

1Q2024



**SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT  
ZA I KWARTAŁ 2024 ROKU**

BIELSK PODLASKI, 29 MAJA 2024 ROKU

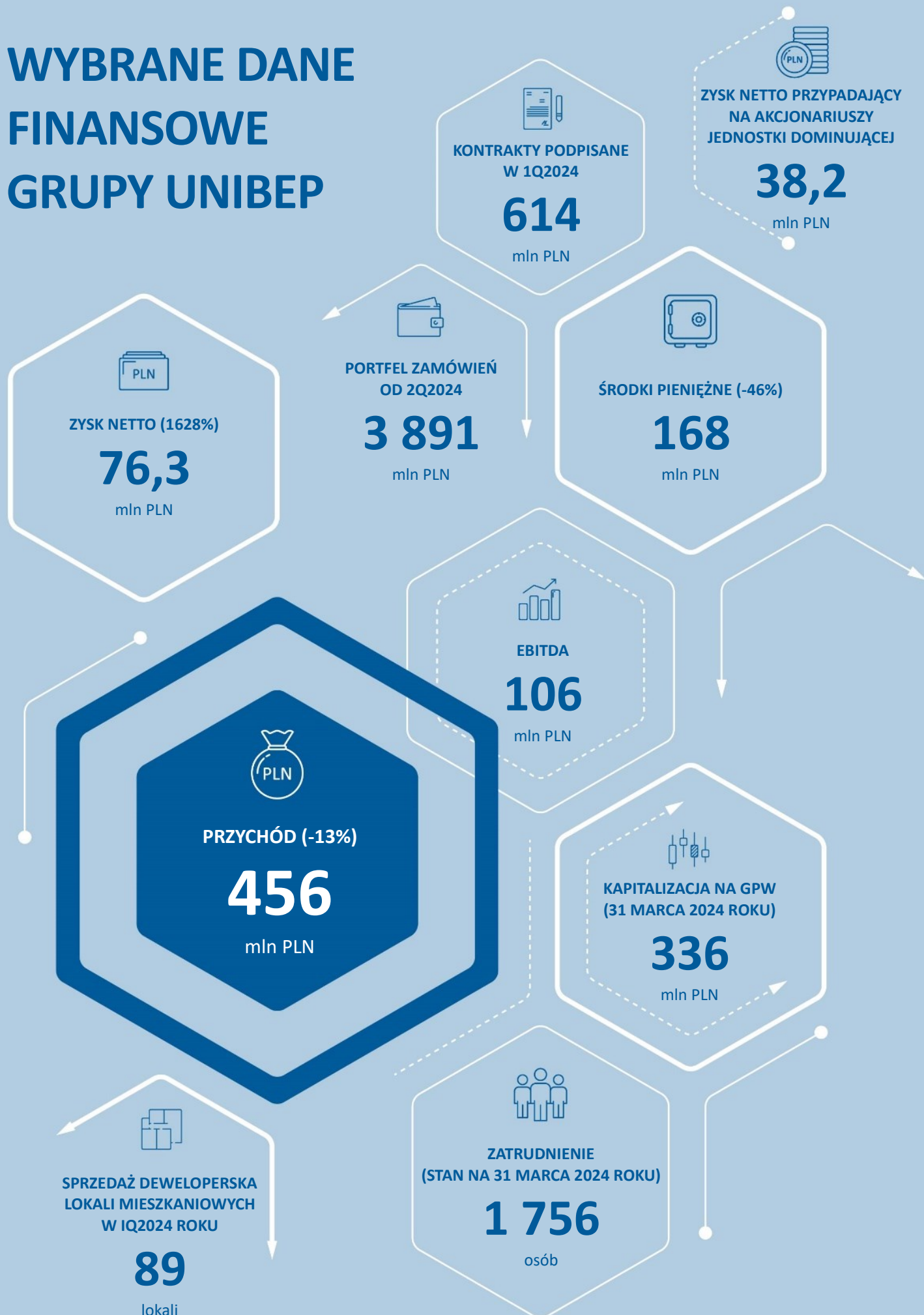
Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I kw. 2024 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 66 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 62 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

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

# SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	<b>Wybrane dane finansowe .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Informacja o istotnych wydarzeniach .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Zdarzenia w okresie I kwartału 2024 roku.....	8
2.2.	Umowy dotyczące finansowania działalności .....	10
2.3.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	10
<b>3.</b>	<b>Omówienie sytuacji finansowej .....</b>	<b>12</b>
3.1.	Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne .....	12
3.2.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy .....	14
<b>4.</b>	<b>Opis Grupy Kapitałowej Unibep .....</b>	<b>32</b>
4.1.	Zmiany w strukturze Grupy .....	32
<b>5.</b>	<b>Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych .....</b>	<b>34</b>
5.1.	Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji .....	34
5.2.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	35
5.3.	Program motywacyjny.....	36
5.4.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .....	36
5.5.	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda .....	36
<b>6.</b>	<b>Inne istotne informacje Grupy.....</b>	<b>38</b>
6.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	38
6.2.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi .....	38
6.3.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach .....	38
6.4.	Pozostałe informacje .....	39
<b>7.</b>	<b>Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego .....</b>	<b>41</b>

# WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



## 1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

### WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	tys. PLN		r/r	tys. EUR	
	1Q2024	1Q2023		1Q2024	1Q2023
Przychody netto ze sprzedaży	455 851	523 674	-13%	105 494	111 408
EBIDTA (EBIT + amortyzacja)	105 843	19 708	437%	24 494	4 193
<i>% sprzedaży</i>	<i>23,2%</i>	<i>3,8%</i>	<i>19,4 p.p.</i>		
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	98 952	12 908	667%	22 900	2 746
<i>% sprzedaży</i>	<i>21,7%</i>	<i>2,5%</i>	<i>19,2 p.p.</i>		
Zysk netto	76 281	4 414	1628%	17 653	939
<i>% sprzedaży</i>	<i>16,7%</i>	<i>0,8%</i>	<i>15,9 p.p.</i>		
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	38 227	4 269	795%	8 847	908
<i>% sprzedaży</i>	<i>8,4%</i>	<i>0,8%</i>	<i>7,6 p.p.</i>		

### WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	tys. PLN, na dzień				r/r 31.03.24/ /31.03.23	tys. EUR, na dzień		
	31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023			31.03.2024	31.03.2023	31.12.2023
Aktywa trwałe	525 527	408 721	350 815	28,6%	122 190	87 418	80 684	
Aktywa obrotowe	1 318 526	1 376 857	1 456 502	-4,2%	306 570	294 483	334 982	
Aktywa/Pasywa	1 844 053	1 785 578	1 807 317	3,3%	428 760	381 901	415 666	
Kapitał własny	288 392	389 484	213 126	-26,0%	67 054	83 303	49 017	
Kapitał obcy	1 555 661	1 396 094	1 594 191	11,4%	361 706	298 598	366 649	
Środki pieniężne na koniec okresu	167 542	108 492	311 060	54,4%	38 955	23 204	71 541	

### WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	1Q2024	1Q2023	1Q2024	1Q2023
Przepływy z działalności operacyjnej	-170 325	-52 453	-39 417	-11 159
Przepływy z działalności inwestycyjnej	1 090	1 264	252	269
Przepływy z działalności finansowej	27 074	21 796	6 265	4 637
Przepływy pieniężne netto ogółem	-142 162	-29 393	-32 899	-6 253

#### Przyjęte zasady przeliczeń

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

na dzień 31.03.2024 1 EUR = 4,3009 PLN

na dzień 31.03.2023 1 EUR = 4,6755 PLN

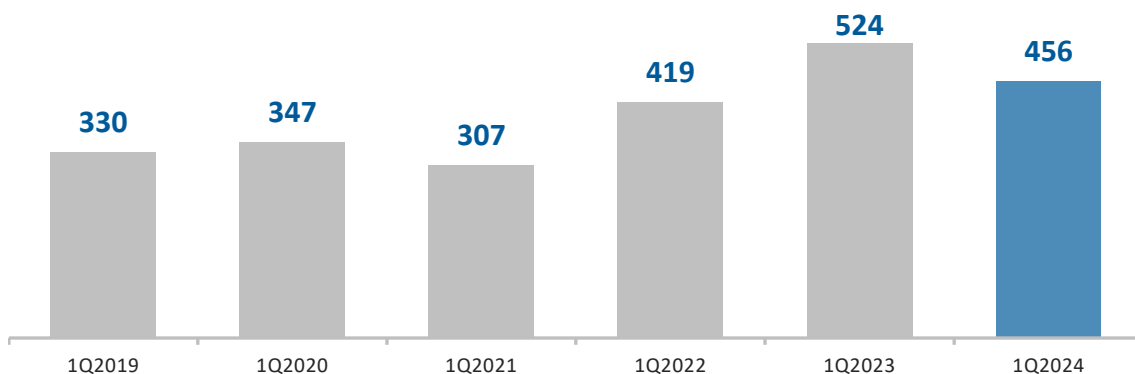
na dzień 31.12.2023 1 EUR = 4,3480 PLN

Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego:  
 miesiące zakończone 31.03.2024 1 EUR = 4,3211 PLN  
 miesiące zakończone 31.03.2023 1 EUR = 4,7005 PLN

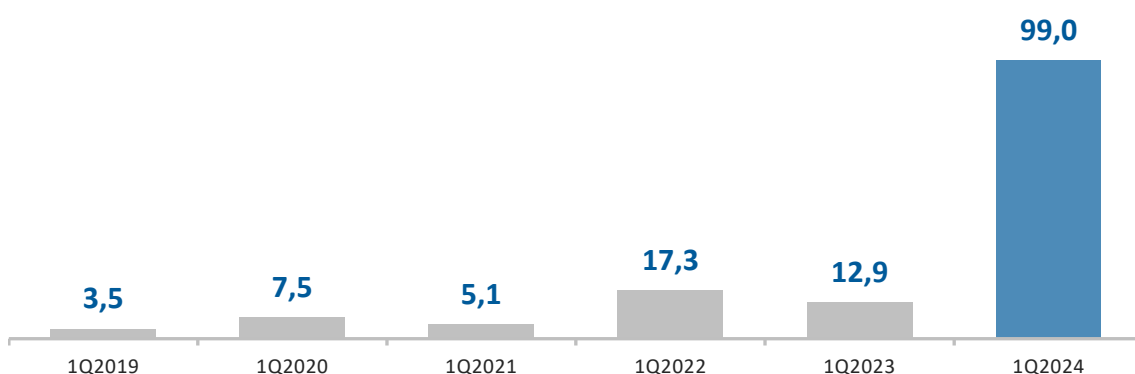
#### WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	1Q2024	1Q2023	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	21,71%	2,46%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność EBITDA	23,22%	3,76%	= EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	16,73%	0,84%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	30,38%	1,14%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	4,57%	2,62%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
	<b>31.03.2024</b>	<b>31.03.2023</b>	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,84	0,78	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,17	1,22	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,15	0,10	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

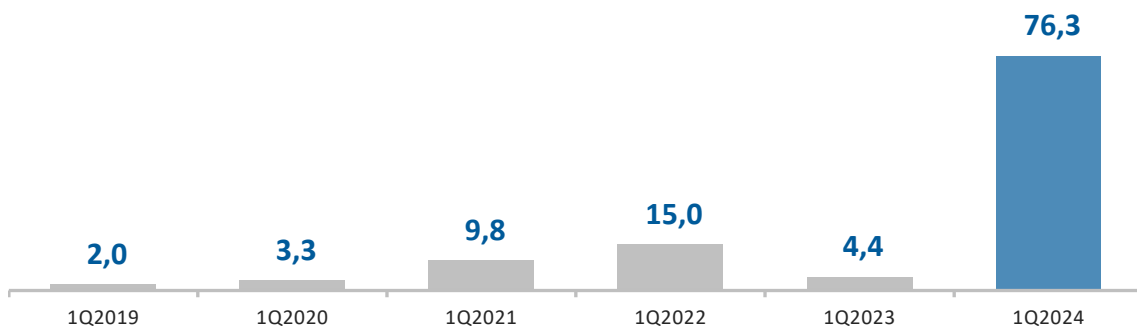
#### PRZYCHÓD [MLN PLN]



