



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY

RAPORT ZA III KWARTAŁ

2021 ROKU



## SPIS TREŚCI

<b>1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU</b>	<b>4</b>
<b>2. WYBRANE DANE FINANSOWE</b>	<b>7</b>
<b>3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH</b>	<b>9</b>
3.1 Zdarzenia w okresie III kwartału 2021	9
3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności	11
3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym	11
<b>4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ</b>	<b>13</b>
4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	13
4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	15
<b>5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP</b>	<b>21</b>
5.1 Zmiany w strukturze Grupy	24
<b>6. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH</b>	<b>25</b>
6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	25
6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	26
6.3 Program motywacyjny	27
6.4 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	27
6.5 Wyłacona lub zadeklarowana dywidenda	28
<b>7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY</b>	<b>29</b>
7.1 Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	29
7.2 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	30
7.3 Informacje o poręczeniach i gwarancjach	30
7.4 Pozostałe informacje	30
<b>8. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>33</b>
8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej	33
8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	34
8.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	36
8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych	37

## 1. KOMENTARZ PREZESA ZARZĄDU



*Leszek Marek Gołąbicki,  
Prezes Zarządu Unibep SA*

Szanowni Akcjonariusze,

Około 25 mln zł zysku netto, przy sprzedaży na poziomie ok. 1,09 mld zł – takie są wyniki Grupy Unibep za III kwartał 2021 r. Wyniki są zgodne z oczekiwaniami. W IV kwartale spodziewamy się znacznego wpływu na wyniki Grupy Unibep działalności w segmencie deweloperskim, co wynika z przyjętego harmonogramu przekazania mieszkań. Nasz portfel zamówień – w części budowlano-infrastrukturalnej – na czwarty kwartał 2021 r. i lata kolejne wynosi ok. 2,4 mld zł.

Nasza spółka deweloperska Unideve-

lopment SA od wielu kwartałów korzysta z boomu na rynku deweloperskim i rosnących cen mieszkań – w ciągu trzech kwartałów spółka sprzedała 788 lokali, z czego 362 lokale w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi, co w porównaniu do wyniku w analogicznym okresie 2020 roku (517 lokali) oznacza wzrost o 52%. Spółka działa obecnie na trzech rynkach: warszawskim, poznańskim i radomskim oraz jest w trakcie otwierania czwartego – w Trójmieście. Zgodnie z informacją podaną w raporcie półrocznym, największe znaczenie biznesowe w wynikach Grupy spodziewane jest w ostatnim

kwartale 2021 r. Dodam, że obecnie spółka w realizowanych projektach posiada ok. 1700 mieszkań i blisko 40 lokali użytkowych, a w banku ziemi ma ok. 3750 mieszkań oraz ok. 200 lokali usługowych.

Chcę podkreślić, że Zarząd Unibep SA w najbliższych latach zamierza koncentrować się na zwiększaniu skali działania w segmencie deweloperskim. Dlatego Unibep SA rozważa decyzję o przeprowadzeniu pierwszej oferty publicznej akcji Unidevelopment SA, przy założeniu utrzymania kontroli Unibep nad Unidevelopment

W ramach generalnego wykonawstwa w kraju obecnie prowadzimy ok. 40 budów w różnych segmentach budownictwa, a portfel zamówień wynosi ok. 1,3 mld na czwarty kwartał 2021 r. i lata kolejne. Cały czas monitorujemy ceny materiałów i usług, które w ostatnich miesiącach wzrosły, i ich wpływ na poszczególne projekty budowlane. Nieustannie kontrolujemy i optymalizujemy koszty, co pozwala na zminimalizowanie wpływu negatywnych czynników rynkowych i umożliwia osiągnięcie zakładanych rentowności. Podkreślam, że naszymi głównymi klientami są inwestorzy prywatni, z którymi rozmawiamy o rosnących kosztach i efektywnie staramy się o rekompensatę z tym związaną.

W ostatnim czasie zainicjowane zostały działania związane z utworzeniem kolejnego segmentu naszej działalności – budownictwa energetyczno – przemysłowego. Segment jest odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej energetyki. Widzimy realną szansę na intensywniejsze włączenie się Grupy Unibep w transformację w kierunku krajowej gospodarki zero- i niskoemisyjnej.

W przypadku działalności zagranicznej uwagę skupiamy na rynku ukraińskim, gdzie prowadzimy rozmowy o kilku projektach. W odniesieniu do naszych projektów realizowanych na Białorusi, to zmuszeni jesteśmy do ograniczenia naszej działalności. Powodem tego jest niestabilna sytuacja społeczno-gospodarcza na Białorusi, która nie gwarantuje nam bezpieczeństwa prowadzenia tam działalności gospodarczej.

W ramach segmentu infrastrukturalnego – dotyczy to zarówno Oddziału Infrastruktury Unibep SA oraz Budrex Sp. z o.o. - w III kwartale 2021 r. prowadzimy ok. 60 budów. Są to zarówno projekty związane z budową dróg ekspresowych, nieduże zamówienia związane z przebudową czy remontami dróg, ale także obiekty inżynieryjne, które są wykonywane w ramach inwestycji infrastrukturalnych. Nieustannie monitorujemy wzrost cen materiałów i usług oraz analizujemy ich wpływ na poszczególne projekty oraz optymalizujemy koszty, by utrzymać zakładane rentowności. W umowach mamy wpisane klauzule waloryzacyjne – dotyczy to zamówień publicznych, związanych z realizacją dużych inwestycji, które prowadzone są przez 3-4 lata.

Geograficznie rozszerzamy swoją działalność, gdyż krajowe plany inwestycyjne wskazują, iż na terenie Polski Wschodniej w najbliższych latach będzie realizowanych dużo inwestycji infrastrukturalnych. Jest to niewątpliwie szansa na rozwój tego segmentu, którą chcemy wykorzystać. Dlatego jesteśmy aktywnym wykonawcą projektów na terenie woj. podlaskiego, ale także w województwach: warmińsko-mazurskim, lubelskim oraz we wschodniej części woj. mazowieckiego.

Omawiany segment ma solidny portfel zleceń – wynosi on ok. 900 mln zł na czwarty kwartał 2021 r. oraz lata kolejne.

Unihouse SA – spółka zależna od Unibep SA, produkująca budynki wielorodzinne w technologii modułowej drewnianej – prowadzi rozmowy z klientami, dotyczące urealnienia cen swoich usług i produktów, gdyż w ostatnich miesiącach miał miejsce dynamiczny wzrost cen drewna i materiałów drewnopochodnych. Spółka cały czas monitoruje koszty produkcji, w tym koszty stałe, oraz optymalizuje procesy w fabryce oraz na placach budów, skupiając się na osiągnięciu założonych rentowności w poszczególnych projektach.

Celem spółki jest wykorzystanie rosnącego zainteresowania budownictwem energooszczędnym i ekologicznym – dotyczy to zarówno rynków skandynawskich (głównie Norwegia i Szwecja), jak też rynków niemieckiego i polskiego. Portfel spółki wynosi obecnie ok. 200 mln zł na czwarty kwartał 2021 r. i lata kolejne. Spółka prowadzi obecnie intensywną akwizycję, w szczególności na perspektywnym rynku niemieckim.

Począwszy od roku 2008 Unibep SA corocznie dzieli się z akcjonariuszami swoim zyskiem. Byliśmy i będziemy spółką dywidendową. Jednocześnie polityka dywidendowa spółki zakłada zamiar stabilnego realizowania przez Unibep SA w długim terminie wypłat dywidendy, z zachowaniem zasady ostrożnego zarządzania spółką i Grupą Unibep. Przyjęta polityka dywidendowa przewiduje, że co roku z akcjonariuszami chcemy dzielić się wypracowanym skonsolidowanym zyskiem netto od 20 do 50 proc. jego wartości.

Plan działania na najbliższe lata to sta-

bilne fundamenty finansowe prowadzonej działalności. Budowa wartości Grupy będzie oparta o rentowne inwestycje, zrównoważone źródła finansowania i stabilny bilans. Grupa planuje dostosowywać plany inwestycyjne do bieżących możliwości finansowania.

Niemniej priorytetem w nadchodzących okresach jest budowanie rentownego portfela zleceń we wszystkich segmentach działalności. Różnorodny portfel zleceń, doświadczona, wysoko wykwalifikowana kadra, doświadczenie poparte zrealizowanymi z sukcesem projektami, dbałość o bezpieczeństwo, poszanowanie środowiska naturalnego, odpowiedzialność, rzetelność, nastawienie na nieustanny rozwój to podstawowe wartości, którymi Grupa Unibep kieruje się w swojej działalności. Jestem przekonany, że zdywersyfikowana działalność zapewnia Grupie Unibep stabilną sytuację finansową i pozwala konsekwentnie budować wartość dla akcjonariuszy.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za trzy kwartały 2021 r.

Leszek Marek Gołąbicki,  
Prezes Zarządu Unibep SA

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2021 r. 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.

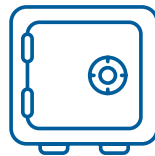
Skrócone sprawozdania finansowe za okres III kwartału 2021 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.



**1 086 385 tys.**  
Przychód (-7%)



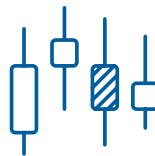
**25 164 tys.**  
Zysk netto (-13%)



**232 183 tys.**  
Środki pieniężne (-12%)



**50 469 tys.**  
EBITDA



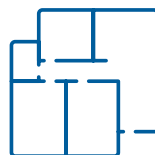
**408 573 tys.**  
Kapitalizacja na GPW  
(30.09.2021 r.)



**1 800 714 tys.**  
Kontrakty podpisane w roku 2021



**2 412 000 tys.**  
Portfel zamówień  
(część budowlano-infrastrukturalna pozostała do realizacji)



**221 lokali**  
Sprzedaż deweloperska lokali  
mieszkańczych w III Q 2021 r.



**1 624 osób**  
Zatrudnienie  
(stan na 30.09.2021 r.)

## 2. WYBRANE DANE FINANSOWE

Definicje alternatywnych pomiarów wyników oraz metodologie ich obliczania są prezentowane poniżej i są spójne z wybranymi alternatywnymi pomiarami wyników prezentowanymi historycz-

nie. Informacja nt. zaprezentowanych wskaźników jest cyklicznie monitorowana oraz prezentowana w ramach kolejnych raportów okresowych.

### Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

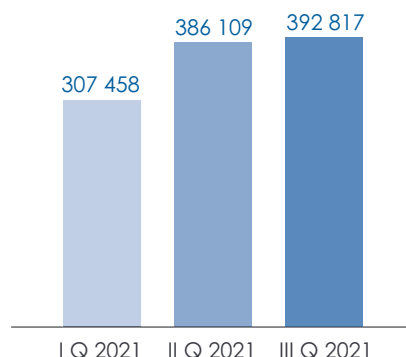
tyś. PLN	I-III Q 2021	I-III Q 2020	III Q 2021	III Q 2020
Przychody netto ze sprzedaży	1 086 385	1 168 526	392 817	435 341
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	50 469	61 426	21 557	29 743
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	34 241	47 895	15 961	24 788
Zysk netto	25 164	29 018	9 059	19 525

tyś. EUR	I-III Q 2021	I-III Q 2020	III Q 2021	III Q 2020
Przychody netto ze sprzedaży	238 321	263 063	85 747	97 970
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	11 071	13 828	4 706	6 694
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	7 511	10 782	3 484	5 578
Zysk netto	5 520	6 533	1 978	4 394

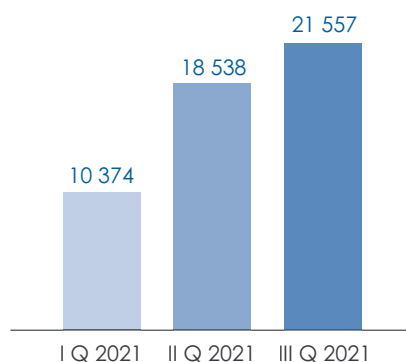
### Wybrane dane finansowe bilansowe

	tyś. PLN, na dzień		tyś. EUR, na dzień	
	30.09.2021	31.12.2020	30.09.2021	31.12.2020
Aktywa trwałe	333 476	294 404	71 980	63 796
Aktywa obrotowe	1 228 367	932 919	265 140	202 158
Aktywa / Pasywa	1 561 843	1 227 323	337 120	265 954
Kapitał własny	348 499	330 736	75 223	71 669
Kapitał obcy	1 213 344	896 587	261 897	194 285
Środki pieniężne na koniec okresu	232 183	264 065	50 116	57 221

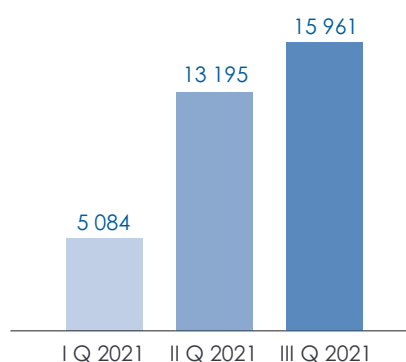
### Przychody netto ze sprzedaży (tyś. PLN)



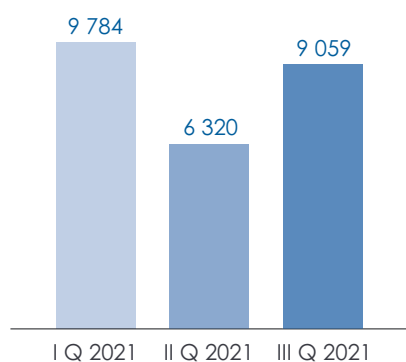
### EBITDA (tyś. PLN)



### EBIT (tyś. PLN)



### Zysk netto (tyś. PLN)



Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	tys. PLN		tys. EUR	
	I-III Q 2021	I-III Q 2020	I-III Q 2021	I-III Q 2020
Przeptywy z działalności operacyjnej	-14 594	48 573	-3 201	10 935
Przeptywy z działalności inwestycyjnej	-10 071	-7 488	-2 209	-1 686
Przeptywy z działalności finansowej	-7 128	-45 567	-1 564	-10 258
Przeptywy pieniężne netto ogółem	-31 793	-4 482	-6 974	-1 009

**Przyjęte zasady przeliczeń**

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

- na dzień 30.09.2021 1 EUR = 4,6329 PLN
- na dzień 31.12.2020 1 EUR = 4,6148 PLN

Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego:

- miesiące zakończone 30.09.2021 1 EUR = 4,5585 PLN

- miesiące zakończone 30.09.2020 1 EUR = 4,4420 PLN

Dla okresu III kw. 2021 pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczono wg kursu 1 EUR = 4,5811 PLN. Dla III kw. 2020 zastosowano kurs 1 EUR = 4,4436 PLN.

Wybrane wskaźniki finansowe

	Zasady wyliczenia wskaźników	I-III Q 2021	I-III Q 2020
Rentowność EBIT	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu	3,15%	4,10%
Rentowność netto (ROS)	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu	2,32%	2,48%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie	7,41%	8,81%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu	3,43%	3,18%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) /pasywa ogółem	0,78	0,73
Wskaźnik płynności bieżącej	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące	1,21	1,35
Wskaźnik płynności gotówkowej	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące	0,23	0,38



## 3. INFORMACJA O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

### 3.1 Zdarzenia w okresie III kwartału 2021

**1** Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Torggata 4" na rynku norweskim

**2** Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kuflewskiej w Warszawie

**3** Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy E. Habicha w Warszawie

**4** Zawarcie umowy na rozbudowę hali produkcyjno-magazynowej w Białymstoku

**5** Zawarcie aneksu do umowy o podwykonawstwo z Hyundai Engineering Co., Ltd. na budowie w Policach

**7** Zawarcie umowy na realizację obiektu zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego przy ulicy Postępu w Warszawie

**6** Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Kernen" na rynku niemieckim

## 1 Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Torggata 4" na rynku norweskim

W dniu 2 lipca 2021 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, powzięła informację o podpisaniu z dniem 29 czerwca 2021 r. przez Torggata 2 Sarpsborg AS z siedzibą w Jessheim w Norwegii umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Torggata 4" w Sarpsborg w Norwegii.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 3,4 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 15,3 mln PLN netto. (RB 43/2021)

Rozpoczęcie prac projektowych zaplanowano w IIIQ 2021 r., rozpoczęcie produkcji w IQ 2022 roku, natomiast rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na IIQ 2022, a zakończenie inwestycji na IIIQ 2022 roku, z zastrzeżeniem, że warunkiem rozpoczęcia realizacji kontraktu jest uzyskanie przez Zamawiającego pozwolenia na rozpoczęcie prac.

## 2 Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kuflewskiej w Warszawie

W dniu 12 lipca 2021 r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie



Osiedle Ursus Factory 7 w Warszawie, Polska

generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Kuflewskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa "PRAGA" z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji IIIQ 2021r. - IIIQ 2023r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 35,4 mln

zł netto. (RB 44/2021)

## 3 Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy E. Habicha w Warszawie

W dniu 21 lipca 2021 r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych w ramach inwestycji mieszkaniowej pn. "Osiedle Ursus Factory 6/7" przy ulicy E. Habicha w Warszawie. Zamawiającym jest VICTORIA DOM S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi łącznie ok. 120,0 mln zł netto. Termin realizacji inwestycji IIIQ 2021r. - IVQ 2023r. (RB 45/2021)

## 4 Zawarcie umowy na rozbudowę hali produkcyjno-magazynowej w Białymstoku

W dniu 11 sierpnia 2021 r. Unibep S.A. podpisał umowę na wykonanie w systemie generalnego wykonawstwa rozbudowy hali produkcyjno-magazynowej przy ulicy Kalicińskiego w Białymstoku.

Zamawiającym jest "Biawar Produkcja" Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Termin realizacji inwestycji IIIQ 2021r. - IIQ 2022 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 24 mln zł netto. (RB 46/2021)



Smarti Mokotów w Warszawie, Polska

### 5 Zawarcie aneksu do umowy o podwykonawstwo z Hyundai Engineering Co., Ltd. na budowie w Policach

W dniu 17 sierpnia 2021 r. Unibep S.A. zawarł aneks z Hyundai Engineering Co., Ltd. z siedzibą w Seulu, działającą poprzez Hyundai Engineering Co., Ltd S.A. Oddział w Polsce, do kolejnej umowy o podwykonawstwo, określającej zasady współpracy pomiędzy Hyundai a Emitentem przy realizacji wskazanego etapu prac w ramach innowacyjnego projektu "Polimery Police" realizowanego przez Hyundai dla spółki Grupa Azoty Polyolefins S.A.

W związku z zawarciem aneksu szacunkowe wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji umowy wzrosło z kwoty ok. 2,32 mln EUR do ok. 4,22 mln EUR netto. Zakończenie realizacji prac objętych umową, z uwzględnieniem treści aneksu, uzgodniono na IVQ 2021 r. (RB 47/2021)

### 6 Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Kernen" na rynku niemieckim

W dniu 20 sierpnia 2021 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, powzięła informację o podpisaniu z dniem 19 sierpnia 2021 r. przez konsorcjum ARGE Kernen Beinsteiner Straße składające się z firm AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie oraz WOLFF & MÜLLER Hoch- und Industrie-bau GmbH & Co. KG Zweigniederlassung Modulares Wohnen z siedzibą w Stuttgarcie umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Kernen" w Kernen w Niemczech.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 3,35 mln EUR netto, co stanowi ok. 15,4 mln PLN netto. (RB 48/2021)

Realizacja prac projektowych rozpoczęła się w IIIQ 2021r., produkcja

planowana jest w IVQ 2021r., prace budowlane planowane są w IQ 2022 roku, a zakończenie inwestycji w IIIQ 2022 roku.

### 7 Zawarcie umowy na realizację obiektu zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego przy ulicy Postępu w Warszawie

W dniu 9 września 2021r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Postępu w Warszawie.

Zamawiającym jest Postęp Property Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, należąca do YIT DEVELOPMENT Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 64,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 21 miesięcy od rozpoczęcia robót. (RB 50/2021)

## 3.2 Umowy dotyczące finansowania działalności

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

a) W dniu 3 lipca 2021r. BNP Paribas Bank Polska S.A. oraz Unibep S.A. dokonali technicznego przedłużenia umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną

do dnia 31 października 2021r.  
b) W dniu 16 września 2021r. Budrex Sp. z o.o. przedłużył z Santander Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym w łącznej wysokości 8 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 września 2022r.  
c) W dniu 20 września 2021r. Unibep

S.A., Unihouse S.A. oraz Santander Bank Polska S.A. przedłużyły umowę o linię gwarancyjną oraz o kredyt w rachunku bieżącym w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 września 2022r.

## 3.3 Zdarzenia po dniu bilansowym

### 1 Przedłużenie umowy faktoringu

W dniu 1 października 2021r. Unibep S.A., Unihouse S.A. oraz Budrex Sp. z o.o. przedłużyły z Santander Factoring Sp. z o.o. umowę faktoringu w łącznej wysokości 30 mln zł. Umowa została przedłużona do 30 września 2022r.

### 2 Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej przy ul. Sokratesa w Warszawie

W dniu 8 października 2021 r. spółka Sokratesa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której Unidevelopment S.A. posiada 100% udziałów, zawarła z bankiem Santander Bank Polska S.A. umowę

kredytową, na mocy której Bank udzielił spółce Sokratesa nieodnawialnego kredytu deweloperskiego w maksymalnej wysokości ok. 46,5 mln zł oraz rewalwingowego kredytu VAT w wysokości 3,0 mln zł.

O zawarciu ze spółką Sokratesa umowy na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Sokratesa w Warszawie Emitent informował w raporcie bieżącym nr 38/2021 z dnia 24.06.2021 r. (RB 52/2021)

### 3 Zawarcie umowy na realizację drugiego etapu inwestycji mieszkaniowej pn. "SOHO" przy ulicy Żupniczej w Warszawie

W dniu 29 października 2021 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa II etapu inwestycji mieszkaniowej pn. "SOHO" przy ulicy Żupniczej w Warszawie.

Zamawiającym jest Yawa Sp. z o.o. 4 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, spółka należąca do Yareal Polska Sp. z o.o. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 108,5 mln zł netto. Okres realizacji Inwestycji IVQ 2021 r. - IIIQ 2023 r. (RB 54/2021)

### 4 Przedłużenie umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną

W dniu 29 października 2021r. BNP Pa-

ribas Bank Polska S.A. oraz Unibep S.A. przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 143 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 września 2022r.

## 5 Aktualizacja informacji nt. zawarcia warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Korczaka w Katowicach

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 42/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. w przedmiocie zawarcia z MDR Katowice 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej przy ulicy Korczaka w Katowicach oraz raportu bieżącego nr 51/2021 z dnia 29 września 2021 r. dotyczącego przedłużenia terminu na wejście w życie Umowy, w dniu 29 października 2021 r. Zarząd Unibep S.A. podpisał aneks nr 2 do umowy.

Zgodnie z treścią aneksu nr 2, warunkiem wejścia umowy w życie jest spełnienie się warunków umownych o charakterze administracyjnym lub korporacyjnym oraz otrzymanie przez Emitenta od Zamawiającego pisemnego potwierdzenia ich spełnienia, co powinno nastąpić w terminie do dnia 30 listopada 2021 r.

