



**WYBRANE DANE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP  
za okr. 01' – 06' 2024**

# WYNIKI GR. KAP. za okr. 01' – 06' 2024





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

Działalność: budownictwo mieszkaniowe, projekty komercyjne, w tym hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe. Działalność na terenie całej Polski.



Segment **BUDOWLANY** | Obszar: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**  
Unibep SA

Koncentracja m.in. na obszarach: budowa spalarni, kogeneracja, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów.



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

Aktywność obszaru skupia się na inwestycjach w obszarze dróg szybkiego ruchu, dróg wojewódzkich, powiatowych, a także lokalnych.



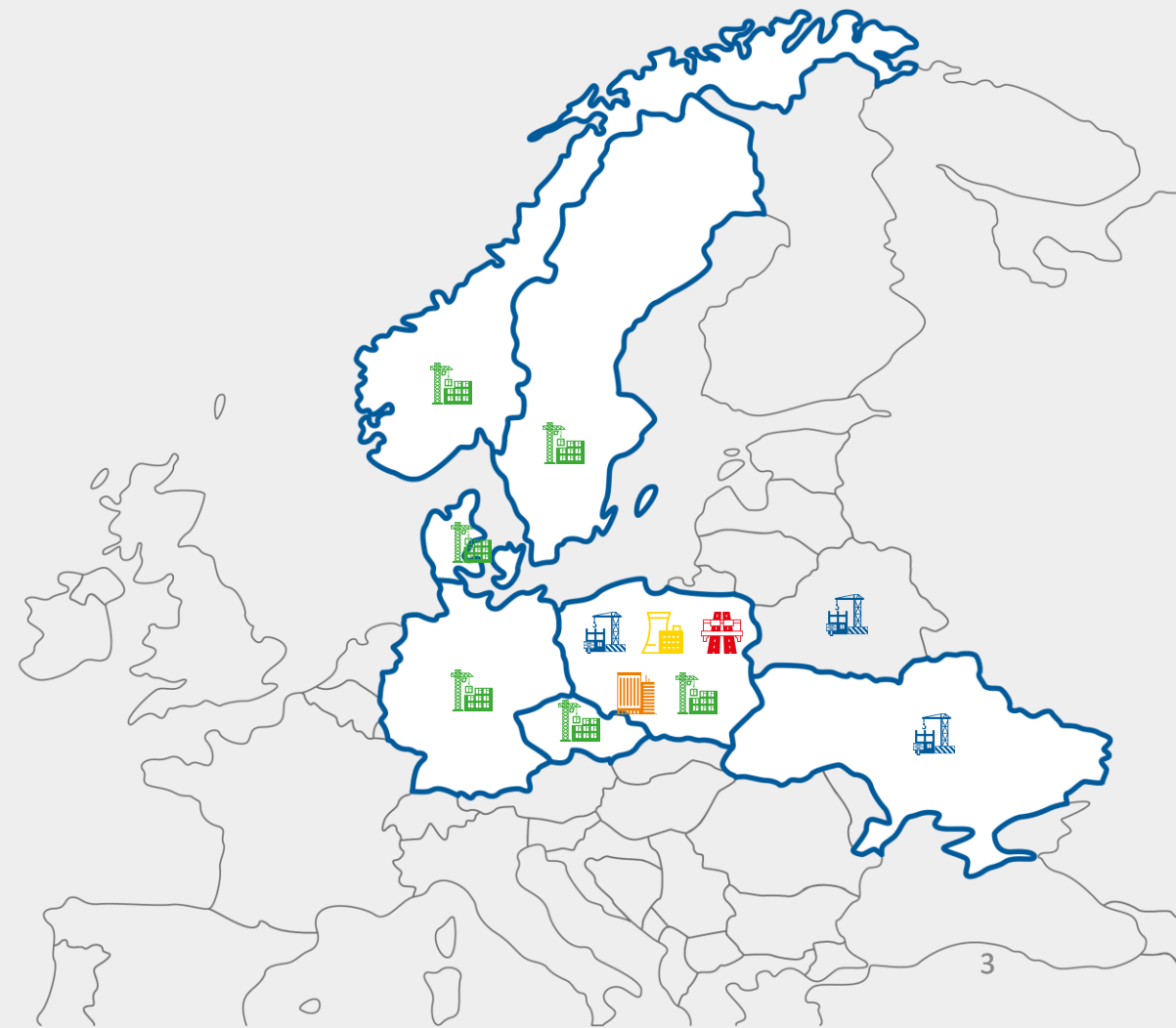
Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**  
Unidevelopment SA, spółki celowe

Działalność prowadzona przede wszystkim w segmencie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej, poznańskiej, trójmiejskiej, ale również w Radomiu.



Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
Unihouse SA

Produkcja i montaż ekologicznych modułów drewnianych w ramach obiektów wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej. Koncentracja na rynkach: norweskim, szwedzkim, niemieckim i polskim.

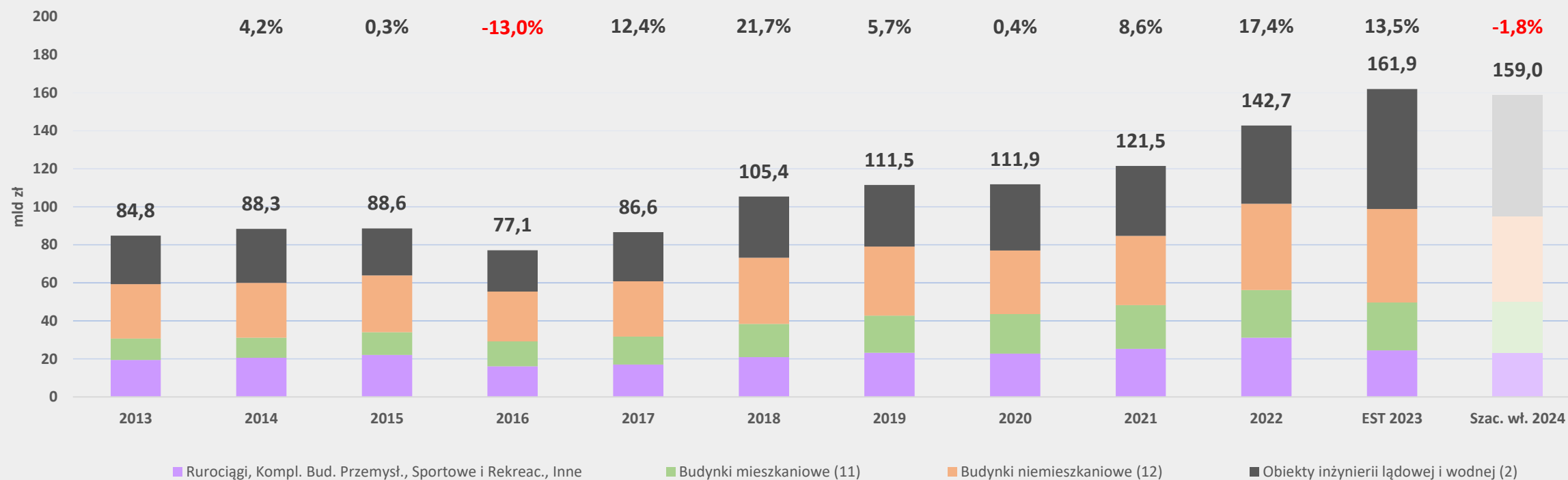




# **OTOCZENIE RYNKOWE**

## Produkcja Budowlano-Montażowa roczne dane realne oraz zmiana r/r

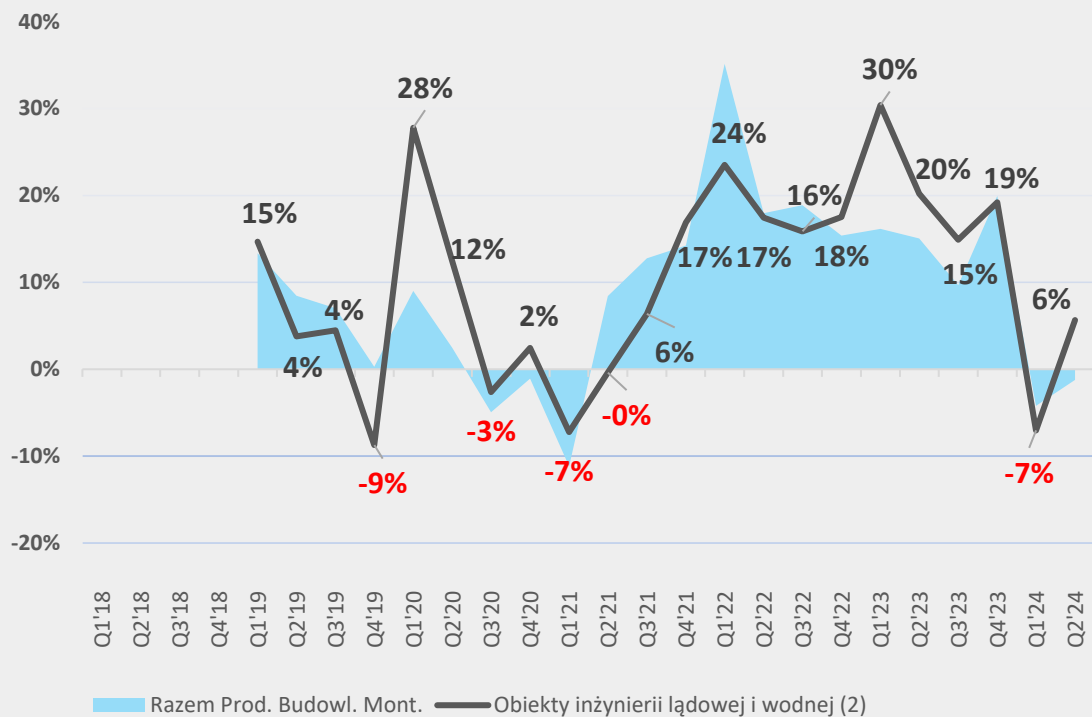
dane dla firm zatrudnionych > 9 pracowników



