35
Przychody przyszłych okresów - długoterminowe	1 785 425,96	1 844 202,36
Otrzymane dotacje	1 785 425,96	1 844 202,36
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe</b>	<b>2 145 141,76</b>	<b>8 147 808,70</b>

### Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Z tytułu dostaw i usług	285 044 134,86	358 979 511,35
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	24 309 961,25	28 448 435,39
Z tytułu wynagrodzeń	9 009,44	2 684 566,62
Zaliczki otrzymane na dostawy	402 000,00	402 000,00
Rozliczenia międzyokresowe bierne	85 447 294,87	24 230 174,88
Fundusze specjalne	18 255,16	18 255,16
Pozostałe zobowiązania	1 343 698,78	1 815 712,38
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania</b>	<b>396 574 354,36</b>	<b>416 578 655,78</b>
Przychody przyszłych okresów - krótkoterminowe	119 368,22	130 261,22
Pozostałe	1 815,42	12 708,42
Otrzymane dotacje	117 552,80	117 552,80
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>396 693 722,58</b>	<b>416 708 917,00</b>

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług – o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty**

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	163 105 830,27	154 839 626,68
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	47 527 737,69	99 370 452,29
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 486 902,00	4 201 746,27
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	6 193 770,99	186 022,76
powyżej 1 roku	29 220,75	31 468,80
zobowiązania przeterminowane	66 700 673,16	100 350 194,55
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>285 044 134,86</b>	<b>358 979 511,35</b>

**Zobowiązania z tytułu dostaw i usług przeterminowane**

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
do 1 miesiąca	53 281 632,29	91 570 397,43
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	7 194 904,77	5 937 988,40
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 419 348,82	1 314 819,49
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	2 167 246,12	505 452,05
powyżej 1 roku	637 541,16	1 021 537,18
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE</b>	<b>66 700 673,16</b>	<b>100 350 194,55</b>

Grupa Unibep w swojej działalności stosuje finansowanie łańcucha dostaw w formie factoringu odwrotnego wobec swoich Dostawców.

Grupa Unibep ujmuje je w bilansie w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”, a płatności są ujmowane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w momencie płatności przez spółki z Grupy do faktora jako przepływy z działalności operacyjnej.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Spółki Grupy wydłużają terminy płatności stosując zasadę maksimum do 90 dni. Warunki płatności są zbliżone jak w zobowiązaniach z tytułu dostaw i usług.

Zabezpieczenia udzielane faktorom przybierają formę: weksła, pełnomocnictwa do rachunku bankowego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub przelewu wierzytelności z kontraktów.

Grupa korzysta z linii faktoringu odwrotnego udostępnionych przez 3 faktorów.

W ramach salda zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych zobowiązań na dzień 30 czerwca 2024 roku, wykazana została wartość sald objętych umowami finansowania dostawców factoringiem odwrotnym w kwocie 64 525 724,00 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 59 047 785,00 zł.

## 4.16. Bieżący i odroczony podatek dochodowy

Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego tworzy się w oparciu o stawkę 19% dla dodatnich i ujemnych różnic przejściowych dotyczących składników aktywów i zobowiązań.

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Razem
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	17 515 658,00	515 267,00	18 030 925,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	6 673 955,00	14 390,00	6 688 345,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	33 254 841,00	17 562 967,00	50 817 808,00
Rezerwa na zobowiązania	361 000,00	-19 000,00	342 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 724 786,00	2 571 805,00	16 296 591,00
Kontrakty - rezerwa na straty	4 263 124,00	-1 334 100,00	2 929 024,00
Produkcja niezakończona podatkowo	21 997 023,00	8 005 074,00	30 002 097,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	13 407 355,00	-56 878,00	13 350 477,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	1 088 958,00	-13 031,00	1 075 927,00
Nieopłacone odsetki	25 558,00	-1 563,00	23 995,00
Dyskonto należności	171 222,00	329 658,00	500 880,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	28 718 166,00	-3 237 099,00	25 481 067,00
Odpis na pozostałe aktywa	14 883 129,00	-524 276,00	14 358 853,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 702 285,00	421 195,00	2 123 480,00
Koszty nabycia udziałów	189 183,00	0,00	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	472 365,00	101 846,00	574 211,00
Pozostałe tytuły	840 819,00	960 810,00	1 801 629,00
Strata podatkowa	8 318 350,00	3 085 767,00	11 404 117,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	184 008,00
<b>Razem</b>	<b>167 791 785,00</b>	<b>28 382 832,00</b>	<b>196 174 617,00</b>

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

	Stan aktywów na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) aktywa przez inne całkowite dochody	Stan aktywów na koniec okresu
Rezerwa na naprawy gwarancyjne	11 620 720,00	5 894 938,00	-	17 515 658,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	7 724 328,00	-1 050 373,00	-	6 673 955,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	40 071 776,00	-6 816 935,00	-	33 254 841,00
Rezerwa na zobowiązania	412 918,00	-51 918,00	-	361 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	10 460 660,00	3 264 126,00	-	13 724 786,00
Kontrakty - rezerwa na straty	149 715,00	4 113 409,00	-	4 263 124,00
Produkcja niezakończona podatkowo	27 274 128,00	-5 277 105,00	-	21 997 023,00
Leasing (zobowiązanie z tytułu leasingu)	10 988 993,00	2 418 362,00	-	13 407 355,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	976 412,00	112 546,00	-	1 088 958,00
Nieopłacone odsetki	10 586,00	14 972,00	-	25 558,00
Dyskonto należności	529 890,00	-358 668,00	-	171 222,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	21 264 394,00	7 453 772,00	-	28 718 166,00
Odpis na pozostałe aktywa	11 937 919,00	2 945 210,00	-	14 883 129,00
Wycena instrumentów pochodnych	828 055,00	874 230,00	-	1 702 285,00
Koszty nabycia udziałów	188 844,00	339,00	-	189 183,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	15 460,00	456 905,00	-	472 365,00
Pozostałe tytuły	787 045,00	53 774,00	-	840 819,00
Strata podatkowa	6 139 301,00	2 179 049,00	-	8 318 350,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	154 182,00	184 008,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	453 416,00	-	-453 416,00	-
<b>Razem</b>	<b>151 864 386,00</b>	<b>16 226 633,00</b>	<b>-299 234,00</b>	<b>167 791 785,00</b>

## Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	35 505 885,00	18 719 892,00	-	54 225 777,00
Leasing(wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	12 754 091,00	622 225,00	-	13 376 316,00
Dyskonto zobowiązań	5 202 138,00	300 185,00	-	5 502 323,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 796 079,00	10 697,00	-	2 806 776,00
Odsetki nieotrzymane	167 428,00	0,00	-	167 428,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	386 684,00	-76 958,00	-	309 726,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	19 814 686,00	-3 954 737,00	-	15 859 949,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	305 293,00	853 665,00	-	1 158 958,00
Wycena instrumentów pochodnych	2 541 008,00	270 292,00	-	2 811 300,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 371 262,00	21 248 006,00	-	26 619 268,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	1 063 397,00	-	-142 629,00	920 768,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-156 643,00	90 079,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	162 272,00	-	-	162 272,00
<b>Razem</b>	<b>86 316 945,00</b>	<b>37 993 267,00</b>	<b>-299 272,00</b>	<b>124 010 940,00</b>