Ponadto termin realizacji Umowy uległ wydłużeniu do 32 miesięcy od dnia przekazania terenu budowy. (RB 55/2021)

## 6 Przyjęcie Polityki dywidendowej Unibep S.A.

W dniu 9 listopada 2021 r. przyjęta została Polityka dywidendowa Unibep S.A. zgodnie z którą, 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. (RB 56/2021)

## 7 Informacja nt. kierunkowych rekomendacji Rady Nadzorczej Unibep S.A. dotyczących nowego segmentu działalności budownictwa energetyczno-przemysłowego oraz segmentu deweloperskiego

W dniu 9 listopada 2021 roku Rada Nadzorcza Unibep S.A. wydała Zarządowi Spółki kierunkowe rekomendacje

odnoszące się do:

- utworzenia nowego segmentu działalności w postaci budownictwa energetyczno - przemysłowego, w oparciu o rozwój organiczny dedykowanego pionu organizowanego w ramach struktur Emitenta, jak również o ewentualne procesy akwizycyjne (M&A), mając w szczególności na uwadze nowe technologie, trendy środowiskowe i konsumenckie będące odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej; koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki, intencją jest chęć realizacji projektów o wysokiej efektywności energetycznej;
- analizy scenariusza obejmującego możliwość przeprowadzenia oferty publicznej oraz wprowadzenia na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji spółki zależnej Unidevelopment S.A., odpowiadającej w Grupie Kapitałowej Unibep za segment deweloperski, przy założeniu, iż niezależnie od struktury ewentualnej oferty publicznej intencją pozostałoby utrzymanie kontroli Emitenta nad Unidevelopment. (RB 57/2021)



Kernen w Kernen, Niemcy

## 4. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

### 4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

Sprawozdawczość według segmentów na dzień 30.09.2021 r.

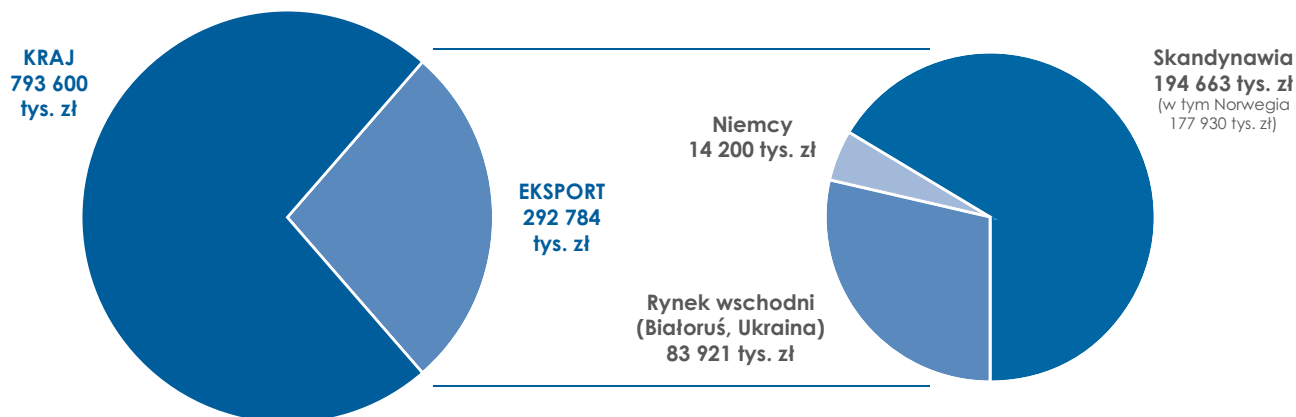
tys. PLN	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	678 462	264 952	61 889	192 373	-111 291	1 086 385
• sprzedaż zewnętrzna	568 061	264 798	61 153	192 373		1 086 385
• sprzedaż na rzecz innych segmentów	110 401	154	736	0	-111 291	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	631 923	247 918	52 901	190 049	-103 327	1 019 463
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>46 540</b>	<b>17 034</b>	<b>8 988</b>	<b>2 324</b>	<b>-7 964</b>	<b>66 921</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,86%	6,43%	14,52%	1,21%	7,16%	6,16%
Koszty sprzedaży						8 943
Koszty zarządu						37 233
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						13 496
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>34 241</b>
Przychody finansowe, w tym:						4 596
• przychody odsetkowe	6	685	1	100		792
• instrumenty pochodne	1 267			26		1 293
Koszty finansowe, w tym:						9 675
• koszty odsetkowe	2 992	648	1 032	426		5 098
• instrumenty pochodne	1 024			1 028		2 052
Oczekiwane straty kredytowe						-255
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						5 577
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>34 994</b>
Podatek dochodowy						9 830
<b>Zysk netto</b>						<b>25 164</b>

## Sprawozdawczość według segmentów na dzień 30.09.2020 r. - przekształcony

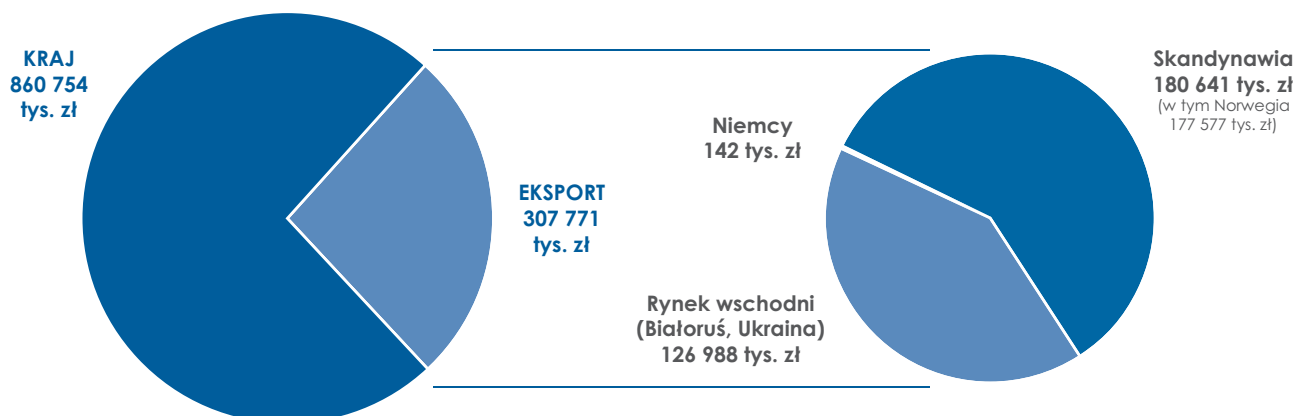
tyś. PLN	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloper- ska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	689 219	260 383	124 903	153 109	-59 087	1 168 526
• sprzedaż zewnętrzna	630 984	260 274	124 194	153 074		1 168 526
• sprzedaż na rzecz innych segmentów	58 235	109	709	35	-59 087	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	639 820	227 069	105 957	154 505	-55 007	1 072 344
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>49 399</b>	<b>33 314</b>	<b>18 945</b>	<b>-1 396</b>	<b>-4 081</b>	<b>96 181</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	7,17%	12,79%	15,17%	-0,91%	6,91%	8,23%
Koszty sprzedaży						7 670
Koszty zarządu						37 157
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						-3 460
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>47 895</b>
Przychody finansowe, w tym:						4 342
• przychody odsetkowe	13	145	32	241		432
• instrumenty pochodne	258			-32		226
Koszty finansowe, w tym:						11 322
• koszty odsetkowe	3 349	397	283	570		4 599
• instrumenty pochodne	1 290			71		1 361
Oczekiwane straty kredytowe						3 984
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						4 807
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>41 737</b>
Podatek dochodowy						12 720
<b>Zysk netto</b>						<b>29 018</b>

## Informacja o obszarach

Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.09.2021 r.)



Przychody od klientów zewnętrznych (okres zakończony 30.09.2020 r.) - przekształcone



## 4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Wyniki finansowe za trzy kwartały roku 2021, jak i za sam trzeci kwartał, są zgodne z założeniami i przewidywaniami Zarządu oraz wpisują się w zamierzenia całego roku 2021.

Zaprezentowane wyniki uwzględniają sytuację na rynku, w tym wahania cen materiałów i łańcuch dostaw, dostępność usług podwykonawców oraz wpływ epidemii koronawirusa COVID 19 na bieżącą działalność operacyjną.

Grupa podejmuje szereg czynności, aby zapewnić niezakłócone funkcjonowanie. Dotyczy to aspektów zwią-

zanych z przerywanymi łańcuchami dostaw, zmianami cen, sytuacją polityczno-gospodarczą na wszystkich naszych rynkach i stanem związanym z sytuacją pandemiczną.

Nie odnotowaliśmy dotychczas istotnych przestoju zarówno na budowach, jak też w naszej fabryce domów modułowych. Niemniej sytuacja związana z COVID 19 z pewnością ma wpływ na efektywność i produktywność naszych biznesów.



**Budownictwo  
kubaturowe**

Mimo iż sprzedaż oraz rentowność seg-

mentu wykazana za trzy kwartały roku 2021 jest niższa niż w analogicznym okresie roku poprzedniego, to dalej uznajemy, iż jest na poziomie dobrym, tym bardziej, że biznes ten podobnie jak w pierwszym półroczu br. wygenerował znaczący udział w wynikach Grupy Unibep.

Pod względem sprzedaży nieco więcej niż w roku 2020 zrealizowana została sprzedaż z rynku krajowego. Nieco niższa zaś z kontraktów na rynkach eksportowych.

Od początku roku 2021 portfel realizowanych kontraktów na rynku krajowym powiększył się o ponad 1,1 mld zł. Zawarte zostały umowy ze sprawdzonymi partnerami, z którymi wcześniej

wspólnie realizowaliśmy inwestycje. W trzecim kwartale podpisaliśmy kolejną umowę z Victoria Dom SA. Wcześniej o zawarciu z tym zamawiającym umów na realizację inwestycji mieszkaniowej realizowanej w Krakowie pn. "Viva Piast" informowaliśmy w raportach bieżących nr 47/2020 z dnia 4 września 2020 r. (I etap) oraz 41/2021 r. z dnia 30 czerwca 2021 r. (II etap). Natomiast w raporcie bieżącym nr 37/2021 z dnia 23 czerwca 2021 r. informowaliśmy o podpisaniu umowy na wykonanie zespołu zabudowy wielorodzinnej pn. "Miasteczko Nova Sfera" przy ulicy Marywilskiej w Warszawie. Ważną przyszłościowo inwestycją była umowa z 9 września br. ze spółką należącą do YIT DEVELOPMENT Sp. z o.o.

Kontynuowana jest realizacja osiedli mieszkaniowych nadzorowanych przez Unidevelopment SA. Bardzo ważna jest terminowość realizacji pozwalająca rozpoznać Grupie Unibep zakładane przychody i wyniki prezentowane w segmencie deweloperskim.

Ponadto identyfikujemy szereg projektów będących w ofertowaniu pozwalających bezpiecznie budować portfel na lata kolejne.

Wyzwaniem branży pozostaje i w dłuższej perspektywie może także zostać wzrost cen i dostępność materiałów budowlanych. Ogranicza to nieco elastyczność spółki, ale czynione są starania w kierunku działań optymalizujących koszty i minimalizację negatywnych skutków.

Od początku roku prowadzone są działania pod kątem pozyskania nowych zleceń z segmentu przemysłowego. W sierpniu pozyskany został kontrakt podpisany z „Biiwar Produkcja” sp. z o.o. na rozbudowę hali produkcyjno-magazynowej Białymstoku oraz podpisano kolejny aneks do umowy o podwykonawstwo z Hyundai Engineering Co., Ltd. na budowie w Policach.

W ostatnim czasie na bazie dotychczasowych osiągnięć podjęte zostały działania w kierunku utworzenia nowego segmentu działalności w postaci budownictwa energetyczno-przemysłowego. W spółce zatrudnieni zostali eksperci i doświadczeni menadżerowie, którym zostało powierzono budowanie i rozwój nowego segmentu działalności Unibep. Nowa działalność będzie

obejmowała m.in. budowę spalarni, kogenerację, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów i będzie kolejnym etapem rozwoju i dywersyfikacji budownictwa, i na dzień dzisiejszy jeszcze będzie rozwijana w strukturach spółki Unibep S.A.

Przyszłościowo nie są wykluczone procesy akwizycyjne (M&A). Działania związane z rozwojem segmentu mają w szczególności na uwadze nowe technologie, trendy środowiskowe i konsumenckie będące odpowiedzią na potrzeby związane z koniecznością transformacji polskiej gospodarki w kierunku zero- i niskoemisyjnej, koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki.

Na niższym poziomie niż rok temu jest sprzedaż w ramach eksportu usług budownictwa.