Źródło: opracowanie własne, GUS (w nawiasach PKBO), dane za 2023 jako szac. w oparciu o 4 kwartały 2023 roku

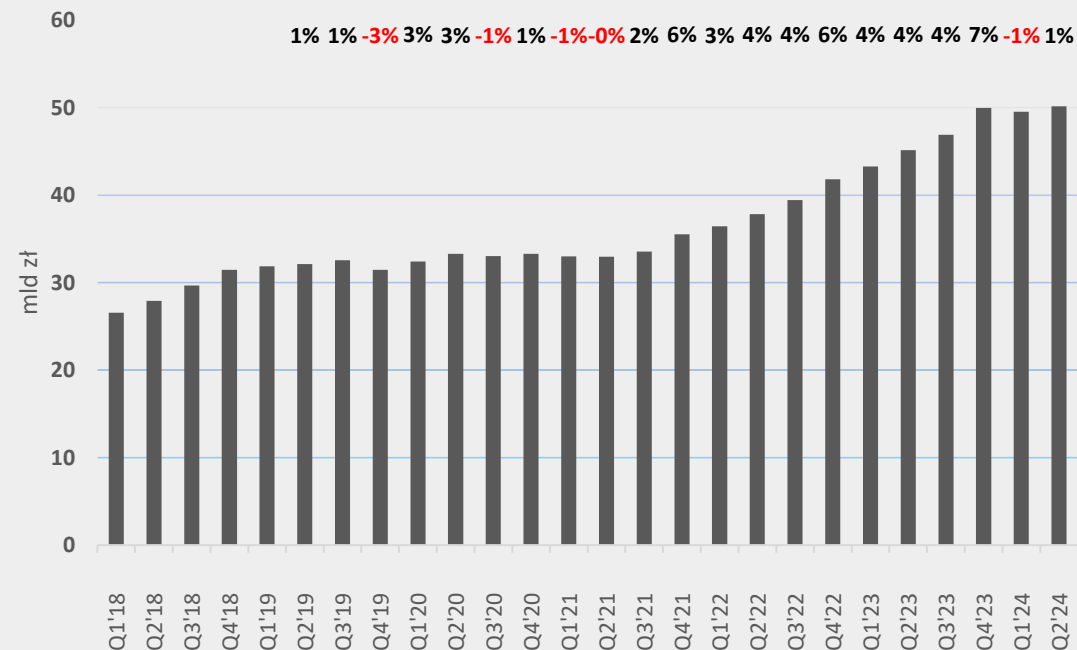
Prod. Budow.-Mont. - obiekty inż. lądowej i wodnej  
zmiana kwartalna r/r

dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



Prod. Budow.-Mont. - obiekty inż. lądowej i wodnej  
suma krocząca dla 4 kw.

dane dla firm zatrud. > 9 pracowników

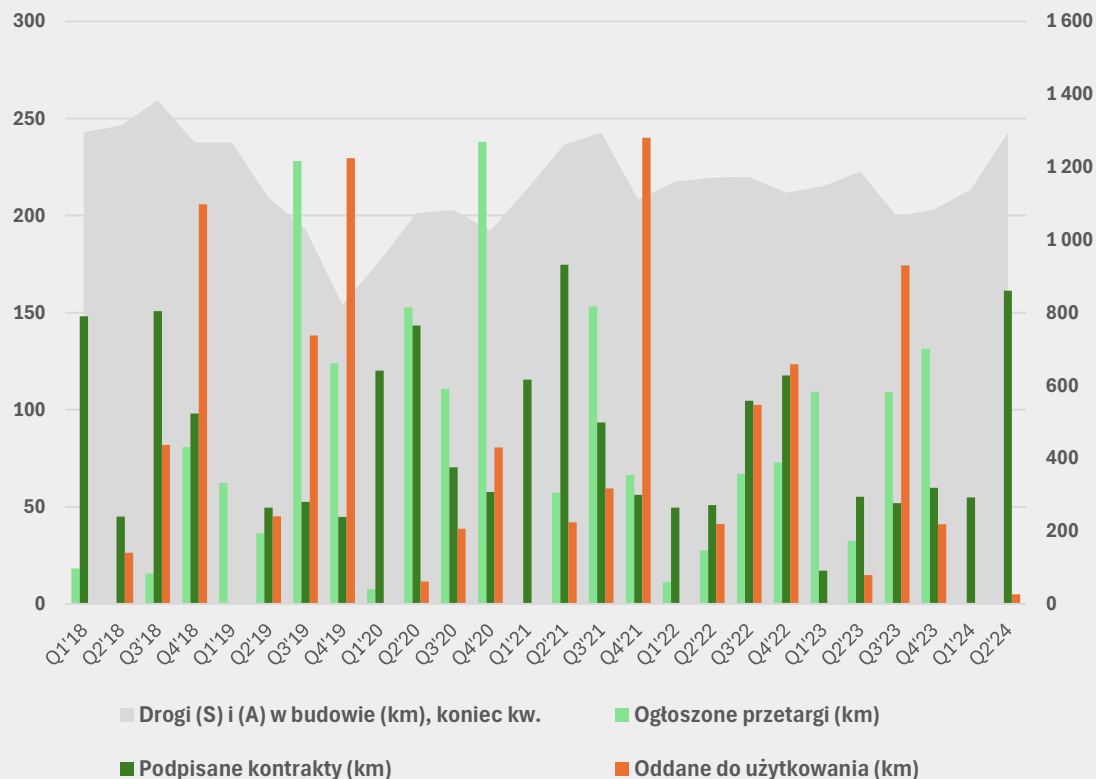


Źródło: GUS, Spectis (w nawiasach podane wg PKOB)

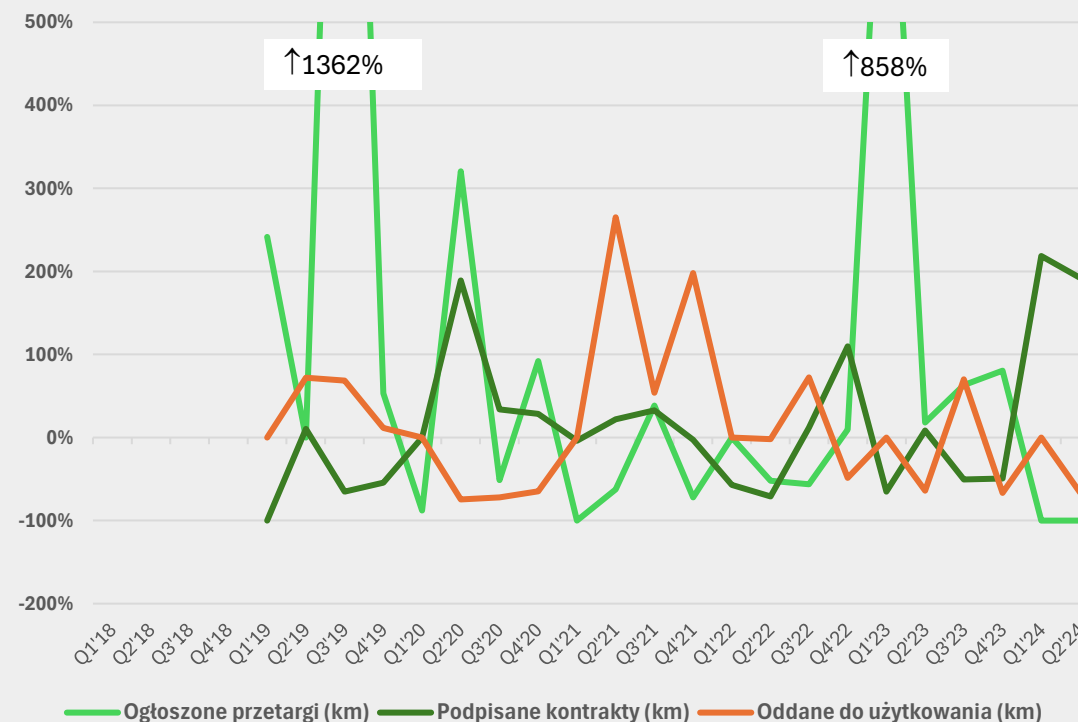
Dane dla II kwartału 2024 (r/r) mogą wskazywać na możliwą niewielką zmianę trendu w kolejnych okresach. Jednakże dynamika wzrostu spada (wartość dla 4-ch kwartałów pozostaje na stałym poziomie z tendencją spadkową)