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

	Stan rezerw na początek okresu	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez rachunek zysków i strat	Utworzenie / (wykorzystanie) rezerwy przez inne całkowite dochody	Stan rezerw na koniec okresu
Kontrakty (zwiększenie przychodów "+")	57 062 254,00	-21 556 369,00	-	35 505 885,00
Leasing(wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	10 834 833,00	1 919 258,00	-	12 754 091,00
Dyskonto zobowiązań	4 705 094,00	497 044,00	-	5 202 138,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 663 470,00	132 609,00	-	2 796 079,00
Odsetki nieotrzymane	278 645,00	-111 217,00	-	167 428,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	414 501,00	-27 817,00	-	386 684,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową zapasów	14 620 939,00	5 193 747,00	-	19 814 686,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	209 754,00	95 539,00	-	305 293,00
Wycena instrumentów pochodnych	1 123 698,00	1 417 310,00	-	2 541 008,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych, nieruchomości inwestycyjnych	5 314 455,00	56 807,00	-	5 371 262,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	-	-	1 063 397,00	1 063 397,00
Kapitał z aktualizacji – wycena nieruchomości inwestycyjnej na moment przekwalifikowania	246 722,00	-	-	246 722,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	242 334,00	-	-80 062,00	162 272,00
<b>Razem</b>	<b>97 716 699,00</b>	<b>-12 383 089,00</b>	<b>983 335,00</b>	<b>86 316 945,00</b>

Ze względu na zmianę do MSR12 „Podatek dochodowy” i obowiązku odrębnego ujmowania odroczonego podatku dochodowego w zakresie aktywa i zobowiązania powstałego w ramach pojedynczej transakcji dokonano zmiany prezentacyjnej na dzień 1 stycznia 2023 roku.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwa z tytułu podatku odroczonego wykazywane są per saldo w każdej Spółce z uwzględnieniem korekt konsolidacyjnych.

Na 30 czerwca 2024 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 101 190 574,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 29 026 897,00 zł. Na 31 grudnia 2023 roku aktywa z tytułu podatku odroczonego wyniosły 88 381 078,00 zł, a rezerwa z tego tytułu 6 906 238,00 zł.

### Uzgodnienie

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>105 926 412,58</b>	<b>11 472 298,00</b>
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	20 126 018,00	2 179 737,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	-66 999,85	10 526,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	3 415 772,00	671 195,00
Inne	-992 088,37	-459 962,90
Rozliczenie straty	-3 085 695,00	-
<b>Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>19 397 006,78</b>	<b>2 401 495,10</b>
Efektywna stawka podatkowa	18,31%	20,93%

### Podatek dochodowy wykazany w RZIS

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>9 786 571,78</b>	<b>13 938 411,10</b>
Dotyczący roku obrotowego	9 786 571,78	13 938 411,10
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>9 610 435,00</b>	<b>-11 536 916,00</b>
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	9 610 435,00	-11 536 916,00
<b>Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat</b>	<b>19 397 006,78</b>	<b>2 401 495,10</b>

### Podatek dochodowy wykazany w Kapitale własnym

	01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>-299 272,00</b>	<b>921 226,00</b>
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-142 629,00	921 226,00
Podatek dochodowy z tytułu przekwalifikowania z nieruchomości inwestycyjnej	-156 643,00	-
<b>(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych</b>	<b>-299 272,00</b>	<b>921 226,00</b>

Grupa na dzień 30 czerwca 2024 roku rozpoznaje aktywo z tytułu strat podatkowych w wysokości 11 404 117 zł.

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

Monday Development Sp. z o.o. 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.

W dniu 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, Monday Development Sp. z o. o. 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 Urzędu Celno-Skarbowego w kolejnej instancji wniesie na nią skargę do WSA.



W pozostałym zakresie Informacja dotycząca kontroli podatkowych nie uległa zmianie w stosunku do zaprezentowanej w nocie 6.16 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Unibep SA za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku.

Grupa uznaje, iż rozliczenia podatkowe oraz inne rozliczenia (m.in.: z tytułu zatrudnienia, cło, transakcje z podmiotami zagranicznymi) są i mogą być w przyszłości przedmiotem kontroli przez organy podatkowe polskie i zagraniczne oraz inne centralne i lokalne urzędy oraz instytucje, które są uprawnione do nakładania kar. Ujawnione w wyniku kontroli zaległości są obciążone odsetkami. Rozliczenia podatkowe i inne wspomniane powyżej mogą być przedmiotem kontroli w każdym czasie w ciągu 5 lat od zakończenia roku obrotowego, którego dotyczą, a na rynkach zagranicznych do 10 lat.

Ryzyko podatkowe zarówno w Polsce jak i na rynkach zagranicznych występuje i traktujemy je jako typowe w prowadzonej działalności gospodarczej. Spółka ogranicza ryzyko podatkowe za granicą korzystając z usług wyspecjalizowanych i akredytowanych w danym państwie biur podatkowych i rachunkowych oraz firm audytorskich, a także kancelarii prawnych

## 4.17. Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	186 762 071,49	219 171 226,43	-	-120 534 475,35	-	285 398 822,57
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>186 762 071,49</b>	<b>219 171 226,43</b>	<b>-</b>	<b>-120 534 475,35</b>	<b>-</b>	<b>285 398 822,57</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	286 913 245,31	-	-81 554 474,19	-33 931 028,64	82 262 724,13	253 690 466,61
Wycena długoterminowych kontraktów	72 235 718,71	43 922 136,42	-30 386 326,38	-	-	85 771 528,75
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>359 148 964,02</b>	<b>43 922 136,42</b>	<b>-111 940 800,57</b>	<b>-33 931 028,64</b>	<b>82 262 724,13</b>	<b>339 461 995,36</b>

Za okres 01.01.2023 - 31.12.2023 r.

	Stan na początek okresu	Zmiana wyceny kontraktów długoterminowych	Przychody ujęte w bieżącym okresie uwzględnione w saldzie zobowiązań roku poprzedniego	Zmniejszenie na skutek uzyskania bezwarunkowego prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	301 259 451,67	38 234 525,92	-	-152 731 906,10	-	186 762 071,49
<b>Aktywa kontraktowe</b>	<b>301 259 451,67</b>	<b>38 234 525,92</b>	<b>-</b>	<b>-152 731 906,10</b>	<b>-</b>	<b>186 762 071,49</b>
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	267 929 141,72	-	-198 198 133,34	-26 969 929,13	244 152 166,06	286 913 245,31
Wycena długoterminowych kontraktów	55 056 101,79	53 300 682,02	-36 121 065,10	-	-	72 235 718,71
<b>Zobowiązania kontraktowe</b>	<b>322 985 243,51</b>	<b>53 300 682,02</b>	<b>-234 319 198,44</b>	<b>-26 969 929,13</b>	<b>244 152 166,06</b>	<b>359 148 964,02</b>

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>łącznie kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:</b>	<b>3 908 081 186,66</b>	<b>3 594 728 715,79</b>
do 1 roku	2 260 216 339,49	2 152 218 585,37
powyżej 1 roku	1 647 864 847,17	1 442 510 130,42

Przychody ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie prezentowane są w nocie 4.20. sprawozdania.