Kontrakty rozpoczęte do realizacji na Białorusi miały wydzielone dwa etapy realizacyjne wynikające ze źródła finansowania: pierwszy – finansowany ze środków własnych Inwestora, drugi – finansowany kredytem BGK. Realizacja kontraktów rozpoczęła się w grudniu 2020 r., a pod koniec kwietnia 2021 r. prace zostały wstrzymane ze względu na finansowanie - pomimo pierwotnych zgód korporacyjnych w BGK i KUKI instytucje finansowe wstrzymały prace nad finalizacją dokumentacji i uruchomieniem kredytów. Brak płatności ze strony Inwestora (uruchomienia kredytów) spowodowały pierwotnie spowolnienie, a następnie wstrzymanie prac przez Unibep SA. Obecnie trwają rozliczenia z podwykonawcami i inwestorem oraz rozmowy o zakończeniu współpracy. Jednocześnie Emitent zabezpieczył płatności – został wydany nakaz zapłaty z sądu oraz blokada środków na rachunku bankowym Inwestora. Zakładamy, że windykacja pozostałej kwoty będzie trwała do lutego - marca 2022.

Szansą na rozwój eksportu w niedalekiej przyszłości są sygnały płynące z rynku ukraińskiego. Dotychczasowe działania akwizycyjne nie przyniosły w tym roku formalnej umowy na kolejną realizację. Zgodnie z założeniami sfinalizowana została realizacja kontraktu w Charkowie. Znaczenie eksportu w ramach segmentu budownictwa kubaturowego w roku bieżącym będzie jednak maleć.



## Budownictwo modułowe

To już kolejny kwartał w tym roku, gdzie względem roku poprzedniego segment budownictwa modułowego wraz ze wzrostem sprzedaży wykazał poprawę zysku brutto ze sprzedaży. Za prowadzenie biznesu odpowiada spółka Unihouse SA.

Pomimo restrykcji związanych z Covid-19 produkcja modułów nie została wstrzymana. Spółka od początku roku ponosi koszty związane z obecną sytuacją pandemiczną - dotyczą one obszarów fabryki, budowy i logistyki (zakupy, transport).

W roku bieżącym spółka identyfikuje ograniczenia w dostępności materiałów, zauważa bardzo dynamiczny wzrost cen strategicznych materiałów wykorzystywanych podczas produkcji – drewna konstrukcyjnego. W ostatnim czasie zmagać się musi także z rosnącymi cenami transportu.

Niezależnie od powyższego wszystkie kontrakty realizowane są bez opóźnień. Dobra współpraca z zamawiającymi pozwala przypuszczać, że złożone notyfikacje o waloryzacji kontraktów pozwolą przy zamykaniu ich realizacji prowadzić konstruktywne rozmowy w tym temacie.

Spółka stawia na współpracę ze sprawdzonymi partnerami. Prowadzi prace i uzgodnienia nad standaryzacją produktu i ofertą produktu powtarzalnego. W perspektywie kolejnego roku bardzo ważne jest zapewnienie ciągłości produkcji i efektywnego wykorzystania własnych zasobów i mocy produkcyjnych - z uwzględnieniem potrzeb inwestorów i rosnącej świadomości odnośnie oferowanej technologii.

Spółka konsekwentnie stawia na obecność na czterech rynkach.

Obecnie produkujemy moduły na najbardziej perspektywiczny rynek - rynek niemiecki. Ścisłe współpracujemy z niemiecką firmą Aktivhaus, która wraz z bardzo znaną pracownią architektoniczną Pana Wernera Sobek opracowała koncepcję kilku typów modułów, z których są modelowane niskoenergetyczne projekty.



Na rynku szwedzkim zrealizowany został projekt Safrangata – uzyskano pozwolenia na użytkowanie. Szwecja jest rynkiem dojrzałym, bazującym w dużej mierze na zamówieniach publicznych. Zamawiający oczekują formuły realizacji kontraktu jako generalny realizator. Oznacza to, że jesteśmy zobowiązani do zaprojektowania koncepcji budynku na wskazanej nieruchomości, uzyskać wymagane pozwolenia i wybudować obiekt w pełnym zakresie jako generalny wykonawca. Rozwojowi rynku w ramach naszej działalności sprzyjać może obecność spółki Unihouse w programie Sveriges Almantan Kombodus, gdzie obecnie mamy w opracowaniu ofertowym około 20 projektów.

Jako perspektywiczny uważany jest także rynek polski. Bazuje na dwóch potencjalnych obszarach. Pierwszym są zamówienia publiczne, gdzie zrealizowaliśmy trzy projekty dla GIS w Gdańsku, bierzemy udział w postępowaniach przetargowych na opracowanie PFU (np. budynki mieszkalne Ostrzeszów) oraz w postępowaniach na wykonawstwo np. osiedle Ogińskiego w Gdańsku. Współpracujemy również z Polskimi Domami Drewnianymi - po koniec 2021 kończymy pierwszą realizację i jesteśmy zapraszani do dalszej współpracy. Drugim są zamówienia komercyjne, głównie hotelowe od przedstawicieli międzynarodowych sieci hotelowych, jak również domy opieki.



#### Segment infrastruktury

Segment kolejny już kwartał bardzo pozytywnie prezentuje swoje wyniki. Zysk brutto ze sprzedaży mimo jest niższy niż przed rokiem, to jednak prezentuje się zgodnie z oczekiwaniami.

W ubiegłym roku Grupa Unibep realizowała kilka ważnych i dużych kontraktów, które miały znaczenie dla osiągniętego wyniku (DK 66, Węzeł Porosty w Białymstoku). Aktualnie w realizacji jest około 30 większych i mniejszych projektów, z których największe to dotyczące prac na drodze S61 na odcinku Szczuczyn – Elk oraz na drodze na odcinku Biłgoraj – granica województwa lubelskiego.

Najważniejszym zadaniem w obszarze

realizacyjnym jest dbałość o dotzymanie terminów realizacji i budżetów kontraktów.

Ważnym z perspektywy przyszłych okresów jest właściwe przygotowanie projektów w formule „projektuj i buduj”, jakie pozyskane zostały we wcześniejszych okresach (S19 Ploski, S19 Dobrzyńnowo, Bielsk-Hajnowka). Są one na etapie projektowania, analizowane są wpływy decyzji środowiskowych na realizację prac budowlanych, uzgadniane są dodatkowe wymagania gmin ościennych w zakresie robót, procedowane są projekty dotyczące konstrukcji nawierzchni, uzyskiwane są odstępstwa od warunków technicznych. Zakończenie etapu projektowania oraz uzgadniania pozostałych kwestii administracyjnych pozwoli na uzyskanie ZRID, a w konsekwencji umożliwi rozpoczęcie prac budowlanych w 2022 roku.

Podobnie jak w innych biznesach, zjawiskiem uciążliwym i mogącym mieć znaczenie w kolejnych okresach jest wzrost cen kluczowych materiałów do budowy dróg i mostów, w tym asfaltu i paliw, materiałów brukarskich oraz

stali i betonu.

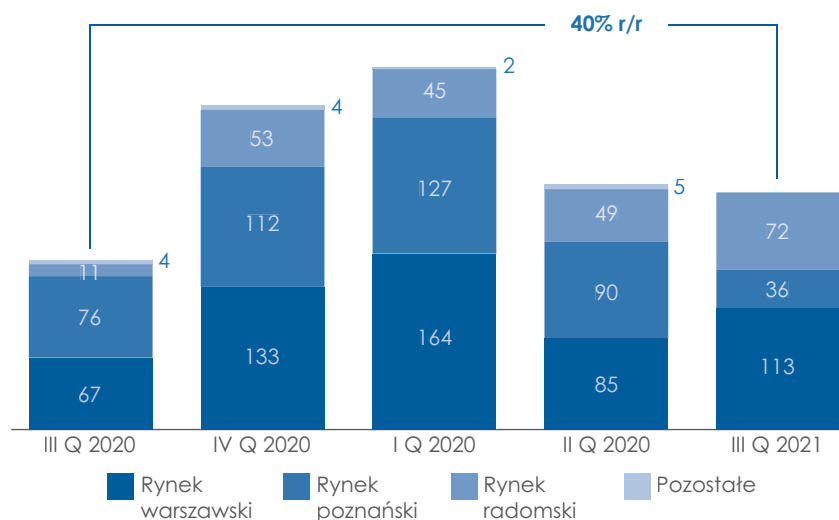
Aktualnie nie ma konieczności pozyskiwania kontraktów za wszelką cenę. Ważne jest budowanie portfela zleceń na lata kolejne. Niezależnie od tego w trzecim kwartale pozyskano także mniejsze kontrakty zapewniające ciągłość produkcji zaplecza i możliwość efektywnego wykorzystania zasobów. Ich łączna wartość to ponad 30 mln zł. Z uwagi na fakt, że większość zamówień realizowanych jest w ramach zamówień publicznych trwa proces postępowania przetargowego dla kilku tematów, które łącznie mogą uzupełnić portfel zamówień o kolejne około 40 mln zł.



#### Biznes deweloperski

W segmencie tym poziom rozpoznanych przychodów i tym samym wyników uzależniony jest od harmonogramów realizacji projektów, a te są pochodną m.in. decyzji o ich uruchomieniu. Z tego względu trzeci kwartał

#### Sprzedaż deweloperska



	Sprzedaż deweloperska w III Q 2021	Przekazania klientom w III Q 2021
Rynek warszawski	113	-
Rynek poznański	36	6
Rynek radomski	72	-
Pozostałe	-	1
<b>Razem</b>	<b>221</b>	<b>7</b>
w tym JV	63	-

2021 roku, jak i okres od początku bieżącego roku prezentuje dane finansowe w wartościach niższych niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Większe znaczenie biznesu w wynikach Grupy spodziewane jest w ostatnim kwartale roku 2021.

Sprzedaż Grupy w III kwartale 2021 roku wyniosła 221 lokali, z czego 63 lokale w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi. Tym samym liczba sprzedanych lokali, w stosunku do analogicznego kwartału 2020 roku (158 lokali), wzrosła o 40%.

W okresie I-III kwartałów 2021 roku Grupa sprzedała 788 lokali, z czego 362 lokale w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi, co w porównaniu do wyniku w analogicznym okresie 2020 roku (517 lokali) oznacza wzrost o 52%.

Bardzo dobry wynik sprzedaży mieszkań w III kwartale 2021 roku jest efektem rosnącego popytu na mieszkania oraz bogatej oferty mieszkaniowej Grupy. Liczba sprzedanych mieszkań jest zgodna z harmonogramem założonym przez Grupę.

W poprzednich okresach 2021 segment działalności deweloperskiej rozszerzył swoją ofertę i podjął decyzje o uruchomieniu nowych inwestycji. W pierwszym półroczu 2021 z Unibep SA jako generalnym wykonawcą podpisane zostały umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji przy ul. Coopera w Warszawie, kolejnego etapu inwestycji Fama Jeżyce w Poznaniu oraz inwestycja Latte przy ulicy Sokratesa w Warszawie. Wspólnie prowadzone są działania, aby ich realizacja przebiegała zgodnie z założeniami pozwalając dotrzymać harmonogramy. Jest to istotne z punktu widzenia roku 2022.

Dbając o atrakcyjność oferty, Grupa w dalszym ciągu zamierza pozyskiwać grunty i umacniać swoją pozycję. Kontynuowane są działania związane z zakupem nieruchomości na rynkach aktualnej działalności oraz nowym rynku w Trójmieście z planem finalizacji w kolejnych okresach.

