

**Skrócony skonsolidowany raport za I kwartał 2022 roku**  
uwzględniający wymogi ujawnień dla Sprawozdania Zarządu  
z działalności Jednostki Dominującej za ww. okres

Bielsk Podlaski, 30 maja 2022 roku



# RAPORT I Q 2022



# SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	Komentarz Prezesa Zarządu	str. 4
<b>2.</b>	Wybrane dane finansowe	str. 6
<b>3.</b>	Informacja o istotnych zdarzeniach	str. 10
<b>4.</b>	Omówienie sytuacji finansowej	str. 16
<b>5.</b>	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	str. 26
<b>6.</b>	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	str. 30
<b>7.</b>	Inne istotne informacje Grupy	str. 34
<b>8.</b>	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	str. 40

# 1. Komentarz

## PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Akcjonariusze,

Ok. 15 mln zł zysku netto (wzrost o ok. 54 proc. rok do roku) przy sprzedaży na poziomie ok. 419 mln zł (wzrost o ok. 36 proc. rdr) – takie są wyniki Grupy Unibep za I kwartał 2022 r. Biorąc pod uwagę wojnę w Ukrainie i bezpośrednio wynikającą z tego konfliktu wymagającą sytuację w branży budowlanej uważam, że nasze wyniki są dobre. Mamy solidny portfel zleceń – od drugiego kwartału 2022 do końca roku oraz na lata kolejne posiadamy kontrakty o wartości ok. 3,5 mld zł.

### **Obrona wyników**

Tak jak pisałem w raporcie rocznym za rok 2021, wojna w Ukrainie bezpośrednio przekłada się na bezprecedensowe wzrosty cen materiałów i usług, kłopoty z dostępnością niektórych towarów oraz – w mniejszym stopniu, jeśli chodzi o prowadzone przez nas inwestycje – z brakiem ukraińskich pracowników na budowach, którzy wyjeżdżają z Polski, by bronić swojej ojczyzny. Należy także pamiętać o wysokiej inflacji, która m.in. jest elementem presji płacowej wśród pracowników oraz jej wpływie na dostępność Polaków do kredytów hipotecznych. Budownictwo to jeden z sektorów, które najmocniej odczuły konsekwencje wojny za naszą wschodnią granicą, co wpływa bezpośrednio na wyniki finansowe poszczególnych segmentów naszej działalności i, co za tym idzie, na wyniki całej Grupy Unibep.

W Grupie Unibep większość naszych kontraktów mamy podpisanych z prywatnymi inwestorami, zarówno w Polsce, jak i za granicą, którzy rozumieją sytuację i z którymi prowadzimy efektywny dialog dotyczący waloryzacji umów. Dotyczy to także instytucji publicznych, w tym zamawiających inwestycje w segmencie infrastrukturalnym. Zmiany sukcesywnie wprowadzamy do już aktywnych projektów.

Pragnę podkreślić, że obecnie naszym celem jest zawieranie nowych umów, w których będą klauzule waloryzacyjne, pozwalające zabezpieczyć kontrakty w przypadku dalszych ponadprzeciętnych wzrostów cen materiałów. Dywersyfikujemy kanały dostawców i podwykonawców. Zabezpieczamy zwiększone stany magazynowe szczególnie istotnych w cyklach produkcyjnych asortymentów. Głównym celem jest obrona wyniku na każdym prowadzonym przez nas projekcie budowlanym.

Prowadzimy aktywną politykę akwizycyjną we wszystkich segmentach działalności – tylko w tym roku, do dnia publikacji raportu, pozyskaliśmy kontrakty o wartości ponad 1,7 mld zł.