## 4.18. Kaucje z tytułu umów z klientami

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	4 466 105,25	6 885 289,18
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	10 030 964,38	14 109 242,28
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto</b>	<b>14 497 069,63</b>	<b>20 994 531,46</b>
Oczekiwane straty kredytowe należności z tytułu kaucji	6 841 879,09	6 874 054,80
<b>Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto</b>	<b>21 338 948,72</b>	<b>27 868 586,26</b>
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	56 405 936,20	54 479 614,37
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	73 131 937,67	68 309 692,66
<b>Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom</b>	<b>129 537 873,87</b>	<b>122 789 307,03</b>

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	28 960 820,81	27 381 973,23
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	879 731,76	899 558,74

Na dzień 30 czerwca 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 39,08 % (dla jednego projektu 12,55 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 37,35 % (dla jednego projektu 17,18 %) wszystkich należności z tytułu kaucji.

## 4.19. Informacje dotyczące segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	541 760 108,21	225 517 021,39	140 818 438,02	88 346 423,61	192 755 335,19	-29 834 649,77	1 159 362 676,65
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	512 548 635,95	225 517 021,39	140 261 366,27	88 280 317,85	192 755 335,19	-	1 159 362 676,65
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	29 211 472,26	-	557 071,75	66 105,76	-	-29 834 649,77	-
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	524 689 939,86	208 167 296,74	96 328 501,95	84 383 814,30	215 985 766,46	-28 178 191,95	1 101 377 127,36
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>17 070 168,35</b>	<b>17 349 724,65</b>	<b>44 489 936,07</b>	<b>3 962 609,31</b>	<b>-23 230 431,27</b>	<b>-1 656 457,82</b>	<b>57 985 549,29</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	3,15%	7,69%	31,59%	4,49%	-12,05%	5,55%	5,00%
Koszty sprzedaży				x			4 945 966,18
Koszty zarządu				x			42 131 044,09
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x			109 337 454,49
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>				<b>x</b>			<b>120 245 993,51</b>
Przychody finansowe, w tym:				x			8 055 449,26
przychody odsetkowe	781 270,80	26 795,19	247 796,88	15 958,21	-	-	1 071 821,08
Koszty finansowe, w tym:				x			24 958 962,10
koszty odsetkowe	5 209 833,28	2 062 340,31	5 896 343,44	763 460,82	2 128 811,23	-	16 060 789,08
Oczekiwane straty kredytowe				x			-2 334 050,09
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			249 881,82
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>				<b>x</b>			<b>105 926 412,58</b>
Podatek dochodowy				x			19 397 006,78
<b>Zysk netto</b>				<b>x</b>			<b>86 529 405,80</b>

## Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	576 557 330,80	138 009 250,42	197 609 210,54	124 488 740,31	257 732 318,65	-58 795 850,17	1 235 601 000,55
<i>sprzedaż zewnętrzna</i>	516 952 322,87	138 009 250,42	196 987 745,60	124 193 678,92	257 732 318,65	-	1 233 875 316,46
<i>sprzedaż na rzecz innych segmentów</i>	59 605 007,93	-	621 464,94	295 061,39	-	-58 795 850,17	1 725 684,09
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	567 412 987,99	135 084 585,80	148 243 750,94	133 588 855,68	243 437 433,26	-51 422 193,38	1 176 345 420,29
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>9 144 342,81</b>	<b>2 924 664,62</b>	<b>49 365 459,60</b>	<b>-9 100 115,37</b>	<b>14 294 885,39</b>	<b>-7 373 656,79</b>	<b>59 255 580,26</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	1,59%	2,12%	24,98%	-7,31%	5,55%	12,54%	4,80%
Koszty sprzedaży				x			4 832 694,93
Koszty zarządu				x			28 112 483,83
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej				x			1 430 767,46
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>				<b>x</b>			<b>27 741 168,96</b>
Przychody finansowe, w tym:				x			7 797 233,07
przychody odsetkowe	64 509,62	92,99	283 659,09	-2 546,24	494 867,30	-	840 582,76
Koszty finansowe, w tym:				x			23 752 547,42
koszty odsetkowe	8 257 244,52	1 157 355,41	2 720 748,14	1 397 843,09	93 879,45	-	13 627 070,61
Oczekiwane straty kredytowe				x			318 611,42
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności				x			5 054,81
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>				<b>x</b>			<b>11 472 298,00</b>
Podatek dochodowy				x			2 401 495,10
<b>Zysk netto</b>				<b>x</b>			<b>9 070 802,90</b>

## Stan na dzień 30.06.2024 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	259 964 482,97	316 256 498,05	177 637 577,26	725 225 248,93	140 549 163,27	356 304 379,19	1 975 937 349,67
<b>Razem aktywa</b>	<b>259 964 482,97</b>	<b>316 256 498,05</b>	<b>177 637 577,26</b>	<b>725 225 248,93</b>	<b>140 549 163,27</b>	<b>356 304 379,19</b>	<b>1 975 937 349,67</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	-	298 106 430,08	298 106 430,08
Zobowiązania	510 966 083,28	256 817 200,75	236 107 211,52	361 531 341,43	115 339 728,03	197 069 354,58	1 677 830 919,59
<b>Razem pasywa</b>	<b>510 966 083,28</b>	<b>256 817 200,75</b>	<b>236 107 211,52</b>	<b>361 531 341,43</b>	<b>115 339 728,03</b>	<b>495 175 784,66</b>	<b>1 975 937 349,67</b>
Amortyzacja	2 962 070,30	6 089 239,71	1 051 388,23	1 567 821,74	2 580 666,64	-	14 251 186,62

## Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	271 265 898,52	164 227 016,68	197 935 983,97	626 563 906,21	145 368 717,54	401 955 402,48	1 807 316 925,40
<b>Razem aktywa</b>	<b>271 265 898,52</b>	<b>164 227 016,68</b>	<b>197 935 983,97</b>	<b>626 563 906,21</b>	<b>145 368 717,54</b>	<b>401 955 402,48</b>	<b>1 807 316 925,40</b>
Kapitał własny	-	-	-	-	-	213 126 262,52	213 126 262,52
Zobowiązania	490 705 743,29	178 279 427,53	265 078 921,38	352 757 684,39	131 083 517,32	176 285 368,97	1 594 190 662,88
<b>Razem pasywa</b>	<b>490 705 743,29</b>	<b>178 279 427,53</b>	<b>265 078 921,38</b>	<b>352 757 684,39</b>	<b>131 083 517,32</b>	<b>389 411 631,49</b>	<b>1 807 316 925,40</b>
Amortyzacja	6 573 252,86	12 320 022,91	1 349 405,29	2 886 084,76	5 271 606,26	-	28 400 372,08

Koszt uzyskania informacji o przychodach od klientów zewnętrznych dla poszczególnych produktów i usług wchodzących w skład segmentów wiąże się z nadmiernym kosztem ich pozyskania.