# Autostrady i drogi ekspresowe – km

Rynek drogowy (drogi expressowe i autostrady)  
(km dróg)



zmiany kwartalne r/r



Źródło: GUS, Spectis

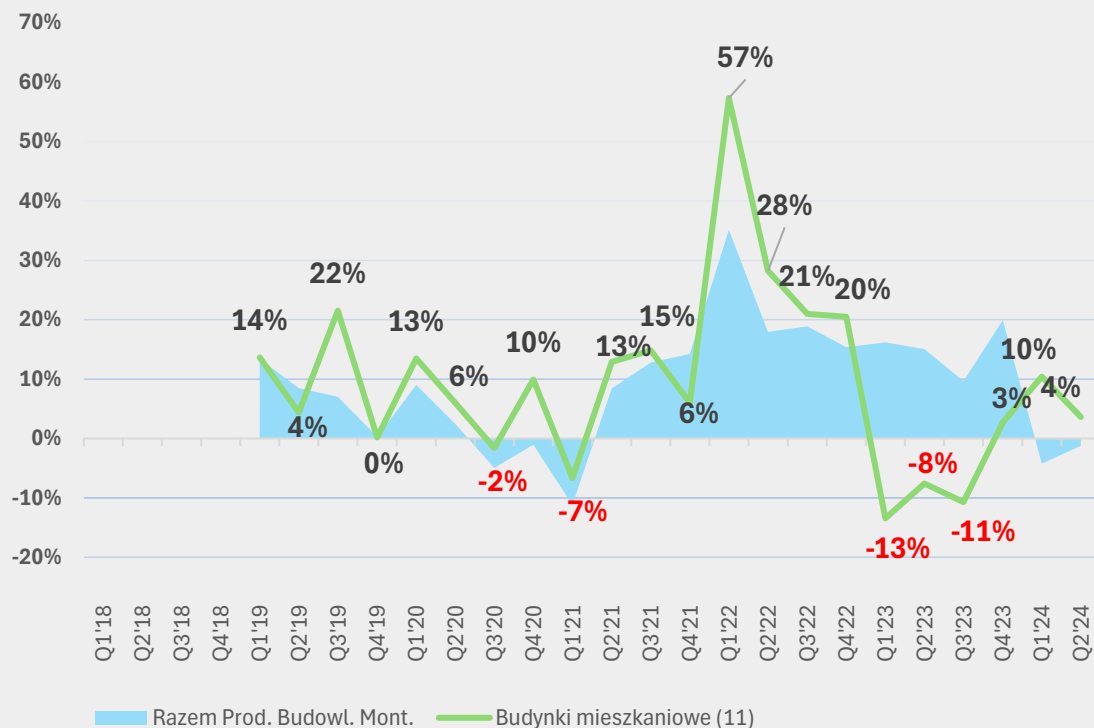
W II kwartale 2024 r. odnotowano wzrost (r/r) w zakresie nowych podpisanych kontraktów na budowę dróg ekspresowych i autostrad (km).  
Może to wskazywać na niewielką poprawę sytuacji w odniesieniu do poprzednich pięciu kwartałów.

# Produkcja budowlano-montażowa w Polsce

## Budownictwo mieszkaniowe

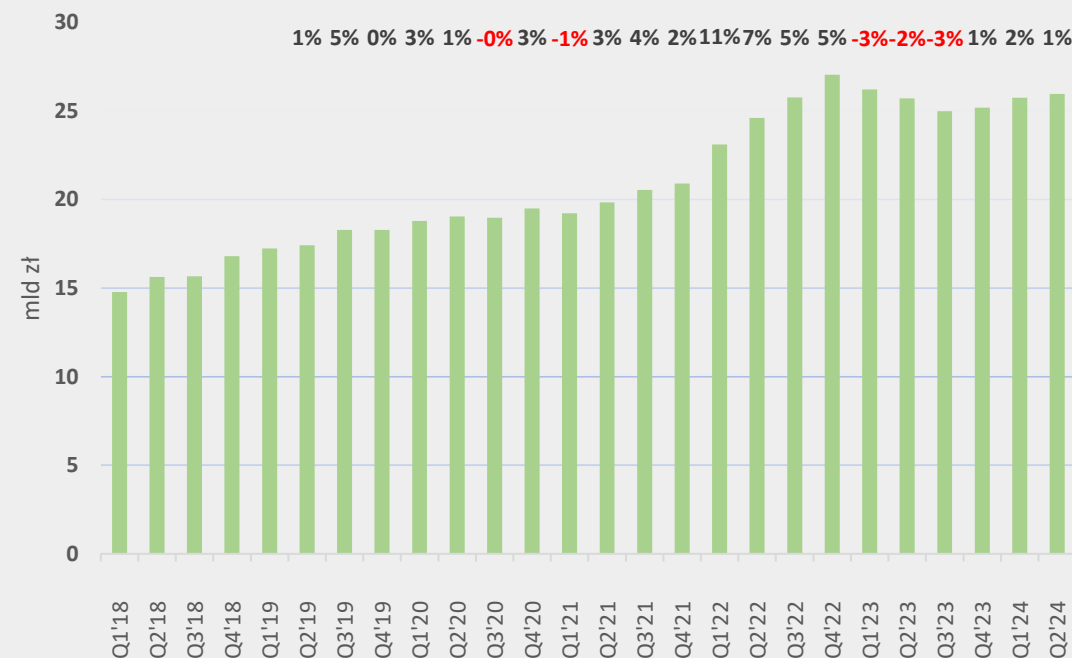
Prod. Budow.-Mont. - budynki mieszkaniowe  
zmiana kwartalna r/r

dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



Prod. Budow.-Mont. - budynki mieszkaniowe  
suma krocząca dla 4 kw.

dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



Źródło: GUS, Spectis

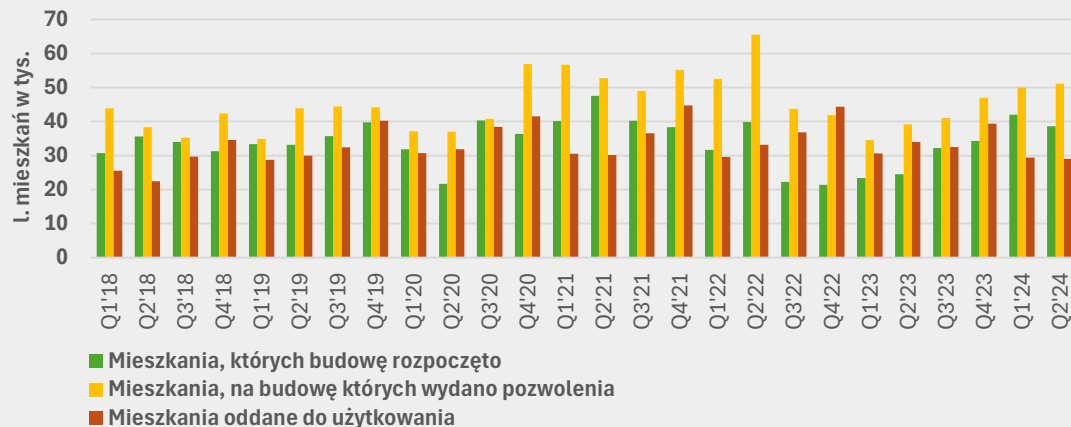
Dynamika ostatnich kwartałów (r/r) wskazuje na możliwość istnienia „siodła” po trzech negatywnych kwartałach w 2023 roku, w 2024 dynamika zmiany (r/r) zaczyna być dodatnia, chociaż potencjał wzrostu jest wciąż słaby.



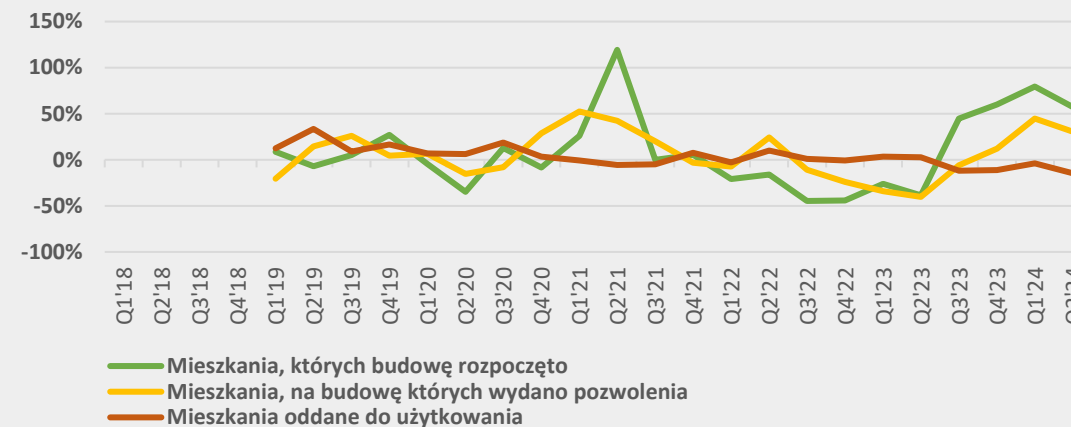
# Produkcja budowlano-montażowa w Polsce

## Budownictwo mieszkaniowe

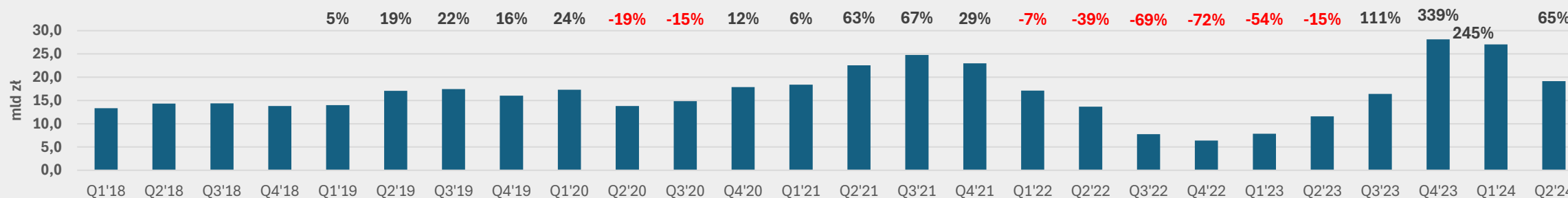
### Liczba mieszkań



### zmiany kwartalne r/r



### Akcja kredytowa - rynek mieszkaniowy | wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych (zmiana r/r)



Źródło: GUS, Spectis

**PONAD 1 MLN** mieszkań zostało wybudowane w ciągu dekady, ale popyt to wciąż ponad **2 MLN MIESZKAŃ** wg PZFD deficyt mieszkaniowy to najmniej 0,5 - 1 mln nowych większych mieszkań.

