

1H2024



JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

BIELSK PODLASKI, 4 WRZEŚNIA 2024 ROKU

UNIBEP SA

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe za okres od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku
(kwoty w tabelach wyrażone w złotych, o ile nie podano inaczej)



Spis treści

Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - aktywa	1
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z sytuacji finansowej - pasywa.....	2
Skrócony jednostkowy rachunek zysków i strat.....	3
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Skrócone jednostkowe sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym.....	4
Skrócone jednostkowe sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	5
Informacje ogólne	9
I. Dane jednostki	9
II. Czas trwania jednostki.....	9
III. Okresy prezentowane.....	9
IV. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2024 r.....	9
V. Biegli rewidenci	10
VI. Znaczący akcjonariusze	10
VII. Oświadczenie Zarządu	11
Objaśnienia do skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	12
1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu.....	12
1.1. Zastosowane zasady rachunkowości.....	12
1.1.1. Standardy i interpretacje	12
1.1.2. Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	14
1.1.3. Założenie kontynuacji działalności gospodarczej.....	14
1.1.4. Informacje dotyczące sezonowości działalności lub cykliczności działalności.....	21
1.1.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji	21
1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR	21
1.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach	23
1.4. Spółki powiązane.....	24
2. Noty objaśniające	25
2.1. Środki trwałe.....	25
2.2. Wartości niematerialne	28
2.3. Nieruchomość inwestycyjna	30
2.4. Inwestycje w jednostki zależne	30
2.5. Zapasy.....	30
2.6. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności.....	31
2.7. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe	32
2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	32
2.9. Aktywa i zobowiązania kontraktowe	33
2.10. Pożyczki udzielone	33
2.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe.....	34
2.12. Leasing.....	34
2.13. Pochodne instrumenty finansowe	34
2.14. Kaucje z tytułu umów z klientami.....	35
2.15. Rezerwy.....	35
2.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	36

2.17. Odroczone podatki dochodowe	37
2.18. Kapitały.....	40
2.19. Emisja, wykup oraz spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.....	41
2.20. Wypłacona (lub zadeklarowana) dywidenda.....	41
2.21. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych.....	42
2.22. Przychody z umów z klientami.....	44
2.23. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje	45
2.23.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe	45
2.23.2. Gwarancje.....	50
2.24. Instrumenty finansowe	51
2.25. Zysk (strata) na jedną akcję	53
2.26. Transakcje z podmiotami powiązаныmi.....	54
2.27. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane	56
3. Program motywacyjny	57
4. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Spółki.....	58
5. Zdarzenia po dniu bilansowym.....	58
6. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego	59

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 30.06.2023
AKTYWA				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	2.1	90 409 752,53	77 679 318,90	81 709 283,49
Wartości niematerialne	2.2	10 809 182,84	10 757 203,18	9 638 573,64
Nieruchomości inwestycyjne	2.3	1 144 697,48	2 756 619,69	2 368 929,22
Inwestycje w jednostki zależne	2.4	160 561 021,53	130 481 821,53	152 840 821,53
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności		7 986,00	7 986,00	7 986,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	2.6	13 008 193,57	9 837 807,11	6 357 495,81
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	9 484 028,07	9 152 441,17	12 320 031,28
Pożyczki udzielone	2.10	72 163 995,48	40 353 939,96	54 480 488,11
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.13	-	4 098 447,61	3 418 837,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2.17	69 655 716,00	63 084 131,00	37 231 199,00
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem		427 244 573,50	348 209 716,15	360 373 645,08
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	2.5	58 584 185,20	37 532 395,24	59 452 805,59
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	2.6	316 719 204,83	371 187 690,11	372 193 225,55
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	12 667 524,70	16 734 984,73	20 814 305,10
Aktywa kontraktowe	2.9	270 592 978,25	153 944 111,81	322 363 846,50
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego		1 471 896,63	1 518 582,78	284 828,55
Pożyczki udzielone	2.10	5 950 603,05	50 087 658,30	50 351 804,19
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.13	9 084 145,22	3 434 047,77	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2.8	105 957 320,67	169 704 601,00	49 655 324,71
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom		781 027 858,55	804 144 071,74	875 116 140,19
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem		781 027 858,55	804 144 071,74	875 116 140,19
AKTYWA RAZEM		1 208 272 432,05	1 152 353 787,89	1 235 489 785,27

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	Nota	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023	stan na dzień 30.06.2023
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy	2.18	3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	2.18	65 803 761,02	65 803 761,02	63 893 761,02
Pozostałe kapitały rezerwowe	2.18	41 514 236,62	40 821 021,35	39 012 561,40
Zyski (straty) zatrzymane	2.18	- 76 326 046,23	-64 405 603,58	97 970 168,94
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		34 499 014,81	45 726 242,19	204 383 554,76
Kapitał własny ogółem		34 499 014,81	45 726 242,19	204 383 554,76
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2.16	329 036,05	363 606,35	392 181,31
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	2.11	155 598 008,70	132 235 482,25	53 829 621,76
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	2.12	37 349 669,91	30 971 781,00	34 010 383,09
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2.13	758 996,11	-	-
Rezerwy długoterminowe	2.15	64 965 375,07	56 502 361,74	45 377 009,84
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	51 426 104,70	49 748 393,17	46 242 821,58
Zobowiązania długoterminowe razem		310 427 190,54	269 821 624,51	179 852 018,58
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.16	348 015 770,44	378 731 601,33	412 312 478,12
Zobowiązania kontraktowe	2.9	170 321 323,57	150 755 211,29	124 880 821,14
Kaucje z tytułu umów z klientami	2.14	68 342 296,11	62 695 867,14	61 978 380,90
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	2.11	33 451 188,87	20 345 027,95	65 066 030,20
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	2.12	16 752 283,26	12 299 324,80	13 921 842,04
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		-	291 577,63	4 828 472,31
Rezerwy krótkoterminowe	2.15	226 463 364,45	211 687 311,05	168 266 187,22
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży		863 346 226,70	836 805 921,19	851 254 211,93
Zobowiązania krótkoterminowe razem		863 346 226,70	836 805 921,19	851 254 211,93
Zobowiązania ogółem		1 173 773 417,24	1 106 627 545,70	1 031 106 230,51
PASYWA RAZEM		1 208 272 432,05	1 152 353 787,89	1 235 489 785,27

SKRÓCONY JEDNOSTKOWY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

	Nota	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Działalność operacyjna			
Przychody z umów z klientami	2.22	951 140 015,59	1 001 188 278,38
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2.21	940 022 398,24	975 901 450,34
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży		11 117 617,35	25 286 828,04
Koszty zarządu		35 686 971,15	20 529 231,68
Pozostałe przychody operacyjne		2 947 773,63	3 810 459,13
Pozostałe koszty operacyjne		1 958 593,29	1 490 384,11
Zysk (strata) z działalności operacyjnej		-23 580 173,46	7 077 671,38
Przychody finansowe		19 131 343,99	8 327 479,85
Koszty finansowe		16 893 389,41	16 934 452,64
Oczekiwane straty kredytowe		-3 113 740,96	-32 380,50
Zysk (strata) przed opodatkowaniem		-18 228 477,92	-1 496 920,91
Podatek dochodowy	2.17	-6 308 035,27	589 214,40
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej		-11 920 442,65	-2 086 135,31
Zysk (strata) netto		-11 920 442,65	-2 086 135,31

Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej	-11 920 442,65	-2 086 135,31
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-0,36	-0,06
Zysk/strata netto rozwodniony z działalności kontynuowanej przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję	-0,36	-0,06

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Zysk (strata) netto	-11 920 442,65	-2 086 135,31
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	855 821,27	1 800 655,50
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	855 821,27	1 800 655,50
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	855 821,27	1 800 655,50
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	162 606,00	342 125,00
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	693 215,27	1 458 530,50
Całkowite dochody ogółem	-11 227 227,38	-627 604,81
z tego przypadający: akcjonariuszom jednostki dominującej	-11 227 227,38	-627 604,81

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Stan na dzień 30.06.2024 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	40 821 021,35	65 803 761,02	-64 405 603,58	45 726 242,19
Zwiększenie (zmniejszenie) wskutek wyasygnowania zysków zatrzymanych	-	-	-	-	-
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-11 920 442,65	-11 920 442,65
Inne skumulowane całkowite dochody	-	693 215,27	-	-	693 215,27
Całkowite dochody	-	693 215,27	-	-11 920 442,65	-11 227 227,38
Zmiany w kapitale własnym	-	693 215,27	-	-11 920 442,65	-11 227 227,38
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	41 514 236,62	65 803 761,02	- 76 326 046,23	34 499 014,81

Stan na dzień 30.06.2023 r.

	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na początek okresu	3 507 063,40	37 554 030,90	63 893 761,02	107 133 843,73	212 088 699,05
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-7 077 539,48	-7 077 539,48
Zysk (strata) roku bieżącego	-	-	-	-2 086 135,31	-2 086 135,31
Inne skumulowane całkowite dochody	-	1 458 530,50	-	-	1 458 530,50
Całkowite dochody	-	1 458 530,50	-	-2 086 135,31	-627 604,81
Zmiany w kapitale własnym	-	1 458 530,50	-	-9 163 674,79	-7 705 144,29
Kapitał własny na koniec okresu	3 507 063,40	39 012 561,40	63 893 761,02	97 970 168,94	204 383 554,76

SKRÓCONE JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z PRZEŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Przeływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	-18 228 477,92	-1 496 920,91
II. Korekty razem:	-88 018 470,94	8 040 428,82
1. Amortyzacja:	10 577 403,63	10 258 492,53
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	49 969,37	11 181,11
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-4 372 991,20	5 388 501,36
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 898 519,21	-2 212 776,69
5. Zmiana stanu rezerw	23 239 066,73	-6 646 438,08
6. Zmiana stanu zapasów	-21 051 789,96	10 659 755,17
7. Zmiana stanu należności	-91 523 568,37	-103 322 495,48
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-3 054 890,22	93 814 908,66
9. Inne korekty	16 848,29	89 300,24
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-106 246 948,86	6 543 507,91
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-686 709,90	-4 179 642,00
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-106 933 658,76	2 363 865,91
Przeływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-4 654 553,98	-1 691 432,35
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	207 167,92	1 205 942,01
Odsetki otrzymane	4 277 482,32	4 883 512,07
Dywidendy otrzymane	11 276 606,74	-
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	18 091 892,58	120 000,00
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-4 700 000,00	-7 264 418,91
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	737 467,73	652 079,40
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	25 236 063,31	-2 094 317,78
Przeływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	40 239 605,19	-
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-4 261 902,00	-7 968 014,10
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-7 191 065,43	-8 025 143,74
Zapłacone odsetki	-10 812 055,92	-10 605 922,91
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	17 974 581,84	-26 599 080,75
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-63 723 013,61	-26 329 532,62
Różnice kursowe	-24 266,72	3 783,02
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-63 747 280,33	-26 325 749,60
Środki pieniężne na początek okresu	169 704 601,00	75 981 074,31
Środki pieniężne na koniec okresu	105 957 320,67	49 655 324,71
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	18 039 993,40	97 108,65

Informacje ogólne

I. Dane jednostki

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

II. Czas trwania jednostki

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony.