## Informacje o obszarach geograficznych:

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe *	
	01.01.- 30.06.2024	01.01.-30.06.2023	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>KRAJ</b>	<b>1 089 810 926,80</b>	<b>1 130 108 988,86</b>	<b>148 594 789,26</b>	<b>124 518 239,88</b>
<b>EKSPORT, w tym:</b>	<b>69 551 749,85</b>	<b>105 492 011,69</b>	<b>34 640 015,74</b>	<b>46 927 819,87</b>
Skandynawia, w tym:	33 226 261,52	21 903 966,77	23 449 913,03	13 362 609,12
- Norwegia	7 986 131,97	3 331 360,32	6 027 254,53	2 159 856,26
- Szwecja	-242 892,21	11 604 040,89	-	4 371 840,37
- Dania	25 483 021,76	6 968 565,56	17 422 658,50	6 830 912,49
Niemcy	15 002 546,20	81 536 673,44	10 365 536,31	32 335 354,17
Inne rynki, w tym:	21 322 942,13	2 051 371,48	824 566,41	1 229 856,58
- Białoruś**	20 271 269,15	-	255 677,97	211 164,98
<b>Razem</b>	<b>1 159 362 676,65</b>	<b>1 235 601 000,55</b>	<b>183 234 805,00</b>	<b>171 446 059,75</b>

\* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

\*\* 2024 rok – budowa Ambasady RP w Mińsku

Grupa w I półroczu 2024 roku nie uzyskała od jednego klienta zewnętrznego przychodów w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów, w I półroczu 2023 roku takie przychody również nie wystąpiły.

## 4.20. Przychody z umów z klientami

### Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług (struktura rzeczowa – rodzaje działalności)

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj</b>	<b>1 087 999 037,46</b>	<b>1 122 112 368,42</b>
Sprzedaż usług budowlanych	947 123 869,70	923 770 599,61
Sprzedaż deweloperska	138 876 518,85	195 689 409,30
Sprzedaż usług pozostałych	1 998 648,91	2 652 359,51
<b>Razem przychody ze sprzedaży produktów - export</b>	<b>69 551 749,85</b>	<b>105 492 011,69</b>
Sprzedaż usług budowlanych	67 549 790,00	105 492 011,69
Sprzedaż usług pozostałych	2 001 959,85	-
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług</b>	<b>1 157 550 787,31</b>	<b>1 227 604 380,11</b>

### Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów (struktura rzeczowa – rodzaje działalności)

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
<b>Sprzedaż materiałów - kraj</b>	<b>1 811 889,34</b>	<b>7 996 620,44</b>
Działalność budowlana	1 811 889,34	7 996 620,44
<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów</b>	<b>1 811 889,34</b>	<b>7 996 620,44</b>

### Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Klient publiczny	479 694 964,99	299 376 843,85
Klient prywatny	679 667 711,66	936 224 156,70
<b>Przychody umów z klientami</b>	<b>1 159 362 676,65</b>	<b>1 235 601 000,55</b>

### Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Ryczałt	1 076 104 483,25	1 167 216 405,15
Kosztorys	83 258 193,40	68 384 595,40
<b>Przychody umów z klientami</b>	<b>1 159 362 676,65</b>	<b>1 235 601 000,55</b>

## 4.21. Zysk (strata) na jedną akcję

	Stan na dzień 30.06.2024	Stan na dzień 30.06.2023
Liczba akcji zwykłych	32 820 634,00	32 170 634,00
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	32 820 634,00	32 170 634,00
Liczba akcji zwykłych rozwodnionych	32 820 634,00	32 170 634,00
Zysk (strata) netto	86 529 405,80	9 070 802,90
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	39 652 717,59	-3 705 157,98
Zysk (strata) na 1 akcję	1,21	-0,12

Przedstawione powyżej ilości akcji nie obejmują akcji własnych.

Informacja dotycząca przyznanych praw do nabycia akcji Unibep SA w ramach Programu Motywacyjnego zaprezentowana została w punkcie 4.25. niniejszego sprawozdania.

## 4.22. Połączenia jednostek gospodarczych, utrata kontroli

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku nie wystąpiły zdarzenia dotyczące połączeń jednostek gospodarczych i utrata kontroli.

## 4.23. Transakcje z podmiotami powiązаныmi

Stan na dzień 30.06.2024 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	13 890,18	27 157,25
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>13 890,18</b>	<b>27 157,25</b>

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	9 527,16	27 767,60
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>9 527,16</b>	<b>27 767,60</b>

Za okres 01.01.2024 r. - 30.06.2024 r.

Transakcje z podmiotami powiązаныmi nie wystąpiły.

Za okres 01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.

	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty wspótkontrolowane, wspótkontrolowane pośrednio	1 209,34
<b>Ogółem transakcje z podmiotami powiązаныmi</b>	<b>1 209,34</b>

W okresie od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 1,4 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 441,4 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki Dominującej dokonali zakupów w spółkach Grupy na łączną kwotę 2,0 tys. zł. W tym okresie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą na łączną kwotę 1 676,4 tys. zł.



## 4.24. Wynagrodzenia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki Dominującej oraz osób i podmiotów blisko z nimi związanych

### WYNAGRODZENIA ZARZĄDU SPÓŁKI DOMINUJĄCEJ

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie
Dariusz Jacek Blocher	480 100,00
Leszek Marek Gołąbicki	403 800,00
Adam Poliński	298 460,11
Krzysztof Mikołajczyk*	378 000,00
Andrzej Piotr Sterczyński	270 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski**	164 967,74
Zbigniew Tadeusz Gościcki	10 000,00
<b>Razem</b>	<b>2 005 327,85</b>

\* pełnił funkcję do 23.04.2024 r.

\*\*pełnił funkcję do 05.03.2024 r.

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Imię i nazwisko	Wynagrodzenie	premia za rok 2022 wypłacona w 2023 r.	Razem
Dariusz Jacek Blocher	141 504,80	-	141 504,80
Leszek Marek Gołąbicki	403 800,00	-	403 800,00
Sławomir Kiszycki	363 900,00	-	363 900,00
Krzysztof Mikołajczyk	330 835,90	-	330 835,90
Adam Poliński	258 000,00	-	258 000,00
Przemysław Wojciech Janiszewski*	258 929,52	302 914,29	561 843,81
<b>Razem</b>	<b>1 756 970,22</b>	<b>302 914,29</b>	<b>2 059 884,51</b>

\* w 2023 r. zostały wypłacone premie za rok 2022 w kwocie 302 914,29 zł niezwiązane z funkcją Członka Zarządu

### WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	240 000,00	-	240 000,00
Beata Maria Skowrońska	84 000,00	-	84 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	84 000,00	30 000,00	114 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	42 000,00	-	42 000,00
Michał Kołosowski	54 000,00	-	54 000,00
Paweł Markowski	42 000,00	-	42 000,00
Jakub Marek Karnowski	42 000,00	-	42 000,00
<b>Razem</b>	<b>588 000,00</b>	<b>30 000,00</b>	<b>618 000,00</b>

## Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Imię i nazwisko	Przychód	Przychód członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
Jan Mikołuszko	228 000,00	-	228 000,00
Beata Maria Skowrońska	72 000,00	-	72 000,00
Wojciech Jacek Stajkowski	72 000,00	30 000,00	102 000,00
Jarosław Mariusz Bełdowski	30 000,00	-	30 000,00
Michał Kołosowski	42 000,00	-	42 000,00
Paweł Markowski	30 000,00	-	30 000,00
Jakub Marek Karnowski	20 000,00	-	20 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	4 354,84	-	4 354,84
<b>Razem</b>	<b>498 354,84</b>	<b>30 000,00</b>	<b>528 354,84</b>

Ponadto w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku, wypłacono wynagrodzenie ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 726,9 tys. zł, a w okresie porównywalnym: wynagrodzenie – 255,4 tys. zł.