Przed Zarządem spółki Unidevelopment stawiane są ambitne cele rozwoju, a aktualnie prowadzona jest analiza scenariusza obejmującego możliwość

#### Projekty w realizacji wg stanu na dzień 30.09.2021 r.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Coopera Etap 3A	89	-
Osiedle Coopera Etap 3B	89	-
Latte	124	5
URSA Sky Etap 1 (JV4) <sup>1)</sup>	183	9
URSA Sky Etap 2 (JV4) <sup>1)</sup>	201	3
<b>Rynek warszawski</b>	<b>686</b>	<b>17</b>
Bookowska 18	170	5
Fama Jeżyce Etap 1 (JV) <sup>1)</sup>	251	11
Fama Jeżyce Etap 2 (JV) <sup>1)</sup>	270	5
<b>Rynek poznański</b>	<b>691</b>	<b>21</b>
Osiedle Idea Omega (E2)	137	-
Osiedle Idea Leo (E5)	170	-
<b>Rynek radomski</b>	<b>307</b>	<b>-</b>
<b>Ogółem</b>	<b>1 684</b>	<b>38</b>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

#### Projekty w przygotowaniu wg stanu na dzień 30.09.2021 r.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 4	82	3	4Q 2023
Pauza Ochota	56	4	1Q 2022
Powsińska	110	28	4Q 2022
<b>Rynek warszawski</b>	<b>248</b>	<b>35</b>	
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E1	12	-	4Q 2021
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E2	12	-	3Q 2022
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3	12	-	3Q 2023
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	-	3Q 2024
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7	2Q 2022
Osiedle Idea Orion (E3)	157	7	2Q 2023
Osiedle Idea Aurora (E4)	157	7	2Q 2024
Osiedle Idea (pozostałe)	1 047	67	2Q 2025 <sup>3)</sup>
<b>Rynek radomski</b>	<b>1 546</b>	<b>88</b>	
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) <sup>1)</sup>	363	12	1Q 2022
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) <sup>1)</sup>	1 299	65	2Q 2023 <sup>2)</sup>
<b>Rynek poznański</b>	<b>1 662</b>	<b>77</b>	
Kusocińskiego	290	-	2Q 2022
<b>Rynek gdański</b>	<b>290</b>	<b>-</b>	
<b>Ogółem</b>	<b>3 746</b>	<b>200</b>	

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

<sup>2)</sup> termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

<sup>3)</sup> termin rozpoczęcia budowy 6 etapu

przeprowadzenia oferty publicznej oraz wprowadzenia na rynek regulowany prowadzony przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. akcji spółki zależnej Unidevelopment S.A., przy założeniu, iż niezależnie od struktury ewentualnej oferty publicznej intencją pozostałoby utrzymanie kontroli Unibep SA nad Unidevelopment SA.

### Pozostała działalność

Do pozostałej działalności Unibep SA zalicza obszar partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP). Segment ten traktowany jest jako kolejny element funkcjonowania spółki w perspektywie kilku najbliższych lat. Pierwszy kontrakt w tej formule dla Gminy Małkinia Górna został podpisany w drugim kwartale 2021. Jest to jednocześnie pierwszy w Polsce projekt partnerstwa publiczno-prywatnego realizowany w sektorze mieszkań komunalnych.

Pozostała działalność to także obszar back office. Jak zawsze bezpieczeństwo finansowe jest priorytetem przy realizacji procesów wsparcia zarówno przez pionierzy realizacyjne, jak i back office. W ramach organizacji podejmowane są takie działania, jak nadzór nad efektywnością i płynnością, zaangażowanie w ściągłość bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych z jednoczesną zdolnością do regulowania zobowiązań.

Dodatkowa rola back office to m.in. wsparcie w planowaniu, organizowaniu i kontroli wszystkich biznesów. Prowadzone działania służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy.

Ważne przy ocenie efektywności organizacji są koszty jej zarządzania. Ich monitoring przebiega w sposób ciągły. Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

### Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne:

- zmiana cen materiałów budowlanych,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- zmiana cen usług podwykonawców i ich dostępności,
- ograniczenia w pozyskaniu wykwalifikowanej kadry,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z koronawirusem i jego wpływem na poszczególne gospodarki, w tym na rynki będące obszarem działalności Spółki.
- utrzymanie dużej konkurencji, zastrzeżona walka cenowa,
- zmienna sytuacja związana z zapewnieniem ciągłości siły roboczej na rynku pracy,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów i zamówień publicznych,
- czasowe zamknięcie poszczególnych branż gospodarczych w czasie pandemii,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na tempo prac realizowanych projektów i realizację założeń akwizycyjnych - mając na uwadze ostatnie wydarzenia na granicy Polsko – Białoruskiej należy liczyć się z trudnymi do przewidzenia zagrożeniami i działaniami (w tym o cha-

rakterze zbrojnym),

- czasowe zamknięcie rynków zagranicznych np. rynku norweskiego w czasie pandemii,
- ryzyko ograniczenia w przemieszczaniu się i kwarantanna wprowadzana przez kraje będące obszarem działalności spółek Grupy,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- zmienne stopy procentowe – wpływ na finansowanie zewnętrzne,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych.

Czynniki wewnętrzne:

- dobry portfel zleceń we wszystkich biznesach Grupy,
- zwiększenie aktywności w generalnym wykonawstwie na rynku krajowym w innych segmentach niż mieszkaniowy, w szczególności w przyszłym segmencie energetyczno-przemysłowym,
- rozwój nowych aktywności, dywersyfikacja działalności w ramach poszczególnych biznesów Grupy Unibep,
- aktywizacja działalności eksportowej na rynku ukraińskim,
- dywersyfikacja geograficzna i aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego - działania związane z obecnością na rynku polskim i niemieckim,
- budowa banku ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich adekwat-

### Roczne prognozy makroekonomiczne (prognozy Komisji Europejskiej)

	2020			Annual percentage change						
	bn PLN	Curr. prices	% GDP	02-17	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GDP	2326.7	100.0		3.8	5.4	4.7	-2.5	4.9	5.2	4.4
Private Consumption	1320.6	56.8		3.3	4.5	3.9	-2.9	5.9	6.5	4.5
Public Consumption	446.7	19.2		2.7	3.5	6.5	4.9	2.0	1.7	3.9
Exports (goods and services)	1307.2	56.2		7.6	6.9	5.2	0.1	11.6	6.9	6.2
Imports (goods and services)	1149.2	49.4		6.9	7.4	3.0	-1.2	14.8	7.9	6.5
Unemployment rate (a)				11.4	3.9	3.3	3.2	3.3	3.1	3.0
General government gross debt (c)				49.6	48.8	45.6	57.4	54.7	51.0	49.5

Źródło: [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu)

- nych do potrzeb,
- rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji – spowodowane sytuacją epidemiologiczną,
- optymalizacja systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics AX 2012 oraz innych systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy jak Microsoft Dynamics CRM, AX People, IBM Cognos, Microsoft Power BI, Microsoft Azure,
- działania związane z wdrożeniem technologii filozofii BIM,
- poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez wykorzystanie komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Biura Jakości i Działu Technologii, Działu Projektowego (architekci, statycy, konstruktorzy), Działu B+R,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych.

### Ryzyka i zagrożenia

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 Unibep SA/Grupy UNIBEP, a także wyniki prowadzonej działalności.

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.
- Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę i Emitenta.
- Ryzyko związane z kursami walutowymi.
- Ryzyko kredytowe.
- Ryzyko kredytowe kontrahentów.
- Ryzyko utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich, w szczególności białoruskiego, z trudnymi do przewidzenia zagrożeniami i działaniami (w tym o charakterze zbrojnym).
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach do-

tychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.

- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z negatywnym wpływem zmian regulacji prawnych na działalność Emitenta.
- Ryzyko związane z brakiem stabilności przepisów prawa podatkowego.
- Ryzyko stóp procentowych.
- Ryzyko konkurencji.
- Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych deweloperów.
- Ryzyko związane z niepowodzeniem rozszerzenia działalności Grupy na inne rynki.
- Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań po obniżonych cenach przez Grupę.
- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska.
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich.
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów.
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko wzrostu cen materiałów i ich dostępności.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi.
- Ryzyko związane z procesem budowlanym.
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.
- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami

ustanowionymi na majątku Grupy UNIBEP.

- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych.
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry.
- Ryzyko awarii systemów informatycznych.
- Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.
- Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami.
- Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży.
- Ryzyko związane z wydłużeniem postępowania administracyjnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego.
- Ryzyko związane z koniunkturalnością branży.
- Ryzyko związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury dla realizowanych przez grupę projektów deweloperskich.
- Ryzyko stosowania nieodpowiedniej technologii budowlanej lub wykorzystywania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu
- Ryzyko wypadków przy pracy.
- Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi.
- Ryzyko kontroli przez zagraniczne organy państwowe.

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 2020 roku.

### Sezonowość

W trzecim kwartale 2021 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

### Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2021.

## 5. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 30 września 2021 roku Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Budrex Sp. z o.o.,

Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA i Unihouse SA. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i współkontrolowa-

ne, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA oraz Seljedalen AS. Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku.

### Obszar działalności Grupy Unibep w Polsce

#### Legenda:



Usługi budowlane obejmujące generalne wykonawstwo w kraju i zagranicą (Generalne Wykonawstwo Kraj Unibep SA oraz Generalne Wykonawstwo Eksport Unibep SA)



Infrastruktura (Oddział Infrastruktury Unibep SA oraz Budrex Sp. z o.o.)



Produkcja i wykonawstwo budynków wielorodzinnych w technologii modułowej (Unihouse SA)



Działalność deweloperska (Unidevelopment SA)



## Obszar działalności Grupy Unibep w Europie

### Legenda:



Usługi budowlane obejmujące generalne wykonawstwo w kraju i zagranicą (Generalne Wykonawstwo Kraj Unibep SA oraz Generalne Wykonawstwo Eksport Unibep SA)



Infrastruktura (Oddział Infrastruktury Unibep SA oraz Budrex Sp. z o.o.)



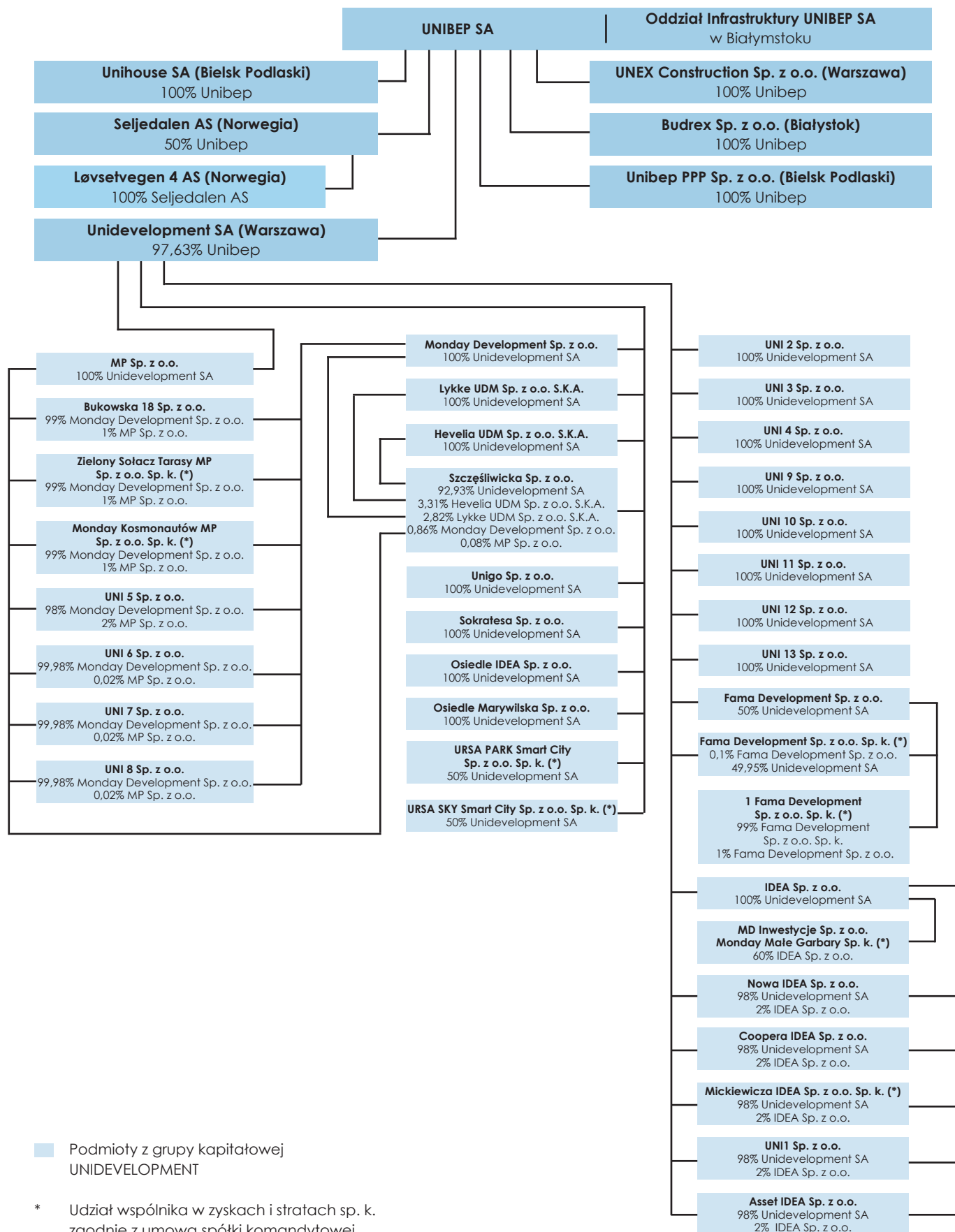
Produkcja i wykonawstwo budynków wielorodzinnych w technologii modułowej (Unihouse SA)