III. Okresy prezentowane

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe za okres od 1 stycznia 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 i 30 czerwca 2023 roku.

IV. Skład organów jednostki według stanu na dzień 30.06.2024 r.

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.

V. Biegli rewidenci

Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88 E.

VI. Znaczący akcjonariusze

Skład akcjonariatu przedstawia poniższa tabela*:

Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 250 000	525 000,00	14,97
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil (8)	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA(5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free Float	9 571 837	957 183,70	27,29
Akcje własne (1) (2) (3) (4)(6) (7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100

*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. Bożenny 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.

VII. 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 oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że niniejsze śródroczne sprawozdanie finansowe i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Spółkę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Spółki 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 jednostkowego 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 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.

OBJAŚNIENIA DO SKRÓCONEGO JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

1. Zasady przyjęte przy sporządzaniu raportu

1.1. Zastosowane zasady rachunkowości

Niniejsze śródroczne skrócone sprawozdanie finansowe obejmuje okres 6 miesięcy zakończonych 30 czerwca 2024 roku oraz dane porównawcze i zostało sporządzone przy zastosowaniu zasad rachunkowości, zgodnie z MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, który został zatwierdzony przez Unię Europejską oraz w zakresie wymaganym przez rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych (Dz. U. z 2018 roku, poz. 757).

Przy sporządzaniu skróconego sprawozdania finansowego, przyjęto te same ogólne zasady, które zostały zastosowane przy sporządzaniu 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 sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 r.

1.1.1. Standardy i interpretacje

Przy sporządzaniu skróconego jednostkowego 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.

Nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz nowe interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), które zastosowano po raz pierwszy w sprawozdaniu finansowym Unibep S.A. 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 2.16 Spółka opisuje zasady finansowania dostawców w formie factoringu odwrotnego.

Powyższe zmiany do standardów nie mają istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe.

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

Do dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego 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 niez zaakceptowane 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 odroczone 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).

Spółka nadal szacuje wpływ w/w zmian na jednostkowe sprawozdanie finansowe. Unibep SA zamierza wdrożyć powyższe regulacje w terminach przewidzianych do zastosowania przez standardy lub interpretacje.

1.1.2 Podstawa sporządzenia skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie obejmuje wszystkich informacji oraz ujawnień wymaganych w rocznym sprawozdaniu finansowym i należy je czytać łącznie z rocznym jednostkowym sprawozdaniem finansowym Spółki za 2024 r. obejmującym noty za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2023 roku sporządzonym według MSSF zatwierdzonych przez UE.

Skrócone jednostkowe 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.

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

1.1.3. Założenie kontynuacji działalności

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości. Zarząd Spółki 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.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki 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 Spółki i / lub całej Grupy Kapitałowej okazało się nieuzasadnione.

W I półroczu 2024 roku Spółka odnotowała stratę netto w wysokości 11 920 tys. zł, przychody ze sprzedaży w stosunku do porównywalnego okresu za 2023 rok spadły o 50 048 tys. zł, wartość kapitałów własnych na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 34 499 tys. zł, a wartość kapitałów własnych na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 34 499 tys. zł

Z uwagi na wykazywane w niniejszym sprawozdaniu finansowym wyniki Spółki za pierwsze półrocze 2024 roku, złamanie bankowego wskaźnika finansowego tzw. kowenantu, a także wyzwania stojące przed rynkiem budowlanym (zmiany cen i kosztów), występuje istotna niepewność co do kontynuacji działalności Spółki.

Wobec zaprezentowanych danych finansowych za I półrocze 2024 roku opisanych szczegółowo na kartach niniejszego sprawozdania finansowego oraz danych dotyczących pozycji płynnościowej Spółki wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku ryzyko, w porównaniu do danych prezentowanych na koniec 2023 roku, w zmniejszyło się w sposób istotny, a ogólna sytuacja uległa znaczącej poprawie.

Zarząd Spółki pragnie dodatkowo wskazać, że wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie znajduje przesłanek, aby ryzyko kontynuacji działalności miało się zmaterializować, jednakże niezależnie od powyższych twierdzeń w związku z istnieniem takiej niepewności na dzień publikacji śródrocznego sprawozdania finansowego, 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 Spółki 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 Spółki w sposób trwały.

Sytuacja ekonomiczna oraz pozycja finansowa Spółki

W całym analizowanym okresie I półrocza 2024 roku sytuacja ekonomiczna i wynikowa Spółki uległa poprawie. Wszystkie służby 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 postawione zadania i cele.

Kowenanty Bankowe

W sprawozdaniu finansowym za 2023 roku opublikowanym w dniu 18 kwietnia 2024 roku Zarząd Spółki 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 na poziomie skonsolidowanych danych finansowych dla Grupy Kapitałowej kontrolowanej przez Spółkę 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 Spółki w pierwszych trzech miesiącach 2024 roku z instytucjami bankowymi, ubezpieczeniowymi lub innymi interesariuszami uczestniczącymi w finansowaniu działalności Spółki, 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 Spółki.

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 KUKI oraz Velobank.

Wyjaśnienie sytuacji ekonomicznej w I półroczu 2024 roku

Działalność Spółki w analizowanym okresie I półrocza 2024 roku pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 951 140 tys. zł oraz stratę operacyjną na poziomie 23 580 tys. zł (dane za analogiczny okres poprzedniego roku wyniosły odpowiednio 1 001 188 tys. zł dla sprzedaży oraz 7 078 tys. zł dla zysku operacyjnego).

Spadek obrotów (o 5,0% r/r) związany jest w przeważającej większości w niższymi przerobami produkcyjnymi w tym:

- w sektorze przemysłowo – energetycznym spadek o -25,2%,
- w sektorze kubaturowym spadek o -7,6%

- w sektorze inżynieryjnym nastąpił wzrost obrotów o + 63,4%.

Strata operacyjna Spółki za cały okres I półrocza 2024 roku wyniosła 23 580 tys. zł i była niższa o 30 658 tys. zł wobec zysku 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 Spółki.

Prezentowane wyniki za I próczecze 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 renegotjacji 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 (wskaznik 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 Spółki 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 obciążły wyniki finansowe 2023 roku. O tych zjawiskach Zarząd Spółki pisał szczegółowo w sprawozdaniu finansowym za 2023 rok, wskazując, że wyżej wymienione zjawiska w sposób bezpośredni przyczyniły się do spadku rentowności operacyjnej 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.

Umocnienie i usprawnienie procedur wewnętrznych oraz optymalizacja struktury wewnętrznej Spółki

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 podjęto 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 budowlanymi. 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 Spółki

Według stanu na 30 czerwca 2024 roku stan środków pieniężnych w Spółce wynosił 105 957 tys. zł, wobec 49 655 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (wzrost o 56 302 tys. zł). Pozycja ta w naturalny sposób neutralizuje zadłużenie finansowe sięgające 243 910 tys. zł wg stanu na 30 czerwca 2024 roku (wobec 166 828 tys. zł rok wcześniej). W rezultacie, na dzień 30 czerwca 2024 dług finansowy netto z wyłączeniem zobowiązań z tytułu najmu wyniósł 118 473 tys. zł, wobec 104 798 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (wzrost o 13 676 tys. zł).

Tabela poniżej przedstawia wartość zobowiązań finansowych Spółki 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 robót 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
Część długoterminowa					
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	155 598	58 830	101 768	189,1%	132 235
Zobowiązania leasingowe	37 350	34 010	3 339	9,8%	30 972
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	759	-	759	b.d.	-
Razem	193 707	87 840	105 867	120,5%	163 207
Część krótkoterminowa					
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	33 451	65 066	-31 615	-48,6%	20 345
Zobowiązania leasingowe	16 752	13 922	2 830	20,3%	12 299
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	-	-	-	b.d.	-
Razem	50 203	78 988	-28 784	-36,4%	32 644
Wartości łączne					
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	189 049	118 896	70 154	59,0%	152 581
Zobowiązania leasingowe, w tym:	54 102	47 932	6 170	12,9%	43 271
-zobowiązania z tytułu najmu	19 479	12 375	7 105	57,4%	10 949
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych	759	-	759	b.d.	-
Razem	243 910	166 828	77 082	46,2%	195 852
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 957	49 655	56 302	113,4%	169 705
Dług finansowy netto (bez zobowiązań z tytułu najmu)	118 473	104 798	13 676	13,0%	15 198
<i>Pożyczki wewnątrzgrupowe udzielone spółkom GK Unibep</i>	<i>78 115</i>	<i>104 832</i>	<i>-26 718</i>	<i>-25,5%</i>	<i>90 442</i>

Zarząd Spółki jest w pełni świadomy zagrożeń o charakterze płynnościowym 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. Wśród najważniejszych działań należy wymienić:

- sprzedaż niektórych elementów banku ziemi Grupy Kapitałowej Unidevelopment tj. podmiotu kontrolowanego przez Spółkę, zrealizowanych w II kwartale 2024 czy czym rozważane są dalsze działania w tym zakresie. W rezultacie ww. działań spadło saldo pożyczek wewnątrzgrupowych udzielonych przez Spółkę będącą Jednostką Dominującą Grupy Kapitałowej do swoich podmiotów zależnych po poziomie 78 115 tys. zł wg stanu na dzień 30 czerwca 2024 roku wobec 104 832 tys. zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (spadek o 26 718 tys. zł).
- rozważanie różnych opcji rozwoju działalności developerskiej Grupy Kapitałowej Unidevelopment poprzez wspólne przedsięwzięcia z partnerem zewnętrznym na zasadzie Joint Venture oraz,
- kontynuacja i finalizacja 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 Spółki od początku bieżącego roku posiadają wspólny cel jakim jest zmniejszenie długu finansowego, 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 zwolnienia dotyczący obliczeń wskaźników finansowych (tzw. kowenantów)

Począwszy od początku bieżącego 2024 roku Zarząd Spółki 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 Spółka posiada linie kredytowe w postaci kredytów obrotowych oraz kredytów w rachunku bieżącym w łącznej wysokości ok. 123,2 mln zł oraz finansowania obligacyjne na kwotę 138 mln zł, których wykorzystanie wyniosło na dzień bilansowy 189,0 mln zł. W opinii Zarządu jest to wartość pozwalająca na płynne finansowanie działalności operacyjnej Spółki jak również podmiotów od niej zależnych, które Spółka jako Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej finansuje na zasadzie finansowania wewnątrzgrupowego.