## 4.25. Program Motywacyjny

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w pkt. 6.10 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2023 rok. 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 SA z dnia 15 czerwca 2020 roku 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.

## 4.26. Emisja, wykup i spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku spółki Grupy nie dokonywały emisji, wykupu oraz spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

## 4.27. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA zatwierdzające sprawozdania finansowe za 2023 rok nie uchwaliło wypłaty dywidendy.

Na podstawie Uchwały Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia spółki zależnej Unidevelopment SA z dnia 24 kwietnia 2024 roku przeznaczono na wypłatę dywidendy akcjonariuszom spoza Grupy kwotę 273 393,26 zł. Dywidenda została wypłacona w całości w dniu 9 maja 2024 roku.

## 4.28. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

### 4.28.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>AKTYWA WARUNKOWE</b>	<b>4 800,00</b>	<b>4 800,00</b>
<b>Od pozostałych jednostek</b>	<b>4 800,00</b>	<b>4 800,00</b>
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	<b>204 177 320,57</b>	<b>149 461 543,99</b>
<b>Na rzecz jednostek powiązanych</b>	<b>22 082 144,21</b>	<b>21 726 705,42</b>
Udzielone poręczenia	22 082 144,21	21 726 705,42
<b>Na rzecz pozostałych jednostek</b>	<b>182 095 176,36</b>	<b>127 734 838,57</b>
Sprawy sporne	182 095 176,36	127 734 838,57

### Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za 2023 rok oraz I kwartał 2024 roku nastąpiły następujące zmiany:

### Roszczenia przeciwko Unibep SA

L.p.	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”	55 000	PLN	W lutym 2024 roku wpłynął do Unibep SA pozew w związku z wystąpieniem wad na inwestycji <u>Cynamonowy Dom</u> . Spółka neguje zasadność roszczenia w całości. Pozew dotyczy obiektu, którego budowa została ukończona w 2013 roku, a jego odbiór został stwierdzony protokołem z 29 listopada 2013 roku. Trwa zabezpieczenie dowodu przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

2.	<b>Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)</b>	44 622	PLN	W październiku 2018 roku Konsorcjum Unibep SA i Most Sp. z o. o. złożyło pozew o zapłatę kar umownych i robót dodatkowych na inwestycji <u>Sokółka – Dąbrowa Białostocka</u> . Strona przeciwna wystąpiła z powództwem o zapłatę łącznej kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki z tytułu kar umownych w związku z odstąpieniem od umowy. W toku postępowania sądowego zostali przesłuchani świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Sąd wystąpił do kilku instytucji z zapytaniem w sprawie sporządzenia opinii, żaden instytucji nie podjął się wydania opinii. 1 maja 2021 roku Sąd wydał wyrok częściowy zasądzający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwoty 61 tys. zł. z rygorem natychmiastowej wykonalności. 11 kwietnia 2022 roku Unibep SA złożył w Sądzie wniosek o skierowanie stron do mediacji do którego pozwany się przychylił. W toku postępowania mediacyjnego nie doszło do zawarcia ugody. Sprawa trafiła do Sądu, który podejmuje działania związane z ustaleniem i wybraniem Instytutu mającego wydać opinię w sprawie.
3.	<b>Odszkodowanie</b>	4 873	PLN	Konsorcjum Unibep SA oraz Mostostal Białystok zostały pozwane o odszkodowanie w związku z wypadkiem śmiertelnym na budowie <u>Plaży w Suwałkach</u> . W dniu 24 lipca 2024 roku Unibep otrzymał wyrok, w którym Sąd zasądził od pozwanych zapłatę odszkodowania na rzecz poszkodowanych. Wyrok jest nieprawomocny. Strony mają 21 dni na złożenie apelacji.
4.	<b>Deven Sp. z o.o. Sp.k.</b>	554	PLN	W styczniu 2020 roku został wydany nakaz zapłaty obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą 554 tys. zł. Powód żąda zapłaty wynagrodzenia w związku z realizacją kontraktu <u>Ogrodowa Office w Łodzi</u> . Na rozprawie 17 kwietnia 2024 roku Sąd oddalił powództwo w całości. Wyrok jest prawomocny sprawę można uznać za zakończoną.
4.	<b>Seniorenpark Wunstorf GmbH</b>	233	EUR	W listopadzie 2021 roku spółka Unibep SA została pozwana o zapłatę kosztów usunięcia wad i usterek na kontrakcie <u>Dom Seniora – Südbrookmerland</u> . Powód jest właścicielem domu spokojnej starości i opieki w Wunstorfie, który Unibep SA budował jako generalny wykonawca. Obie strony zgodziły się na przeprowadzenie postępowania mediacyjnego mającego na celu rozliczenie wszystkich sporów prawnych toczących się pomiędzy Unibep SA a spółkami z Grupy Lindhorts. W ramach postępowania Unibep SA dochodzi zapłaty 500 tys. EUR a grupa Lindhorts 450 tys. EUR. Strony zamierzają osiągnąć porozumienie w sprawie czterech projektów Krefeld, Dom Seniora – Wunstorf, Donom Seniora – Bad Oeynhausen, Dom Seniora – Südbrookmerland. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH będą połączone do wspólnego rozpoznania. Strony zawarły ugodę oczekujemy na zatwierdzenie ugody przez Sąd.
5.	<b>Odszkodowanie</b>	162	PLN	W dniu 29 marca 2024 roku do Unibep SA wpłynęło z Sądu wezwanie do złożenia odpowiedzi na pozew w sprawie o zapłatę odszkodowania i zadośćuczynienia w wysokości 162 tys. zł. Sprawa dotyczy wypadku na inwestycji Biawar. Pozwanym jest również pracodawca powoda firma PHUR FELIX 2. Została sporządzona i wysłana do Sądu odpowiedź na pozew. Sąd wyznaczył termin pierwszej rozprawy.

Oprócz opisanych spraw powyżej przeciwko Spółce Dominującej toczą się postępowania sądowe na łączną kwotę 1 030 tys. zł.