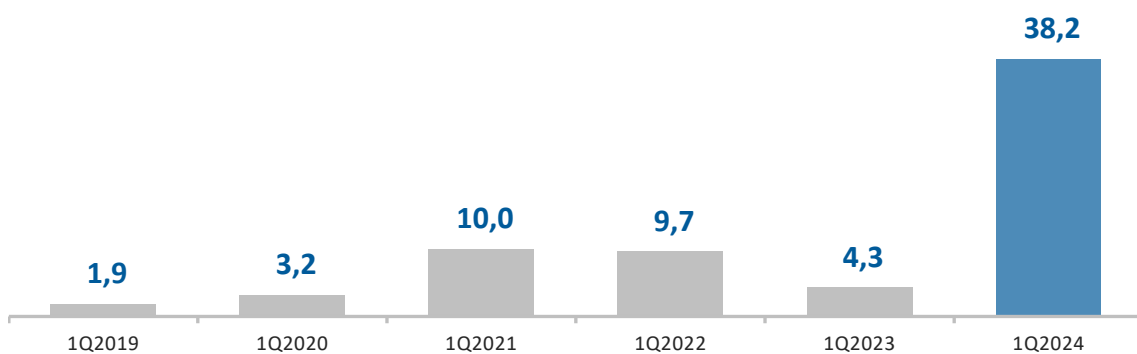
#### EBIT [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [MLN PLN]



## 2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

### 2.1. ZDARZENIA W OKRESIE I KWARTAŁU 2024 ROKU

#### 1. Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację budynku w technologii modułowej w Trondheim w Norwegii

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

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

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

#### 3. Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie

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

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

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

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

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

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



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

#### **7. Zmiany w składzie Zarządu Unibep SA**

20 lutego 2024 roku Zarząd Unibep SA otrzymał rezygnację Pana Przemysława Janiszewskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta, ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 r. Przyczyną rezygnacji, jak wskazano, są powody osobiste.

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Sterczyńskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję, Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 r. (RB 13/2024)

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

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

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

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

#### **10. Rezygnacja członka Zarządu Unibep SA**

29 marca 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta, ze skutkiem na dzień 23 kwietnia 2024 roku. (RB 17/2024)

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

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

## 2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

- a) 11 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- b) 22 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z BNP Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 128 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2025 roku.
- c) 26 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń S.A. umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 stycznia 2025 roku.
- d) 29 stycznia 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- e) 2 lutego 2024 roku Unibep SA podpisał z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 29 października 2027 roku.
- f) 16 lutego 2024 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki S.A. umowę eFinancing o finansowanie dostawców w kwocie 20 mln zł. Umowa została przedłużona do 31 stycznia 2025 roku.
- g) 26 lutego 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA dokonał z mBank S.A. technicznego przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 30 maja 2024 roku.
- h) 26 lutego 2024 roku Unibep SA oraz TUiR Allianz Polska S.A. przedłużyły umowę o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- i) 28 marca 2024 roku Unibep SA dokonał z Bank Gospodarstwa Krajowego S.A. przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 28 lutego 2025 roku.

## 2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### 1. Powołanie członka Zarządu Unibep SA

23 kwietnia 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu Pana Zbigniewa Gościckiego na stanowisko członka Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję, Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 1 maja 2024 roku. (RB 21/2024)

### 2. Wybór oferty UNIHOUSE SA w postępowaniu przetargowym na realizację budynku w technologii modułowej w Troms w Norwegii

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

Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 105,9 mln NOK netto w wersji podstawowej, co stanowi równowartość ok. 38,7 mln PLN netto oraz ok. 120,1 mln NOK netto w wersji uwzględniającej roboty dodatkowe, które mogą zostać zleczone przez Zamawiającego, co stanowi równowartość ok. 44,0 mln PLN netto. (RB 23/2024)

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

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

### 4. Spełnienie się warunku wejścia w życie umowy na realizację przejścia granicznego na granicy ukraińsko - polskiej

21 maja 2024 roku Unibep SA otrzymał od Ministerstwa Finansów RP zawiadomienie o akceptacji z tym samym dniem treści kontraktu budowlanego, którego przedmiotem jest rekonstrukcja przejścia granicznego "Szeginie" na granicy ukraińsko-polskiej, zawartego pomiędzy Spółką a Państwową Służbą Celną Ukrainy, przy czym zgodnie z procedurą przewidzianą w umowie, jej treść została uprzednio zaakceptowana przez Ministerstwo Finansów Ukrainy.

W konsekwencji powyższego umowa wejdzie w życie z dniem 5 czerwca 2024 roku, tj. po upływie 15 dni od dnia zaakceptowania jej treści przez Ministerstwa Finansów Polski i Ukrainy. (RB 25/2024)

### 5. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Posąg 7 Panien w Warszawie

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

### 6. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację zadania w Wielbarku

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

### 7. Zawarcie umów finansowych

- a) 23 kwietnia 2024 roku została podpisana Umowa Poręczenia pomiędzy Uni 4 Sp. z o. o., Alior Bank S.A. oraz Unidevelopment SA do kwoty 17,2 mln zł (dotyczy umowy kredytu deweloperskiego zawartej między Uni 4 Sp. z o. o. a Alior Bank S.A. w dniu 29 grudnia 2023 roku.).
- b) 30 kwietnia 2024 roku Unibep SA udzielił Unihouse SA pożyczki w kwocie 4,7 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 30 czerwca 2024 roku.
- c) 9 maja 2024 roku Unibep SA zakończył umowę z BNP Bank Polski S.A. o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł oraz aneksował umowę o linię gwarancyjną w wysokości 123 mln zł do dnia 22 stycznia 2025 roku.
- d) 28 maja 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii kredytowej z mBank SA w kwocie 80 mln zł do dnia 30 sierpnia 2024 roku, w ramach którego Unihouse SA dysponować będzie sublimitem do kwoty 250 tys. zł.

### 8. Wypłata dywidendy przez Unidevelopment SA

25 kwietnia 2024 roku ZWZ Unidevelopment SA podjęło uchwałę o podziale zysku za rok 2023. Zgodnie z uchwałą część zysku w kwocie 11.550 tys. zł przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom

spółki. Na rzecz Unibep SA przypadła wartość 11.277 tys. zł. Dywidenda wypłacona została 9 maja 2024 roku. Wypłata dywidendy nie ma wpływu na prezentację danych skonsolidowanych Grupy Unibep.

### 3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

##### LEGENDA



Budownictwo kubaturowe



Infrastruktura



Działalność deweloperska








Budownictwo modułowe








Budownictwo energetyczno-przemysłowe

##### SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 ROKU [TYS. PLN]

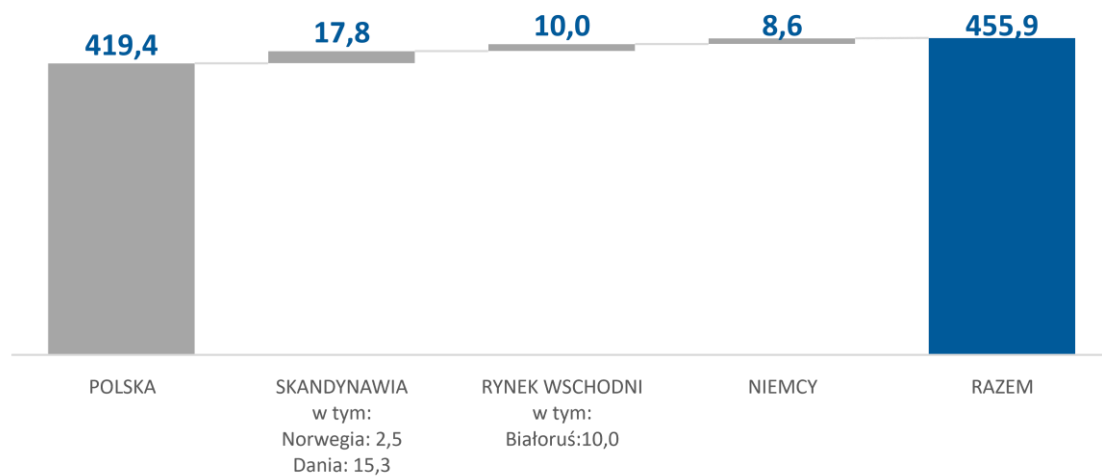
Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	259 589	55 999	33 911	48 413	79 009	-21 069	455 851
sprzedaż zewnętrzna	238 885	55 999	33 573	48 385	79 009		455 851
sprzedaż na rzecz innych segmentów	20 704	0	338	28	0	-21 069	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	250 782	53 596	26 127	45 649	83 003	-19 586	439 571
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>8 806</b>	<b>2 403</b>	<b>7 784</b>	<b>2 764</b>	<b>-3 994</b>	<b>-1 483</b>	<b>16 280</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	3,39%	4,29%	22,95%	5,71%	-5,05%	7,04%	3,57%
Koszty sprzedaży							3 113
Koszty zarządu							20 853
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							106 638
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>							<b>98 952</b>
Przychody finansowe, w tym:							2 996
- przychody odsetkowe	44	27	111	4			186
Koszty finansowe, w tym:							12 061
- koszty odsetkowe	-1 056	1 038	2 451	308	1 041		3 783
Oczekiwane straty kredytowe							-3 123
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							-1
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>							<b>93 009</b>
Podatek dochodowy							16 728
<b>Zysk netto</b>							<b>76 281</b>

## SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 ROKU [TYS. PLN]

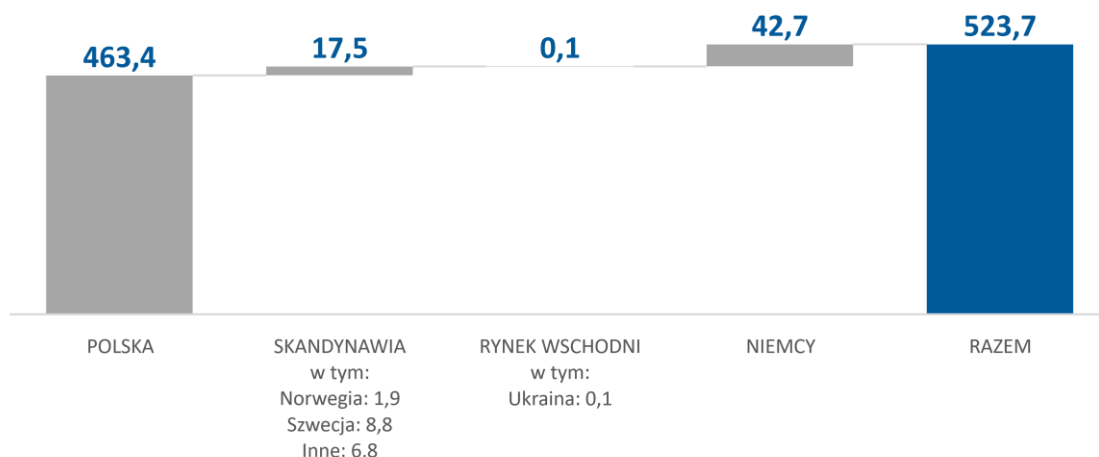
Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	259 198	41 634	73 615	64 419	108 716	-23 907	523 674
sprzedaż zewnętrzna	133 940	41 560	73 315	64 210	108 716		521 741
sprzedaż na rzecz innych segmentów	25 258	73	300	209	0	-23 907	1 933
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	248 693	42 834	52 416	68 809	102 721	-21 147	494 327
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>10 504</b>	<b>-1 200</b>	<b>21 199</b>	<b>-4 390</b>	<b>5 995</b>	<b>-2 761</b>	<b>29 347</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	4,05%	-2,88%	28,80%	-6,82%	5,51%	11,55%	5,60%
Koszty sprzedaży							2 571
Koszty zarządu							13 742
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							-126
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>							<b>12 908</b>
Przychody finansowe, w tym:							3 001
- przychody odsetkowe	12	0	8		495		515
Koszty finansowe, w tym:							9 068
- koszty odsetkowe	3 911	718	770	652	44		6 095
Oczekiwane straty kredytowe							313
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							0
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>							<b>6 528</b>
Podatek dochodowy							2 113
<b>Zysk netto</b>							<b>4 414</b>

## Informacja o obszarach geograficznych – dane Grupy Kapitałowej

## PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2024 ROKU [MLN PLN]



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 31 MARCA 2023 ROKU [MLN PLN]



### 3.2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

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

Działalność **Grupy Kapitałowej** w analizowanym okresie I kwartału 2024 roku pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 455,9 mln zł, co oznacza spadek o -13,0% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Spadek obrotów w największym stopniu dotyczył segmentu:

- **deweloperskiego** (o -53,9%),
- **budownictwa modułowego** (tj. działalność spółki zależnej Unihouse S.A. wraz z pojedynczymi transakcjami eksportowymi Emitenta) (o 24,8%) oraz
- **budowlanego** (o -3,7%), który ujmuje łącznie obszary: energetyczno - przemysłowy, kubaturowy oraz infrastrukturalny, głównie w wyniku niższych przychodów zrealizowanych w sektorze energetyczno-przemysłowym (o -27,3%), przy jednoczesnym wzroście przychodów odnotowanych w sektorze infrastruktury (34,5%) oraz przychodach w sektorze kubaturowym na zbliżonym do zeszłego roku poziomie.