### **Portfele pełne zleceń**

Budownictwo kubaturowe w kraju zakończyło I kwartał 2022 r. tylko z nieznacznie niższą marżą niż planowaliśmy – oczywiście główny powód to znaczący wzrost cen materiałów i usług. Wszystkie projekty są prowadzone zgodnie z harmonogramem. Z sukcesem zakończyliśmy m.in. prestiżową budowę Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego dla Centrum Naukowego Kopernik w Warszawie. Obecnie na terenie Polski Unibep SA realizuje ok. 40 kontraktów – budujemy osiedla mieszkaniowe głównie dla prywatnych inwestorów w największych miastach Polski (Warszawie, Łodzi, Krakowie, Poznaniu), ale także realizujemy inne obiekty kubaturowe dla inwestorów prywatnych i instytucjonalnych (w tym dla wojska) na terenie niemal całej Polski (m.in. w Bydgoszczy, Białymstoku, czy Ossowie). Portfel zleceń tego segmentu od drugiego kwartału 2022 do końca roku oraz na lata kolejne wynosi ok. 1,8 mld zł.

Przypomnę, że w grudniu 2021 roku w ramach Unibep SA został powołany segment budownictwa energetyczno-przemysłowego. Celem takiej decyzji było włączenie się Grupy Unibep w transformację w kierunku krajowej gospodarki niskoemisyjnej. Obecnie specjaliści z tego segmentu prowadzą dwie inwestycje: przebudowę Energetyki Cieszyńskiej oraz Orlen Olefiny III. W ostatnim miesiącu pozyskaliśmy kolejne istotne zlecenia: dla Mondi i Panattoni zbudujemy magazyny. Wartość tylko tych dwóch ostatnich zleceń to ok. 300 mln zł, a wartość podpisanych wszystkich kontraktów w tym segmencie naszej działalności to ponad 375 mln zł. Jest to wynik lepszy niż planowaliśmy. Chcę także poinformować, że 26 maja 2022 r. oficjalnie otworzyliśmy biuro w Raciborzu, gdzie pracują specjaliści z branży budownictwa energetycznego.

Unidevelopment SA zamknęła I kw. br. wynikiem finansowym zgodnym z przyjętymi wcześniej założeniami. Jest to pochodną m.in. rekordowej sprzedaży osiągniętej przez spółkę w 2021 roku. Przychody w omawianym okresie wzrosły o 91,5% rdr, do poziomu 76,7 mln zł. Zysk netto Unidevelopment SA wzrósł do 16,1 mln zł, tj. o 92,7% wobec 8,3 mln zł w roku 2021. Marża brutto wyniosła 24,12 mln zł, co oznacza 242,1 % wzrostu rdr.

Spółka weszła w 2022 rok z solidnym portfelem projektów. Znajduje się w nim 6 projektów, których budowę zakończy w br. i kolejne 6, które wprowadza do sprzedaży na rynkach w Warszawie, Poznaniu, Radomiu oraz w Trójmieście. Na przełomie II i III kw. br. w Gdańsku ruszy ze swoim pierwszym projektem w tej części kraju - dwuetapową inwestycją na blisko 300 mieszkań.

W grudniu 2021 r. Unidevelopment SA podpisał przedwstępne umowy zakupu nieruchomości w Gdyni z potencjałem na ok. 900 mieszkań. Zarząd spółki analizuje też kolejne rynki. W obszarze zainteresowań spółki są miasta powyżej 200 tys. mieszkańców.

Uwzględniając czynniki rynkowe, bieżącą sytuację makroekonomiczną oraz portfel projektów spółki, Unidevelopment SA utrzymuje dotychczasowe założenia sprzedaży

i cele inwestycyjne. W perspektywie 2-3 lat spółka planuje obecność na 5-6 kluczowych rynkach w Polsce oraz chce osiągnąć portfel sprzedaży o wartości 1500 mieszkań rocznie.

Oddział Infrastruktury Unibep SA ma solidny portfel zamówień – od drugiego kwartału 2022 do końca roku oraz na lata kolejne wynosi ok. 900 mln zł. Obecnie największym wyzwaniem oddziału infrastruktury – oraz spółki zależnej Budrex Sp. z o.o. – jest budowa zapory na granicy polsko-białoruskiej. Długość zapory to ok. 80 kilometrów. Wymagający jest zwłaszcza termin zakończenia inwestycji – ma to nastąpić jeszcze w pierwszym półroczu br.