Wysokość dostępnych linii gwarancyjnych niezbędnych do finansowania potrzeb Spółki w zakresie gwarancji dobrego wykonania, gwarancji usunięcia wad i usterek oraz gwarancji zwrotu zaliczki wynosi obecnie 1.210 mln zł w tym w ostatnim okresie pozyskano nowe finansowanie w kwocie 15 mln zł w ramach limitów gwarancyjnych. W ocenie Zarządu jest to poziom wystarczający do finansowania potrzeb gwarancyjnych Spółki 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 było 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 kontrolowanej przez Spółkę. 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 własne liczony również dla skonsolidowanych danych finansowych Grupy Kapitałowej kontrolowanej przez Spółkę 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 Spółce pozwolą na utrzymanie dyscypliny finansowej w zakresie wskazanych wskaźników finansowych w okresie min 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Optymalizacja działalności Spółki w segmentach jej funkcjonowania oraz poszczególnych jednostek zależnych.

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

- dalszy wzrost kontraktacji w obszarze **infrastrukturalnym** Spółki, 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 Spółki 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 Spółka pozyskała informację o wygranych nowych ofertach z tego segmentu działalności na kwotę 0,1 mld zł.
- selektywne podejście do kontraktacji z obszarze **kubaturowym** Spółki, dla pozyskania większych i bardziej zaawansowanych technologicznie kontraktów w ramach swoich referencji, szczególnie z segmentu niemieszkaniowego.
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 Spółka 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 Spółka będzie mogła uzyskać większą przewagę konkurencyjną nad małymi podmiotami generalnego wykonawstwa oraz penetracji segmentu niemieszkaniowego.
Według stanu na 30 czerwca 2024 roku portfel zamówień Spółki 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 Spółka posiada w tym segmencie zakontraktowane lub wygrane w miesiącach lipiec i sierpień 2024 roku oferty na łączną kwotę ok. 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 Spółki, która charakteryzowała się istotnymi stratami na poziomie operacyjnym. Działalności 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 Spółki 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 30 czerwca 2024 roku portfel zamówień Spółki w tym segmencie działalności wyniósł ok. 0,5 mld zł. W kolejnych kwartałach 2024 roku podlegać będzie on zdynamizowaniu w ślad za pozyskaniem nowych kontraktów, które obecnie po wygranym procesie ofertowym oczekują na podpisanie. Łączna kwota tych kontraktów to 0,5 mld zł.

1.1.4. 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.

1.1.5. Waluta funkcjonalna i waluta prezentacji

Walutą funkcjonalną Unibep SA i walutą prezentacji niniejszego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego jest złoty polski. Wszelkie kwoty w niniejszym sprawozdaniu finansowym podane zostały w złotych i groszach, chyba że wskazano inaczej.

1.2. Wybrane dane finansowe w przeliczeniu na EUR

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PRZELICZENIU NA EUR (stan na ostatni dzień okresu)

	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	427 244 573,50	99 059 720,26	348 209 716,15	80 085 031,31	360 373 645,08	80 977 382,44
Aktywa obrotowe	781 027 858,55	181 086 913,64	804 144 071,74	184 945 738,67	875 116 140,19	196 642 055,64
Aktywa razem	1 208 272 432,05	280 146 633,91	1 152 353 787,89	265 030 769,98	1 235 489 785,27	277 619 438,08
Kapitał własny	34 499 014,81	7 998 844,15	45 726 242,19	10 516 615,04	204 383 554,76	45 925 792,59
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 173 773 417,24	272 147 789,76	1 106 627 545,70	254 514 154,94	1 031 106 230,51	231 693 645,49
Pasywa razem	1 208 272 432,05	280 146 633,91	1 152 353 787,89	265 030 769,98	1 235 489 785,27	277 619 438,08

Do przeliczenia danych sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień – 30 czerwca 2024 roku, przyjęto kurs EUR ustalony przez NBP na ten dzień, tj. kurs 4,313 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 4,348 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.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01 - 30.06.2024		01.01.-30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody z umów z klientami	951 140 015,59	220 636 065,69	1 001 188 278,38	217 036 262,38
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	940 022 398,24	218 057 110,64	975 901 450,34	211 554 617,46
Zysk (strata) brutto na sprzedaży	11 117 617,35	2 578 955,06	25 286 828,04	5 481 644,93
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-23 580 173,46	-5 469 895,72	7 077 671,38	1 534 288,18
Zysk (strata) brutto	-18 228 477,92	-4 228 462,25	-1 496 920,91	-324 500,52
Zysk (strata) netto	-11 920 442,65	-2 765 186,54	-2 086 135,31	-452 229,64
Całkowite dochody ogółem	-11 227 227,38	-2 604 381,31	-627 604,81	-136 051,34

Do przeliczenia danych sprawozdania z dochodów całkowitych za okres od 01 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 01 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.

PODSTAWOWE POZYCJE SPRAWOZDANIA Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH W PRZELICZENIU NA EUR

	01.01 - 30.06.2024		01.01 - 30.06.2023	
	PLN	EUR	PLN	EUR
A. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	-106 933 658,76	-24 805 413,90	2 363 865,91	512 435,71
B. Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	25 236 063,31	5 854 012,69	-2 094 317,78	-454 003,42
C. Przepływy pieniężne z działalności finansowej	17 974 581,84	4 169 565,95	-26 599 080,75	-5 766 113,32
D. Przepływy pieniężne netto razem (A+/- B+/-C)	-63 723 013,61	-14 781 835,26	-26 329 532,62	-5 707 681,04
E. Różnice kursowe	-24 266,72	-5 629,15	3 783,02	820,08
F. Środki pieniężne na początek okresu	169 704 601,00	39 030 497,01	75 981 074,31	16 201 000,94
G. Środki pieniężne na koniec okresu	105 957 320,67	24 566 965,14	49 655 324,71	11 157 747,73

*nota 2.25

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01 stycznia 2024 roku – 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 4,348 PLN/EUR,
- do obliczenia danych z pozycji G – kurs ustalony przez NBP na dzień 30 czerwca 2024 roku, tj. kurs 4,313 PLN/EUR.

Do przeliczenia danych sprawozdania z przepływów pieniężnych za okres – 01 stycznia 2023 roku – 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.

1.3. Istotne wartości oparte na profesjonalnym osądzie i szacunkach

Zasady obowiązujące w tym zakresie nie uległy zmianie w stosunku do omówionych w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31.12.2023 r.

1.4. Spółki powiązane

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Charakter powiązania	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Wartość bilansowa 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	90 538 464,10	97,63%	97,63%
UNEX Costruction Sp. z o. o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	04.07.2011	16 959,80	100%	100%
UNIBEP PPP Sp. z o.o.	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	06.11.2017	5 000,00	100%	100%
Unihouse SA	Bielsk Podlaski	realizacja projektów budowlanych	jednostka zależna	metoda pełna	01.04.2019	70 000 597,63	100%	100%
Sejdedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	jednostka współkontrolowana	metoda praw własności	10.09.2013	7 986,00	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 Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Hevelia Szcześliwicka Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	jednostka zależna pośrednio	metoda pełna	03.10.2013		97,63%	97,63%
Szcześliwicka 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%
Assef 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%

160 569 007,53

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki

*** w spółce komandytowej udział głosów w spółce-komplementariuszu

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

2. NOTY OBJAŚNIAJĄCE

2.1. Środki trwałe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Środki trwałe własne	34 245 668,22	32 199 152,69
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	56 164 084,31	45 480 166,21
Środki trwałe razem	90 409 752,53	77 679 318,90

Środki trwałe własne

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	6 210 903,59	6 116 983,61
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	19 656 087,36	18 048 874,15
Urządzenia techniczne i maszyny	5 859 976,99	6 075 634,31
Środki transportu	164 154,09	317 120,66
Inne środki trwałe	1 971 755,57	1 444 085,87
Środki trwałe w budowie	382 790,62	196 454,09
Środki trwałe własne	34 245 668,22	32 199 152,69

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Grunty	3 387 906,39	2 836 371,16
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	11 426 694,54	6 799 196,87
Urządzenia techniczne i maszyny	21 351 024,46	15 021 187,31
Środki transportu	18 858 280,03	19 780 572,91
Inne aktywa z tytułu do użytkowania	1 140 178,89	1 042 837,96
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	56 164 084,31	45 480 166,21

Zmiana stanu środków trwałych własnych:

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 458 198,13	28 452 667,08	27 749 642,44	7 999 231,37	5 508 586,07	196 454,09	76 364 779,18
Zwiększenia	137 415,90	2 330 995,71	1 127 555,44	1 508 312,03	3 203 888,27	1 253 025,93	9 561 193,28
Zakup	-	122 000,00	795 355,44	-	624 788,27	1 253 025,93	2 795 169,64
Przyjęcie z inwestycji	-	734 489,40	332 200,00	-	-	-	1 066 689,40
Przyjęcie z leasingu	-	-	-	1 508 312,03	2 579 100,00	-	4 087 412,03
Inne	137 415,90	1 474 506,31	-	-	-	-	1 611 922,21
Zmniejszenia	-	-	1 630 200,11	55 931,30	150 271,02	1 066 689,40	2 903 091,83
Sprzedaż	-	-	1 076 226,97	55 931,30	17 531,00	-	1 149 689,27
Likwidacja i inne	-	-	553 973,14	-	0,00	132 740,02	686 713,16
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	0,00	-	1 066 689,40	1 066 689,40
Wartość brutto na koniec okresu	6 595 614,03	30 783 662,79	27 246 997,77	9 451 612,10	8 562 203,32	382 790,62	83 022 880,63
Umorzenie na początek okresu	341 214,52	10 674 792,93	21 674 008,13	7 682 110,71	4 064 500,20	-	44 165 626,49
Zwiększenia	43 495,92	723 782,50	1 338 226,95	1 661 278,60	2 676 218,57	-	6 443 002,54
Amortyzacja bieżąca	43 495,92	723 782,50	1 338 226,95	1 661 278,60	2 676 218,57	-	6 443 002,54
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	0,00	1 495 710,87	2 357 357,88	-	3 853 068,75
Zmniejszenia	-	-	1 625 214,30	55 931,30	150 271,02	-	1 831 416,62
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	-	1 625 214,30	55 931,30	150 271,02	-	1 831 416,62
Umorzenie na koniec okresu	384 710,44	11 127 575,43	21 387 020,78	9 287 458,01	6 590 447,75	-	48 777 212,41
Wartość netto na początek okresu	6 116 983,61	18 048 874,15	6 075 634,31	317 120,66	1 444 085,87	196 454,09	32 199 152,69
Wartość netto na koniec okresu	6 210 903,59	19 656 087,36	5 859 976,99	164 154,09	1 971 755,57	382 790,62	34 245 668,22