Działalność deweloperska (Unidevelopment SA)



## Schemat Grupy kapitałowej UNIBEP (stan na dzień 30.09.2021 r.)



## 5.1 Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie IIIQ 2021.

### 1 Rejestracja w dniu 1 lipca 2021r. przekształcenia spółek

- UNI 1 IDEA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
- „Coopera Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
- „Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
- Bukowska 18 MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.
- „Asset Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” spółka komandytowa ze spółki komandytowej w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

### 2 Wpisanie nowych spółek z ograniczoną odpowiedzialnością (których jedynym wspólnikiem jest Unidevelopment SA) do Krajowego Rejestru Sądowego

- w dniu 13 lipca 2021 r. została zarejestrowana spółka o nazwie UNI 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
- w dniu 20 lipca 2021 r. została zarejestrowana spółka o nazwie UNI 9 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
- w dniu 20 lipca 2021 r. została zarejestrowana spółka o nazwie UNI 13 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.
- w dniu 23 lipca 2021 r. została zarejestrowana spółka o nazwie UNI 8 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Poznaniu.

### Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

1 W dniu 8 października 2021 roku wpisano w rejestrze KRS zmianę komplementariusza w spółce Lykke

UDM spółki z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. - komplementariuszem przestała być spółka UDM sp. zo.o. i w jej miejsce została wpisana spółka Szczęśliwcka sp. z o.o. (nowy komplementariusz); zmianie uległa również nazwa spółki na Lykke Szczęśliwcka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A.

2 W dniu 20 października 2021 r. miało miejsce zbycie praw i obowiązków komplementariusza w spółce MD Inwestycje sp. zo.o. Monday Małe Grabary sp.k.; spółka Idea sp. z o.o. (następca prawny spółki MD Inwestycje sp. z o.o.) sprzedała ogół praw i obowiązków komplementariusza, przystępujący spółce Idea sp. z o.o. z tytułu udziału w spółce MD Inwestycje sp. z o.o. Monday Małe Grabary sp.k. na rzecz spółki Szczęśliwcka sp. z o.o.; wyniku ww. zbycia komplementariuszem w spółce MD Inwestycje sp. z o.o. Monday Małe Grabary sp.k., stała się spółka Szczęśliwcka sp. z o.o. Następnie również 20 października 2021 roku dokonano zmiany umowy spółki komandytowej MD Inwestycje sp. z o.o. Monday Małe Grabary sp.k.; zmiana umowy spółki komandy-

towej objęła m.in. zmianę nazwy spółki na Szczęśliwcka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k. Ponadto w tym samym dniu podjęto uchwałę w sprawie rozwiązania Szczęśliwcka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k. Wniosek o rejestrację ww. uchwały dot. rozwiązana spółki został złożony do KRS i nie został jeszcze rozpatrzony.

-----  
Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1.4 i 1.1.5 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2021 do 30-09-2021.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2021 do 30-09-2021 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.



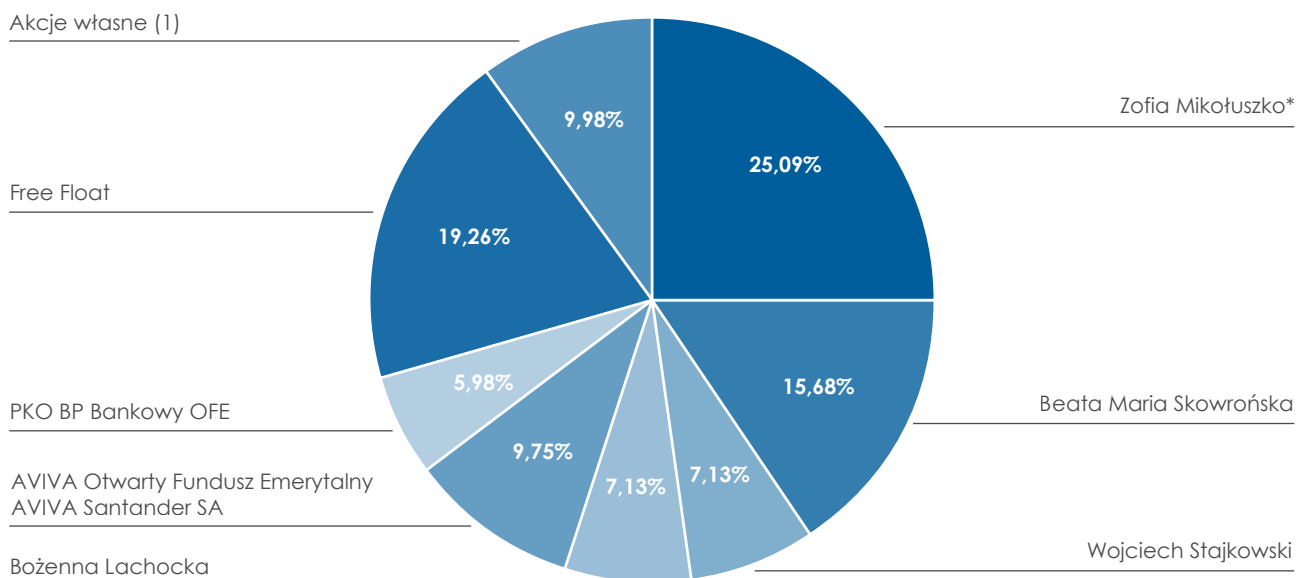
Unique Tower w Warszawie, Polska



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

### 6.1 Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Skład akcjonariatu na dzień 30 września 2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu



Imię i nazwisko	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym [%]	Wartość nominalna	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko*	8 800 000	25,09	880 000	8 800 000	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	15,68	550 000	5 500 000	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	7,13	250 000	2 500 000	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	7,13	250 000	2 500 000	7,13
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander SA	3 418 920	9,75	341 892	3 418 920	9,75
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	5,98	209 875,6	2 098 756	5,98
Free Float	6 752 958	19,26	675 295,8	6 752 958	19,26
Akcje własne (1)	3 500 000	9,98	350 000	3 500 000	9,98
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100</b>	<b>3 507 063,4</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100</b>

\* 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 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

Kolejny 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

1.500.000 Akcji Własnych nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020

### Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2021 r. 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 (podział akcji na serie znajduje się w tabeli obok).

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu (raport za I półrocze 2021

roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

#### 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.

### Podział akcji na serie

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

## 6.2 Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Wykaz akcji i udziałów podmiotów z grupy kapitałowej w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących. Stan na 30.09.2021 r. oraz na dzień publikacji niniejszego raportu

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [zł]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
<b>Zarząd</b>				
Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	1,97%
Stawomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	-
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	0	0	-
Adam Poliński	Członek Zarządu	0	0	-
<b>Rada Nadzorcza</b>				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162,00	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 500 000	550 000,00	15,68%
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	2 500 000	250 000,00	7,13%
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	0	0	-
Michał Kotosowski	Członek RN	0	0	-
Paweł Markowski	Członek RN	0	0	-
Dariusz Marian Kacprzyk	Członek RN	0	0	-

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

### 6.3 Program motywacyjny

W ramach UNIBEP SA przyjęte zostały założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. Szczegółowe założenia programu zostały opisane w raporcie za III kwartał 2020 roku w punkcie 6.3 Program motywacyjny oraz w kolej-

nych raportach okresowych. W dniu 14 stycznia 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki zdecydowała o realizacji Programu Motywacyjnego na bieżący rok obrotowy, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 2/2021.

W okresie III kwartału 2021 nie miały miejsca zdarzenia odnoszące się do realizacji Programu Motywacyjnego.

### 6.4 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W trzecim kwartale 2021 roku nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

W dniu 3 września 2021 r. Zarząd UNIBEP S.A. podjął uchwały i w tym samym dniu Rada Nadzorcza Spółki wyraziła w formie uchwały zgodę na przeprowadzenie Programu Emisji Obligacji.

Program zakłada, że:

1. W ramach Programu Spółka wyemituje nie więcej niż 1.500.000 sztuk obligacji na okaziciela, w ramach jednej lub kilku serii, począwszy od serii H, o wartości nominalnej wynoszącej 100 złotych każda, o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 150.000.000 złotych,
2. Obligacje mogą być wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu prowadzonego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.,
3. Emisje Obligacji w ramach Programu powinny mieć miejsce nie później niż do dnia 31 grudnia 2025 roku,  
(RB 49/2021).



Aroma Park (etap III) w Warszawie, Polska

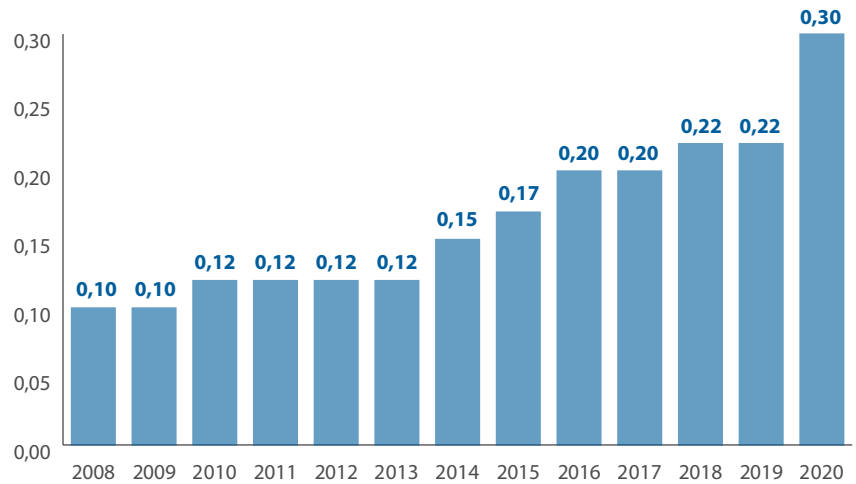
## 6.5 Wyplacona lub zadeklarowana dywidenda

W dniu 20 kwietnia 2021 roku Zarząd Unibep S.A. podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2020. Zarząd zawnioskował, aby część zysku netto Spółki za rok 2020 w kwocie 9 471 tys. zł, tj. 0,30 zł na każdą akcję (po wyłączeniu 3,5 mln akcji własnych posiadanych przez Spółkę), przeznaczona została na wypłatę dywidendy akcjonariuszom, zaś pozostała część zysku netto za rok 2020 w kwocie 7 291 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki. Jako dzień dywidendy Zarząd zaproponował ustalić dzień 1 lipca 2020 r., zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień 12 lipca 2021 r. Wniosek Zarządu w przedmiotowym zakresie został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki (RB 24/2021).

Następnie WZA Unibep S.A. w dniu 17 czerwca 2021 r. podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy za 2020 r., zgodnie z którą dywidenda wypłacana akcjonariuszom z zysku netto za 2020 r. wynosi 0,30 zł na akcję (po wyłączeniu akcji własnych Spółki). Uchwała WZA Unibep S.A. określa dzień dywidendy (D) na 1 lipca 2021 r. oraz dzień wypłaty dywidendy (W) na dzień: 12 lipca 2021 r. (RB 35/2021). Dywidenda za 2020 r. wynosi 9 471 tys. zł.

W dniu 9 listopada 2021 r. przyjęta została Polityka dywidendowa Unibep S.A. zgodnie z którą, 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. Szczegółowe informacje nt. Polityki dywidendowej zostały przekazane w raporcie bieżącym nr 56/2021.