W najbliższych miesiącach zakończymy budowę odcinka drogi krajowej S61 Szczuczyn – Ełk, a rozpoczniemy prace na dwóch odcinkach drogi ekspresowej S19: Krynice – Białystok (w konsorcjum z firmą zewnętrzną) i Ploski – Haćki (w konsorcjum w ramach Grupy Unibep). Podpisaliśmy także dwie ważne umowy, które będą realizowane głównie w 2023 roku: w woj. warmińsko-mazurskim – na budowę drogi wojewódzkiej Lidzbark Warmiński – Wozławki oraz w woj. podlaskim – na budowę obwodnicy Bielska Podlaskiego. Jest to zgodne ze strategią rozwoju tego segmentu działalności.

Budrex Sp. z o.o., nasza spółka budująca wiadukty, mosty i inne obiekty inżynierskie oraz – jak pisałem wcześniej - realizująca zaporę na granicy polsko-białoruskiej – obecnie ma portfel zleceń na poziomie ok. 170 mln zł. Firma ściśle współpracuje z Oddziałem Infrastruktury Unibep SA, a także zamierza pracować jako podwykonawca u innych generalnych wykonawców i chce wykorzystać wzrost liczby dużych inwestycji infrastrukturalnych, prowadzonych w Polsce Wschodniej. Spółka prowadzi aktywną akwizycję, której celem jest rozbudowa portfela zamówień.

Portfel zleceń Unihouse SA – producenta wielorodzinnych budynków w technologii drewnianej - wynosi ok. 290 mln zł. I kwartał 2022 r. w spółce był lepszy względem planów – dotyczy to zarówno sprzedaży, jak i wyniku finansowego.

Unihouse SA konsekwentnie rozwija swoją działalność na rynkach

skandynawskich (Norwegia), jak też na rynku niemieckim – posiada tam zlecenia na ponad 100 mln zł. Spółka promuje swoje produkty na rynku polskim – głównie w branży hotelarskiej, gdzie liczy się szybkość realizacji inwestycji.

### **Stawiamy na stabilność**

Jesteśmy spółką, która od 2008 roku regularnie wypłaca dywidendę. Również za rok 2021 Zarząd Unibep i Rada Nadzorcza rekomendują wypłatę dywidendy w wysokości 0,50 zł na każdą akcję. Jest to rekordowa dywidenda w historii spółki. W czerwcu Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zdecyduje o terminach jej wypłaty.

Jestem dumny z miejsca Unibep SA w rankingu „Najlepsi Pracodawcy w Polsce 2022”, który jest organizowany przez miesięcznik „Forbes”. Zajęliśmy tam 1. miejsce wśród generalnych wykonawców, a 3. miejsce wśród firm z branży budowlanej (wyprzedzili nas producenci). Wśród 300 firm prezentowanych przez ten prestiżowy tytuł znaleźliśmy się w sumie na 36. miejscu. Ranking powstał na podstawie opinii pracowników, co świadczy o naszej wysokiej kulturze organizacyjnej i – szeroko pojętym – dbaniu o pracowników.

Niezmiennym priorytetem dla działalności Grupy Unibep pozostaje wysoka jakość naszych usług i produktów oraz stabilność firmy, w tym w obszarze finansów. Zdajemy sobie sprawę z wszelkich ryzyk, które są generowane przez konflikt w Ukrainie, dlatego na bieżąco analizujemy sytuację rynkową i elastycznie reagujemy na zmiany w otoczeniu. W naszej działalności usługowej i produkcyjnej nadrzędnym celem jest dbanie o realizację kontraktów zgodnie z przyjętymi harmonogramami i założonymi marżami.

Na koniec chcę podkreślić, że Grupa Unibep jest dobrze przygotowana na różne warianty działań, w tym na skuteczne zarządzanie w sytuacjach trudnych.