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Opis	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 458 198,13	28 531 998,88	24 573 153,29	5 762 737,76	3 750 198,05	244 902,19	69 321 188,30
Zwiększenia	-	61 298,00	3 282 132,03	1 417 099,97	320 241,97	37 798,00	5 118 569,97
Zakup	-	23 500,00	682 907,98	170 291,33	320 241,97	37 798,00	1 234 739,28
Przyjęcie z inwestycji	-	37 798,00	-	-	-	-	37 798,00
Przyjęcie z leasingu	-	-	2 599 224,05	1 230 644,64	-	-	3 829 868,69
Inne	-	-	-	16 164,00	-	-	16 164,00
Zmniejszenia	-	165 515,78	1 706 249,68	209 416,25	58 700,89	37 798,00	2 177 680,60
Sprzedaż	-	157 408,97	1 625 659,23	145 657,08	54 345,92	-	1 983 071,20
Likwidacja i inne	-	-	80 590,45	63 759,17	4 354,97	-	148 704,59
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	-	-	37 798,00	37 798,00
Inne	-	8 106,81	-	-	-	-	8 106,81
Wartość brutto na koniec okresu	6 458 198,13	28 427 781,10	26 149 035,64	6 970 421,48	4 011 739,13	244 902,19	72 262 077,67
Umorzenie na początek okresu	254 222,68	9 362 035,34	17 715 530,07	5 452 229,88	2 499 596,13	-	35 283 614,10
Zwiększenia	43 495,92	590 835,72	3 587 798,39	1 319 232,92	195 056,78	-	5 736 419,73
Amortyzacja bieżąca	43 495,92	590 835,72	1 082 074,34	88 588,28	195 056,78	-	2 000 051,04
Umorzenie przyjętych z leasingu	-	-	2 505 724,05	1 230 644,64	-	-	3 736 368,69
Zmniejszenia	-	157 408,97	1 054 656,66	209 416,25	58 700,89	-	1 480 182,77
Umorzenie sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych	-	157 408,97	1 054 656,66	209 416,25	58 700,89	-	1 480 182,77
Umorzenie na koniec okresu	297 718,60	9 795 462,09	20 248 671,80	6 562 046,55	2 635 952,02	-	39 539 851,06
Wartość netto na początek okresu	6 203 975,45	19 169 963,54	6 857 623,22	310 507,88	1 250 601,92	244 902,19	34 037 574,20
Wartość netto na koniec okresu	6 160 479,53	18 632 319,01	5 900 363,84	408 374,93	1 375 787,11	244 902,19	32 722 226,61

Zmiana stanu aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	5 580 984,48	10 786 628,08	32 659 749,43	33 479 573,69	3 737 416,59	86 244 352,27
Zwiększenia	1 157 473,73	5 789 776,50	8 635 976,11	2 681 705,16	500 679,76	18 765 611,26
zawarcie i zmiana umów	1 157 473,73	5 789 776,50	8 635 976,11	2 681 705,16	500 679,76	18 765 611,26
Zmniejszenia	24 254,30	247 839,61	8 026 344,19	1 969 189,27	2 579 100,00	12 846 727,37
wygaśnięcie i zmiana umów	24 254,30	247 839,61	8 026 344,19	1 969 189,27	2 579 100,00	12 846 727,37
Wartość brutto na koniec okresu	6 714 203,91	16 328 564,97	33 269 381,35	34 192 089,58	1 658 996,35	92 163 236,16
Umorzenie na początek okresu	2 744 613,32	3 987 431,21	17 638 562,12	13 699 000,78	2 694 578,63	40 764 186,06
Zwiększenia	605 938,50	1 162 278,83	2 277 938,28	3 436 783,44	181 596,71	7 664 535,76
Amortyzacja bieżąca	605 938,50	1 162 278,83	2 277 938,28	3 436 783,44	181 596,71	7 664 535,76
Zmniejszenia	24 254,30	247 839,61	7 998 143,51	1 801 974,67	2 357 357,88	12 429 569,97
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	24 254,30	247 839,61	7 998 143,51	1 801 974,67	2 357 357,88	12 429 569,97
Umorzenia na koniec okresu	3 326 297,52	4 901 870,43	11 918 356,89	15 333 809,55	518 817,46	35 999 151,85
Wartość netto na początek okresu	2 836 371,16	6 799 196,87	15 021 187,31	19 780 572,91	1 042 837,96	45 480 166,21
Wartość netto na koniec okresu	3 387 906,39	11 426 694,54	21 351 024,46	18 858 280,03	1 140 178,89	56 164 084,31

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Opis	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne aktywa z tytułu prawa do użytkowania	Razem
Wartość brutto na początek okresu	4 738 699,30	9 631 565,91	29 300 845,11	30 524 007,23	4 550 600,24	78 745 717,79
Zwiększenia	797 062,06	1 048 398,73	4 681 565,60	3 870 929,88	222 199,72	10 620 155,99
zawarcie i zmiana umów	797 062,06	1 048 398,73	4 681 565,60	3 870 929,88	222 199,72	10 620 155,99
Zmniejszenia	-	-	2 637 528,52	1 513 071,61	-	4 150 600,13
wygaśnięcie i zmiana umów	-	-	2 637 528,52	1 496 907,61	-	4 134 436,13
inne	-	-	-	16 164,00	-	16 164,00
Wartość brutto na koniec okresu	5 535 761,36	10 679 964,64	31 344 882,19	32 881 865,50	4 772 799,96	85 215 273,65
Umorzenie na początek okresu	2 083 798,50	2 652 029,32	14 073 378,50	10 715 317,97	3 180 964,20	32 705 488,49
Zwiększenia	292 109,87	814 467,92	3 097 698,65	3 050 475,20	355 464,93	7 610 216,57
Amortyzacja bieżąca	292 109,87	814 467,92	3 097 698,65	3 050 475,20	355 464,93	7 610 216,57
Zmniejszenia	-	49 920,96	2 544 028,52	1 493 538,81	-	4 087 488,29
umorzenie z tytułu wygaśnięcia umów	-	49 920,96	2 544 028,52	1 493 538,81	-	4 087 488,29
Umorzenia na koniec okresu	2 375 908,37	3 416 576,28	14 627 048,63	12 272 254,36	3 536 429,13	36 228 216,77
Wartość netto na początek okresu	2 654 900,80	8 577 007,72	15 111 853,47	15 977 405,13	1 297 391,76	43 618 558,88
Wartość netto na koniec okresu	3 159 852,99	7 263 388,36	16 717 833,56	20 609 611,14	1 236 370,83	48 987 056,88

Na środkach trwałych na 30 czerwca 2024 roku ustanowione było zabezpieczenie na wartość 30 000 000,00 zł w postaci hipotek na potrzeby kredytów, cesji praw z polisy ubezpieczeniowej przedmiotu zabezpieczenia.

Na dzień 30 czerwca 2024 roku wykorzystanie kredytu wyniosło 7 428 562,00 zł.

Wartość netto środków trwałych stanowiących zabezpieczenie na dzień 30 czerwca 2024 roku wyniosła 6 245 367,84 zł.

2.2. Wartości niematerialne

Opis	stan na dzień	stan na dzień
	30.06.2024	31.12.2023
Wartość firmy	6 685 835,16	6 685 835,16
Nabyte koncesje, patenty, licencje i podobne wartości, w tym:	2 041 396,55	2 168 222,40
<i>oprogramowanie komputerowe</i>	1 035 619,09	1 002 807,14
<i>inne wartości niematerialne w tym licencje</i>	1 005 777,46	1 165 415,26
Wartości niematerialne w budowie	2 081 951,13	1 903 145,62
Wartości niematerialne	10 809 182,84	10 757 203,18

Zmiana stanu wartości niematerialnych:

Za okres 01.01.2024 - 30.06.2024 r.

Opis	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	6 214 074,69	2 355 737,81	1 903 145,62	17 158 793,28
Zwiększenia	-	200 550,48	-	853 575,67	1 054 126,15
Zakup	-	200 550,48	-	853 575,67	1 054 126,15
Zmniejszenia	-	143 657,56	-	674 770,16	818 427,72
Likwidacja	-	143 657,56	-	-	143 657,56
Inne korekty	-	-	-	674 770,16	674 770,16
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	6 270 967,61	2 355 737,81	2 081 951,13	17 394 491,71
Umorzenie na początek okresu	-	5 211 267,55	1 190 322,55	-	6 401 590,10
Zwiększenia	-	167 738,53	159 637,80	-	327 376,33
Amortyzacja bieżąca	-	167 738,53	159 637,80	-	327 376,33
Zmniejszenia	-	143 657,56	-	-	143 657,56
Umorzenie zlikwidowanych	-	143 657,56	-	-	143 657,56
Umorzenie na koniec okresu	-	5 235 348,52	1 349 960,35	-	6 585 308,87
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 002 807,14	1 165 415,26	1 903 145,62	10 757 203,18
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	1 035 619,09	1 005 777,46	2 081 951,13	10 809 182,84

Za okres 01.01.2023 - 30.06.2023 r.

Opis	Wartość firmy	Oprogramowanie komputerowe	Nabyte koncesje, licencje, patenty	Wartości niematerialne w budowie	Razem
Wartość brutto na początek okresu	6 685 835,16	5 459 038,05	1 765 739,96	1 111 337,19	15 021 950,36
Zwiększenia	-	554 596,37	-	340 583,42	895 179,79
Zakup	-	65 224,00	-	340 583,42	405 807,42
Przyjęcie z inwestycji	-	489 372,37	-	-	489 372,37
Zmniejszenia	-	28 829,81	59 046,00	489 372,37	577 248,18
Likwidacja	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Przekazanie z inwestycji	-	-	-	489 372,37	489 372,37
Wartość brutto na koniec okresu	6 685 835,16	5 984 804,61	1 706 693,96	962 548,24	15 339 881,97
Umorzenie na początek okresu	-	4 134 688,67	956 290,77	-	5 090 979,44
Zwiększenia	-	532 124,94	166 079,76	-	698 204,70
Amortyzacja bieżąca	-	532 066,12	166 079,76	-	698 145,88
Inne	-	58,82	-	-	58,82
Zmniejszenia	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Umorzenie zlikwidowanych	-	28 829,81	59 046,00	-	87 875,81
Umorzenie na koniec okresu	-	4 637 983,80	1 063 324,53	-	5 701 308,33
Wartość netto na początek okresu	6 685 835,16	1 324 349,38	809 449,19	1 111 337,19	9 930 970,92
Wartość netto na koniec okresu	6 685 835,16	1 346 820,81	643 369,43	962 548,24	9 638 573,64

2.3. Nieruchomość inwestycyjna

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Wartość bilansowa brutto na początek okresu	2 756 619,69	2 368 929,22
Zwiększenia	-	387 690,47
- przeszacowanie do wartości godziwej	-	387 690,47
Zmniejszenia	1 611 922,21	-
- przekwalifikowanie na środki trwałe	1 611 922,21	-
Bilans zamknięcia	1 144 697,48	2 756 619,69