## Sprawy z powództwa Unibep SA

L.p	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Tauron Ciepło Sp. z o. o. o	7 791	PLN	W pozwie z kwietnia 2024 roku Unibep SA w pozwie dochodzi podwyższenia wynagrodzenia za wykonanie przedmiotu umowy dotyczącej dostosowania źródeł ciepła w Energetyce Cieszyńskiej Strony złożyły wnioski o zawieszenie postępowania na 6 miesięcy.
2.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	5 731	PLN	22 grudnia 2021 roku Unibep SA złożył pozew o zapłatę wynagrodzenia za roboty dodatkowe w związku z realizacją <u>drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna</u> . W toku postępowania odbyły się rozprawy na których przesłuchani zostali świadkowie. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na 11 grudnia 2024 roku.
3.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich	4 453	PLN	27 kwietnia 2020 roku Unibep SA oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o. o. złożyło wspólny pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę łącznej kwoty 4 453 tys. zł, z czego żądanie Unibep SA wynosi 1 391 tys. zł, tytułem zapłaty za roboty dodatkowe na kontrakcie dotyczącym <u>budowy drogi wojewódzkiej 645 na odcinku Nowogród – Łomża</u> . Pierwsza rozprawa odbyła się 22 września 2021 roku. Biegły wydał opinię w sprawie, do której Powód złożył zastrzeżenia. Biegły wystosował opinię uzupełniającą podtrzymującą jego stanowisko. W styczniu 2023 roku sprawa została ponownie skierowana do mediacji. Odbyło się jedno spotkanie mediacyjne na którym pozwany wycofał się z mediacji. Sprawa ponownie wróciła do sądu. 1 marca 2023 roku odbyła się rozprawa na której został przesłuchany biegły, który podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Na rozprawie 24 stycznia 2024 roku Sąd przesłuchał biegłego, który podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii. Pozwany wnosił o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, Sąd wnioski ten oddalił. W dniu 13 marca 2024 roku odbyła się rozprawa na której Sąd zobowiązał Strony do zajęcia stanowisk, ewentualnej modyfikacji powództwa. 28 marca 2024 roku Unibep SA złożył pismo procesowe modyfikujące powództwo w stosunku do wyliczeń biegłego. Stanowisko drugiej strony zasadniczo nie kwestionuje stanowiska Powoda. Sąd wyznaczył termin rozprawy na 30 września 2024 roku.
4.	1 Fama Development Sp. z o.o.	4 416	PLN	Unibep w pozwie z lipca 2024 roku dochodzi należnego wynagrodzenia za prace wykonywane na inwestycji dotyczącej budowy <u>Zespołu budynków wielorodzinnych przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu</u> . Czekamy na działania ze strony Sądu.
5.	Prymat Sp. z o.o.	2 070	PLN	W lutym 2023 roku został złożony pozew w związku z nieopłaceniem przez Inwestora wynagrodzenia za roboty budowlane. Roszczenie dotyczy kontraktu <u>Prymat Jastrzębie</u> . W toku postępowania odbyły się rozprawy na których byli przesłuchiwanymi świadkowie. Oczekujemy na przedstawienie dowodu z opinii biegłego.
6.	Spółdzielnia Mieszkaniowa "Na Skraju"	1 573	PLN	W dniu 25 października 2022 roku Unibep SA wniósł pozew o zwrot niezwróconych części kaucji gwarancyjnych zatrzymanych w związku z realizacją umów o generalne wykonawstwo inwestycji <u>"Cynamonowy Dom"</u> . Rozprawa z dnia 09 maja 2024 nie odbyła się. Rozprawa wyznaczona na dzień 27 sierpnia 2024 roku odbyła się. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na dzień 26 listopad 2024 rok.
7.	Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim	1 509	PLN	Unibep SA we wrześniu 2023 roku wniósł pozew o zapłatę w związku z wymianą instalacji na zlecenie inwestora. Przedsiębiorstwo Komunalne odpowiedziało na pozew, a Unibep ustosunkował się do jego stanowiska.
8.	SGB Posadzki Przemysłowe Sp. z o. o.	897	PLN	W dniu 21 listopada 2021 roku wniesiony został pozew z tytułu zwrotu przez pozwanego kosztów zastępczego usunięcia wad w związku z budową <u>budynku produkcyjnego ROSTI Bianor</u> . Biegły wydał opinię w sprawie, do której Unibep SA wniósł zarzuty. Biegły wydał opinię uzupełniającą. W dniu 30 października 2023 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku wydał wyrok, w którym uwzględnił roszczenie Unibep SA w całości. Pozwany złożył apelację w sprawie. Oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.

9.	<b>Wromac Sp. z o.o.</b>	711	PLN	W grudniu 2023 roku Unibep SA wniósł pozew dotyczący zapłaty za zastępcze usunięcia wad stwierdzonych w związku z realizacją budowy budynku biurowego <u>Carpathia</u> . 11 czerwca 2024 roku odbyło się posiedzenie mediacyjne, Stronom nie udało się dojść do porozumienia. Sprawa wróci prawdopodobnie do Sądu.
10.	<b>Miasto Ostrołęka</b>	499	PLN	W lipcu 2022 roku Unibep SA złożył pozew w związku z zwiększonymi kosztami robót na inwestycji <u>Przebudowa ul. Goworowskiej w Ostrołęce</u> . W 2023 roku w toku postępowania odbyły się trzy rozprawy na których przesłuchano część świadków w sprawie. Na rozprawie 8 lutego 2024 roku przesłuchano wszystkich świadków w sprawie oraz Sąd nakazał stronom wpłacenie zaliczek na koszty opinii biegłego. Biegły wydał opinię, do której Unibep wniósł zarzuty oczekujemy na dalsze działania ze strony Sądu.
11.	<b>Łukasz Góra BWD Komplex</b>	130	PLN	Unibep SA w dniu 29 grudnia 2023 roku złożył pozew o zapłatę poniesionych kosztów dotyczących zastępczego usunięcia wad i usterek w związku z budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych na Woli w Warszawie. W dniu 13 maja 2024 roku odbyło się posiedzenie w trakcie, którego Sąd oddalił wniosek Pozwanego o odrzucenie pozwu. Strony wniosły o zmianę terminu wyznaczonej rozprawy na 13.06.2024 r w związku z możliwym dojściem do porozumienia.

Oprócz opisanych spraw Spółka Dominująca wszczęła postępowania sądowe na kwotę 83 tys. zł.

#### Sprawy z powództwa Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o.o.)

Lp	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	<b>Polaqua Sp. z o.o.</b>	560	PLN	W grudniu 2021 roku Budrex Sp. z o.o. złożył pozew obejmujący roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu wykonanych robót umownych i dodatkowych na kwotę 560 tys. zł w związku z <u>rozbudową drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej</u> . Strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie roszczeń Budrex Sp. z o.o. w całości. Zgłosiła również ewentualny zarzut potrącenia roszczenia Budrex z roszczeniami z tytułu naliczonych kar umownych. Postanowieniem Sądu sprawa została skierowana do mediacji, jednak nie doszło do zawarcia ugody. Sprawa wróciła do Sądu. Na rozprawie 5 stycznia 2024 roku zobowiązano strony do złożenia pism procesowych. Trwa etap przesłuchania świadków, kolejne terminy rozpraw z przesłuchaniem świadków - 2 grudnia i 6 grudnia 2024 roku.
2.	<b>Polaqua Sp. z o.o.</b>	2 589	PLN	W listopadzie 2019 roku dawniej Budrex Sp. z o.o. złożyła pozew w związku z realizacją przez pozwanego żądania wypłaty z gwarancji ubezpieczeniowej. Pozwany złożył roszczenie pod pretekstem kar umownych przysługujących od Powoda z tytułu nieterminowego wykonania robót budowlanych na kontrakcie <u>rozbudowa drogi krajowej nr 8 Warszawa – Białystok, obwodnica Ostrowi Mazowieckiej</u> . W opinii Budrex Sp. z o.o. roszczenie o kary umowne nie miało podstaw. 21 lutego 2023 roku została wydana opinia w sprawie, w której Instytut podważa zasadność i wysokość naliczonych kar umownych przez Polaqua Sp. z o.o. Unibep SA wniósł o uzupełnienie opinii biegłego. Po doręczeniu opinii instytutu wezwany został do złożenia opinii uzupełniającej, która została przekazana Stronom. UNIBEP i Polaqua złożyli zastrzeżenia do opinii uzupełniającej, w których wnieśli o powołanie w sprawie innego biegłego.
3.	<b>PKP Polskie Linie Kolejowe SA</b>	2 210	PLN	W grudniu 2022 roku spółka Budrex Sp. z o.o. złożyła pozew dotyczący zwiększonych kosztów ogólnych w związku z przedłużeniem realizacji inwestycji <u>Łochów - Topór</u> . Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Sąd skierował strony do mediacji. Oczekujemy na termin posiedzenia mediacyjnego. Mimo powyższego Sąd wyznaczył posiedzenie przygotowawcze z udziałem kluczowych przedstawicieli Stron na dzień 10 kwietnia 2024 roku. Posiedzenie przygotowawcze odbyło się. Strony podjęły decyzję o podjęciu mediacji.