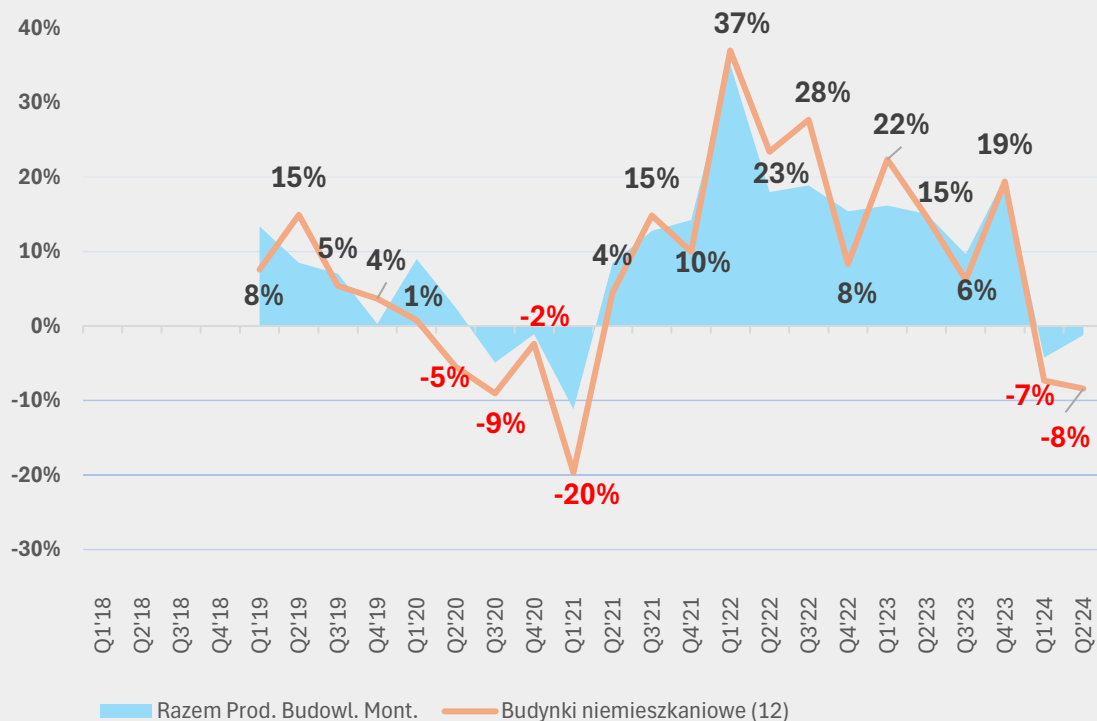
Rynek oczekuje ostatecznych decyzji odnośnie rządowego programu wsparcia mieszkalnictwa **#naStart**

# Produkcja budowlano-montażowa w Polsce

## Budownictwo niemieszkaniowe

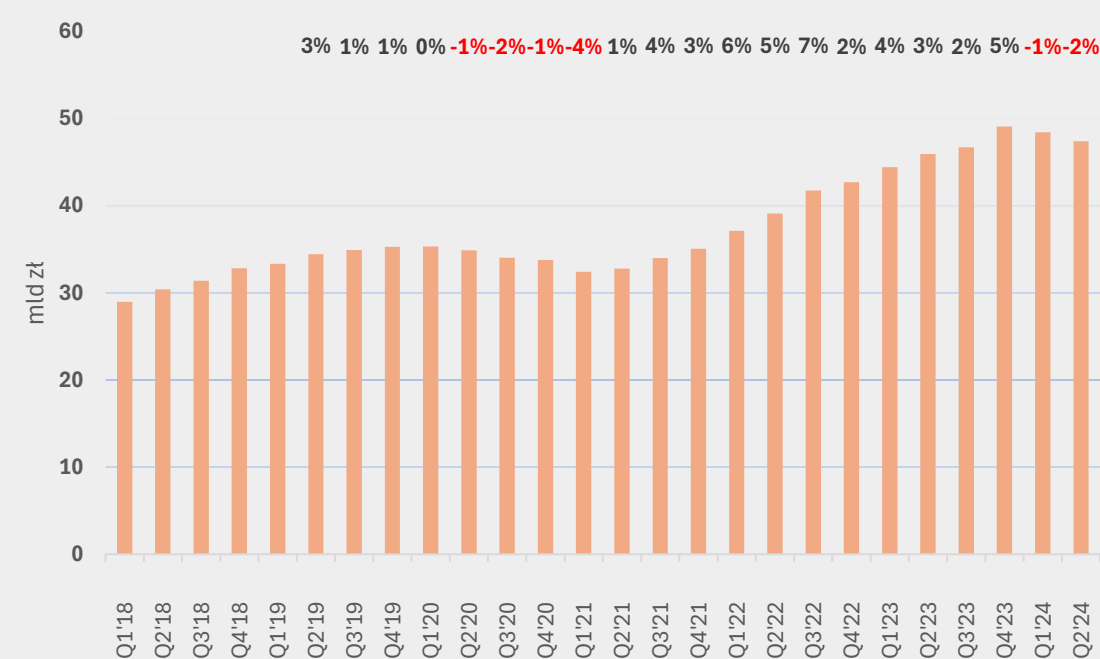
Prod. Budow.-Mont. - budynki niemieszkaniowe  
zmiana kwartalna r/r

dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



Prod. Budow.-Mont. - budynki niemieszkaniowe  
suma krocząca dla 4 kw.

dane dla firm zatrud. > 9 pracowników

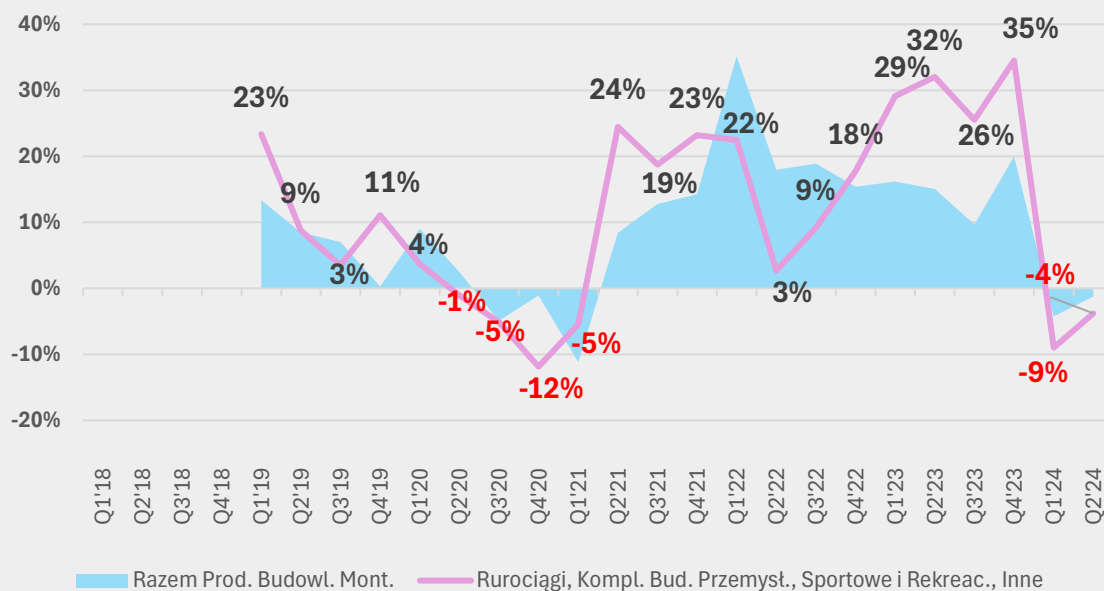


Źródło: GUS, Spectis

Negatywny trend dla tego segmentu rynku w ostatnich latach wskazuje na zmianę modelu społecznego – mniej budynków komercyjnych oraz handlowych. Rośnie zainteresowanie infrastrukturą łączoną: mieszkalną, komercyjną, biurową oraz użyteczności publicznej (przychodnie, przedszkola, szkoły itp.).

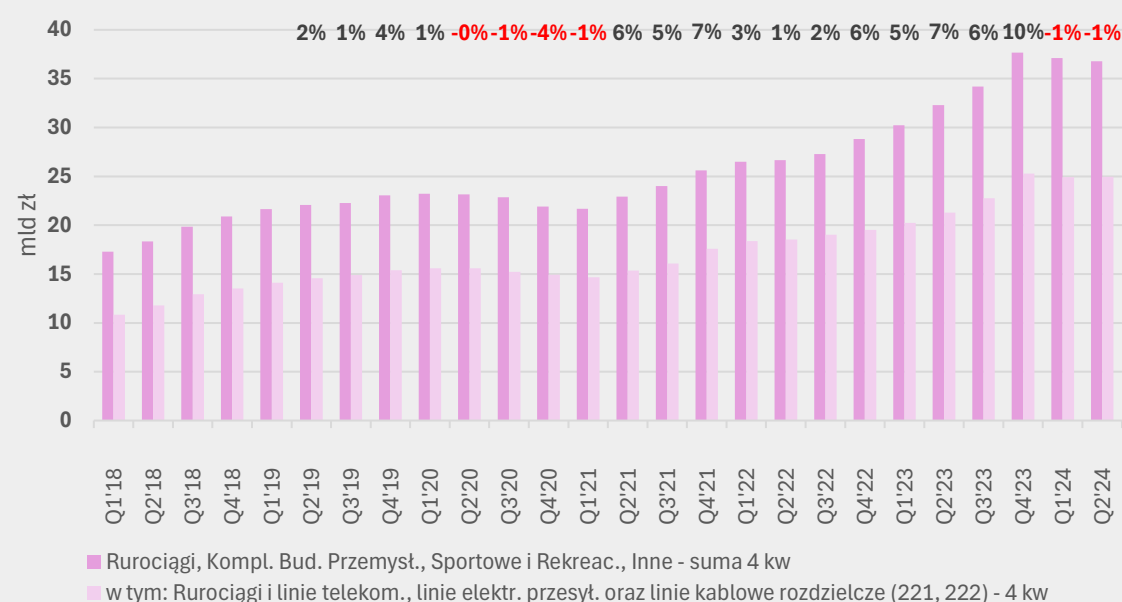
Prod. Budow.-Mont.  
rurociągi, kompl. bud. przemysł., sportowe i rekreac. i inne  
zmiana kwartalna r/r

dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



Prod. Budow.-Mont.  
rurociągi, kompl. bud. przemysł., sportowe i rekreac. i inne  
suma krocząca dla 4 kw.

dane dla firm zatrud. > 9 pracowników



Źródło: GUS, Spectis

W najbliższym okresie czeka nas ewolucja związana z koniecznymi inwestycjami szczególnie energetycznymi (przystosowanie gospodarki do uwarunkowań związanych z niskoemisyjnością).