2.4. Inwestycje w jednostki zależne

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Stan na początek okresu	130 481 821,53	142 864 821,53
akcje	100 476 883,63	112 859 883,63
udziały	21 959,80	21 959,80
inne	29 982 978,10	29 982 978,10
Zwiększenia	30 079 200,00	9 976 000,00
akcje	30 079 200,00	9 976 000,00
Zmniejszenia	-	22 359 000,00
akcje	-	22 359 000,00
Stan na koniec okresu	160 561 021,53	130 481 821,53

2.5. Zapasy

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Materiały	49 711 001,34	36 329 462,42
Półprodukty i produkty w toku	8 873 183,86	1 202 932,82
WARTOŚĆ ZAPASÓW BRUTTO	58 584 185,20	37 532 395,24
WARTOŚĆ ZAPASÓW NETTO	58 584 185,20	37 532 395,24

2.6. 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
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 008 193,57	9 837 807,11
Ubezpieczenia	12 079 876,55	8 611 844,61
Pozostałe	928 317,02	1 225 962,50
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	13 008 193,57	9 837 807,11

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności netto	306 007 693,27	363 220 320,25
Należności z tytułu dostaw i usług	269 073 966,85	302 697 287,42
Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	6 753 768,28	2 504 225,54
Inne należności niefinansowe	16 113 256,88	43 186 058,41
Inne należności finansowe	273 073,76	14 525,10
Zaliczki udzielone na dostawy:	13 793 627,50	14 818 223,78
na zakup towarów, materiałów i usług	13 793 627,50	14 818 223,78
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 711 511,56	7 967 369,86
Ubezpieczenia	8 724 573,21	6 659 726,86
Pozostałe	1 986 938,35	1 307 643,00
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	316 719 204,83	371 187 690,11
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności	50 098 162,16	53 319 364,11
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe brutto	366 817 366,99	424 507 054,22

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	142 560 892,79	171 571 205,88
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	51 100 768,58	71 911 589,50
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	-	9 084,58
należności przeterminowane	75 412 305,48	59 205 407,46
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG NETTO	269 073 966,85	302 697 287,42

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	28 931 697,95	36 308 256,84
powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	14 875 049,00	5 012 704,10
powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	14 375 016,92	1 644 650,46
powyżej 6 miesięcy do 1 roku	3 236 586,83	6 101 496,26
powyżej 1 roku	13 993 954,78	10 138 299,80
NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG PRZETERMINOWANE NETTO	75 412 305,48	59 205 407,46

Zmiana wartości szacunkowych należności:

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Należności krótkoterminowe	316 719 204,83	371 187 690,11
od jednostek powiązanych	22 004 551,54	55 722 795,71
od pozostałych jednostek	294 714 653,29	315 464 894,40
Oczekiwane straty kredytowe dotyczące wartości należności (wartość dodatnia)	50 098 162,16	53 319 364,11
Należności krótkoterminowe brutto	366 817 366,99	424 507 054,22

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

Na dzień bilansowy 30 czerwca 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku nie wystąpiły należności od jednego kontrahenta zewnętrznego przekraczające 10% należności ogółem.

2.7. Odpisy aktualizujące i oczekiwane straty kredytowe

OCZEKIWANE STRATY KREDYTOWE

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Stan na początek okresu	62 383 400,91	52 740 572,57
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	53 319 364,11	47 335 072,27
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 874 054,80	3 149 110,79
Aktywa kontraktowe	77 011,00	143 418,51
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00
Zwiększenia	2 909 590,14	2 780 669,45
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	2 598 963,52	2 051 131,46
Kaucje z tytułu umów o budowę	170 989,92	728 588,14
Aktywa kontraktowe	139 636,70	949,85
Zmniejszenia	6 023 331,10	2 799 272,72
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	5 820 165,47	2 244 350,41
Kaucje z tytułu umów o budowę	203 165,63	491 408,13
Aktywa kontraktowe	-	63 514,18
Stan na koniec okresu	59 269 659,95	52 721 969,30
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	50 098 162,16	47 141 853,32
Kaucje z tytułu umów o budowę	6 841 879,09	3 386 290,80
Aktywa kontraktowe	216 647,70	80 854,18
Pożyczki udzielone	2 112 971,00	2 112 971,00

ODPIS AKTUALIZUJĄCY

Na dzień 30 czerwca 2024 roku, jak i 30 czerwca 2023 roku nie było utworzonych odpisów aktualizujących na rzeczowe aktywa obrotowe i trwałe.

2.8. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	stan na dzień 30.06.2024	Stan na dzień 30.06.2023
Środki pieniężne w banku i kasie	105 957 320,67	49 655 324,71
w tym:		
różnice kursowe z wyceny bilansowej	40 787,21	-20 303,51
Razem	105 998 107,88	49 635 021,20

Wykazane w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych środki o ograniczonej możliwości dysponowania dotyczą środków na rachunkach VAT do split payment.

2.9. 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	153 944 111,81	229 769 279,27	-	- 113 120 412,83	-	270 592 978,25
Aktywa kontraktowe	153 944 111,81	229 769 279,27	-	- 113 120 412,83	-	270 592 978,25
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	81 650 462,14	-	- 29 754 862,08	-	39 448 613,25	91 344 213,31
Wycena długoterminowych kontraktów	69 104 749,15	40 258 687,49	-30 386 326,38	-	-	78 977 110,26
Zobowiązania kontraktowe	150 755 211,29	40 258 687,49	- 60 141 188,46	-	39 448 613,25	170 321 323,57

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 o prawa do płatności	Otrzymane zaliczki na realizację kontraktów	Stan na koniec okresu
Wycena długoterminowych kontraktów	238 918 251,83	139 713 399,28	-	-224 687 539,30	-	153 944 111,81
Aktywa kontraktowe	238 918 251,83	139 713 399,28	-	-224 687 539,30	-	153 944 111,81
Zaliczki otrzymane z umów z klientami	33 193 878,08	-	-28 071 498,46	-	76 528 082,52	81 650 462,14
Wycena długoterminowych kontraktów	51 531 067,63	53 945 941,14	-36 372 259,62	-	-	69 104 749,15
Zobowiązania kontraktowe	84 724 945,71	53 945 941,14	-64 443 758,08	-	76 528 082,52	150 755 211,29

Pozostałe do realizacji zobowiązania do wykonania świadczenia

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
łączna kwota ceny transakcyjnej przypisanej do wykonania świadczenia, które pozostały niespełnione na koniec okresu sprawozdawczego, do zrealizowania w ciągu:	3 885 373 345,73	3 405 310 149,79
do 1 roku	2 237 508 498,56	2 067 152 804,35
powyżej 1 roku	1 647 864 847,17	1 338 157 345,44

Informacja o przychodach ze sprzedaży produktów i usług oraz towarów i materiałów w podziale na kategorie przedstawiona jest punkcie 2.22 dotyczącym przychodów z umów z klientami.

2.10. Pożyczki udzielone

Nazwa pożyczkobiorcy	Data umowy	Kwota udzielona	Termin spłaty	Wartość bilansowa na koniec okresu
Unidevelopment S.A.	2021-06-28	50 000 000,00	2026-09-30	32 132 690,40
Unihouse S.A.	2022-12-29	30 000 000,00	2025-12-31	30 795 959,73
Unihouse S.A.	2024-04-30	4 700 000,00	2024-07-05	4 764 703,34
Unibep PPP Sp. z o.o.	2022-07-04	9 857 869,32	2033-05-27	10 421 245,06
Razem				78 114 598,53

Oczekiwane straty kredytowe dotyczące pożyczek udzielonych wynoszą 2 112 971,00 zł.

2.11. Kredyty i pożyczki oraz inne zobowiązania finansowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	155 598 008,70	132 235 482,25
Zobowiązania z tytułu kredytów	28 139 249,65	4 396 600,40
Zobowiązania z tytułu obligacji	127 458 759,05	127 838 881,85
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	33 451 188,87	20 345 027,95
Zobowiązania z tytułu kredytów w rachunku bieżącym	239 605,19	-
Zobowiązania z tytułu kredytów	21 122 867,53	9 069 404,49
Zobowiązania z tytułu obligacji	12 088 716,15	11 275 623,46
RAZEM	189 049 197,57	152 580 510,20

2.12. Leasing

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	37 349 669,91	30 971 781,00
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	16 752 283,26	12 299 324,80
Razem	54 101 953,17	43 271 105,80
W tym:		
Zobowiązania z tytułu najmów	19 479 456,00	10 948 934,88
zobowiązanie leasingowe z tytułu PWUG	2 000 637,68	2 001 916,00
zobowiązanie leasingowe z tytułu najmu lokali	12 698 549,22	7 730 245,02
zobowiązanie leasingowe z tytułu pozostałych najmów	4 780 269,10	1 216 773,86

2.13. Pochodne instrumenty finansowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9 084 145,22	7 532 495,38
Aktywa z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	9 084 145,22	7 532 495,38
Razem	9 084 145,22	7 532 495,38

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	758 996,11	-
Zobowiązania z tytułu instrumentów pochodnych w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	758 996,11	-
Razem	758 996,11	-

2.14. 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	9 484 028,07	9 152 441,17
Zatrzymane przez odbiorców - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	12 667 524,70	16 734 984,73
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców netto	22 151 552,77	25 887 425,90
Oczekiwane straty kredytowe należności z tytułu kaucji	6 841 879,09	6 874 054,80
Ogółem kaucje z tytułu umów z klientami zatrzymane przez odbiorców po odpisie aktualizującym brutto	28 993 431,86	32 761 480,70
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu po upływie 12 miesięcy	51 426 104,70	49 748 393,17
Zatrzymane dostawcom - do zwrotu w ciągu 12 miesięcy	68 342 296,11	62 695 867,14
Ogółem kaucje zatrzymane dostawcom	119 768 400,81	112 444 260,31

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Dyskonto kaucji z tytułu umów z klientami zatrzymanych przez odbiorców	1 410 409,40	1 039 619,97
Dyskonto kaucji zatrzymanych dostawcom	27 299 469,74	25 613 840,15

Na 30 czerwca 2024 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 24,05% (dla jednego projektu 14,34%) wszystkich należności z tytułu kaucji. Na 31 grudnia 2023 roku największe zatrzymane kaucje przez jednego odbiorcę wynosiły 29,12% (dla jednego projektu 13,39%) wszystkich należności z tytułu kaucji.