4.	<b>Trakcji PRKiL SA</b>	8 192	PLN	We wrześniu 2022 roku spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew w którym dochodzi od zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu <u>Łochów - Topór</u> w wysokości 8 192 tys. zł. Na rozprawie 25 marca 2024 roku Sąd przesłuchał część świadków. W dniach 20 i 24 maja 2024 roku odbyły się rozprawy bez udziału świadków. Oczekujemy na dalsze działania ze strony sądu.
----	-------------------------	-------	-----	--

### Sprawy z powództwa Unihouse SA

L.p	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	<b>Eco Campus Sopot Sp. z o. o.</b>	246	PLN	W pozwie z czerwca 2020 roku Unihouse SA domaga się zapłaty wynagrodzenia Inwestora w związku z realizacją <u>budowy Akademików w Sopocie</u> . Unihouse SA stoi na stanowisku, że inwestor wprowadził zbyt wiele odstępstw od pierwotnej koncepcji i domaga się zapłaty wynagrodzenia przed wprowadzeniem kolejnych poprawek. W toku postępowania zostali przesłuchani świadkowie w sprawie. Opinia biegłego w sprawie została wydana na początku kwietnia 2023 roku, co do której Unihouse SA wniósł zastrzeżenia. Sąd zobowiązał strony do złożenia ostatecznego stanowiska.
2.	<b>Fidelis Insurance Irland DAC</b>	22 852	NOK	Unihouse złożył kilka roszczeń z tytułu gwarancji w listopadzie 2022 roku, ale gwarant Fidelis i ich współwykonawca Standard Garanti AS nie zrealizował wypłaty z gwarancji. Roszczenie z gwarancji zostało złożone w związku z brakiem zapłaty wynagrodzenia przez Inwestora Bekkefaref Bolig AS za roboty budowlane na kontrakcie <u>Klovertunet</u> . W styczniu 2023 roku Unihouse SA skierował pozew do Sądu. Sąd zdecydował o połączeniu niniejszej sprawy ze sprawą dotyczącą roszczenia regresowego ubezpieczyciela do inwestora, natomiast odmówił połączenia sprawy ze sprawą roszczenia inwestora do spółki Unihouse SA wskazanych w odpowiedzi inwestora na Final Account. 25 października 2023 r. zapadł wyrok, zgodnie z którym ubezpieczyciel ma zapłacić spółce Unihouse SA kwotę 18 825 tys. NOK należności głównej wraz z odsetkami i kosztami procesu. Ubezpieczyciel wniósł apelację od tego wyroku. Rozprawa apelacyjna odbyła się oczekujemy na wydanie wyroku.
3.	<b>Bekkefaref Bolig AS</b>	23 097	NOK	4 czerwca 2023 roku spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko inwestorowi Roszczenie dotyczy braku zapłaty za roboty kontraktowe i dodatkowe w związku z realizacją inwestycji <u>Klovertunet</u> . Inwestor przedstawił własne roszczenie w wysokości 16 250 tys. NOK z tytułu wad. Sprawa jest powiązana ze sprawą przeciwko ubezpieczycielowi Fidelis Insurance (szczegółowo opisanej powyżej). Posiedzenie sądu pierwszej instancji planowane jest na 18-28 listopada 2024 roku.
4.	<b>Fredensborg (Bekkefaref Bolig AS)</b>	5 953	NOK	4 czerwca 2023 roku spółka Unihouse SA skierowała pozew do sądu przeciwko Roszczenie dotyczy braku zapłaty w związku z realizacją inwestycji <u>Vestbyen</u> . Sprawa została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą opisaną powyżej w sprawie roszczenia dotyczącego inwestycji Klovertunet.

### Sprawy przeciwko Unihouse SA

L.p	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	<b>Jan Henryk Krupka JD proff Bygg</b>	130	NOK	We wrześniu podwykonawca złożył wniosek do komisji pojednawczej o zapłatę wynagrodzenia w związku z realizacją robót na kontrakcie <u>Bjertnes AS</u> . Pozwany stoi na stanowisku, że wynagrodzenie nie jest należne, gdyż w związku z opóźnieniem w wykonaniu prac naliczone zostały podwykonawcy kary umowne. Sprawa została skierowana do Sądu. Sąd skierował strony do mediacji.



**Sprawa przeciwko Osiedle IDEA Sp. z o. o. (spółka zależna Unidevelopment SA)**

L.p	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Nabywca lokalu	100	PLN	W dniu 16 grudnia 2021 roku Spółka otrzymała pozew od nabywcy lokalu o zapłatę kwoty 100 tys. zł tytułem zwrotu kosztów usunięcia wady na inwestycji <u>Osiedle Idea Ogrody Radom</u> . W sprawie zostali przesłuchani świadkowie i została wydana opinia biegłego. Na obecnym etapie strony przedstawiły pisemnie końcowe stanowisko w sprawie. Złożono wniosek o przyznanie do postępowania generalnego wykonawcy inwestycji.

**Sprawa przeciwko Szczęśliwicka Sp. z o. o. (spółka zależna Unidevelopment SA)**

L.p	Powód	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Wspólnota Mieszkaniowa	131	PLN	W marcu 2024 roku wpłynął pozew o zapłatę, z powództwa <b>Wspólnoty Mieszkaniowej</b> w inwestycji <u>Hevelia w Poznaniu</u> . W dniu 26 kwietnia Spółka przestała odpowiedź na pozew. Oczekujemy na kolejne działania ze strony Sądu.
2.	Szczęśliwicka Sp. z o. o.	80	PLN	W dniu 21 sierpnia 2023 roku wpłynął do spółki pozew o zapłatę tytułem roszczeń za wady budynków na inwestycji <u>Czarneckiego w Poznaniu</u> . W dniu 3 czerwca odbyła się pierwsza rozprawa. Sąd zaproponował rozwiązanie sporu w ramach ugody i wyznaczył pełnomocnikom obu stron termin na poinformowanie sądu o postępowaniu w sprawie negocjacji ugodowych.