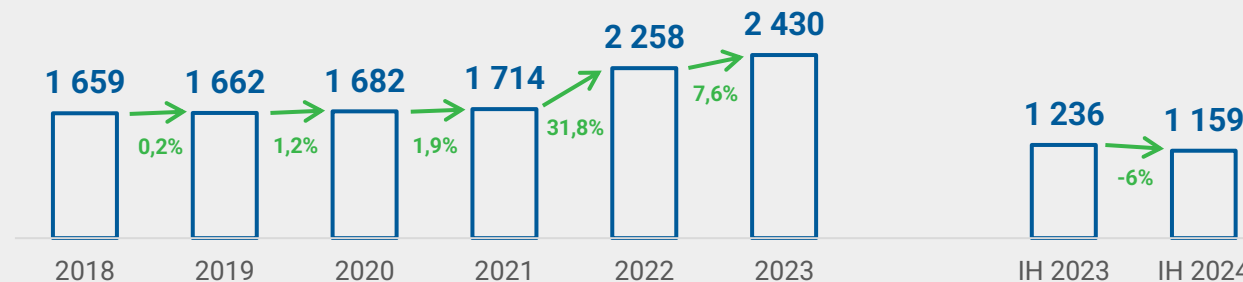
Segment pozostaje w negatywnej dynamice, ale sytuacja może ulec zdecydowanej poprawie, podobnie jak w roku 2020. Wszystko zależy od absorpcji i stopnia wykorzystania funduszy europejskich, w tym KPO.



# **WYNIKI FINANSOWE**

### SPRZEDAŻ

MLN PLN



### LEGENDA

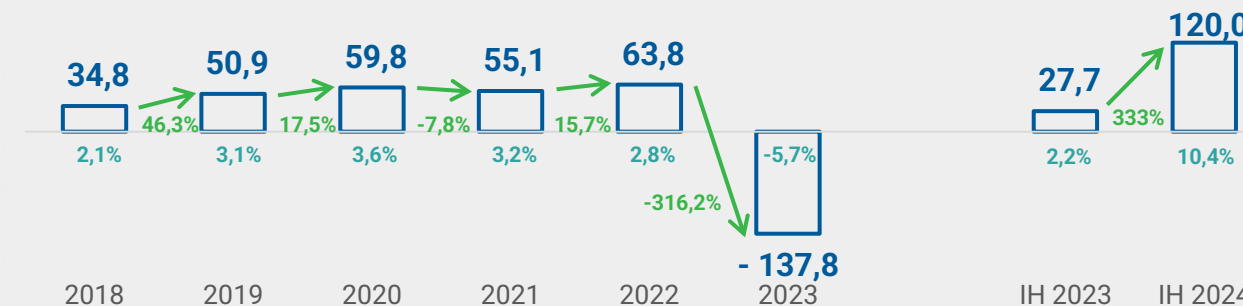
▭ mln PLN

% odchylenie

% % sprzedaży

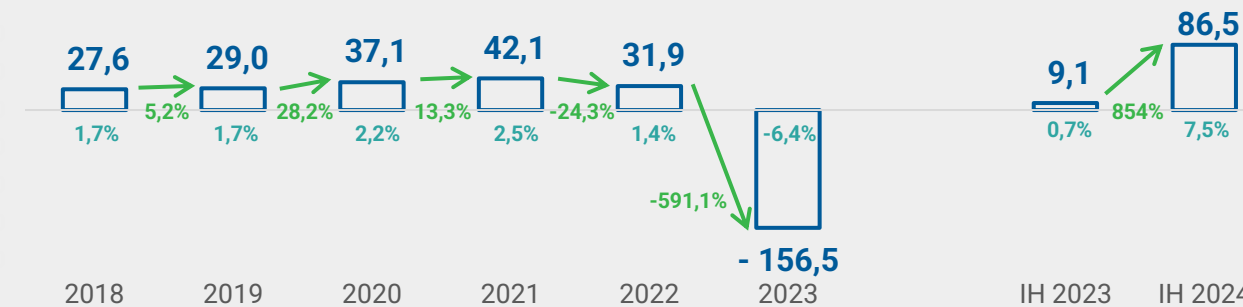
### EBIT

MLN PLN



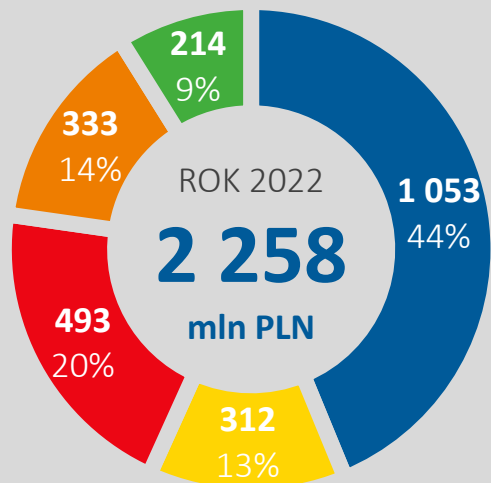
### ZYSK NETTO

MLN PLN

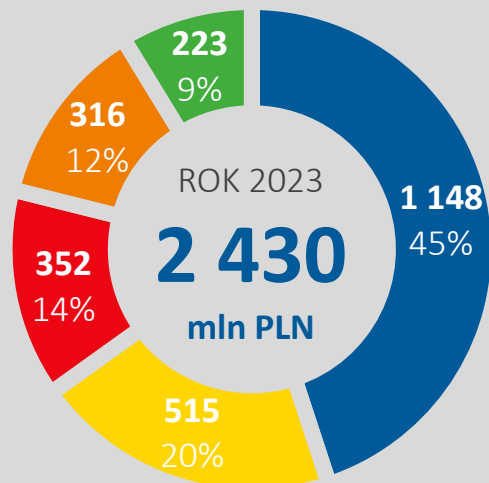


# PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY

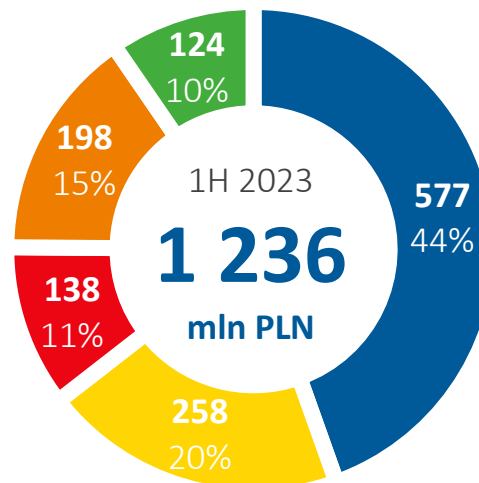
WG BIZNESÓW W 2022-2024



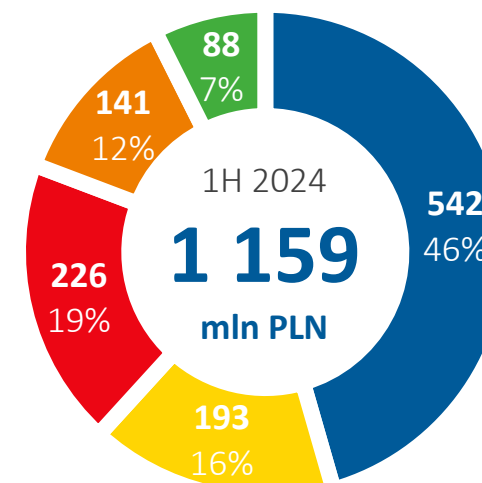
WYŁĄCZENIA WEWNĘTRZNE:  
**-147 mln PLN**



WYŁĄCZENIA WEWNĘTRZNE:  
**-123 mln PLN**



WYŁĄCZENIA WEWNĘTRZNE:  
**-59 mln PLN**



WYŁĄCZENIA WEWNĘTRZNE:  
**-31 mln PLN**



SEGMENT BUDOWLANY  
Obszar: **BUDOWNICTWO  
KUBATUROWE**



SEGMENT BUDOWLANY  
Obszar: **BUDOWNICTWO  
ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**



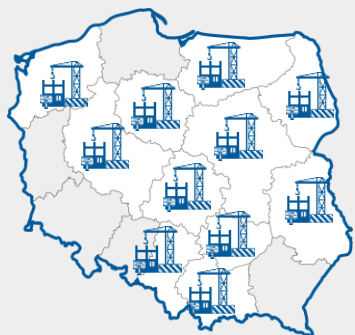
SEGMENT BUDOWLANY  
Obszar: **INFRASTRUKTURA**