2.15. Rezerwy

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Odprawy emerytalne	2 846 090,00	1 753 550,00
wartość bieżąca na dzień bilansowy	2 846 090,00	1 753 550,00
Odprawy rentowe	266 227,00	179 004,50
wartość bieżąca na dzień bilansowy	266 227,00	179 004,50
Zobowiązania z tytułu świadczeń emerytalno-rentowych, w tym:	3 112 317,00	1 932 554,50
część długoterminowa	2 907 345,00	1 762 211,00
część krótkoterminowa	204 972,00	170 343,50

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	53 816 964,74	38 568 064,00
Naprawy gwarancyjne	53 816 964,74	38 568 064,00
Zwiększenia	8 718 204,97	7 380 868,65
Naprawy gwarancyjne	8 718 204,97	7 380 868,65
Rozwiązanie	477 139,64	2 334 133,81
Naprawy gwarancyjne - przesunięcie do krótkoterminowych	477 139,64	2 334 133,81
POZOSTAŁE DŁUGOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	62 058 030,07	43 614 798,84
Naprawy gwarancyjne	62 058 030,07	43 614 798,84

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA POCZĄTEK OKRESU	211 421 742,05	179 893 032,14
Świadczenia pracownicze	19 830 865,53	22 734 686,06
Naprawy gwarancyjne	12 457 644,51	3 791 708,32
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	20 458 956,34	757 739,19
Koszty podwykonawców	142 302 096,01	150 554 929,91
Sprawy sporne	15 636 937,83	1 200 000,00
Koszty pozostałe	735 241,83	853 968,66
Zwiększenia	576 728 871,70	567 331 636,16
Świadczenia pracownicze	19 494 269,06	9 731 880,22
Naprawy gwarancyjne	477 139,64	2 334 133,81
Koszty podwykonawców	555 469 111,89	553 699 108,75
Koszty pozostałe	1 288 351,11	1 566 513,38
Wykorzystanie	561 892 221,30	579 128 824,58
Świadczenia pracownicze	15 732 406,42	12 125 704,69
Naprawy gwarancyjne	4 878 406,30	2 154 213,63
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	5 316 600,56	650 331,95
Koszty podwykonawców	529 114 707,66	562 595 472,56
Sprawy sporne	6 120 000,00	-
Koszty pozostałe	730 100,36	1 603 101,75
POZOSTAŁE KRÓTKOTERMINOWE REZERWY NA KONIEC OKRESU	226 258 392,45	168 095 843,72
Świadczenia pracownicze	23 592 728,17	20 340 861,59
Naprawy gwarancyjne	8 056 377,85	3 971 628,50
Planowane starty w kontraktach długoterminowych	15 142 355,78	107 407,24
Koszty podwykonawców	168 656 500,24	141 658 566,10
Sprawy sporne	9 516 937,83	1 200 000,00
Koszty pozostałe	1 293 492,58	817 380,29

2.16. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Pozostałe zobowiązania	329 036,05	363 606,35
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	329 036,05	363 606,35

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	348 015 770,44	378 731 601,33
Z tytułu dostaw i usług	251 570 538,97	332 702 585,26
Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń	14 399 100,99	24 171 204,01
Z tytułu wynagrodzeń	6 116,26	1 349 576,34
Rozliczenia międzyokresowe bierne	80 856 377,06	19 977 822,42
Fundusze specjalne	18 255,16	18 255,16
Pozostałe zobowiązania	1 165 382,00	512 158,14
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	348 015 770,44	378 731 601,33

Spółka Unibep SA w swojej działalności stosuje finansowanie łańcucha dostaw w formie faktoringu odwrotnego wobec swoich Dostawców.

Spółka Unibep SA 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 spółkę do faktora jako przepływy z działalności operacyjnej.

W faktoringu odwrotnym uczestniczą dostawcy materiałów jak i podwykonawcy usług. Spółka wydłuża 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: weksla, pełnomocnictwa do rachunku bankowego, oświadczenia o poddaniu się egzekucji lub przelewu wierzytelności z kontraktów.

Spółka 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 faktoringiem odwrotnym w kwocie 64 318 447 zł, natomiast na dzień 31 grudnia 2023 roku odpowiednia wartość sald wynosiła 58 346 752 zł.

2.17. Odroczonego podatek dochodowy

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

Opis	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	12 592 176,00	729 562,00	-	13 321 738,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	4 829 287,00	739 818,00	-	5 569 105,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	30 833 185,00	16 574 262,00	-	47 407 447,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	13 129 902,00	1 875 749,00	-	15 005 651,00
Kontrakty - rezerwa na straty	3 887 202,00	-1 008 297,00	-	2 878 905,00
Produkcja niezakończona podatkowo	16 525 193,00	10 094 003,00	-	26 619 196,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	529 664,00	-39 911,00	-	489 753,00
Nieopłacone odsetki	7 762,00	-1 872,00	-	5 890,00
Dyskonto należności	197 528,00	70 450,00	-	267 978,00
Odpis na pozostałe aktywa	15 722 493,00	-605 219,00	-	15 117 274,00
Wycena instrumentów pochodnych	78 581,00	444 075,00	-	522 656,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	204 118,00	87 586,00	-	291 704,00
Pozostałe tytuły	-4 434,00	658 445,00	-	654 011,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	8 401 808,00	1 877 563,00	-	10 279 371,00
Strata podatkowa	5 159 038,00	-72 473,00	-	5 086 565,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	184 008,00	-	-	184 008,00
Ogółem	112 505 511,00	31 423 741,00	-	143 929 252,00

Za okres 01.01.2023 – 31.12.2023 r.

Opis	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	8 048 357,00	4 543 819,00	-	12 592 176,00
Rezerwa na świadczenia pracownicze	5 435 483,00	-606 196,00	-	4 829 287,00
Rezerwa na koszty podwykonawców	38 395 423,00	-7 562 238,00	-	30 833 185,00
Rezerwa na zobowiązania	228 000,00	-	-	228 000,00
Kontrakty (zmniejszenie przychodów "-")	9 790 903,00	3 338 999,00	-	13 129 902,00
Kontrakty - rezerwa na straty	143 970,00	3 743 232,00	-	3 887 202,00
Produkcja niezakończona podatkowo	14 929 014,00	1 596 179,00	-	16 525 193,00
Ujemne niezrealizowane różnice kursowe	787 916,00	-258 252,00	-	529 664,00
Nieopłacone odsetki	6 480,00	1 282,00	-	7 762,00
Dyskonto należności	707 941,00	-510 413,00	-	197 528,00
Odpis na pozostałe aktywa	9 397 068,00	6 325 425,00	-	15 722 493,00
Wycena instrumentów pochodnych	-118 978,00	197 559,00	-	78 581,00
Wycena kredytów, pożyczek, obligacji, weksli	12 163,00	191 955,00	-	204 118,00
Pozostałe tytuły	187 980,00	-192 414,00	-	-4 434,00
Leasing(zobowiązania z tytułu leasingu)	9 033 546,00	-631 738,00	-	8 401 808,00
Strata podatkowa	0,00	5 159 038,00	-	5 159 038,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	29 826,00	-	154 182,00	184 008,00
Kapitał z aktualizacji – wycena instrumentów pochodnych	67 488,00	-	-67 488,00	-
Ogółem	97 082 580,00	15 336 237,00	86 694,00	112 505 511,00

Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Za okres 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

Opis	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 "+")	29 264 014,00	22 189 815,00	-	51 453 829,00
Leasing(wartość netto środków trwałych z tytułu leasingu)	8 537 679,00	2 038 233,00	-	10 575 912,00
Dyskonto zobowiązań	4 866 630,00	320 269,00	-	5 186 899,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 698 224,00	-3 140,00	-	2 695 084,00
Odsetki nieotrzymane	134 597,00	12 294,00	-	146 891,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	354 131,00	-54 885,00	-	299 246,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	116 610,00	184 334,00	-	300 944,00
Wycena instrumentów pochodnych	764 404,00	432 073,00	-	1 196 477,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	1 939 739,00	-429 443,00	-	1 510 296,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	745 352,00	-	162 606,00	907 958,00
Ogółem	49 421 380,00	24 689 550,00	162 606,00	74 273 536,00

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 "+")	45 216 032,00	-15 952 018,00	-	29 264 014,00
Leasing (wartość netto aktywów z tytułu prawa do użytkowania)	9 017 219,00	-479 540,00	-	8 537 679,00
Dyskonto zobowiązań	4 423 424,00	443 206,00	-	4 866 630,00
Kary naliczone a nie otrzymane	2 573 908,00	124 316,00	-	2 698 224,00
Odsetki nieotrzymane	245 787,00	-111 190,00	-	134 597,00
Dodatnie niezrealizowane różnice kursowe	377 750,00	-23 619,00	-	354 131,00
Wycena obligacji, kredytów, pożyczek, weksli	185 510,00	-68 900,00	-	116 610,00
Wycena instrumentów pochodnych	29 633,00	734 771,00	-	764 404,00
Różnica między wartością podatkową i bilansową środków trwałych	2 304 343,00	-364 604,00	-	1 939 739,00
Kapitał z aktualizacji - wycena instrumentów pochodnych	-	-	745 352,00	745 352,00
Zyski i straty aktuarialne rozliczane w kapitale z aktualizacji	12 051,00	-	-12 051,00	-
Razem	64 385 657,00	-15 697 528,00	733 301,00	49 421 380,00

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa i rezerwy z tytułu podatku odroczonego prezentowane są per saldo. Na dzień 30 czerwca 2024 roku stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego wynosi 69 655 716,00 zł, a na 31 grudnia 2023 roku wartość aktywów z tego tytułu wynosiła 63 084 131,00 zł.

UZGODNIENIE

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-18 228 477,92	-1 496 920,91
Według stawki podatkowej wynoszącej 19%	-3 463 411,00	-284 415,00
Różnica w obciążeniach działalności zagranicznych	-71 571,85	3 942,00
Trwałe różnice nie objęte podatkiem dochodowym bieżącym i odroczonym	-2 618 297,00	574 415,00
Rozliczenie straty	-72 473,00	-
Inne	-82 282,42	295 272,40
Obciążenie rzeczywiste z tytułu podatku dochodowego	-6 308 035,27	589 214,40
Efektywna stawka podatkowa	34,61	-39,36

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W RZIS

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Bieżący podatek dochodowy	426 155,73	5 465 615,40
Dotyczący roku obrotowego	426 155,73	5 465 615,40
Odroczony podatek dochodowy	-6 734 191,00	-4 876 401,00
Związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-6 734 191,00	-4 876 401,00
Obciążenie podatkowe wykazane w rachunku i strat	-6 308 035,27	589 214,40

PODATEK DOCHODOWY WYKAZANY W KAPITALE WŁASNYM

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Odroczony podatek dochodowy	162 606,00	342 125,00
Podatek od zysku / straty netto z tytułu aktualizacji wyceny zabezpieczeń przepływów pieniężnych	162 606,00	342 125,00
(Korzyść podatkowa) / obciążenie podatkowe wykazane w pozostałych dochodach całkowitych	162 606,00	342 125,00

Spółka na dzień 30 czerwca 2024 roku rozpoznaje aktywa z tytułu strat podatkowych w kwocie 5 086 565,00 zł.