**4.28.2. Gwarancje**

Zobowiązania z tytułu udzielonych gwarancji to przede wszystkim gwarancje wystawione przez banki oraz zakłady ubezpieczeń na rzecz kontrahentów Spółek Grupy UNIBEP na zabezpieczenie ich roszczeń z tytułu realizacji kontraktów budowlanych. W przypadku skorzystania zleceniodawców z wystawionych na ich rzecz gwarancji, bankom i zakładom ubezpieczeń przysługuje roszczenie zwrotne z tego tytułu wobec Spółek. Gwarancje udzielane zleceniodawcom Grupy UNIBEP stanowią alternatywny sposób zabezpieczenia w odniesieniu do zatrzymywanych kaucji gwarancyjnych.

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
<b>UDZIELONE GWARANCJE</b>	<b>845 016 926,04</b>	<b>866 731 570,12</b>
Na rzecz jednostek powiązanych	57 601 224,33	45 768 435,33
Na rzecz pozostałych jednostek	787 415 701,71	820 963 134,79
<b>OTRZYMANE GWARANCJE</b>	<b>189 098 188,10</b>	<b>175 738 924,03</b>
Od jednostek powiązanych	108 000 000,00	100 500 000,00
Od pozostałych jednostek	81 098 188,10	75 238 924,03

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku udzielono gwarancji na kwotę 154 018 912,18 zł, a otrzymano gwarancje w wysokości 30 667 488,01 zł.

## 4.29. Instrumenty finansowe

Wartość bilansowa

Stan na dzień 30.06.2024 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	14 497 069,63	-	-	-129 537 873,87	-	-115 040 804,24
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	294 094 037,67	-	-	-	-	294 094 037,67
Pożyczki udzielone	100 599 024,35	-	-	-	-	100 599 024,35
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 225 241,42	-5 470 300,39	-	4 711 304,28	8 466 245,31
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	247 271 950,07	-	-	-	-	247 271 950,07
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-399 371 176,66	-	-399 371 176,66
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-285 044 134,86	-	-285 044 134,86
	<b>656 462 081,72</b>	<b>9 225 241,42</b>	<b>-5 470 300,39</b>	<b>-813 953 185,39</b>	<b>4 711 304,28</b>	<b>-149 024 858,36</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Zobowiązania finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów o budowę	20 994 531,46	-	-	-122 789 307,03	-	-101 794 775,57
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	302 039 504,70	-	-	-	-	302 039 504,70
Pożyczki udzielone	96 108 774,17	-	-	-	-	96 108 774,17
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	6 088 248,16	1 673 919,99	-	2 248 983,01	10 011 151,21
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 059 614,93	-	-	-	-	311 059 614,93
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-327 658 749,92	-	-327 658 749,92
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-358 979 511,35	-	-358 979 511,35
	<b>730 202 425,26</b>	<b>6 088 248,16</b>	<b>1 673 919,99</b>	<b>-809 427 568,30</b>	<b>2 248 983,01</b>	<b>-69 213 991,83</b>

\*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

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

## Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej

### Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej

#### Stan na dzień 30.06.2024 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 225 241,42	-	9 225 241,42
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>9 225 241,42</b>	<b>-</b>	<b>9 225 241,42</b>

#### Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	10 011 151,21	-	10 011 151,21
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>10 011 151,21</b>	<b>-</b>	<b>10 011 151,21</b>

### Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej

#### Stan na dzień 30.06.2024 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	758 996,11	-	758 996,11
<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>758 996,11</b>	<b>-</b>	<b>758 996,11</b>

#### Stan na dzień 31.12.2023 r.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej nie wystąpiły.

## Pochodne instrumenty finansowe

### Aktywa finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

#### Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
<b>Forward</b>	9 225 241,42	10 011 151,21
<b>Razem</b>	<b>9 225 241,42</b>	<b>10 011 151,21</b>

### Zobowiązania finansowe z tytułu wyceny instrumentów pochodnych

#### Walutowe kontrakty terminowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
wyceniane w rachunkowości zabezpieczeń		
<b>Forward</b>	758 996,11	-
<b>Razem</b>	<b>758 996,11</b>	<b>-</b>

## Aktywa finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

### Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
poniżej 1 roku	9 225 241,42	5 912 703,60
od 1 do 3 lat	-	4 098 447,61
<b>Razem</b>	<b>9 225 241,42</b>	<b>10 011 151,21</b>

## Zobowiązania finansowe z tytułu Forward-u wyceniane w wartości godziwej

### Struktura wiekowa

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
od 1 do 3 lat	758 996,11	-
<b>Razem</b>	<b>758 996,11</b>	<b>-</b>

## 4.30. Wpływ 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 Dominująca 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.

Grupa 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.

## 4.31. Zdarzenia po dniu bilansowym

### Zawarcie umów finansowych

- W dniu 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 KUKE SA umożliwiając Unihouse SA korzystanie z limitu do kwoty 100 mln zł.
- 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 KUKE SA umowę o linię gwarancyjną do dnia 25 lipca 2025 roku w kwocie 25 mln EUR.
- W dniu 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.

- W dniu 07 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 Velo Bank SA umowę o linię gwarancyjną w kwocie 15 mln do dnia 15 sierpnia 2025 roku.
- W dniu 27 sierpnia 2024 roku Unidevelopment SA przedłużył z mBank SA Umowę Ramową dla Linii Wieloproduktowej w wysokości 5 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 sierpnia 2028 roku.

#### Zawarcie istotnych umów i inne istotne zdarzenia

- **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 SA. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 43,0 mln zł netto. (RB 36/2024)

- **Wybór oferty UNIHOUSE SA 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 SA 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 SA 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 SA [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)

- **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 SA 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)

- **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)

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

JB INVESTMENT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SPÉCIALE z siedzibą w Luksemburgu (dalej: „JB Investment”) wystosowało do Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie w dniu 5 sierpnia 2024 r. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 88 000 000 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.

- **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)

## 4.32. Struktura zatrudnienia

### Przeciętne zatrudnienie

	01.01.-30.06.2024	01.01.-31.12.2023
Pracownicy umysłowi	1 237	1 167
Pracownicy fizyczni	494	543
<b>Razem</b>	<b>1 731</b>	<b>1 710</b>



## 5. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Grupa sporządziła sprawozdanie finansowe za 2023 rok zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 25 czerwca 2024 roku.

Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA w dniu 4 września 2024 roku.

Datą publikacji niniejszego sprawozdania jest 4 września 2024 roku.

---

**PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU SPÓŁKI UNIBEP SA**

Prezes Zarządu

---

**Dariusz Jacek Blocher**

Wiceprezes Zarządu

---

**Leszek Marek Gołqbiecki**

Wiceprezes Zarządu

---

**Adam Poliński**

Członek Zarządu

---

**Andrzej Piotr Stęrczyński**

Członek Zarządu

---

**Zbigniew Tadeusz Gościcki**

---

**PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH**

Główna Księgowa

---

**Krystyna Kobylińska**



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](mailto:biuro@unibep.pl), [www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)