W analizowanym okresie I kwartału 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 99,0 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano zysk operacyjny w wysokości 12,9 mln zł stanowi to pozytywne odchylenie o ponad 86 mln zł.

Ważnym czynnikiem wpływającym na ww. wstępne szacunkowe wyniki finansowe jest jednak efekt jednorazowych zdarzeń związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów należących do spółek zależnych Unidevelopment S.A., o którym Zarząd Emitenta informował w raporcie bieżącym nr 18/2024. Zarząd Unidevelopment S.A. podjął decyzję o zaprzestaniu prac przygotowujących wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości. Decyzja ta wiązała się z dokonaniem przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz ich wyceny do wartości godziwej. Dodatni wpływ wskazanej wyceny na prezentowane wstępne wyniki kwartalne jest następujący:

- zysk z działalności operacyjnej: 100,3 mln zł
- zysk netto: 81,2 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 45,6 mln zł

[mln PLN]			r/r	z wyłączeniem wpływu efektu ww. przeszacowania
	1Q2024	1Q2023		1Q2024
Przychody netto ze sprzedaży	455,9	523,7	-13%	455,9
Zysk brutto ze sprzedaży	16,3	29,3	-45%	17,3
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	99,0	12,9	667%	-1,3
Zysk netto	76,3	4,4	1628%	-4,9
Zysk netto jednostki dominującej	38,2	4,3	795%	-7,4

Zarząd Emitenta pragnie jednocześnie wskazać, że zyski operacyjne Grupy Kapitałowej, oczyszczone z wpływu ww. efektu są praktycznie neutralne, a skorygowana strata operacyjna wynosi jedynie -1,3 mln zł. Wobec strat odnotowanych w IV kwartale 2023 roku w dwóch obszarach działalności Grupy Kapitałowej tj. segmencie budowlanym oraz segmencie modułowym stanowi to bardzo istotny krok w procesie poprawy rentowności operacyjnej Grupy Kapitałowej, jak również pozycji gotówkowej. Dynamika tego zjawiska jest lepsza od założeń zarysowanych w sprawozdaniu za 2023 rok, które zostało opublikowane w dn. 18 kwietnia 2024 roku.

Oprócz jednorazowego wpływu ww. zjawiska na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności, o których mowa w dalszej części komentarza, ale również wyższe koszty ogólne, uwzględnione w pozycji „koszty zarządu”, które wskazują zmianę z wartości 13,7 mln zł odnotowanej w I kwartale 2023 roku do poziomu 20,8 mln zł w I kwartale 2024 roku (zmiana o 7,1 mln zł). Zmiana ta została spowodowana z jednej strony przez rosnący poziom zatrudnienia oraz wynagrodzeń (w ślad za regulacjami płacowymi dokonanymi tak w ciągu 2023 roku, jak również na początku 2024 roku), ale również przez nową klasyfikację kosztów ogólnych. W wyniku przeglądu wszystkich pozycji kosztowych Zarząd Emitenta dokonał zmian struktury organizacyjnej i dostosował ją do aktualnych zadań i obowiązków stojących przed szeroko rozumianymi działami wsparcia. Obecnie zespoły wsparcia budów jako zespoły posiadające cechy działów usług wspólnych podlegają klasyfikacji do kosztów ogólnych zarządu. W 2023 roku częściowo były umieszczone w strukturach poszczególnych segmentów działalności jako koszty ogólne tych segmentów. Nowa klasyfikacja pozwala na uzyskanie efektu synergii, który będzie oddziaływał pozytywnie na wyniki operacyjne w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej miał również wynik na działalności finansowej (pogorszenie o ok. 3,0 mln zł r/r), głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych oraz dodatkowo wycena aktywów finansowych, takich jak odpisy aktualizujące należności liczonej zgodnie z MSSF 9.

W rezultacie wyżej wymienionych czynników szacowany zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o ok. 71,9 mln zł wyższym niż przed rokiem, zaś różnica między zyskiem netto Grupy Kapitałowej, a zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom spółki dominującej wynika z kontraktów realizowanych w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Emitenta.

Zarząd Emitenta przy obecnym stanie wiedzy i na dzień publikacji niniejszego raportu nie widzi ryzyka dla kontynuacji działalności Emitenta. Na koniec I kwartału 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie

Kapitałowej wynosił 167,5 mln zł, wobec 108,5 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Pozycja ta w naturalny sposób neutralizuje zadłużenie finansowe sięgające 360,5 mln zł wg stanu na 31 marca 2024 roku (wobec 278,4 mln zł na dzień 31 marca 2023 roku), w rezultacie czego dług finansowy netto za okres I kwartału 2024 roku wyniósł 193,0 mln zł, wobec 169,9 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku.

W całym I kwartale 2024 roku w **segmencie budowlanym**, obejmującym sektory budownictwa **energetyczno-przemysłowego, kubaturowego oraz infrastruktury** rozpoznana sprzedaż wyniosła 394,6 mln zł (spadek o -3,7%) .

W największym stopniu na spadek ten wpłynęły negatywne odchylenia sektora **energetyczno – przemysłowego** (spadek o 27,3%), który uwzględnia mniejsze przeroby produkcyjne oraz fakt zaprzestania realizacji kontraktu Umicore w wyniku obustronnego wypowiedzenia umowy budowlanej przez Unibep S.A. oraz zamawiającego, o czym Zarząd Emitenta informował w raportach bieżących nr 10/2024 oraz 11/2024. Obszar ten, który rozpoczął formalnie swoją działalność relatywnie niedawno (w I kwartale 2022 roku), praktycznie w przeciągu ciągu całego 2023 roku dynamizował swoją działalność poprzez wzmożoną kontraktację i akwizycję, pochodzącą jeszcze z 2022 roku i kontynuowaną w roku ubiegłym. Obecne działania Emitenta w tym segmencie są wyważone, a podpisywane kontrakty i zlecenia mają charakter selektywny. Jest to wpisane z średnioterminową strategią, która została zarysowana informacji publicznej we wcześniejszych komentarzach Zarządu, a która dotyczy budowania trwałej poprawy rentowności operacyjnej całego segmentu budowlanego Emitenta. Dlatego analizując dane za I kwartał 2024 roku, jak również dane w kwartałach kolejnych w porównaniu do analogicznych okresów poprzedniego roku, ważnym czynnikiem wyjaśniającym odchylenia będzie efekt tzw. wysokiej bazy.

Przychody ze sprzedaży odnotowane w okresie I kwartału 2024 roku dla budownictwa **kubaturowego** wskazują praktycznie takie same poziomy jak rok wcześniej. Obszar ten obejmuje zarówno działalność w kraju, jak również na rynkach wschodnich, gdzie w 2023 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację budowy Ambasady RP w Mińsku, a w kolejnych okresach rozpoczęta będzie realizacja przejścia granicznego „Szeginie” na granicy ukraińsko – polskiej, o czym Zarząd Emitenta informował w raporcie bieżącym nr 25/2024. W ramach segmentu kubaturowego w kraju, Zarząd pragnie wskazać, że podobnie jak w przypadku obszaru energetyczno- przemysłowego w zakresie kontraktacji i akwizycji, realizowana jest tutaj strategia „selektywności”, dzięki której Emitent stara się pozyskać do realizacji kontrakty o bezpiecznych poziomach szacowanej rentowności operacyjnej.

W ramach całego segmentu **budowlanego** bardzo mocny wzrost obrotów (o 34,5% r/r) wystąpił w obszarze **infrastruktury**. Jest on wynikiem faktu, że wiele kontraktów tego sektora realizowanych jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, co wydłuża moment rozpoczęcia prac budowlanych. Obecnie na wielu kontraktach podpisanych w 2023 roku trwają takie właśnie prace projektowe, ale niektóre z nich weszły w fazę realizacji, co pozwoliło na odnotowanie ww. wzrostów wobec danych za rok 2023.

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



W rezultacie obniżeniu uległa rentowność brutto ze sprzedaży, wskazując spadek z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wys. +3,7% do poziomu 1,8%, w tym:

- dla sektora energetyczno-przemysłowego: spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 5,5% do poziomu straty brutto ze sprzedaży -5,1%,
- dla sektora kubaturowego (kraj i eksport): spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 4,1% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 3,4%,
- dla sektora infrastruktury: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -2,9% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 4,3%.

Na uwagę zasługuje również fakt, że w kwartale I 2024 roku w ramach segmentu **budowlanego** Grupa Kapitałowa pozyskała do realizacji kontrakty o łącznej wartości ok. 0,6 mld zł (zdecydowanie powyżej danych za analogiczny okres poprzedniego roku). Tym samym portfel zleceń tego segmentu do realizacji na kolejne okresy osiągnął wartość ok. 3,8 mld zł stanowiący wzrost o ok. 13% wobec wysokości portfela zamówień notowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Sprzedaż segmentu **deweloperskiego** w I kwartale 2024 roku wyniosła 33,9 mln zł wobec 73,6 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek obrotów segmentu o ok. 54% był zgodny z założeniami wynikającymi z harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich.

Mimo niewielkiego zmniejszenia rentowności tego segmentu, pochodzącego głównie z efektu zmian w strukturze sprzedaży, Zarząd Grupy Unidevelopment nie przewiduje negatywnych tendencji na rynku deweloperskim. Przeciwnie, w ocenie Zarządu w 2024 roku popyt na nowe mieszkania będzie w dalszym ciągu mocny, szczególnie w takich aglomeracjach jak Warszawa, Poznań i Trójmiasto, tym bardziej, że rząd polski finalizuje już prace nad nowym programem wspomagającym dalszy rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce „Mieszkanie na Start”, który ma wejść w życie od 2 półrocza 2024 roku. W ocenie Zarządu widoczny na rynku popyt pozwala z optymizmem patrzeć na sprzedaż mieszkań w ramach prowadzonych i planowanych inwestycji deweloperskich oraz na rentowność tej części działalności Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach.

W wynikach tego segmentu w I kwartale 2024 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 42 lokali w porównaniu do sprzedaży 144 lokali w analogicznym okresie 2023 roku. Na wyżej wspomniany wynik finansowy wpływają głównie przekazania projektów na osiedlach: Osiedle Idea Venus i Osiedle Idea Ogrody w Radomiu oraz Pauza Ochota w Warszawie. W I kwartale 2024 nie rozpoznano jeszcze sprzedaży (protokoły przekazania mieszkań) na trwającym projekcie realizowanym w formule wspólnego przedsięwzięcia (FAMA 3), która zgodnie z harmonogramami będzie realizowana w okresie II-IV kwartał bieżącego roku.

W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 89 mieszkań (w tym 26 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 107 lokalami (w tym 55 w ramach wspólnych przedsięwzięć) z analogicznego okresu 2023 roku.