W pierwszym półroczu 2024 roku w obszarze kontroli podatkowych nie nastąpiły zmiany w stosunku do opisanych w nocie 6.16 Jednostkowego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2023.

Generalnie Spółka 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 znaczących 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.

2.18. Kapitały

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

- 27 227 184 akcji 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 VI. Informacji ogólnych „Znaczący akcjonariusze”.

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

Na poczet kapitału UNIBEP SA nie wnoszono wkładów niepieniężnych.

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

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 Jednostkowym Sprawozdaniu Finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku nie uległ zmianie. Zgodnie z uchwałą ZWZA kapitał w kwocie 64 482 266,31 zł został przeznaczony na pokrycie straty. W sprawozdaniu kwota ta, wykazana jest jako pomniejszenie zysków zatrzymanych.

Pozostałe kapitały rezerwowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kapitał z wymiany udziałów w spółkach zależnych	28 884 090,00	28 884 090,00
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-784 455,00	-784 455,00
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających w rachunkowości zabezpieczeń	3 870 766,27	3 177 551,00
Aktualizacja środków trwałych	4 652 181,51	4 652 181,51
Kapitał rezerwowy z tytułu programu motywacyjnego	4 891 653,84	4 534 153,84
Pozostałe kapitały rezerwowe	41 514 236,62	40 821 021,35

Zyski zatrzymane

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
Kapitał zapasowy utworzony z zysków zatrzymanych	1 169 021,13	91 823 441,88
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej przeznaczony na pokrycie strat	-64 482 266,31	-
Kapitał rezerwowy na skup akcji własnych utworzony z zysków zatrzymanych	-	14 413 500,00
Kapitał z aktualizacji wyceny przeznaczony na pokrycie strat	-1 092 358,40	-1 092 358,40
Zysk (strata) z lat ubiegłych netto	-	-5 241 185,88
Zysk (strata) bieżący netto	-11 920 442,65	-164 309 001,18
Zyski (straty) zatrzymane	-76 326 046,23	-64 405 603,58

Wartość księgową	34 499 014,81	45 726 242,19
Liczba akcji	32 820 634	32 820 634
Wartość księgową na jedną akcję	1,05	1,39

2.19. Emisja, wykup oraz spłata dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku Unibep SA nie dokonywała emisji, wykupu oraz spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

2.20. Wyłacona (lub zadeklarowana) dywidenda

Walne Zwyczajne Zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA nie podjęło uchwał w sprawie wypłaty dywidendy za 2023 rok.

2.21. Informacja dotycząca segmentów operacyjnych

Za okres 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody z umów z klientami	533 040 501,90	225 517 021,39	-172 842,89	192 755 335,19	951 140 015,59
sprzedaż zewnętrzna	533 040 501,90	225 517 021,39	-172 842,89	192 755 335,19	951 140 015,59
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	-	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	515 836 950,95	208 167 296,74	32 384,09	215 985 766,46	940 022 398,24
Zysk brutto ze sprzedaży	17 203 550,95	17 349 724,65	- 205 226,98	- 23 230 431,27	11 117 617,35
% zysku brutto ze sprzedaży	3,23%	7,69%	118,74%	-12,05%	1,17%
Koszty sprzedaży			X		-
Koszty zarządu			X		35 686 971,15
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X		989 180,34
Zysk z działalności operacyjnej			X		- 23 580 173,46
Przychody finansowe			X		19 131 343,99
w tym: przychody odsetkowe	4 136 169,11	26 795,19	9 413,01	-	4 172 377,31
Koszty finansowe					16 893 389,41
w tym: koszty odsetkowe	5 227 183,18	2 062 340,31	41 039,47	2 128 811,23	9 459 374,19
Oczekiwane straty kredytowe			X		- 3 113 740,96
Zysk przed opodatkowaniem			X		- 18 228 477,92
Podatek dochodowy			X		- 6 308 035,27
Zysk netto			X		- 11 920 442,65

Za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody z umów z klientami	576 611 392,60	138 009 250,42	28 835 316,71	257 732 318,65	1 001 188 278,38
sprzedaż zewnętrzna	576 611 392,60	138 009 250,42	28 835 316,71	257 732 318,65	1 001 188 278,38
sprzedaż na rzecz innych segmentów	-	-	-	-	-
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	567 413 964,86	135 084 585,80	29 965 466,42	243 437 433,26	975 901 450,34
Zysk brutto ze sprzedaży	9 197 427,74	2 924 664,62	- 1 130 149,71	14 294 885,39	25 286 828,04
% zysku brutto ze sprzedaży	1,60%	2,12%	-3,92%	5,55%	2,53%
Koszty sprzedaży			X		-
Koszty zarządu			X		20 529 231,68
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej			X		2 320 075,02
Zysk z działalności operacyjnej			X		7 077 671,38
Przychody finansowe			X		8 327 479,85
w tym: przychody odsetkowe	5 025 838,81	92,99	- 2 797,57	494 867,30	5 518 001,53
Koszty finansowe					16 934 452,64
w tym: koszty odsetkowe	8 498 023,27	1 157 355,41	3 791,72	93 879,45	9 753 049,85
Oczekiwane straty kredytowe			X		- 32 380,50
Zysk przed opodatkowaniem			X		- 1 496 920,91
Podatek dochodowy			X		589 214,40
Zysk netto			X		- 2 086 135,31

Stan na dzień 30.06.2024 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	369 336 827,50	316 949 915,78	177 637 577,26	324 212,19	344 023 899,32	1 208 272 432,05
Razem aktywa	369 336 827,50	316 949 915,78	177 637 577,26	324 212,19	344 023 899,32	1 208 272 432,05
Kapitał własny	-	-	-	-	34 499 014,81	34 499 014,81
Zobowiązania	519 424 026,37	256 817 200,75	236 107 211,52	3 020 927,88	158 404 050,72	1 173 773 417,24
Razem pasywa	519 424 026,37	256 817 200,75	236 107 211,52	3 020 927,88	192 903 065,53	1 208 272 432,05
Amortyzacja	3 424 238,42	6 082 189,20	1 051 388,23	19 587,78	-	10 577 403,63

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Budownictwo energetyczno – przemysłowe	Budownictwo modułowe	Kwoty nie przypisane do segmentów	Razem
Aktywa	390 572 488,27	166 901 081,06	197 935 983,97	31 150 985,51	365 793 249,08	1 152 353 787,89
Razem aktywa	390 572 488,27	166 901 081,06	197 935 983,97	31 150 985,51	365 793 249,08	1 152 353 787,89
Kapitał własny	-	-	-	-	45 726 242,19	45 726 242,19
Zobowiązania	500 243 305,37	176 554 941,75	265 078 921,38	5 602 709,22	159 147 667,98	1 106 627 545,70
Razem pasywa	500 243 305,37	176 554 941,75	265 078 921,38	5 602 709,22	204 873 910,17	1 152 353 787,89
Amortyzacja	7 499 295,99	12 298 871,37	1 349 405,29	63 929,29	-	21 211 501,94

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
KRAJ	930 822 467,70	972 833 603,86	100 958 847,12	88 220 476,21
EKSPORT, w tym:	20 317 547,89	28 354 674,52	260 088,25	216 045,87
Skandynawia, w tym:	- 172 842,89	28 835 316,71	-	-
Szwecja	- 573,18	28 876 840,65	-	216 045,87
Inne rynki, w tym:	20 490 390,78	- 480 642,19	260 088,25	211 164,98
Białoruś**	20 271 269,15	-	255 677,97	211 164,98
Razem	951 140 015,59	1 001 188 278,38	101 218 935,37	88 436 522,08

* aktywa trwałe – tj. środki trwałe i wartości niematerialne

** 2024r. – budowa Ambasady RP w Mińsku

Spółka Unibep SA w I półroczu 2024 roku nie uzyskała od jednego kontrahenta zewnętrznego przychodów w wysokości przekraczającej 10% łącznych przychodów z umów z klientami, natomiast w I półroczu 2023 roku w Spółce Unibep SA taki przychód od jednego klienta zewnętrznego wystąpił.

2.22. 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
Razem przychody ze sprzedaży produktów - kraj	929 060 244,95	964 930 610,40
Sprzedaż usług budowlanych	926 433 251,81	961 710 659,02
Sprzedaż usług pozostałych	2 626 993,14	3 219 951,38
Razem przychody ze sprzedaży produktów - export	20 317 547,89	28 354 674,52
Sprzedaż usług budowlanych	20 317 547,89	28 354 674,52
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	949 377 792,84	993 285 284,92

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

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Sprzedaż materiałów - kraj	1 762 222,75	7 902 993,46
Działalność budowlana	1 762 222,75	7 902 993,46
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	1 762 222,75	7 902 993,46

Podział przychodów według kategorii klientów

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Klient publiczny	424 082 801,10	284 747 169,00
Klient prywatny	527 057 214,49	716 441 109,38
Przychody umów z klientami	951 140 015,59	1 001 188 278,38

Podział przychodów według kategorii ceny

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
Ryczałt	881 663 940,00	932 803 682,98
Kosztorys	69 476 075,59	68 384 595,40
Przychody umów z klientami	951 140 015,59	1 001 188 278,38

2.23. Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje

2.23.1. Aktywa i zobowiązania warunkowe

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
AKTYWA WARUNKOWE	4 800,00	4 800,00
Od pozostałych jednostek	4 800,00	4 800,00
Otrzymane weksle jako zabezpieczenia	4 800,00	4 800,00
ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	190 546 192,88	135 782 435,60
Na rzecz jednostek powiązanych	17 082 144,21	16 726 705,00
Udzielone poręczenia	17 082 144,21	16 726 705,00
Na rzecz pozostałych jednostek	173 464 048,67	119 055 730,60
Sprawy sporne	173 464 048,67	119 055 730,60

Sprawy sporne

W stosunku do informacji dotyczącej spraw spornych zamieszczonej w jednostkowym sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za 2023 rok i I kwartał 2024 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 r. a jego odbiór został stwierdzony protokołem z 29 listopada 2013 r. Trwa zabezpieczenie dowodu przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa.
2.	Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich (PZDW)	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 r. Sąd wydał wyrok częściowy zasądający zapłatę na rzecz Unibep SA kwoty 799 tys. zł oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopotcie 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.	Odszkodowanie	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.	Deven sp. z o.o. Sp.k.	554	PLN	W styczniu 2020 roku został wydany nakaz zapłaty obciążający solidarnie Unibep SA oraz Klimar Plus Sp. z o.o. kwotą <u>554 tys. zł</u> . 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.	Seniorenpark Wunstorf GmbH	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 Oeynhausien, Dom Seniora – Südbrookmerland. W związku z tym sprawy sporne z powództwa Seniorenpark Wunstorf GmbH oraz przeciwko Aureus Residenzbau GmbH będą potączone do wspólnego rozpoznania. Strony zawarły ugodę oczekujemy na zatwierdzenie ugody przez Sąd.
5.	Odszkodowanie	162	<u>PLN</u>	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 przeciwko Spółce 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 <u>dostosowania źródeł ciepła w Energetyce Cieszyńskiej</u> Strony złożyły wniosek 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 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 wniosek 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 SA 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 postępowanie odbyły się rozprawy na których byli przesłuchiwać 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 9 maja 2024 nie odbyła się. Nowy termin rozprawy został wyznaczony na dzień 27 sierpnia 2024 roku odbyła się. Kolejny termin rozprawy został wyznaczony na dzień 26 listopada 2024 roku.
7.	Przedsiębiorstw 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.	Wromac Sp. z o.o.	711	PLN	W grudniu 2023 roku Unibep SA wniósł pozew dotyczący zapłaty za zastępcze usunięcia wad stwierdzonych w związku z realizacją <u>budowy budynku biurowego Carpathia</u> . 11 czerwca 2024 roku odbyło się posiedzenie mediacyjne, Stronom nie udało się dojść do porozumienia. Sprawa wróci prawdopodobnie do Sądu.
10.	Miasto Ostrołęka	499	PLN	W lipcu 2022 roku Unibep SA złożył pozew w związku ze 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.	Łukasz Góra BWD Komplex	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 <u>budową budynków mieszkalnych wielorodzinnych na Woli w Warszawie</u> . 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 czerwca 2024 roku w związku z możliwym dojściem do porozumienia.