Dywidenda na 1 akcję za rok w zł.



Puławska 186 w Warszawie, Polska

## 7. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

### 7.1 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 wiarytelności.

Łączna wartość postępowań w grupie wiarytelności wynosi 78.146 tys. zł (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 74.071 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 124.872 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 124.108 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Podlaskim Zarządkiem Dróg Wojewódzkich (Inwestor) oraz UNIBEP SA a Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad (Inwestor).

W dniu 12 października 2018 roku Konsorcjum UNIBEP S.A i Most sp. z o.o. złożyło w Sądzie Okręgowym w Białymstoku I Wydziale Cywilnym pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. Sprawę przekazano do Wydziału Gospodarczego. Na pierwszych dwóch rozprawach, które odbyły się w dniach 24-25 czerwca 2019 r. oraz 25-27 września 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo konsorcjum zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. Pozwany złożył odpowiedź na rozszerzenie powództwa, Sąd wyznaczył Powodowi termin do 29 maja 2020 r. na złożenie repliki na odpowiedź Pozwanego. Replikę złożono. W dalszym toku postępowania sądowego zostali przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznano wnioski

dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. Dnia 31 grudnia 2020 r. złożono rozszerzenie powództwa przez UNIBEP S.A. o wypłatę z gwarancji PZU kwotę 8 286 tys. zł. Sąd zobowiązał PZDW do złożenia odpowiedzi na rozszerzenie powództwa w terminie 3 miesięcy od daty doręczenia tego pisma (w nieprzekraczalnym terminie do połowy kwietnia 2020 r.). PZDW złożyło odpowiedź na rozszerzenie powództwa w dniu 9 kwietnia 2021 r., jednak odpowiedź nie wnosi nowych merytorycznych aspektów do sprawy. Dnia 1 maja 2021 r. sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z pisemnych zeznań świadków. Sąd dopuścił dowód z opinii Instytutu Naukowo – Badawczego z zakresu projektowania w branży drogowej i mostów, budownictwa drogowego i wyceny robót budowlanych (kosztorysowania), geodezji i kartografii, oraz z zakresu hydrologii, hydrogeologii, stosunków wodnych i melioracji wyznaczając jednocześnie termin 1 roku na sporządzenie opinii (z obowiązkiem przeprowadzenia oględzin). Dnia 1 maja 2021 r. zapadł wyrok częściowy (w zakresie uznanym przez Stronę Pozwaną – PZDW), tj. na rzecz UNIBEP S.A. 799 tys. zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2 maja 2019 roku do dnia zapłaty oraz na rzecz Most spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Sopocie kwotę 61 tys. złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 2 maja 2019 roku do dnia zapłaty, nadając wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. W dniu 10 maja 2021 r. Sąd wydał zobowiązania do kilku podmiotów (tj. Strabag, Województwo Podlaskie, Urząd Marszałkowski, Starosta Sokólski, Wody Polskie, projektant, Inspektor Nadzoru) dot. złożenia dokumentacji dot. inwestycji, o które wnioskował Unibep S.A. Strony złożyły pytania do świadków (Powód w 3 turach, pozwany w dwóch pismach). Dnia 21 września 2021 r. Pozwany PZDW złożył replikę na odpowiedź na pozew oraz ograniczył powództwo w zakresie dochodzonej kary umownej z tytułu odstąpienia o kwotę 8 286 tys. zł) wraz z odsetkami. Pozwany złożył dodatkowo do pisma opinię Instytutu Badawczego Dróg i Mostów, która potwierdza stanowisko Pozwanego w tej sprawie.

W dalszej kolejności przewiduje się przestanie pytań do świadków, celem złożenia wyjaśnień w sprawie i sporządzenie pisma Stron po sptynięciu całej dokumentacji podmiotów zobowiązanych. Po tym czasie sprawa zostanie skierowana do instytutu.

W połowie listopada 2018 roku Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum, złożony w dniu 1 października 2018 r. w Sądzie Okręgowym w Białymstoku, o zapłatę kary umownej w kwocie ok. 8 286 tys. zł. z tytułu odstąpienia od umowy. W dniu 14 sierpnia 2020 r. PZDW złożył do właściwego sądu pismo procesowe (doręczone pełnomocnikowi konsorcjum w dniu 26 listopada 2020 r.) stanowiące rozszerzenie powyższego powództwa o żądanie zasądzenia na rzecz Zamawiającego odszkodowania uzupełniającego przewyższającego, zdaniem Zamawiającego, wartość w/w kary umownej, tj. kwoty ok. 104 mln zł. Tym samym łączna wartość powyższych roszczeń Zamawiającego wynosiła ok. 112,3 mln zł. Jak wskazano w w/w piśmie procesowym, odszkodowanie uzupełniające zostało obliczone przez Zamawiającego jako różnica między wysokością wynagrodzenia brutto Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy, a wysokością wynagrodzenia brutto wynikającego z umowy zawartej przez Zamawiającego z wykonawcą kontynuującym realizację Inwestycji oraz z pomniejszeniem o kwotę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy. Żądanie zapłaty odszkodowania uzupełniającego stanowi kontynuację roszczeń Zamawiającego w stosunku do Konsorcjum wywodzonych z tytułu odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego.

Konsorcjum złożyło odpowiedź na rozszerzenie powództwa PZDW w dniu 1 marca 2021 r.

O zasadności odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego oraz wynikłych stąd roszczeń rozstrzygnie Sąd, przy czym Konsorcjum niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonało skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone

przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Konsorcjum podtrzymuje stanowisko, iż analogicznie jak roszczenie Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy, tak również powyższe roszczenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne.

Podsumowując, obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania potączone zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 44,6 mln zł, z powództwem Zamawiającego o zapłatę kwoty łącznej ok. 105,3 mln zł plus odsetki.

Spółka w pełnej rozciągłości kwestionuje szkodę, którą miałby doznać Zamawiający, zarówno co do zasady, jak też co do wysokości. Emitent niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Spółka podtrzy-

muje, iż opisane powyżej okoliczności pozwalają w dalszym ciągu uznawać przedmiotowy spór za neutralny dla bieżących wyników Grupy Kapitałowej Unibep. Emitent zastrzega jednocześnie, iż aspekt ten będzie poddawany wnikliwym analizom w szczególności w związku z czynnościami rewizji finansowej realizowanymi na potrzeby przygotowania sprawozdań finansowych.

**2** 29 marca 2019 r. Konsorcjum UNIBEP S.A. i PORR S.A. złożyło pozew przeciwko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zapłatę kwoty 16 926 tys. złotych łącznie ( w tym Unibep S. A. 5.078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na Inwestycji Przebudowa drogi krajowej S8. W dniu 26 kwietnia 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Po wymianie pism procesowych, wyznaczono termin pierwszej rozprawy na 9 kwietnia 2021 r. Na rozprawie przed Sądem Okręgowym w Warszawie Sąd przesłuchał część świadków. Sąd uwzględnił wnioski dowodowe powo-

da i zobowiązał GDDKiA do złożenia do akt odpowiednich dokumentów (pism wewnętrznych od Inżyniera dotyczących rozbiórki kostki, których wykonawca nie posiadał). 16 lipca 2021 r. na rozprawie przesłuchano część świadków. Sąd oddalił wnioski dowodowe GDDKiA w zakresie przedłożenia umów podwykonawczych powoda. Sąd zasugerował GDDKiA podjęcie rozmów ugodowych z PORR/UNIBEP. Kolejna rozprawa została wyznaczona na dzień 8 grudnia 2021 r., w celu przesłuchania pozostałych świadków. Sąd jak dotąd nie rozpoznał wniosku GDDKiA o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego.

-----

Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 2.8 Aktywa i zobowiązania warunkowe, gwarancje w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2021 do 30-09-2021.

## 7.2 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP SA nie zawarł żadnych transakcji z podmiotami powiązаныmi lub zależnymi, które były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte są w punkcie 2.5 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2021 do 30-09-2021.

## 7.3 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółka Grupy UNIBEP nie udzieliła nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliła gwarancji jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość byłaby znacząca.

Na koniec trzeciego kwartału Spółka miała udzielone gwarancje na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych

i Autostrad, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych.

Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.8 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2021 do 30-09-2021.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W III kwartale 2021 r. spółki z Grupy UNIBEP nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość przekracza wartość 10% kapitałów własnych.

## 7.4 Pozostałe informacje

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2021 do 30-09-2021 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.

**Wprowadzenie na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii. Informacja nt. możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej**



Unidevelopment wspiera Powstańców Warszawskich – powstaje pomnik Kobietom Powstania Warszawskiego

Kierunki rozwoju Grupy Unibep i perspektywa czasowa ich realizacji w znacznym stopniu uwzględnia sytuację związaną z ustanowieniem stanu zagrożenia epidemiologicznego na terenie naszego kraju. Podjęte i podejmowane działania zmiierają w kierunku elastycznego podejścia do rozwoju i dostosowania swoich działań do szans oraz ograniczeń wynikających z sytuacji na rynkach.

Nie można na 100% wykluczyć dodatkowych nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych. Wpływ pandemii covid-19 oraz informacja na temat jej potencjalnego wpływu na sytuację Spółki i Grupy Unibep przedstawiony został w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2020 roku. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działania podejmowane wewnątrz Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią.

Sytuacja w Grupie Unibep nie zmieniła się istotnie względem poprzednich kwartałów bieżącego roku. Ogólnodostępna informacja o stanie pandemii skłania jednak do działań adekwatnych do sytuacji w kontaktach wewnątrz organizacji jak i z naszymi partnerami handlowymi. Cały czas funkcjonuje powołany w roku 2020 zespół kryzysowy pod przewodnictwem Prezesa Zarządu Unibep SA, który w sposób ciągły monitoruje ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów.

#### Powołanie stanowiska Pełnomocnika

#### Zarządu ds. Budownictwa Ekologicznego w Unibep SA

2 sierpnia 2021 r. Pan Przemysław Janiszewski objął stanowisko Pełnomocnika Zarządu ds. Budownictwa Ekologicznego w Unibep SA. Jako pełnomocnik zarządu, jest odpowiedzialny za rozwój szeroko rozumianego segmentu budownictwa ekologicznego.

#### Unidevelopment SA współfinansującym pomnik

W 77. rocznicę Powstania Warszawskiego Unidevelopment SA, spółka deweloperska należąca do Grupy Unibep – działając w porozumieniu z Polskim Związkiem Firm Deweloperskich i stowarzyszonymi z nim firmami oraz Fundacją Pamięci o Bohaterach Powstania Warszawskiego – sfinansowała i zbudowała pomnik kobietom, które wystąpiły prze-



Leon Tarasewicz w fabryce Unihouse stworzył dzieło, które promuje województwo podlaskie na Expo w Dubaju



Węzeł Porosły z nagrodą

ciwko okupującym Warszawę wojskom niemieckim.

#### Unihouse – promotorem symbiozy natury i technologii

18 sierpnia 2021 r. w Fabryce Domów Modułowych Unihouse SA w Bielsku Podlaskim miała miejsce oficjalna prezentacja dzieła prof. Leona Tarasewicza, jednego z najwybitniejszych polskich malarzy. Po spotkaniu monumentalny obraz, który powstał w hali produkcyjnej, był pokazywany w dniach 1-24 października 2021 r. w Pawilonie Polskim w czasie Expo 2020 w Dubaju. W konferencji prasowej wzięli udział dziennikarze kilkunastu redakcji.

#### Rezygnacja Członka Zarządu Unihouse SA

15 września 2021 r. Roman Jakubowski zrezygnował ze stanowiska Członka Zarządu Unihouse SA.

#### Wiecha na Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego w Warszawie

30 września 2021 r. miało miejsce oficjalne zawieszenie wiechy na Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego w Warszawie. Po wybudowaniu PPK stanie się kolejnym elementem kompleksu budynków Centrum Nauki Kopernik, złożonego obecnie z budynku głównego Kopernika, Planetarium i Pawilonu 512. To jeden z pierwszych budynków w Polsce zrealizowanych w technologii BIM. Generalnym wykonawcą inwestycji jest Unibep SA.