SEGMENT  
**DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**

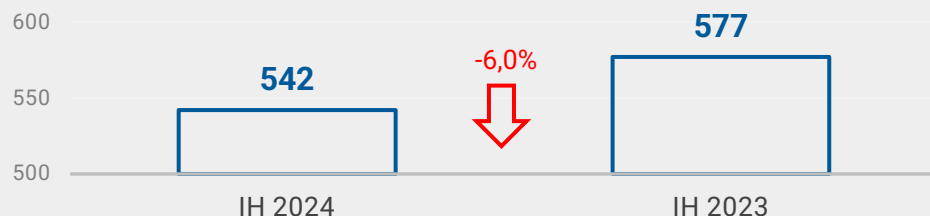


SEGMENT  
**BUDOWNICTWO MODUŁOWE**

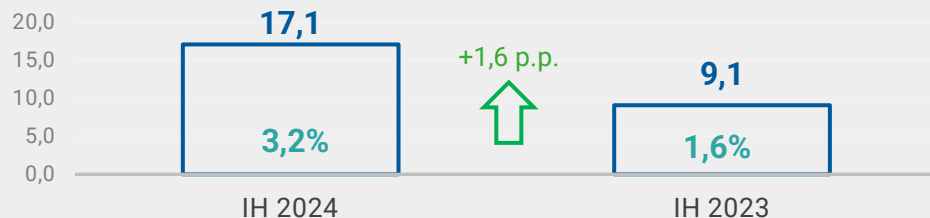


OBSZAR:  
**BUDOWNICTWO  
KUBATUROWE**

## PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mIn PLN]



## MARŻA BRUTTO [mIn PLN]



% rentowność

## KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

- ➔ Podpisanie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowych:
  - **Esy Floresy** w Warszawie - **81 mln zł**
- ➔ Podpisanie po dniu bilansowym umowy na realizację zadania:
  - **Marywilska** w Warszawie - **43 mln zł**
  - **W Czarnej Białostockiej** – **46 mln zł**
- ➔ **Wybór oferty** na realizację przejścia granicznego „**Krakowiec**” z **Ukrainą** – **84 mln zł**

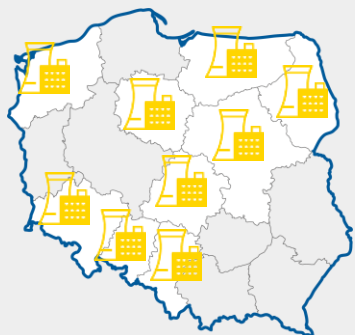
## PORTFEL ZLECENÍ

**1 352 mln PLN od IIIQ 2024**

W IH 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę ok. **300 mln PLN**

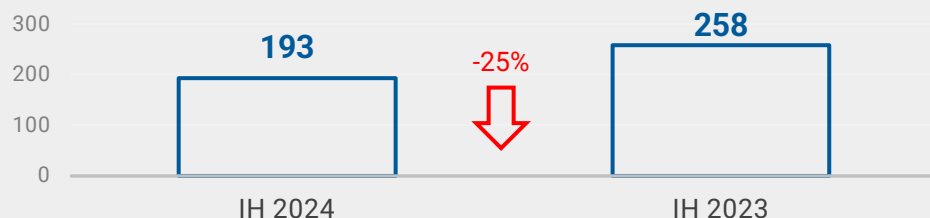
W IIIQ 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę **ok. 89 mln zł**

Aktualnie w **poczekalni** najbardziej prawdopodobne do podpisania kontrakty na wartość: **ok. 84 mln PLN**

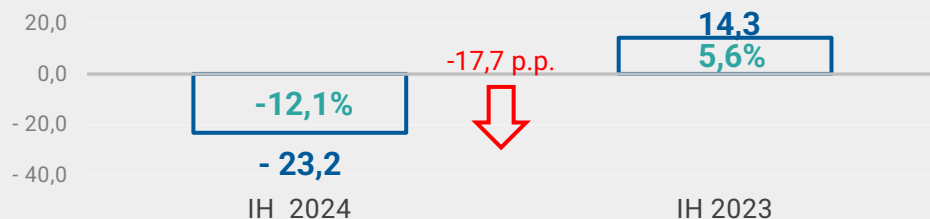


OBSZAR:  
**BUDOWNICTWO  
ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**

## PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mIn PLN]



## MARŻA BRUTTO [mIn PLN]



% rentowność

## KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

- ➔ **Podpisanie umowy warunkowej** przez konsorcjum budowy układu kogeneracyjnego na terenie elektrociepłowni w Polsce – **167 mln zł**
- ➔ **Wybór oferty** na Przebudowa Kotłowni Rejonowej w Żywcu – **78 mln zł**
- ➔ **Końcowa faza** realizacji kontraktów deficytowych przechodzących z roku 2023

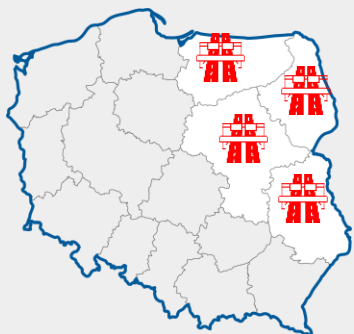
## PORTFEL ZLECENÍ

**477 mln PLN od IIIQ 2024**

W IH 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę ok. **103 mln PLN**

Aktualnie w **poczekalni** najbardziej prawdopodobne do podpisania kontrakty na wartość: **ok. 475 mln PLN**



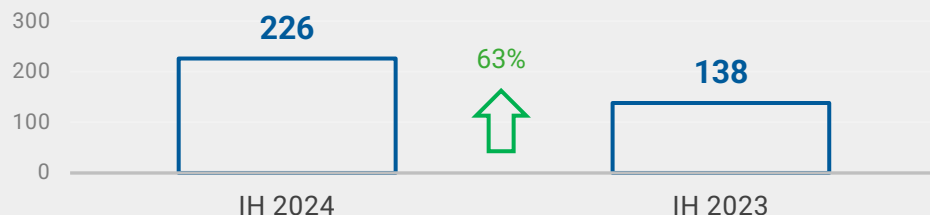


OBSZAR:  
**INFRASTRUKTURA**

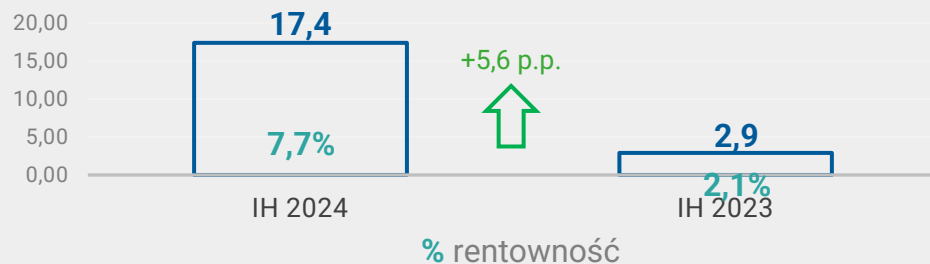
## KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

- ➔ Wybór oferty na rozbudowę DW 652 Olecko – granica województwa – 96 mln zł
- ➔ Intensyfikacja robót na odcinkach Bielsk – Hajnówka oraz obwodnica Bielska
- ➔ Przygotowania do uruchomienia robót na S19 Płoski - Haćki

### PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mIn PLN]



### MARŻA BRUTTO [mIn PLN]

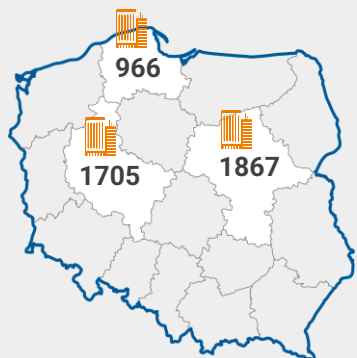


### PORTFEL ZLECENÍ

**1 864 mln PLN od IIIQ 2024**

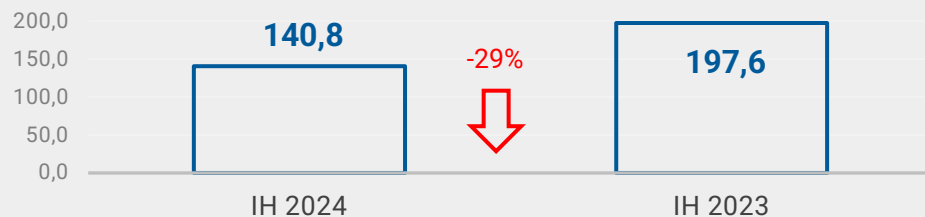
W IH 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę ok. **663 mln PLN**

Aktualnie w **poczekalni** najbardziej prawdopodobne do podpisania kontrakty na wartość: **ok. 96 mln PLN**

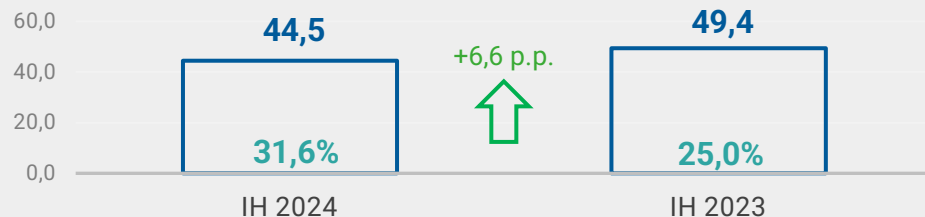


SEGMENT  
DZIAŁALNOŚĆ  
DEWELOPERSKA

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mIn PLN]



MARŻA BRUTTO [mIn PLN]