W I kwartale 2024 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 49 mln zł, tj. około 15 mln zł niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Rentowność operacyjna została odnotowana na poziomie 1,1 mln zł i tym samym była zdecydowanie lepsza (o 6,6 mln zł) w porównaniu z zeszłym rokiem.

Na przełomie III oraz IV kwartału 2023 roku spółka Unihouse S.A. dokonała szeregu czynności reorganizacyjnych, dostosowujących poziom mocy produkcyjnych zakładu w Bielsku Podlaskim do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych, co dziś ma swoje odzwierciedlenie z jednej strony w niższej sprzedaży, ale co ważniejsze w zdecydowanie lepszej rentowności na poziomie EBIT. Wolumen produkcji Unihouse S. A. w I kwartale 2024 roku wyniósł 4.023 m<sup>2</sup> (spadek o 58% r/r).

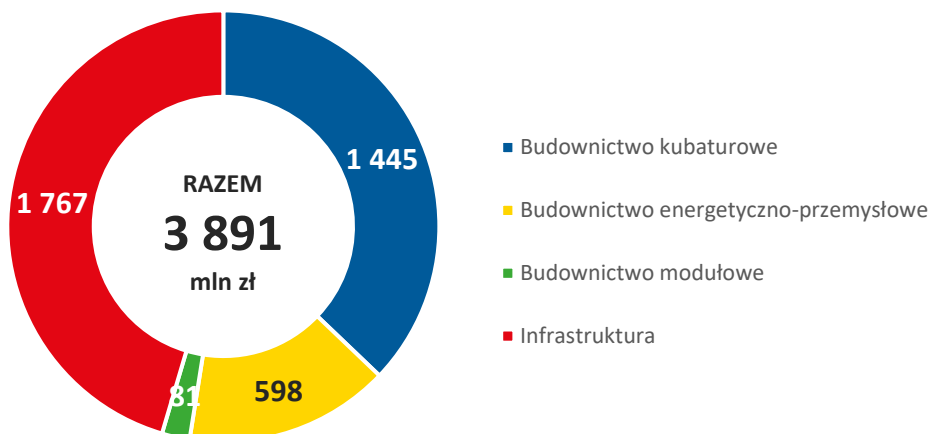
Od początku 2024 roku Zarząd spółki Unihouse S.A. intensywnie rozwija proces penetracji rynku polskiego. Kontynuowane też są prace na rynku skandynawskim oraz niemieckim. Zarząd pragnie wskazać, że

pomimo znacznego spadku produkcji r/r podmiot ten w dalszym ciągu realizuje kontrakty podpisane w poprzednich okresach, osiągając przy tym dodatni poziom marży operacyjnej. Ponadto w omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł ok. 12 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień do realizacji w kolejnych okresach o wartości ok. 81 mln zł.

Poziom kontraktacji w I kwartale 2024 roku był niższy od ubiegłego roku o ponad 87%, ale obecnie w przygotowaniu i opracowaniu jest kilka ważnych kontraktów na rynku niemieckim, które będą rozstrzygane w II kwartale 2024 roku. Zarząd Unihouse S.A. w dalszym ciągu dobrze ocenia perspektywy związane z koncentracją działań akwizycyjnych na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse S.A. jest już znana. W obszarze projektów do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości ok. 500 mln zł.

W I kwartale 2024 roku Grupa Kapitałowa Unibep pozyskała kontrakty o łącznej wartości ponad 0,6 mld zł. Tym samym portfel do realizacji od II kw. 2024 roku wynosi ok. 3,9 mld zł.

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI OD 2Q2024



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

Budownictwo kubaturowe realizowane jest przez Jednostkę Dominującą. Jest to największy obszar działalności Grupy Kapitałowej generujący w I kw. 2024 roku ponad 50 % łącznych skonsolidowanych przychodów. Główny zakres działalności obejmuje budownictwo obiektów mieszkalnych (ok. 77% w sprzedaży obszaru za I kw. 2024 roku).

[mln PLN]	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
<b>Budownictwo kubaturowe</b>	<b>259,6</b>	<b>259,2</b>	<b>0,4</b>	<b>0,2%</b>
- mieszkaniowe	200,6	205,8	-5,2	-3%
- niemieszkaniowe	59,0	53,4	5,6	11%

Na dzień 31 marca br. portfel zleceń do realizacji w okresie od II kw. 2024 roku wynosił ponad 1,4 mld zł. W I kw. 2024 roku do realizacji pozyskany został jeden kontrakt z budownictwa niemieszaniowego, tj. przejście graniczne „Szeginie” na granicy polsko-ukraińskiej (wartość ok. 108 mln zł). W maju br. zawarto dwa kontrakty na łączną wartość 111 mln zł. Zaś w poczekalni są kontrakty z dużą szansą na podpisanie w kolejnych okresach o łącznej wartości ok. 130 mln zł.

Zgodnie z wcześniejszymi zapowiedziami, Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco aktualizuje swoje podejście do kontraktacji i koncentruje swoje starania na świadomym dobieraniu do portfela nowych zamówień charakteryzujących się optymalnymi wskaźnikami rentowności operacyjnej. Działania kontraktacyjne są ukierunkowane na selektywne podejście do nowych zleceń oraz na poszukiwanie projektów o najwyższej rentowności operacyjnej.

[mln PLN]	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	259,6	259,2	0,4	0,2%
Zysk brutto ze sprzedaży	8,8	10,5	-1,7	-16%

Pod względem przychodów ze sprzedaży i zrealizowanej marży wyniki I kw. 2024 roku są zbliżone do uzyskanych przed rokiem. Sprzedaż przekroczona została o 0,2%. Nieco niższa jest marża brutto. Wynika to z faktu, że przychody z części realizowanych kontraktów (kontraktów z oszacowaną na koniec 2023 roku stratą) są w obecnie naturalne wynikowo w myśl „zasady ostrożności”. Bowierny wynik na tych kontraktach jest efektem dokonanego w roku 2023 przeglądu rentowności realizowanych zadań, a szacowana strata operacyjna na tych z nich, które były nierentowne została uwzględniona w wynikach roku poprzedniego. Nieustannie prowadzone są aktywne działania zmierzające w kierunku pozytywnych uzgodnień z zamawiającymi w zakresie rekompensaty wyższych kosztów realizacyjnych pochodzących tzw. robót dodatkowych lub będących skutkiem czynników inflacyjnych.



#### Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

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

[mln PLN]	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo energetyczno-przemysłowe	79,0	108,7	-29,7	-27%
- energetyczne	32,5	27,2	5,3	20%
- przemysłowe	46,5	81,5	-35,0	-43%

W I kw. 2024 roku Spółka pozyskała zamówienia na wartość 103 mln zł, zaś portfel zleceń do realizacji od II kw. 2024 roku wynosi ok. 600 mln zł. W poczekalni są kontrakty z dużą szansą na podpisanie w kolejnych okresach o łącznej wartości ok 200 mln zł.

Podobnie jak w przypadku segmentu generalnego wykonawstwa, realizowana jest tutaj strategia „selektywności”, dzięki której Emitent dąży do pozyskiwania się do realizacji kontrakty o bezpiecznych poziomach szacowanej rentowności operacyjnej. Są to w tym przypadku kontrakty w sektora energetycznego, który charakteryzuje się wyższą rentownością operacyjną, ze względu na wysoką rentowność prac technologicznych, które oprócz prac stricte budowlanych zajmują kluczowe miejsce w strukturze kontraktów.

Wyniki bieżącego okresu odbiegają negatywnie względem uzyskanych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Po części jest to efekt zmian w harmonogramach realizacji kontraktów i przesunięć zakładanej sprzedaży na okresy późniejsze. Obszar energetyczno-przemysłowy w roku 2023 dotknęły podobne zjawiska jak obszar budownictwa kubaturowego. W konsekwencji został on obciążony zdarzeniami o charakterze jednorazowym tj. rezerwami na przewidywane straty kontraktowe, które obciążały wyniki 2023 roku. W bieżącym roku są więc one neutralne wynikowo, na poziomie marży brutto ze sprzedaży. W konsekwencji znaczna część przychodów okresu (ok. 65%) nie wygenerowała marży, która kontrybuowałaby do pokrycia kosztów ogólnych kontraktów, które często rosną na kontraktach, które obecnie znajdują się długotrwałym procesie odbiorów budowlanych.

[mln PLN]	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	79,0	108,7	-29,7	-27%
Zysk brutto ze sprzedaży	-4,0	6,0	-10,0	-166%

Istotnym z punktu widzenia okresu i całego roku 2024 było obustronne odstąpienie od realizacji umowy z Umicore. Informacja o tym zjawisku została przekazana przez Zarząd Emitenta w raportach bieżących nr 10/2024 i 11/2024. Ryzyko z tym związane uwzględnione zostało w wynikach roku 2023, jednak tego typu sytuacje generować mogą inne scenariusze powodujące związane z rozliczeniem kontraktu. Strony prowadzą w tym zakresie negocjacje, które mają szansę zakończyć się częściowym kompromisem. Dodatkowo na kontraktach, których okres realizacji jest na etapie końcowym prowadzone są rozmowy mające na celu zagwarantowanie dodatkowych przychodów (waloryzacyjnych lub za roboty dodatkowe).



**Segment BUDOWLANY**  
**Obszar: INFRASTRUKTURA**  
 Unibep SA

Infrastruktura w I kw. 2024 roku wygenerowała 12% przychodów ze sprzedaży w ramach Grupy Unibep generując jednocześnie o 35% wyższą sprzedaż niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. W I kw. 2024 roku Spółka pozyskała zamówienia na wartość 403 mln zł, zaś portfel zleceń do realizacji od II kw. 2024 roku wg stanu na 31 marca br. wynosi ok. 1,8 mld zł. Ponadto w maju br. podpisany został kontrakt na kolejny odcinek S19 na wartość 260 mln zł. Zaś w poczekalni są kontrakty z dużą szansą na podpisanie w kolejnych okresach o łącznej wartości ok. 100 mln zł.

[mln PLN]	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
Infrastruktura	56,0	41,6	14,4	35%
- drogowa	51,3	33,3	18,0	54%
- mostowa	4,7	8,3	-3,6	-43%

Wyższej sprzedaży w okresie sprzyjały warunki pogodowe, co pozwoliło wypracować dodatnią marżę brutto.

[mln PLN]	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	56,0	41,6	14,4	35%
Zysk brutto ze sprzedaży	2,4	-1,2	3,6	300%

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

Zgodnie z założeniami Infrastruktura koncentruje się wykorzystaniu potencjału związanego z dywersyfikacją geograficzną oraz ze zwiększeniem udziału dużych kontraktów w portfelu zleceń. Oddział inwestuje w rozwój biura technicznego, realizuje budżet nakładów inwestycyjnych przewidzianych na rozwój biznesu.



### Segment

#### DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

Spółki z Grupy Unidevelopment podpisały w I kw. 2024 roku 89 umów deweloperskich/przedwstępnych, a 42 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV podpisano 26 umów deweloperskich.

#### WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 1Q2024

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	1Q2024	1Q2023	1Q2024	1Q2023
Rynek warszawski	18	24	9	66
Rynek poznański	26	55	-	-
Rynek radomski	25	28	33	78
Rynki pozostałe	20	-	-	-
<b>Razem</b>	<b>89</b>	<b>107</b>	<b>42</b>	<b>144</b>
<i>w tym JV</i>	26	55	-	1

#### WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

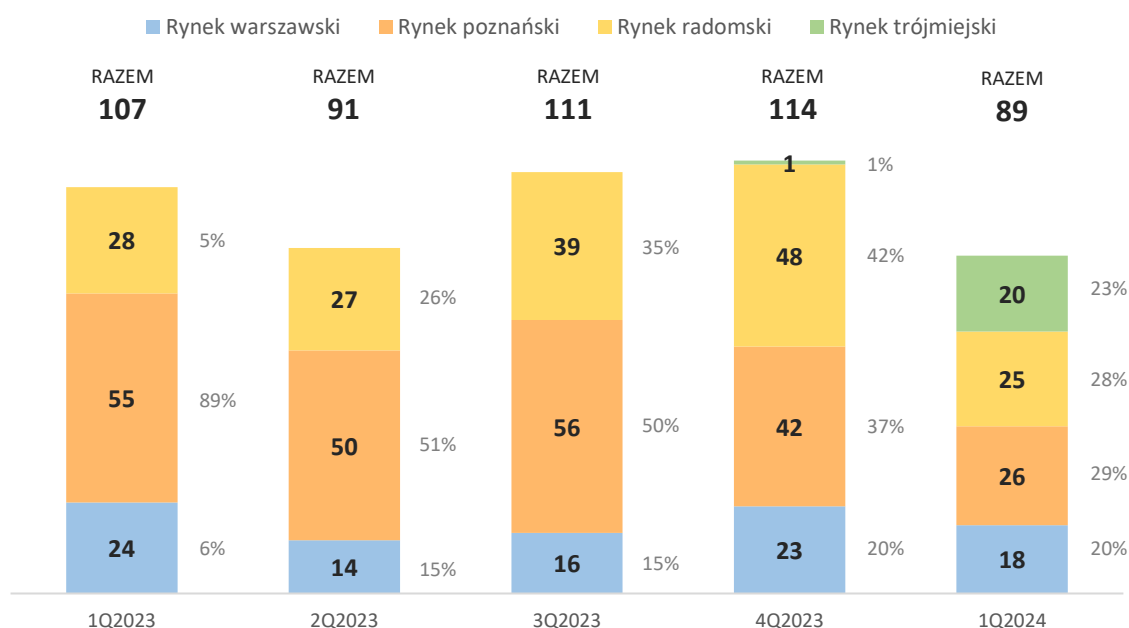
[mln PLN]	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
<b>Sprzedaż</b>	<b>33,9</b>	<b>73,6</b>	<b>-39,7</b>	<b>-54%</b>
Zysk operacyjny	106,0	16,1	90,0	560%
Zysk netto	84,6	12,9	71,7	557%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	47,7	13,1	34,6	265%

W I kw. 2024 roku Grupa Unidevelopment uzyskała zysk netto na poziomie 84,6 mln zł. Poprawa względem roku 2023 jest konsekwencją decyzji przedstawionych w raporcie bieżącym nr 18/2024. Spółki zależne od Emitenta podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymania tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej.

## PORÓWNANIE WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH Z UWZGLĘDNIENIEM WPŁYWU PRZESZACOWANIA GRUNTÓW

[mln PLN]	1Q2024	1Q2024 z wyłączeniem wpływu efektu ww. przeszacowania
<b>Sprzedaż</b>	<b>33,9</b>	<b>33,9</b>
Zysk operacyjny	106,0	5,7
Zysk netto	84,6	3,4
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	47,7	2,1

## SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



Na dzień 31 marca 2024 r. Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie 364 mieszkania dostępne do sprzedaży. Oferta w ramach projektów JV na koniec marca 2024 roku wynosiła 54 mieszkania na rynku poznańskim w ramach projektu realizowanego wspólnie z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA). Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w roku 2023 i I kw. 2024 oraz mieszkań będących w ofercie na 31 marca 2024 roku.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2023	Liczba mieszkań sprzedanych w I kw. 2024	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 marca 2024	Razem
Pauza Ochota	46	9	1	56
Sadyba Spot	24	9	78	111
<b>Rynek warszawski</b>	<b>70</b>	<b>18</b>	<b>79</b>	<b>167</b>
Osiedle Idea Venus	135	2	-	137
Osiedle Idea Orion	35	23	109	167

Osiedle Idea Ogrody	22	-	14	36
<b>Rynek radomski</b>	<b>192</b>	<b>25</b>	<b>123</b>	<b>340</b>
Kusocińskiego	4	20	108	132
<b>Rynek gdański</b>	<b>4</b>	<b>20</b>	<b>108</b>	<b>132</b>
Fama Jeżyce <sup>1)</sup>	289	26	54	369
<b>Rynek poznański</b>	<b>289</b>	<b>26</b>	<b>54</b>	<b>369</b>
<b>Ogółem</b>	<b>555</b>	<b>89</b>	<b>364</b>	<b>1 008</b>
<i>w tym JV</i>	<i>289</i>	<i>26</i>	<i>54</i>	<i>369</i>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

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

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R. DO DNIA 31 MARCA 2024 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
<b>Rynek radomski</b>	<b>167</b>	<b>5</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>167</b>	<b>5</b>

W I kw. 2024 roku rozpoczęto budowę 167 mieszkań na 1 projekcie w Radomiu. Sprzedaż rozpoczęto na 1 projekcie w Radomiu.

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R. DO DNIA 31 MARCA 2024 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Fama Jeżyce Etap 3	369	12
<b>Rynek poznański</b>	<b>369</b>	<b>12</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>369</b>	<b>12</b>

W I kw. 2024 roku zakończono budowę 1 projektu (369 mieszkań) na rynku poznańskim. Pozwolenie na użytkowanie uzyskano w kwietniu 2024.

Według stanu na dzień 31 marca 2024 r. w realizacji znajdowało się 5 projektów deweloperskich z łączną liczbą 589 mieszkań i 18 lokali usługowych. Na dzień 31 marca 2024 r. na rynku warszawskim znajdował się w realizacji 1 projekt, na rynku trójmiejskim 1 projekt, a na rynku radomskim 3 projekty.

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 31 MARCA 2024 ROKU

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

Na dzień 31 marca 2024 roku w banku ziemi znajdowało się ok. 4,6 tys. mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach głównie w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Największy udział w ilości mieszkań w przygotowaniu ma na rynku poznańskim wieloetapowy projekt Fama Jeżyce - realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).

**BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 ROKU**

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia budowy
Osiedle Coopera Etap 4	80	4	-
Marywilska 73	126	-	3Q 2024
Przejezdna Etap 1	154	-	4Q 2024
Przejezdna Etap 2	160	-	1Q 2026
Omulewska	249	15	1Q 2025
<b>Rynek warszawski</b>	<b>769</b>	<b>19</b>	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) <sup>1)</sup>	1 705	53	-
<b>Rynek poznański</b>	<b>1 705</b>	<b>53</b>	
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	-	4Q 2024
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	2Q 2025
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	2Q 2026 <sup>2)</sup>
<b>Rynek radomski</b>	<b>1 180</b>	<b>43</b>	
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2	3Q 2024
Chylonia (Gdynia)	786	4	-
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>966</b>	<b>6</b>	
<b>Ogółem</b>	<b>4 620</b>	<b>121</b>	

W I kw. 2024 roku podpisano umowę przenoszącą własność niezabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. Marywilskiej w Warszawie, o łącznej powierzchni ok. 0,92 ha za cenę ok. 17,0 mln zł netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której przewidziane jest zrealizowanie ok. 126 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji w/w inwestycji zaplanowane jest na III kw. 2024 roku.

Z perspektyw kolejnych okresów i założeń rozwojowych w bieżącej sytuacji rynkowej głównym zadaniem w ramach segmentu deweloperskiego pozostaje sprawne i zgodnie z harmonogramem uruchamianie nowych inwestycji, w atrakcyjnej i dostosowanej do potrzeb rynkowych ofercie.



**Segment**  
**BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
 Unihouse SA

W I kw. 2024 roku segment modułowy w ramach Unihouse SA uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 49 mln zł tj. ok. 15 mln zł niższą niż w porównywalnym okresie roku poprzedniego. Rentowność operacyjna była na poziomie 1,1 mln zł i tym samym była zdecydowanie lepsza o 6,6 mln zł niż w porównaniu z I kw. 2023.



Na przełomie III oraz IV kwartału 2023 roku spółka Unihouse S.A. dokonała szeregu czynności reorganizacyjnych, dostosowujących poziom mocy produkcyjnych zakładu w Bielsku Podlaskim do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych, co dziś ma swoje odzwierciedlenie z jednej strony w niższej sprzedaży, ale co ważniejsze w zdecydowanie lepszej rentowności na poziomie EBIT.

[mln PLN]	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
<b>Sprzedaż</b>	<b>49,0</b>	<b>64,1</b>	<b>-15,1</b>	<b>-24%</b>
Zysk operacyjny	1,1	-5,5	6,6	121%
Zysk netto	-0,5	-6,2	5,7	92%

W okresie I kw. 2024 roku biznes znacząco zaczął rozwijać rynek polski. Kontynuował też prace na rynku skandynawskim oraz niemieckim. Wolumen produkcji Unihouse SA w I kw. 2024 roku wyniósł 4.023 m<sup>2</sup> (spadek o 58% r/r). Mimo tak znacznego spadku produkcji r/r spółka realizuje kontrakty osiągając dodatni poziom marży operacyjnej, co jest efektem między innymi tego, że zostały przeprowadzone działania reorganizacyjne dostosowujące moce produkcyjne do obecnej sytuacji na rynku budownictwa modułowego.

W okresie I kw. 2024 roku poziom kontraktacji wyniósł ok. 12 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień tego segmentu do realizacji w kolejnych okresach na wartość ok. 81 mln zł. Poziom kontraktacji w I kw. 2024 roku był niższy od ubiegłego roku o ponad 87%, ale obecnie w przygotowaniu i opracowaniu jest kilka ważnych kontraktów na rynku niemieckim, które będą rozstrzygane w II kwartale 2024 roku. Zarząd Unihouse SA w dalszym ciągu dobrze ocenia perspektywy na przyszłość związane z koncentracją kontraktacji na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse SA jest znana. W obszarze projektów do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości ok. 500 mln zł.

	1Q2024	1Q2023	Odchylenie	r/r
<b>Budownictwo modułowe</b>	<b>49,0</b>	<b>64,1</b>	<b>-15,1</b>	<b>-24%</b>
- Polska	22,1	4,3	17,8	414%
- Norwegia	3,0	1,9	1,1	58%
- Szwecja	0,0	8,8	-8,8	-100%
- Dania	15,5	6,8	8,7	128%
- Niemcy	8,4	42,7	-34,3	-80%

Perspektywę lepszych wyników niż w poprzednich dwóch latach zapewnić będzie mogła jedynie skuteczna akwizycja kontraktów budowlanych zakładana do zrealizowania jeszcze w pierwszym półroczu roku 2024 w kraju i na rynku niemieckim. Oczekiwania Zarządu zakładają działania ofertowe, które zabezpieczą produkcję modułów w stopniu pozwalającym na uzyskanie już w 2024 roku neutralności wynikowej na poziomie EBITDA. Aktualne pozostają kierunki strategiczne rozwoju spółki Unihouse SA, które uwzględniają także warianty związane z zaangażowaniem zewnętrznego partnera biznesowego lub zmianę układu właścicielskiego, co zostało zapoczątkowane pod koniec 2023 roku.



#### BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie w planowaniu, organizowaniu, przeprowadzeniu i kontroli wszystkich biznesów ale w szczególności identyfikacji oraz mitygacji ryzyk biznesowych. Prowadzone działania służą poprawie

i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy – szczególną rolę odgrywać tu będą szeroko rozwijane tzw. działy wsparcia. Wśród tematów realizowanych i aktualnych na przyszłość są:

- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych,
- funkcjonowanie biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,
- funkcjonowanie kontroli wewnętrznej i koordynacja działań z zakresu jakości, zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,
- optymalizacja i robotyzacja procesów oraz rozwój systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej,
- rozwój systemów komunikacyjnych wewnętrznych i zewnętrznych,
- raportowanie giełdowe,
- zaangażowanie w rozwój technologii filozofii BIM.

Od początku 2024 roku w Jednostce Dominującej następuje wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt utworzenia zespołu ds. kontrolingu operacyjnego budów, którego główne zadania mają na celu wspieranie kierownictwa budów w procesie identyfikacji ryzyk operacyjnych na czynnych budowach, ich kwantyfikację oraz mitygację. Zespół ten obecnie buduje procesowe podejście w kwestii sprawozdawczości menedżerskiej, dzięki któremu w sposób zorganizowany i formalny będzie następować komunikacja wewnętrzna i szybkie adresowanie zidentyfikowanych zagrożeń, nie pozwalając na ich istotną materializację.