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

Sprawy z powództwa Unibep S. A. oraz dawniej Budrex Sp. z o. o.

L.p.	Pozwany	Roszczenie (w tys.)	Waluta	Opis
1.	Polaqua Sp. z o. o.	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.	Polaqua Sp. z o. o.	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.	PKP Polskie Linie Kolejowe SA	2 210	PLN	W grudniu 2022 roku spółka Budrex Sp. z o. o. złożyła pozew dotyczy 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.	Trakcja PRKiL SA	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.

2.23.2. Gwarancje

	stan na dzień 30.06.2024	stan na dzień 31.12.2023
OTRZYMANE GWARANCJE	71 756 396,47	56 279 588,07
Od pozostałych jednostek	71 756 396,47	56 279 588,07
UDZIELONE GWARANCJE	762 471 982,94	798 862 147,98
Na rzecz jednostek powiązanych	12 131 344,33	18 210 555,33
Na rzecz pozostałych jednostek	750 340 638,61	780 651 592,65

W okresie od 1 stycznia 2024 roku do 30 czerwca 2024 roku udzielono gwarancji na kwotę 132 698 661,57zł, a otrzymano gwarancje w kwocie 22 916 759,19 zł.

2.24. Instrumenty finansowe

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 z klientami	22 151 552,77	-	-	-119 768 400,81	-	-97 616 848,04
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	269 347 040,61	-	-	-	-	269 347 040,61
Pożyczki udzielone	78 114 598,53	-	-	-	-	78 114 598,53
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	9 084 145,22	-5 537 720,38	-	4 778 724,27	8 325 149,11
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	105 957 320,67	-	-	-	-	105 957 320,67
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-	-243 151 150,74	-	-243 151 150,74
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-	-251 570 538,97	-	-251 570 538,97
	475 570 512,58	9 084 145,22	-5 537 720,38	-614 490 090,52	4 778 724,27	-130 594 428,83

*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 według zamortyzowanego kosztu	Instrumenty zabezpieczające w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	Razem
Kaucje z tytułu umów z klientami	25 887 425,90	-	-112 444 260,31	-	-86 556 834,41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności finansowe*	302 711 812,52	-	-	-	302 711 812,52
Pożyczki udzielone	90 441 598,26	-	-	-	90 441 598,26
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	3 609 592,33	-	3 922 903,05	7 532 495,38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 704 601,00	-	-	-	169 704 601,00
Kredyty, pożyczki i inne zewnętrzne źródła finansowania	-	-	-195 851 616,00	-	-195 851 616,00
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-	-332 702 585,26	-	-332 702 585,26
	588 745 437,68	3 609 592,33	-640 998 461,57	3 922 903,05	-44 720 528,51

*z wyłączeniem należności z tytułu zaliczek

Aktywa i zobowiązania finansowe 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	-	9 084 145,22	-	9 084 145,22
Razem	-	9 084 145,22	-	9 084 145,22

Stan na dzień 31.12.2023 r.

	Poziom 1	Poziom 2	Poziom 3	Razem
Pochodne instrumenty finansowe w rachunkowości zabezpieczeń przepływów pieniężnych	-	7 532 495,38	-	7 532 495,38
Razem	-	7 532 495,38	-	7 532 495,38

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
Razem	-	758 996,11	-	758 996,11

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	9 084 145,22	7 532 495,38
Forward		
Razem	9 084 145,22	7 532 495,38

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	758 996,11	-
Forward		
Razem	758 996,11	-

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	9 084 145,22	3 434 047,77
od 1 do 3 lat	-	4 098 447,61
Razem	9 084 145,22	7 532 495,38

Zobowiązania 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	-	-
od 1 do 3 lat	758 996,11	-
Razem	758 996,11	-

2.25. Zysk (strata) na jedną akcję

	01.01-30.06.2024	01.01-30.06.2023
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	-11 920 442,65	-2 086 135,31
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	-11 920 442,65	-2 086 135,31
Zysk (strata) na 1 akcję	-0,36	-0,06

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 3. niniejszego sprawozdania.

2.26. Transakcje z podmiotami powiązаными

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	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe	Rezerwy
Podmioty zależne, zależne pośrednio	21 990 661,36	584 485,86	7 654 483,14	7 705 447,16	2 627 334,00	78 114 598,53	7 277 606,33	6 364 996,38	9 771,34
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	13 890,18	27 157,25	-	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаными	22 004 551,54	611 643,11	7 654 483,14	7 705 447,16	2 627 334,00	78 114 598,53	7 277 606,33	6 364 996,38	9 771,34

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	Kaucje z tytułu umów z klientami - należności	Aktywa kontraktowe	Zobowiązania kontraktowe	Pożyczki udzielone	Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	Środki trwałe
Podmioty zależne, zależne pośrednio	55 713 268,55	1 589 587,16	4 892 894,41	4 919 603,39	3 100 000,00	90 441 598,26	6 925 331,60	6 161 090,45
Podmioty współkontrolowane, współkontrolowane pośrednio	9 527,16	27 767,60	-	-	-	-	-	-
Ogółem transakcje z podmiotami powiązаными	55 722 795,71	1 617 354,76	4 892 894,41	4 919 603,39	3 100 000,00	90 441 598,26	6 925 331,60	6 161 090,45

Za okres 01.01.2024 – 30.06.2024 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	29 242 187,00	2 911 970,82	15 979 484,99	270 230,46	29 735,50
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	29 242 187,00	2 911 970,82	15 979 484,99	270 230,46	29 735,50

Za okres 01.01.2023 – 30.06.2023 r.

	Przychody z umów z klientami	Zakup produktów, materiałów i towarów	Przychody finansowe	Koszty finansowe	Pozostałe koszty operacyjne
Podmioty zależne, zależne pośrednio	58 438 031,88	31 215 242,29	5 298 790,99	230 024,00	6 032,95
Podmioty wspólnokontrolowane, wspólnokontrolowane pośrednio	-	-	-	-	1 209,34
Ogółem transakcje z podmiotami powiązanymi	58 438 031,88	31 215 242,29	5 298 790,99	230 024,00	7 242,29

W okresie od 1 stycznia 2024 do 30 czerwca 2024 roku członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej nie dokonali zakupów w Spółce oraz nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

W okresie od 1 stycznia 2023 do 30 czerwca 2023 roku członkowie Zarządu dokonali zakupów w Spółce na łączną kwotę 1,0 tys. zł, w tym okresie nie dokonano zakupów od podmiotów powiązanych poprzez Zarząd i Radę Nadzorczą.

2.27. Członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki oraz osoby i podmioty blisko z nimi związane

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
Razem	2 005 327,85

*pełnił funkcję do 23.04.2024r.

**pełnił funkcję do 05.03.2024r.

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
Razem	1 756 970,22	302 914,29	2 059 884,51

*w 2023 roku zostały wypłacone premie za rok 2022 w kwocie 302 914,29 zł niezwiązane z funkcją członka Zarządu

Informacje dotyczące zasad wynagradzania Zarządu w 2024 roku zostały opublikowane w sprawozdaniu finansowym za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku – pkt. 6.34.

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
Razem	588 000,00	30 000,00	618 000,00

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
Jarostaw 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 Karnowski	20 000,00	-	20 000,00
Dariusz Marian Kacprzyk	4 354,84	-	4 354,84
Razem	498 354,84	30 000,00	528 354,84

Ponadto w okresie od 1 stycznia do 30 czerwca 2024 roku dokonano wypłat wynagrodzeń ze stosunku pracy osobom blisko związanym z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej w wysokości 6,9 tys. zł, natomiast w okresie porównywalnym takich wynagrodzeń nie było.

3. Program motywacyjny

Program Motywacyjny został szczegółowo omówiony w punkcie 6.10. 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 S.A. z dnia 15 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów” ustaliło, że Rada Nadzorcza może postanowić o wcześniejszym zakończeniu realizacji Programu Motywacyjnego przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 i przed zbyciem wszystkich akcji w ramach Programu Motywacyjnego na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego.

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

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

4. Wpływ sytuacji wojennej na działalność Spółki

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

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

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

5. Zdarzenia po dniu bilansowym

Zawarcie umów finansowych

- 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
- 8 sierpnia 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii kredytowej z mBank SA w kwocie 80 mln zł do 29 sierpnia 2025 roku, w ramach którego Unihouse SA dysponować będzie sublimitem do kwoty 250 tys. zł
- 21 sierpnia 2024 roku Unibep SA podpisał z Velo Bank SA umowę o linię gwarancyjną w kwocie 15 mln do dnia 15 sierpnia 2025 roku

Zawarcie istotnych umów

- **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)

- **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 - odciążenie 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 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)

6. Zatwierdzenie Sprawozdania Finansowego

Spółka 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało autoryzowane przez Zarząd Unibep SA i zatwierdzone do publikacji w dniu 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 Sterczyński

Członek Zarządu

Zbigniew Tadeusz Gościcki

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Główna Księgową

Krzyszyna Kobylińska



UNIBEP SA, UL. 3 MAJA 19, 17-100 BIELSK PODLASKI

TEL.: (48 85) 731 80 00, FAX: (48 85) 730 68 68

E-MAIL: BIURO@UNIBEP.PL, WWW.UNIBEP.PL