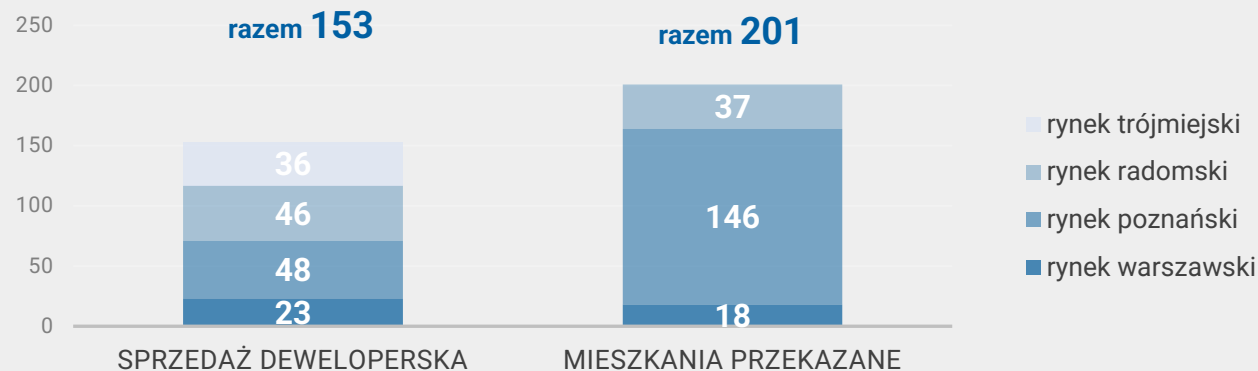


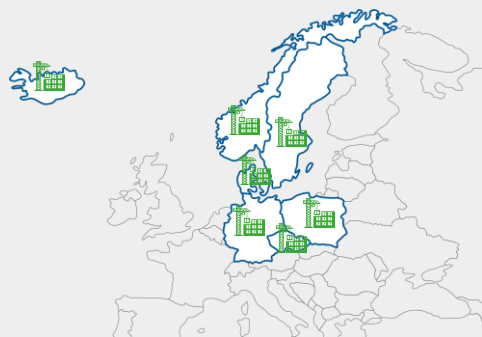
% rentowność

## KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

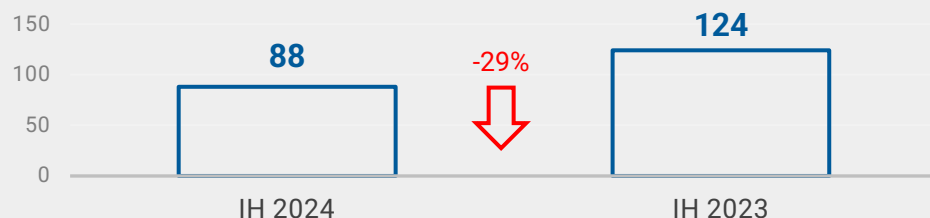
- ➔ Sprzedaż deweloperska w IH 2024 r. – 153 mieszkań
- ➔ Sprzedaż deweloperska w IH 2023 r. – 198 mieszkań
- ➔ Liczba przekazanych mieszkań w IH 2024 r. – 201 mieszkania
- ➔ Liczba przekazanych mieszkań w IH 2023 r. – 432 mieszkania
- ➔ Przekwalifikowanie gruntów z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych i wycena do wartości godziwej
- ➔ Sprzedaż nieruchomości w dzielnicy Bemowo w Warszawie

## WOLUMEN SPRZEDAŻY I PRZEKAZAŃ MIESZKAŃ W IH 2024 R. [szt.]

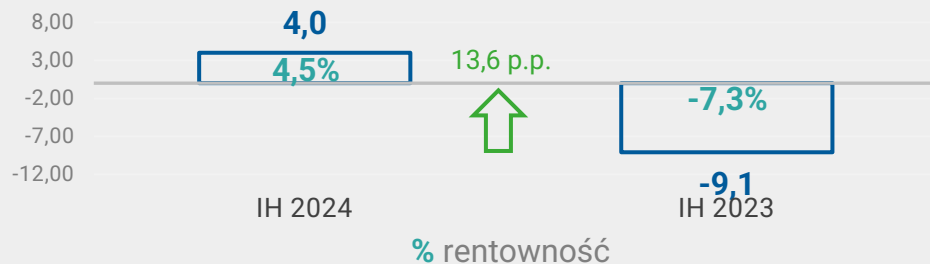



 SEGMENT  
**BUDOWNICTWO  
 MODUŁOWE**

## PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mIn PLN]



## MARŻA BRUTTO [mIn PLN]



## KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH



Wybór oferty na budowę:

- **Baerum** – szkoła w **Norwegii** (publiczny) – **14 mln zł**
- Budynku mieszkalnego w **Gdańsku** w Polsce (GIS - publiczny) – **11 mln zł**



Podpisanie umowy na budowę:

- Budynku mieszkalnego **Trzebiatów** w Polsce – **22 mln zł**
- Przedszkola w **Islandii** – **11 mln zł**
- **Park of Poland** – **4 mln zł**

## PORTFEL ZLECEŃ

48 mln PLN od IIIQ 2024

W IH 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę ok. **14 mln PLN**

W IIIQ 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę **ok. 37 mln zł**  
 Aktualnie w **poczekalni** najbardziej prawdopodobne do podpisania  
 kontrakty na wartość: **ok. 305 mln zł.**

Kontrakty możliwe do pozyskania w najbliższym czasie: **190 mln PLN**

PORTFEL ZAMÓWIEŃ do realizacji od IIIQ 2024 oraz latach kolejnych [mln PLN]

ŁĄCZNY  
PORTFEL  
ZAMÓWIEŃ

**3 742**  
mln PLN

**1 352** mln PLN



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

**477** mln PLN



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

**1 864** mln PLN



Segment BUDOWLANY  
Obszar: **INFRASTRUKTURA**  
Unibep SA

**48** mln PLN



Segment  
**BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
Unihouse SA

**4 538** mieszkań



Segment  
**DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**  
Unidevelopment SA, spółki celowe

# PORTFEL ZAMÓWIEŃ

UNIBEP SA + UNIHOUSE SA



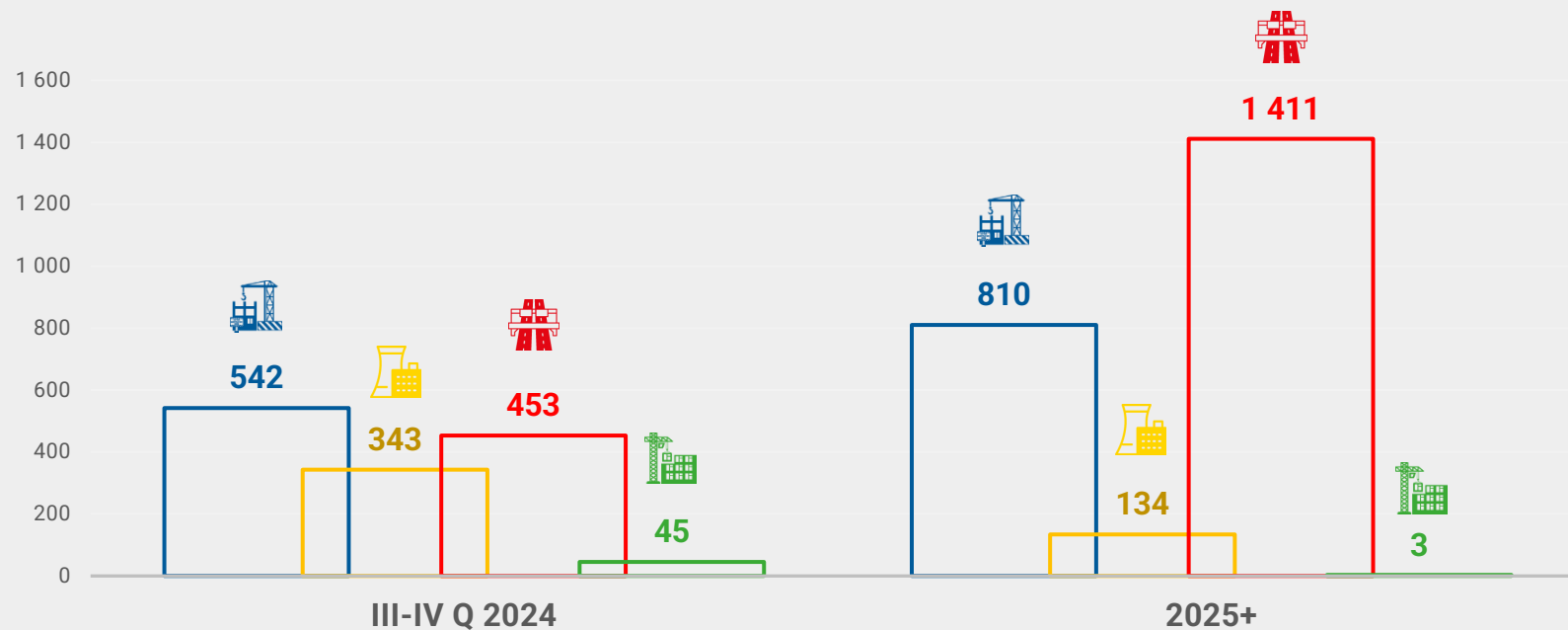
RAZEM  
**1 383**  
MLN PLN


+


RAZEM  
**2 359**  
MLN PLN

=

ok. **3 742** MLN PLN



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

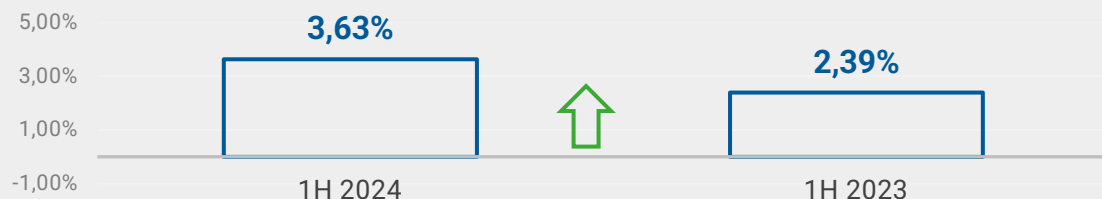
 Segment BUDOWLANY  
Obszar: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**  
Unibep SA

 Segment BUDOWLANY  
Obszar: **INFRASTRUKTURA**  
Unibep SA

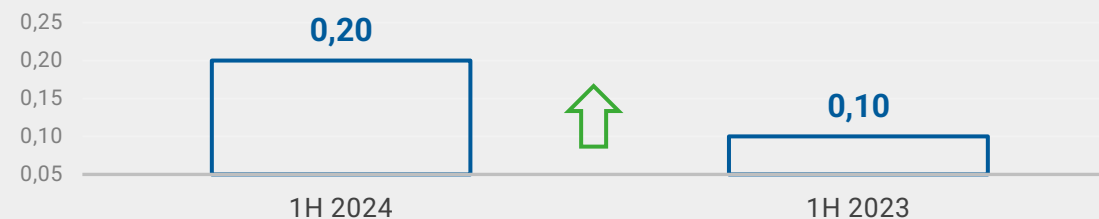
 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
Unihouse SA

# INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWEJ

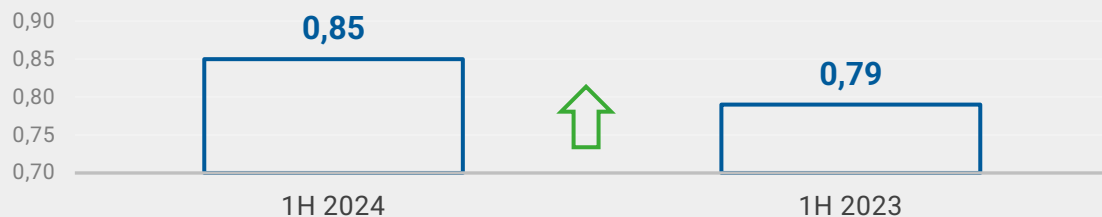
## RELACJA KOSZTÓW ZARZĄDU DO PRZYCHODÓW [%]



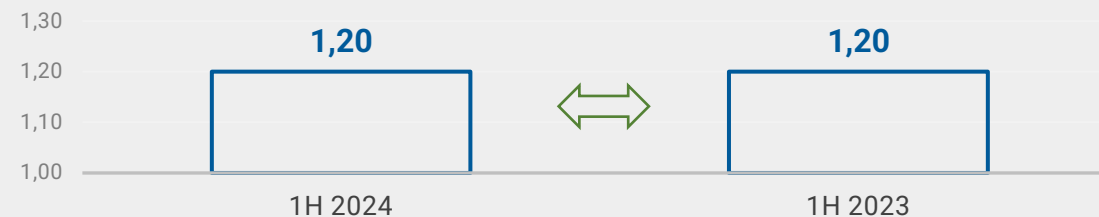
## WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI GOTÓWKOWEJ



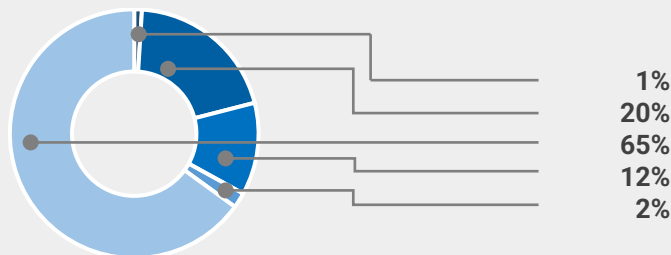
## WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA



## WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI BIEŻĄCEJ



## KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ [mln PLN i %]



	IH 2024	IH 2023	Zmiana	Zmiana %
Amortyzacja	14	14	0,4	3%
Materiały i energia	226	308	-81	-26%
Usługi obce	723	708	15	2%
Świadczenia pracownicze	137	127	10	8%
Pozostałe	21	30	-9	-30%
<b>Razem</b>	<b>1 122</b>	<b>1 187</b>	<b>-65</b>	<b>-5%</b>

### SKONSOLIDOWANY RZIS

	IH 2024 roku	IH 2023 roku	r/r
Przychody z umów z klientami	1 159 363	1 235 601	-6,2%
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>57 986</b>	<b>59 256</b>	<b>-2,1%</b>
<i>marża zysku brutto ze sprzedaży</i>	<i>5,0%</i>	<i>4,8%</i>	<i>0,2 p.p.</i>
Koszty sprzedaży	4 946	4 833	2,3%
Koszty zarządu	42 131	28 112	49,9%
Saldo pozostałej działalności operacyjnej	109 337	1 431	7 542%
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>120 246</b>	<b>27 741</b>	<b>333%</b>
<i>marża zysku operacyjnego</i>	<i>10,4%</i>	<i>2,2%</i>	<i>8,1 p.p.</i>
Saldo działalności finansowej	-14 320	-16 269	12,0%
<b>Zysk (strata) brutto</b>	<b>105 926</b>	<b>11 472</b>	<b>823%</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>86 529</b>	<b>9 071</b>	<b>854%</b>
<i>marża zysku netto</i>	<i>7,5%</i>	<i>0,7%</i>	<i>6,7 p.p.</i>
<b>EBITDA</b>	<b>134 497</b>	<b>41 572</b>	<b>224%</b>
<i>marża EBITDA</i>	<i>11,6%</i>	<i>3,4%</i>	<i>8,2 p.p.</i>

W okresie IH 2024 wynik zdarzeń jednorazowych osiągnął efekt na poziomie EBIT = 103,2 mln zł.

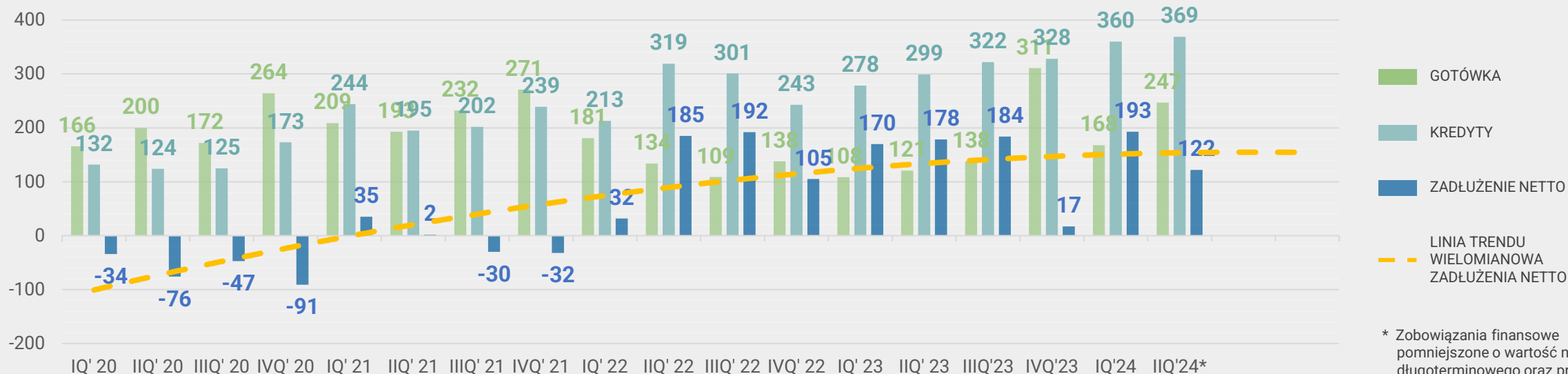
Wynik oczyszczony z w/w efektu wynosi 17 mln zł

# ZADŁUŻENIE NETTO

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP [mln PLN]



## ZADŁUŻENIE NETTO [%]



\* Zobowiązania finansowe pomniejszone o wartość najmu długoterminowego oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów

## WYNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	IH 2024	IH 2023
Rentowność EBIT	10,37%	2,25%
Rentowność ROS	7,46%	0,73%
Rentowność ROE	33,85%	2,39%

## PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE [mln PLN]

	IH 2024	IH 2023	Zmiana
Operacyjne	-123,7	-35,2	-88,5
Inwestycyjne	21,3	2,9	18,4
Finansowe	38,7	15,2	23,5
<b>Łącznie</b>	<b>-63,7</b>	<b>-17,1</b>	<b>-46,6</b>



# SKONSOLIDOWANE PRZEPIŁYWY ZA 1H 2024



[tys. PLN]

1 stycznia 2024 roku -  
30 czerwca 2024 roku

1 stycznia 2023 roku -  
30 czerwca 2023 roku

r/r

## PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

I. Zysk (strata) brutto	105 926	11 472	823%
II. Korekty razem	-218 416	-35 893	-509%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	<b>-123 665</b>	<b>-35 226</b>	<b>-251%</b>

## PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	<b>21 276</b>	<b>2 855</b>	<b>645%</b>
---	---------------	--------------	-------------

## PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ

Środki pieniężne netto z działalności finansowej	<b>38 650</b>	<b>15 235</b>	<b>154%</b>
--	---------------	---------------	-------------

## Zmiana netto stanu środków pieniężnych

	<b>-63 778</b>	<b>-17 331</b>	<b>-268%</b>
--	----------------	----------------	--------------

Środki pieniężne na początek okresu	311 060	137 948	125%
-------------------------------------	---------	---------	------

<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>247 272</b>	<b>120 617</b>	<b>105%</b>
--	----------------	----------------	-------------

# SKONSOLIDOWANY BILANS NA 30.06.2024 R. [tys. PLN]



AKTYWA	Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>528 008</b>	<b>412 737</b>
Środki trwałe	158 442	152 934
Wartości niematerialne	24 793	23 411
Nieruchomości inwestycyjne	208 888	64 289
Pożyczki udzielone	0	83 291
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	101 191	66 136
Pozostałe	34 694	22 676
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>1 447 930</b>	<b>1 412 422</b>
Zapasy	405 235	456 220
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	378 223	446 948
Aktywa kontraktowe	285 399	353 990
Pożyczki udzielone	100 599	8 501
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	247 272	120 617
Pozostałe	31 201	26 146
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 975 937</b>	<b>1 825 159</b>

PASYWA	Stan na dzień 30 czerwca 2024 roku	Stan na dzień 30 czerwca 2023 roku
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>298 106</b>	<b>374 875</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>469 149</b>	<b>273 221</b>
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	239 055	95 460
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	47 479	44 230
Rezerwy długoterminowe	94 278	70 041
Kaucje z tytułu umów z klientami	54 406	50 381
Pozostałe	31 931	13 109
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>1 208 682</b>	<b>1 177 063</b>
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	396 694	463 607
Zobowiązania kontraktowe	339 462	262 544
Kaucje z tytułu umów z klientami	73 132	67 199
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	89 849	128 022
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	22 988	30 850
Rezerwy krótkoterminowe	283 721	219 234
Pozostałe	2 837	5 608
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 975 937</b>	<b>1 825 159</b>



[www.unibep.pl](http://www.unibep.pl)