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

##### CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- utrzymujący się wysoki poziom inflacji,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- wysokie ceny energii,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje,
- rosnące koszty pracy,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji,
- zahamowanie inwestycji finansowany z KPO lub funduszy spójnościowych, w związku z niedostatecznym tempem absorpcji funduszy programów unijnych,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz zamówień publicznych,
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- ograniczenia w pozyskaniu wykwalifikowanej kadry,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w segmencie budownictwa kubaturowego ze strony mniejszych firm generalnego wykonawstwa,
- dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz na Ukrainie,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,

- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- wzrost kosztów obsługi kredytów,
- wysoki poziom stóp procentowych przekładający się na istotnie wyższe koszty finansowania zewnętrznego,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

#### CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

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

#### RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

---

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

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną
- Ryzyko związane z koniunkturalnością rynku i popytem na usługi budowlane, w tym wpływem sytuacji gospodarczej na sektor budowlany
- Ryzyko prawne i regulacyjne
- Ryzyko związane z działaniami wojennymi
- Ryzyko kredytowe związane z możliwością pogorszenia się zdolności płatniczej kontrahentów, inwestorów, emitenta oraz zmianami w polityce kredytowej banków i dostępnością finansowania dla sektora budowlanego
- Ryzyko operacyjne związane z realizacją projektów, obejmujące ryzyko technologiczne, gwarancyjne, opóźnienia w realizacji oraz wzrost kosztów projektu
- Ryzyko związane z dywersyfikacją źródeł przychodów oraz ekspansją na nowe rynki i segmenty działalności
- Ryzyko związane z utrudnionym dostępem do wykwalifikowanej siły roboczej, w tym z powodu migracji pracowników i zmian demograficznych
- Ryzyko kontynuacji działalności grupy kapitałowej

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

## SEZONOWOŚĆ

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w I kw. 2024 roku, co jednak w porównaniu z analogicznym okresem poprzedniego roku nie stanowi istotnej zmiany.

Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla obszaru infrastrukturalnego. Okres zimowy istotnie ogranicza tempo i zakres robót lub też je wstrzymuje (zgodnie z zapisami zawartymi w kontraktach na realizację inwestycji drogowych).

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności budowlanej kubaturowej oraz energetyczno-przemysłowej. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają tempo i skalę realizacji na poszczególnych odcinkach robót. W przypadku budownictwa modułowego ważnym jest także aspekt przygotowania w terminie odpowiednich frontów robót przez zamawiających.

## STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚCIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH WYNIKÓW NA DANY ROK

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2024.

# SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



## Segment BUDOWLANY

### Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Unibep SA

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

## Segment BUDOWLANY

### Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

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

## Segment BUDOWLANY

### Obszar: INFRASTRUKTURA

Unibep SA

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

## Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

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

## Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

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

# OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ


## LEGENDA

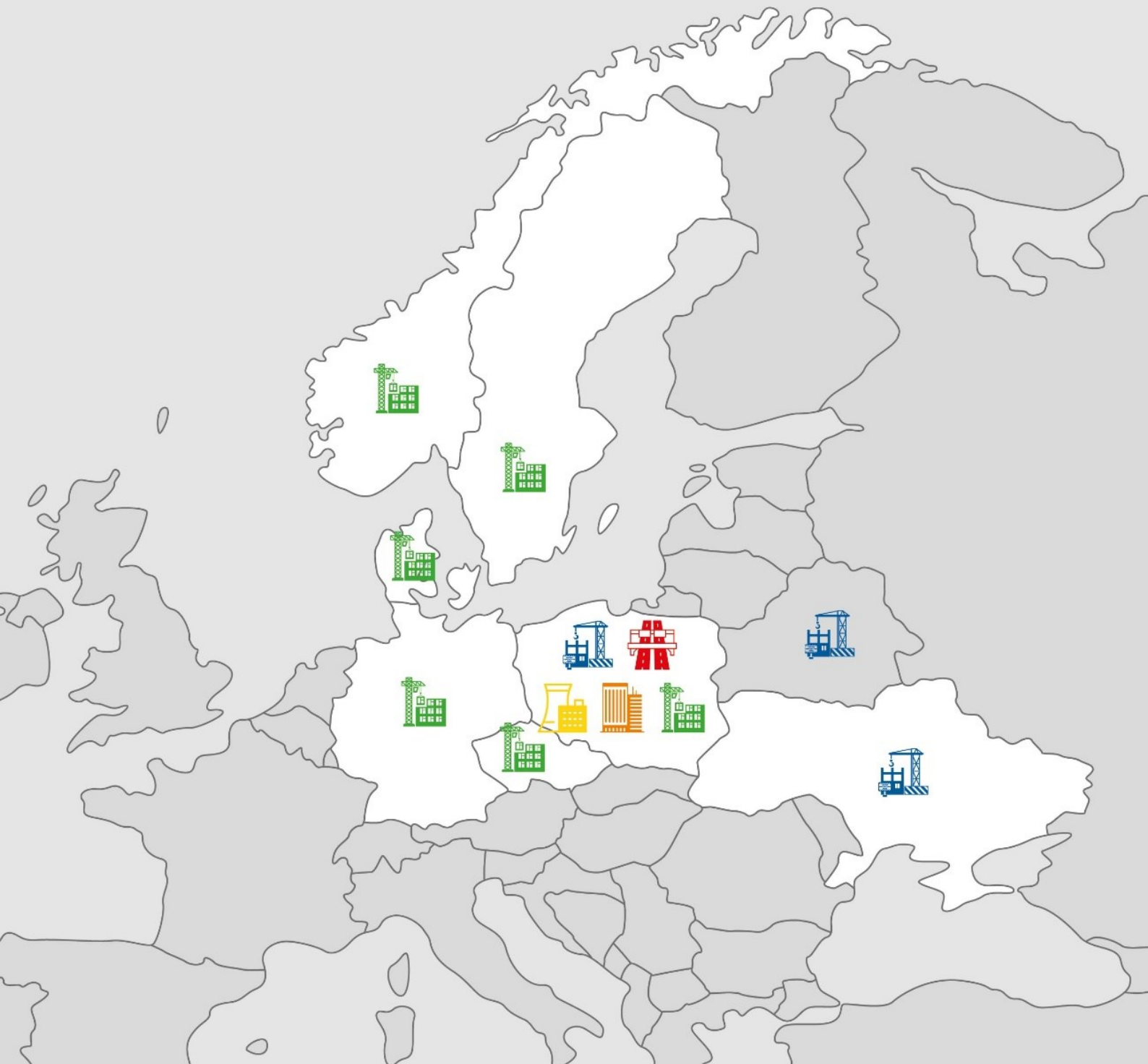
 Segment **BUDOWLANY**  
Obszar: **BUDOWNICTWO KUBATUROWE**  
UNIBEP SA

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

 Segment **BUDOWLANY**  
Obszar: **INFRASTRUKTURA**  
UNIBEP SA

 Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**  
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
UNIHOUSE SA



# OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

## LEGENDA

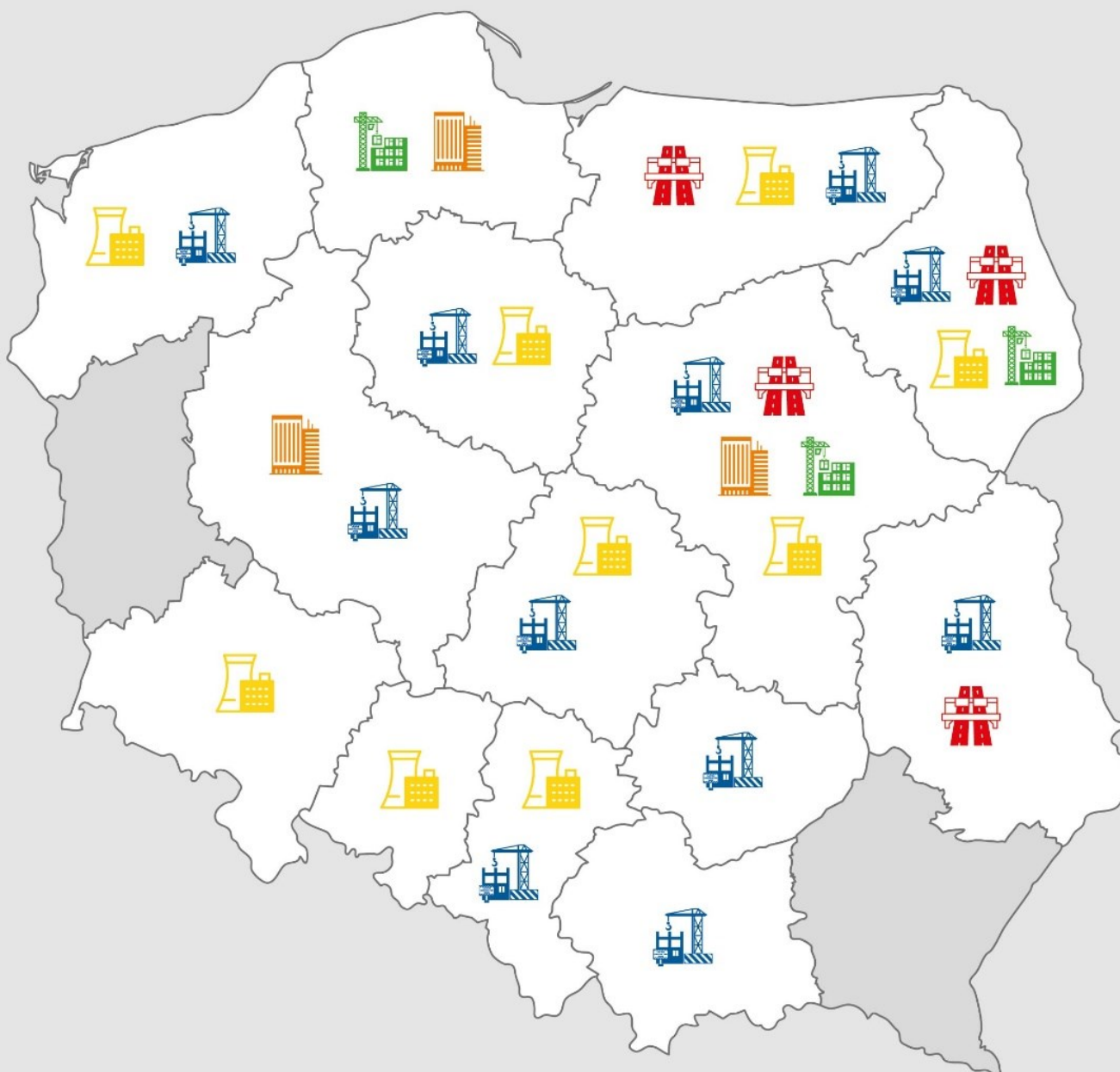
 Segment BUDOWLANY  
Obszar: **BUDOWNICTWO KUBATUROWE**  
UNIBEP SA

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

 Segment BUDOWLANY  
Obszar: **INFRASTRUKTURA**  
UNIBEP SA

 Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**  
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
UNIHOUSE SA



## 4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Wg stanu na dzień 31 marca 2024 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment S.A. i Unihouse S.A.. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i współkontrolowane, w których udziały posiada spółka Unidevelopment S.A. oraz Seljedalen AS. Jednostka dominująca Unibep S.A. posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

### 4.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

W okresie I kw. 2024 roku nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej Unibep.