#### Unibep SA w akcji Tydzień Bezpieczeństwa

W dniach 4-10 października 2021 r. odbył się tegoroczny Tydzień Bezpieczeństwa – akcja edukacyjna, skierowana do wszystkich pracowników branży budowlanej, koordynowana przez Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie, organizacji zrzeszającej kilkudziesięciu największych generalnych wykonawców działających w Polsce. Motto tegorocznej edycji brzmiało: „Koniecznie bezpiecznie”. Unibep SA należy do Porozumienia od 2015 roku.

#### Nagroda Budowa Roku za Węzeł Porosły

Inwestycja infrastrukturalna Węzeł Porosły koło Białegostoku, zbudowana przez Oddział Infrastruktury Unibep SA, została laureatem konkursu „Budowa Roku 2019-2020 w regionie północno-wschodnim”. Wręczenie nagród miało miejsce 26 października 2021 r. na Wydziale Budownictwa i Nauk o Środowisku Politechniki Białostockiej. Budowa Węzła drogowego w Porosłach wygrała w kategorii „Obiekty infrastruktury komunikacyjnej o długości dróg głównych od 5 km”.

#### Nagroda Unihouse SA w kategorii „Jakość za rozsądną cenę”

Unihouse SA została wyróżniona przez tygodnik „Newsweek” w kategorii „Jakość za rozsądną cenę”. Spółka została doceniona jako producent nowoczesnych budynków modułowych w technologii drewnianej.

#### Utworzenie podatkowych grup kapitałowych

W ramach działalności deweloperskiej doszło do utworzenia dwóch podatkowych grup kapitałowych (odpowiednio Podatkowa Grupa Kapitałowa Unidevelopment oraz Podatkowa Grupa Kapitałowa Monday Development) w rozumieniu przepisów o podatku dochodowym od osób prawnych na okres 3 lat podatkowych 2021-2023.



Oficjalne zawieszenie wiechy na Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego



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

### 8.1 Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

#### Aktywa

tys. PLN, stan na dzień:	30.09.2021	31.12.2020
<b>AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE</b>		
Środki trwałe	139 533	128 407
Wartości niematerialne	24 322	24 566
Nieruchomość inwestycyjna	24 930	3 903
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	6 460	4 713
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	9 444	11 221
Kaucje z tytułu umów z klientami	22 833	25 776
Pożyczki udzielone	58 251	52 609
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	65	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	47 638	43 209
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>	<b>333 476</b>	<b>294 404</b>
<b>AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE</b>		
Zapasy	466 434	306 576
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	273 327	251 456
Kaucje z tytułu umów z klientami	19 358	17 956
Aktywa kontraktowe	231 705	90 948
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 632	888
Pożyczki udzielone	2 729	1 031
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	232 183	264 065
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>1 228 367</b>	<b>932 919</b>
Aktywa trwałe lub grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	0	0
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>	<b>1 228 367</b>	<b>932 919</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 561 843</b>	<b>1 227 323</b>

#### Pasywa

tys. PLN, stan na dzień:	30.09.2021	31.12.2020
Kapitał własny		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 154	62 154
Pozostałe kapitały rezerwowe	-9 243	-10 119
Zyski (straty) zatrzymane	235 299	220 201

tys. PLN, stan na dzień:	30.09.2021	31.12.2020
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>291 717</b>	<b>275 742</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	56 783	54 994
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>348 499</b>	<b>330 736</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	767	815
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	50 645	69 813
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	38 259	25 682
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	1 942	3 064
Rezerwy długoterminowe	42 490	40 351
Kaucje z tytułu umów z klientami	56 087	54 230
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	4 050	10 034
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>194 241</b>	<b>203 988</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	274 731	261 273
Zobowiązania kontraktowe	444 268	152 491
Kaucje z tytułu umów z klientami	44 477	49 462
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	73 021	36 270
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	27 994	27 784
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	10 095	9 949
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	8 379	5 879
Rezerwy krótkoterminowe	136 138	149 491
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>	<b>1 019 103</b>	<b>692 599</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>1 019 103</b>	<b>692 599</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1 213 344</b>	<b>896 587</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 561 843</b>	<b>1 227 323</b>

## 8.2 Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

### Skonsolidowany rachunek zysków i strat

tys. PLN	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 31.12.2020 przekształcone	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020 przekształcony
<b>Działalność operacyjna</b>				
Przychody z umów z klientami	1 086 385	1 168 526	392 817	435 341
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 019 463	1 072 344	370 169	395 570
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>66 921</b>	<b>96 181</b>	<b>22 648</b>	<b>39 770</b>
Koszty sprzedaży	8 943	7 670	2 745	2 649
Koszty zarządu	37 233	37 157	12 420	11 500

tys. PLN	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 31.12.2020 przekształcone	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020 przekształcony
Pozostałe przychody operacyjne	17 944	2 588	9 970	1 000
Pozostałe koszty operacyjne	4 448	6 048	1 493	1 833
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>34 241</b>	<b>47 895</b>	<b>15 961</b>	<b>24 788</b>
Przychody finansowe	4 596	4 342	1 763	1 168
Koszty finansowe	9 675	11 322	2 012	2 677
Oczekiwane straty kredytowe	-255	3 984	-209	330
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	5 577	4 807	-1 419	5 054
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>34 994</b>	<b>41 737</b>	<b>14 502</b>	<b>28 004</b>
Podatek dochodowy	9 830	12 720	5 443	8 478
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>25 164</b>	<b>29 018</b>	<b>9 059</b>	<b>19 525</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>25 164</b>	<b>29 018</b>	<b>9 059</b>	<b>19 525</b>
z tego przypadający:				
• akcjonariuszom jednostki dominującej	22 939	29 157	6 399	19 746
• udziałom niesprawującym kontroli	2 225	-139	2 660	-220

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

tys. PLN	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 31.12.2020 przekształcone	01.07 - 30.09.2021	01.07 - 30.09.2020 przekształcony
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>25 164</b>	<b>29 018</b>	<b>9 059</b>	<b>19 525</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>1 082</b>	<b>444</b>	<b>-5 745</b>	<b>-705</b>
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	0		0	0
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	1 082	444	-5 745	-705
<b>Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>1 082</b>	<b>444</b>	<b>-5 745</b>	<b>-705</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	206	84	-1 092	-134
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>876</b>	<b>360</b>	<b>-4 653</b>	<b>-571</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>26 040</b>	<b>29 377</b>	<b>4 406</b>	<b>18 954</b>
z tego przypadający:				
• akcjonariuszom jednostki dominującej	23 815	29 516	1 746	19 174
• udziałom niesprawującym kontroli	2 225	-139	2 660	-220

### 8.3 Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

tys. PLN	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 31 GRUDNIA 2020 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-10 119</b>	<b>62 154</b>	<b>220 201</b>	<b>275 742</b>	<b>54 994</b>	<b>330 736</b>
Korekta błędu	0	0	0	0	0	0	0
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2021 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-10 119</b>	<b>62 154</b>	<b>220 201</b>	<b>275 742</b>	<b>54 994</b>	<b>330 736</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-9 471	-9 471		-9 471
Program motywacyjny				1 194	1 194		1 194
Utrata kontroli				436	436	-436	0
Zysk (strata)				22 939	22 939	2 225	25 164
Inne skumulowane całkowite dochody		876			876		876
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>876</b>	<b>0</b>	<b>22 939</b>	<b>23 815</b>	<b>2 225</b>	<b>26 040</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>876</b>	<b>0</b>	<b>15 098</b>	<b>15 974</b>	<b>1 789</b>	<b>17 763</b>
<b>Stan na 30 WRZEŚNIA 2021 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-9 243</b>	<b>62 154</b>	<b>235 299</b>	<b>291 717</b>	<b>56 783</b>	<b>348 499</b>

tys. PLN	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 31 GRUDNIA 2019 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>491</b>	<b>62 154</b>	<b>204 687</b>	<b>270 838</b>	<b>5 890</b>	<b>276 728</b>
korekta błędu				-776	-776	49 178	48 402
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2020 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>491</b>	<b>62 154</b>	<b>203 911</b>	<b>270 062</b>	<b>55 068</b>	<b>325 130</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-6 946	-6 946		-6 946
Zakup udziałów/akcji własnych				-13 850	-13 850		-13 850
Inne zmiany				240	240		240
Zysk (strata)				29 157	29 157	-139	29 018
Inne skumulowane całkowite dochody		360			360		360
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>29 157</b>	<b>29 516</b>	<b>-139</b>	<b>29 377</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>360</b>	<b>0</b>	<b>8 601</b>	<b>8 961</b>	<b>-139</b>	<b>8 822</b>
<b>Stan na 30 WRZEŚNIA 2020 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>850</b>	<b>62 154</b>	<b>212 512</b>	<b>279 024</b>	<b>54 929</b>	<b>333 953</b>

tys. PLN	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 31 GRUDNIA 2019 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>491</b>	<b>62 154</b>	<b>204 687</b>	<b>270 838</b>	<b>5 890</b>	<b>276 728</b>
korekta błędu				-776	-776	49 178	48 402
<b>Stan na 01 STYCZNIA 2020 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>491</b>	<b>62 154</b>	<b>203 911</b>	<b>270 062</b>	<b>55 068</b>	<b>325 130</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 088	-7 088		-7 088
Zakup udziałów/akcji własnych				-13 850	-13 850		-13 850
Zysk (strata)				37 227	37 227	-74	37 153
Inne skumulowane całkowite dochody		-10 610			-10 610		-10 610
<b>Całkowite dochody</b>		<b>-10 610</b>		<b>37 227</b>	<b>26 617</b>	<b>-74</b>	<b>26 543</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>		<b>-10 610</b>		<b>16 290</b>	<b>5 680</b>	<b>-74</b>	<b>5 606</b>
<b>Stan na 31 GRUDNIA 2020 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-10 119</b>	<b>62 154</b>	<b>220 201</b>	<b>275 742</b>	<b>54 994</b>	<b>330 736</b>

## 8.4 Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

tys. PLN	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 30.09.2020 przekształcone
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>34 994</b>	<b>41 737</b>
<b>II. Korekty razem:</b>	<b>-29 671</b>	<b>16 957</b>
1. Amortyzacja:	16 229	13 531
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	45	32
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	4 766	3 905
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-22 052	-5 746
5. Zmiana stanu rezerw	-11 214	6 331
6. Zmiana stanu zapasów	-167 824	-25 138
7. Zmiana stanu należności	-162 652	-31 610
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	311 185	55 254
9. Inne korekty	1 846	397
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>5 323</b>	<b>58 694</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-19 917	-10 122
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-14 594</b>	<b>48 573</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-5 705	-10 412
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	3 204	570

tys. PLN	01.01 - 30.09.2021	01.01 - 30.09.2020 przekształcone
Wpływy ze sprzedaży inwestycji rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	4 225	6 800
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	-6 025	-1 200
Odsetki otrzymane	346	252
Dywidendy otrzymane	0	465
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	0	21
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-5 177	-3 633
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-222	-211
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-718	-141
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-10 071</b>	<b>-7 488</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	63 770	39 290
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-45 921	-51 239
Nabycie akcji (udziałów) własnych	0	-13 850
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-10 103	-7 837
Zapłacone odsetki	-5 404	-4 986
Wypłacone dywidendy	-9 471	-6 946
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-7 128</b>	<b>-45 567</b>
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych</b>	<b>-31 793</b>	<b>-4 482</b>
Różnice kursowe	-89	-279
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-31 882</b>	<b>-4 760</b>
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>264 065</b>	<b>178 478</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>232 183</b>	<b>173 718</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	76 327	20 341

PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH

Zarząd Unibep SA

.....  
**Leszek Marek Gołąbicki**  
 Prezes Zarządu

.....  
**Sławomir Kiszycki**  
 Wiceprezes Zarządu

.....  
**Krzysztof Mikołajczyk**  
 Wiceprezes Zarządu

.....  
**Adam Poliński**  
 Członek Zarządu





**Kontakt:**

UNIBEP SA, 17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19  
telefon: (48 85) 731 80 00 - 03, fax: (48 85) 730 68 68

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