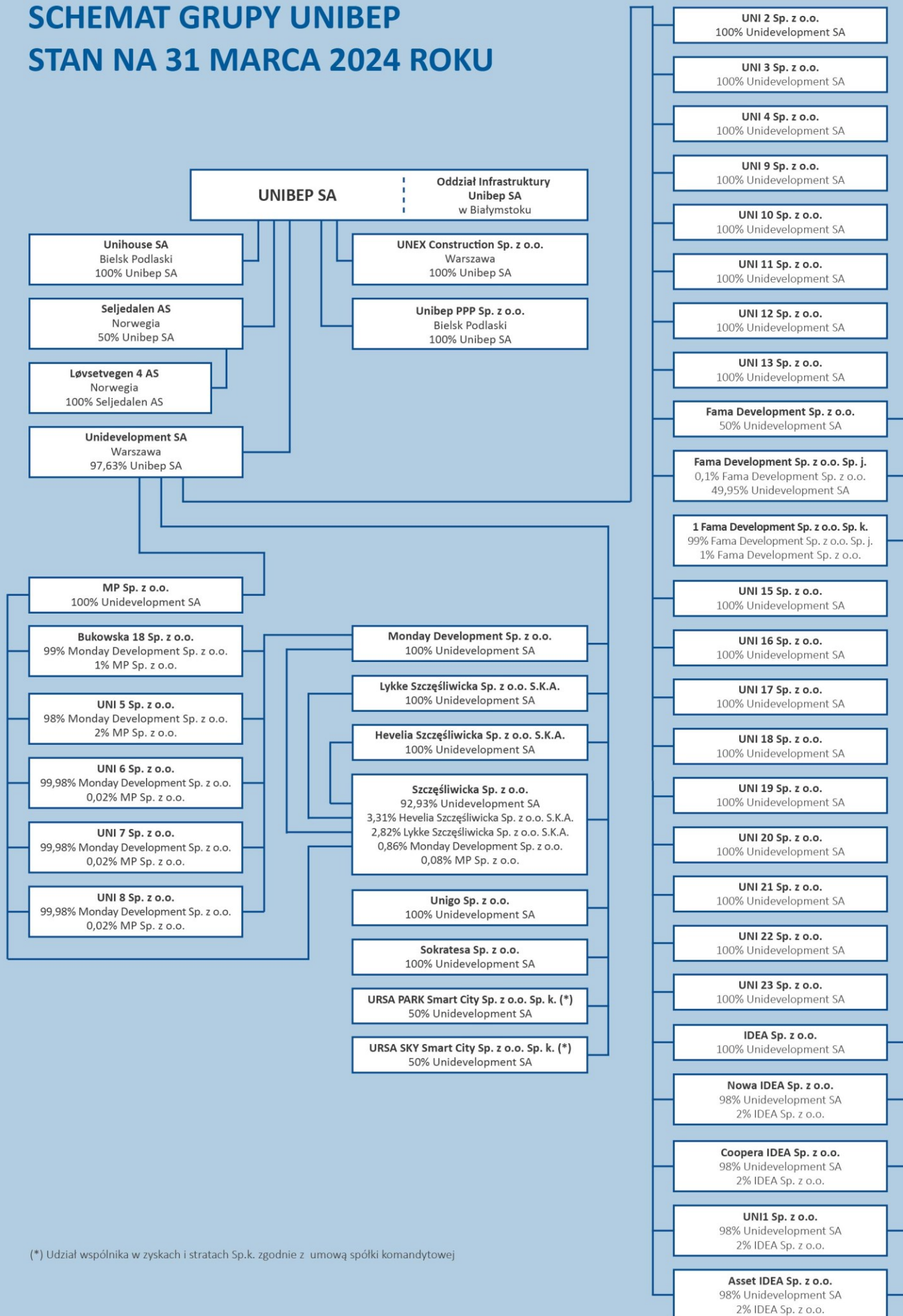
#### **Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym**

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.



# SCHEMAT GRUPY UNIBEP

## STAN NA 31 MARCA 2024 ROKU



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

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

### 5.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela\*

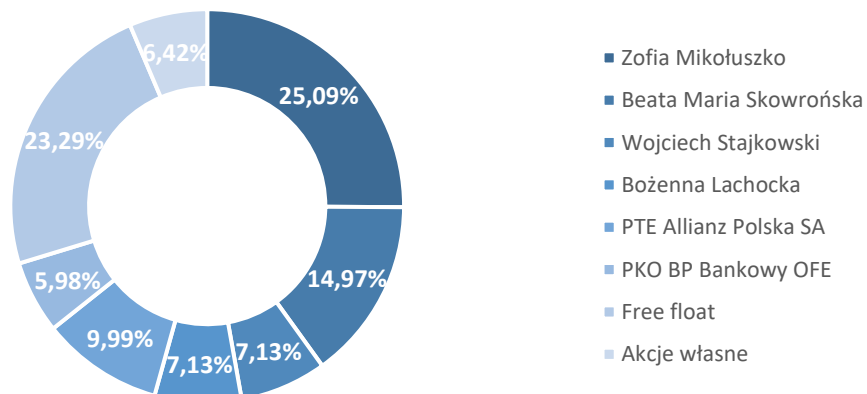
SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 MARCA 2024 ROKU ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 250 000	525 000,00	14,97
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	8 168 073	816 807,30	23,29
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>35 070 634,40</b>	<b>100,00</b>

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

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

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



### Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 marca 2024 roku kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

#### PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji
A	na okaziciela	22 227 184
B	na okaziciela	6 700 000
C	na okaziciela	1 048 950
D	na okaziciela	94 500
<b>Razem</b>		<b>35 070 634</b>

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

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

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za 2023 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

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

#### WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
<b>Stan na 31 marca 2024 roku</b>				
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	910 000	91 000	2,59%
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	140 000	14 000	0,40%
Adam Poliński	Członek Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Andrzej Sterczyński	Członek Zarządu	-	-	-
<b>Stan na dzień publikacji raportu</b>				
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	910 000	91 000	2,59%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Andrzej Sterczyński	Członek Zarządu	-	-	-
Zbigniew Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-

## WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
<b>Stan na 31 marca 2024 roku oraz na dzień publikacji raportu</b>				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 250 000	525 000	14,97%
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	2 500 000	250 000	7,13%
Jarosław Mariusz Beldowski	Członek RN	-	-	-
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Jakub Marek Karnowski	Członek RN	-	-	-

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za 2023 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki

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

### 5.3. PROGRAM MOTYWACYJNY

Informacje na temat założeń Programu Motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.10. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. W stosunku do tam zaprezentowanych danych w I kw. kwartale 2024 roku nie wystąpiły zmiany.

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

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

### 5.5. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

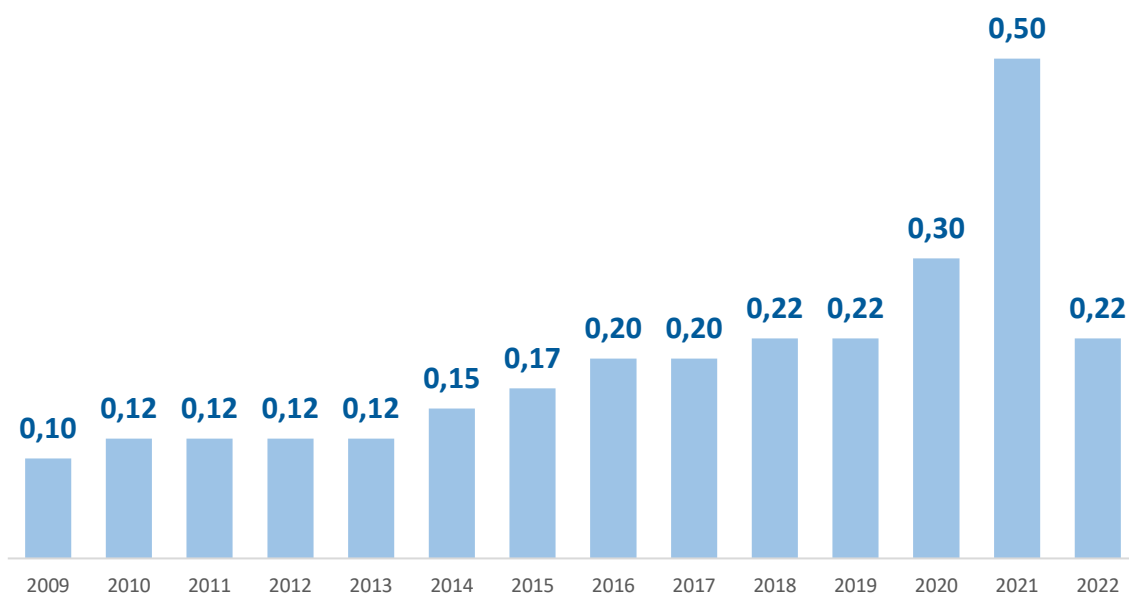
9 listopada 2021 roku Zarząd Unibep SA podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki dywidendowej Unibep SA (Polityka Dywidendowa), która została opublikowana raportem bieżącym nr 56/2021. Zgodnie z przyjętą Polityką Dywidendową, intencją Zarządu Emitenta jest rekomendowanie Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu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

W związku z opublikowanymi wynikami finansowymi za 2023 rok i ujawnioną stratą za ten okres, Rada Nadzorcza Emitenta w dniu 23 kwietnia 2024 roku pozytywnie oceniła i zaopiniowała wniosek Zarządu

Spółki z tego samego dnia w sprawie rekomendacji pokrycia straty za rok obrotowy 2023 w kwocie 164 309 001,18 zł w następujący sposób: - 105 732 904,13 zł - z kapitału zapasowego jaki powstał z tytułu zysków z lat ubiegłych; oraz - 58 576 097,05 zł - z kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej.

Ostateczną decyzję o sposobie pokrycia straty podejmie ZWZ UNIBEP SA., które zostało zwołane na 25 czerwca 2024 roku (Raport bieżący nr 29/2024).

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [W PLN]



## 6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności. Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 142 605 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 119 284 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 182 551 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 174 761 tys. zł).

Szczegółowe informacje n/t spraw spornych przedstawione zostały w punkcie 2.21 w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2024 do 31-03-2024.

### 6.2. INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

29 marca 2024 roku Unibep SA podpisał ze spółką zależną Unidevelopment SA aneks do umowy pożyczki z dnia 28 czerwca 2021 roku. Na mocy aneksu termin spłaty został wydłużony do dnia 30 września 2025 roku.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte są w punkcie 2.17 w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2024 do 31-03-2024.

### 6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

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

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

Institucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
Bank Gospodarstwa Krajowego	Budownictwo kubaturowe	12,2	03.06.2026	Należytego wykonania umowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	Infrastruktura	10,4	17.12.2027	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	10,0	30.09.2024	Zwrotu zaliczki
mBank	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	9,3	31.08.2025	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Infrastruktura	6,3	28.05.2026	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Infrastruktura	6,1	31.08.2024	Zwrotu zaliczki
BNP Paribas S.A.	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	6,1	30.09.2024	Zwrotu zaliczki
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo kubaturowe	5,2	03.06.2026	Należytego wykonania umowy
Santander Bank Polska SA	Infrastruktura	4,9	15.02.2026	Należytego wykonania umowy
Inter Risk TU SA	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	4,5	05.06.2024	Wadialna
Bank Gospodarstwa Krajowego	Infrastruktura	4,3	15.02.2026	Należytego wykonania umowy

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

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

Dodatkowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.21 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2024 do 31-03-2024.

#### 6.4. POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2024 do 31-03-2024 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

**Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep**  
 Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2023. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne. Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Zawarła natomiast 11 marca 2024 roku warunkową umowę na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko – polskiej (ukraińska część przejścia granicznego). Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Zamiar aktywnego uczestnictwa w odbudowie Ukrainy pozostaje aktualny.

**Zmiana na stanowisku dyrektora finansowego**

2 stycznia 2024 roku na stanowisko dyrektora finansowego Unibep SA został powołany Pan Andrzej Sterczyński. 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Sterczyńskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję, Zarządu Unibep SA ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 roku.

**Na „Liście 500 Rzeczpospolitej”**

Grupa Unibep znalazła się na 193. miejscu na Liście 500 Rzeczpospolitej. To już 26. edycja tego rankingu, prezentującego największe polskie przedsiębiorstwa. Głównym kryterium tego prestiżowego zestawienia jest przychód za 2023 r. Grupa Unibep jest na 193. miejscu ze sprzedażą na poziomie 2,43 mld zł, w ub. roku byliśmy na 184. pozycji.

**11. edycja Tygodnia Bezpieczeństwa**

Od 13 do 17 maja br. trwał 11. Tydzień Bezpieczeństwa – coroczna akcja Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. Porozumienie tworzą najwięksi generalni wykonawcy pracujący w Polsce. Celem głównym stowarzyszenia jest „Zero wypadków na budowach”. W tym roku głównym hasłem Tygodnia Bezpieczeństwa było „Wszystko w porządku. #Ogarnięte”. Jak co roku w czasie TB na budowach firm z Porozumienia są prezentacje, pokazy, wymiana doświadczeń itp. W tym roku – po raz pierwszy w historii – na zakończenie TB w Grupie Unibep został zorganizowany prozdrowotny bieg rekreacyjny dla rodzin pracowników – wzięło w nim udział ponad 100 osób.

**Nasi eksperci na Europejskim Kongresie Gospodarczym**

W dniach 7-9 maja br. w Katowicach miał miejsce Europejski Kongres Gospodarczy – największe wydarzenie tego typu w Europie Środkowo-Wschodniej. Grupa Unibep była partnerem tego wydarzenia. Wśród panelistów, którzy wzięli udział w spotkaniach byli: Leszek Gołąbicki, wiceprezes zarządu spółki (w panelu dot. odbudowy Ukrainy) oraz Andrzej Sterczyński, członek zarządu, dyrektor finansowy (w panelu dot. poziomu inwestycji w Polsce w perspektywie najbliższych lat).

**Aktywni w czasie konferencji „Awarie Budowlane”**

To jedna z najważniejszych konferencji branżowych, poświęconych bezpieczeństwu na budowach oraz współpracy między środowiskiem naukowym i wykonawcami. W tym roku – od 21 do 23 maja – w Międzyzdrojach spotkało się ok. 400 przedstawicieli szeroko pojętej branży budowlanej. Grupa Unibep była jednym z partnerów wydarzenia. W czasie spotkania pracownicy Unibep SA przedstawili prezentację pt. „Przewiduj, planuj, pilnuj - każdy szczegół może mieć znaczenie”.

**Docenieni przez miesięcznik „Builder”**

Grupa Kapitałowa Unibep znalazła się w gronie „Gwiazd Rankingu Buildera”. Ten tytuł został przyznany spółce w oparciu o analizę pięciu edycji rankingu tego jednego z najważniejszych mediów branży budowlanej, obejmujących dane finansowe za lata 2018-2022 publikowane w KRS w szczególności: przychody ze sprzedaży, suma aktywów, zysk netto. Dane zostały przeanalizowane przez globalną firmę doradczą PwC oraz Dun & Bradstreet.



## 7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31 marca 2024 roku	Stan na dzień 31 marca 2023 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	r/r 31.03.24/ /31.03.23
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>				
Środki trwałe	150 018	153 792	146 815	-2,5%
Wartości niematerialne	24 557	23 619	24 631	4,0%
Nieruchomości inwestycyjne	230 456	63 906	63 784	260,6%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	14 313	7 993	12 468	79,1%
Kaucje z tytułu umów z klientami	5 772	13 043	6 885	-55,7%
Pożyczki udzielone	0	81 224	0	-100,0%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5 356	0	4 098	
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 782	0	3 752	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	91 273	65 144	88 381	40,1%
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>	<b>525 527</b>	<b>408 721</b>	<b>350 815</b>	<b>28,6%</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zapasy	426 718	521 532	457 932	-18,2%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	396 011	422 093	378 929	-6,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	10 402	20 962	14 109	-50,4%
Aktywa kontraktowe	211 147	290 166	186 762	-27,2%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 406	3 909	5 688	12,7%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3 973	1 401	5 913	183,5%
Pożyczki udzielone	98 327	8 302	96 109	1084,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	167 542	108 492	311 060	54,4%
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>1 318 526</b>	<b>1 376 857</b>	<b>1 456 502</b>	<b>-4,2%</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>	<b>1 318 526</b>	<b>1 376 857</b>	<b>1 456 502</b>	<b>-4,2%</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 844 053</b>	<b>1 785 578</b>	<b>1 807 317</b>	<b>3,3%</b>

## PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31 marca 2024 roku	Stan na dzień 31 marca 2023 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	r/r 31.03.24/ /31.03.23
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	63 894	65 804	3,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	9 254	5 559	10 269	66,5%
Zyski (straty) zatrzymane	95 552	234 567	57 325	-59,3%
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>174 117</b>	<b>307 527</b>	<b>136 905</b>	<b>-43,4%</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	114 275	81 957	76 221	39,4%
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>288 392</b>	<b>389 484</b>	<b>213 126</b>	<b>-26,0%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	8 182	12 133	8 148	-32,6%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	213 391	90 977	214 745	134,6%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	42 168	42 043	40 181	0,3%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	145	0	0	#DZIEL/0!
Rezerwy długoterminowe	93 655	64 037	85 819	46,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	53 939	51 114	54 480	5,5%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	20 908	3 997	6 906	423,1%
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>432 388</b>	<b>264 300</b>	<b>410 278</b>	<b>63,6%</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	308 261	407 518	416 709	-24,4%
Zobowiązania kontraktowe	367 717	308 124	359 149	19,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	70 050	62 930	68 310	11,3%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	85 510	110 409	43 071	-22,6%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	19 260	33 915	29 662	-43,2%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	1 056	0	-100,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 916	5 867	2 342	0,8%
Rezerwy krótkoterminowe	266 559	201 976	264 669	32,0%
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>1 123 273</b>	<b>1 131 794</b>	<b>1 183 912</b>	<b>-0,8%</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>1 123 273</b>	<b>1 131 794</b>	<b>1 183 912</b>	<b>-0,8%</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1 555 661</b>	<b>1 396 094</b>	<b>1 594 191</b>	<b>11,4%</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 844 053</b>	<b>1 785 578</b>	<b>1 807 317</b>	<b>3,3%</b>

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

Opis	Stan na dzień 31 marca 2024 roku	Stan na dzień 31 marca 2023 roku	r/r
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
Przychody z umów z klientami	455 851	523 674	-13,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	439 571	494 327	-11,1%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>16 280</b>	<b>29 347</b>	<b>-44,5%</b>
Koszty sprzedaży	3 113	2 571	21,0%
Koszty zarządu	20 853	13 742	51,8%
Pozostałe przychody operacyjne	108 135	1 390	7677,1%
Pozostałe koszty operacyjne	1 497	1 517	-1,3%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>98 952</b>	<b>12 908</b>	<b>666,6%</b>
Przychody finansowe	2 996	3 001	-0,2%
Koszty finansowe	12 061	9 068	33,0%
Oczekiwane straty kredytowe	-3 123	313	-1097,2%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-1	0	
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>93 009</b>	<b>6 528</b>	<b>1324,8%</b>
Podatek dochodowy	16 728	2 113	691,5%
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>76 281</b>	<b>4 414</b>	<b>1628,0%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>76 281</b>	<b>4 414</b>	<b>1628,0%</b>
z tego przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	38 227	4 269	795,5%
- udziałom niesprawnym kontroli	38 054	145	26062,5%

## ZYSK NA AKCJĘ [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31 marca 2024 roku	Stan na dzień 31 marca 2023 roku	r/r
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:</b>			
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,16	0,13	792,3%
<b>Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>	<b>1,16</b>	<b>0,13</b>	<b>792,3%</b>
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:</b>			
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,16	0,13	792,3%
<b>Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą</b>	<b>1,16</b>	<b>0,13</b>	<b>792,3%</b>

## SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 31 marca 2024 roku	Stan na dzień 31 marca 2023 roku	r/r
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>76 281</b>	<b>4 414</b>	<b>1628,0%</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-429</b>	<b>1 377</b>	<b>-131,2%</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-429	1 377	-131,2%
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:</b>	<b>-824</b>	<b>0</b>	
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-824	0	
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-1 254</b>	<b>1 377</b>	<b>-191,1%</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-82	262	-131,2%
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-157	0	
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-1 015</b>	<b>1 115</b>	<b>-191,1%</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>75 266</b>	<b>5 530</b>	<b>1261,2%</b>
z tego przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	37 211	5 384	591,1%
- udziałom niesprawnym kontroli	38 054	145	26062,5%

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

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielowi jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 31 grudnia 2023 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>10 269</b>	<b>65 804</b>	<b>57 325</b>	<b>136 905</b>	<b>76 221</b>	<b>213 126</b>
Zysk (strata)				38 227	38 227	38 054	76 281
Inne skumulowane całkowite dochody		-1 015			-1 015		-1 015
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>-1 015</b>	<b>0</b>	<b>38 227</b>	<b>37 211</b>	<b>38 054</b>	<b>75 266</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>-1 015</b>	<b>0</b>	<b>38 227</b>	<b>37 211</b>	<b>38 054</b>	<b>75 266</b>
<b>Stan na 31 marca 2024 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>9 254</b>	<b>65 804</b>	<b>95 552</b>	<b>174 117</b>	<b>114 275</b>	<b>288 392</b>

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

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielowi jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01 stycznia 2023 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>4 444</b>	<b>63 894</b>	<b>230 298</b>	<b>302 143</b>	<b>81 811</b>	<b>383 954</b>
Zysk (strata) roku bieżącego				4 269	4 269	145	4 414
Inne skumulowane całkowite dochody		1 115			1 115		1 115
<b>Całkowite dochody</b>		<b>1 115</b>		<b>4 269</b>	<b>5 384</b>	<b>145</b>	<b>5 530</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>		<b>1 115</b>		<b>4 269</b>	<b>5 384</b>	<b>145</b>	<b>5 530</b>
<b>Stan na 31 marca 2023 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>5 559</b>	<b>63 894</b>	<b>234 567</b>	<b>307 527</b>	<b>81 957</b>	<b>389 484</b>

## SPRAWOZDANIE Z PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

Opis	1 stycznia 2024 roku - 31 marca 2024 roku	1 stycznia 2023 roku - 31 marca 2023 roku	r/r
<b>PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>			
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>93 009</b>	<b>6 528</b>	<b>1324,8%</b>
<b>II. Korekty razem</b>	<b>-262 778</b>	<b>-55 187</b>	<b>-376,2%</b>
1. Amortyzacja	6 890	6 800	1,3%
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	53	86	-37,9%
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 578	6 390	34,2%
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-107 866	-3 244	-3224,8%
5. Zmiana stanu rezerw	9 725	-42 839	122,7%
6. Zmiana stanu zapasów	-42 691	22 437	-290,3%
7. Zmiana stanu należności	-38 389	-23 441	-63,8%
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-98 659	-20 237	-387,5%
9. Inne korekty	-420	344	-222,3%
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-169 769</b>	<b>-48 659</b>	<b>-248,9%</b>
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-556	-3 793	85,3%
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-170 325</b>	<b>-52 453</b>	<b>-224,7%</b>
<b>PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>			
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-2 690	-1 063	-153,1%
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	111	1 013	-89,0%
Odsetki otrzymane	160	534	-70,1%
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	0	120	-100,0%
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	3 510	660	432,0%
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>1 090</b>	<b>1 264</b>	<b>-13,7%</b>
<b>PRZEPIYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	64 186	96 709	-33,6%
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-26 938	-62 511	56,9%
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 763	-4 915	3,1%
Zapłacone odsetki	-5 412	-7 486	27,7%
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>27 074</b>	<b>21 796</b>	<b>24,2%</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-142 162</b>	<b>-29 393</b>	<b>-383,7%</b>
Różnice kursowe	-25	-64	60,0%
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-142 187</b>	<b>-29 457</b>	<b>-382,7%</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>309 729</b>	<b>137 948</b>	<b>124,5%</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>167 542</b>	<b>108 492</b>	<b>54,4%</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	93 910	26 755	251,0%

**Podpisy osób zarządzających – Zarząd Unibep SA**

.....  
**Dariusz Blocher**  
Prezes Zarządu  
Unibep SA

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

.....  
**Adam Poliński**  
Wiceprezes Zarządu  
Unibep SA

.....  
**Andrzej Sterczyński**  
Członek Zarządu  
Unibep SA

.....  
**Zbigniew Gościcki**  
Członek Zarządu  
Unibep SA



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