Leszek Gołąbiecki  
Prezes Zarządu Unibep SA



# 2. Wybrane

## DANE FINANSOWE

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I kwartał 2022 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 I kwartału 2022 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

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



**419 067 tys.**

PRZYCHÓD (36%)



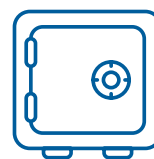
**15 027 tys.**

ZYSK NETTO (54%)



**181 274 tys.**

ŚRODKI PIENIĘŻNE (-33%)



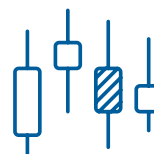
**23 321 tys.**

EBITDA



**308 409 tys.**

KAPITALIZACJA NA GPW  
(31.03.2022 ROKU)



**1 714 250 tys.**

KONTRAKTY PODPISANE  
W 2022 ROKU



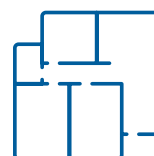
**3 510 000 tys.**

PORTFEL ZAMÓWIENÍ (CZĘŚĆ BUDOWLANO-  
INFRASTRUKTURALNA POZOSTAŁA  
DO REALIZACJI)



**112 lokali**

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA LOKALI  
MIESZKANIOWYCH W I Q 2022 ROKU

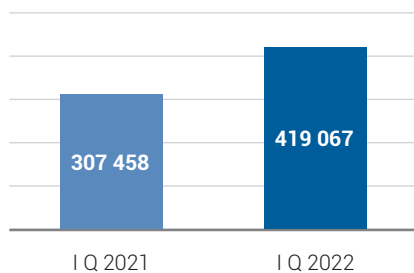


**1 672 osób**

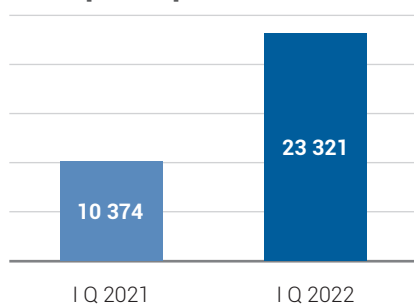
ZATRUDNIENIE  
(STAN NA 31.03.2022 ROKU)



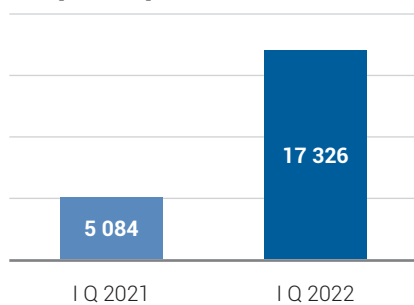
**PRZYCHODY NETTO  
ZE SPRZEDAŻY [mln PLN]**



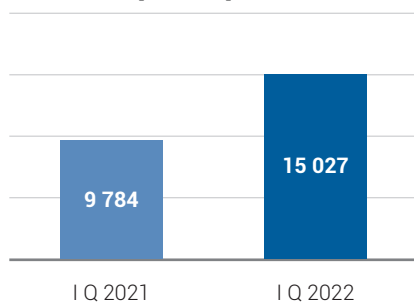
**EBITDA [mln PLN]**



**EBIT [mln PLN]**



**ZYSK NETTO [mln PLN]**



**WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

	tys. PLN	
	I Q 2022	I Q 2021
Przychody netto ze sprzedaży	419 067	307 458
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	23 321	10 374
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	17 326	5 084
Zysk netto	15 027	9 784

	tys. EUR	
	I Q 2022	I Q 2021
Przychody netto ze sprzedaży	90 176	67 247
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	5 018	2 269
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	3 728	1 112
Zysk netto	3 234	2 140

**Przyjęte zasady przeliczeń**

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono stosując średni kurs NBP obowiązujący w dniu kończącym okres sprawozdawczy: na dzień 31.03.2022 1 EUR = 4,6525 PLN; na dzień 31.12.2021 1 EUR = 4,5994 PLN.

Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego: miesiące zakończone 31.03.2022 1 EUR = 4,6472 PLN; miesiące zakończone 31.03.2021 1 EUR = 4,5721 PLN.



**WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE**

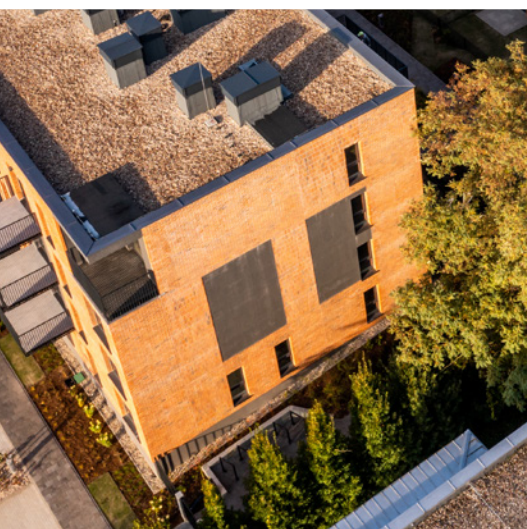
	tys. PLN, na dzień		tys. EUR, na dzień	
	31.03.2022	31.12.2021	31.03.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	344 988	330 591	74 151	71 877
Aktywa obrotowe	1 237 020	1 197 745	265 883	260 413
Aktywa / Pasywa	1 582 008	1 528 336	340 034	332 290
Kapitał własny	389 668	377 013	83 755	81 970
Kapitał obcy	1 192 340	1 151 323	256 279	250 320
Środki pieniężne na koniec okresu	181 274	271 461	38 963	59 021

**WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**

	tys. PLN		tys. EUR	
	I Q 2022	I Q 2021	I Q 2022	I Q 2021
Przepływy z działalności operacyjnej	-61 026	-102 665	-13 117	-22 455
Przepływy z działalności inwestycyjnej	8 694	-3 546	1 869	-776
Przepływy z działalności finansowej	-37 692	51 012	-8 102	11 157
Przepływy pieniężne netto ogółem	-90 024	-55 199	-19 350	-12 073

**WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE**

	Zasady wyliczenia wskaźników	I Q 2022	I Q 2021
Rentowność EBIT	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu	4,13%	1,65%
Rentowność netto (ROS)	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu	3,59%	3,18%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie	3,92%	2,96%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu	3,45%	3,92%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) /pasywa ogółem	0,75	0,74
Wskaźnik płynności bieżącej	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące	1,34	1,39
Wskaźnik płynności gotówkowej	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące	0,20	0,30



# 3. Informacja

## O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

### 3.1 ZDARZENIA W OKRESIE I KWARTAŁU 2022

#### 1. Zawarcie przez Konsorcjum Unibep S.A. i Budrex sp. z o.o. dwóch umów na realizację, odpowiednio 3 i 4 części zadania pn. „Budowa zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku Podlaskiego Oddziału Straży Granicznej”

W dniu 4 stycznia 2022 r. konsorcjum w składzie Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum] oraz spółka zależna, Budrex sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum], zawarło dwie umowy: na realizację, odpowiednio 3 części [Umowa 1] i 4 części [Umowa 2] zadania pn. „Budowa zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku Podlaskiego Oddziału Straży Granicznej”. (RB 1/2022)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 72/2021.

#### 2. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację zadania pn. „Budowa zespołu budynków wraz z infrastrukt

#### turą towarzyszącą dla potrzeb Jednostki Wojskowej w Węgorzewie - postępowanie nr 47/RB”

W dniu 11 stycznia 2022 r. konsorcjum w składzie Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum] oraz TYTAN Systemy Bezpieczeństwa sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] zawarło umowę [Umowa] na realizację zadania pn. „Budowa zespołu budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla potrzeb Jednostki Wojskowej w Węgorzewie - postępowanie nr 47/RB” (RB 3/2022)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 75/2021.

#### 3. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Neubau einer Seniorenresidenz” na rynku niemieckim

W dniu 13.01.2022 r. spółka zależna od Emitenta UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła z Carestone Projekt I GmbH

z siedzibą w Hannoverze umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Neubau einer Seniorenresidenz” w miejscowości Mittelkalbach w Niemczech.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 6,6 mln EUR netto, co stanowi ok. 29,9 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na IIIQ 2022 roku, z zastrzeżeniem, że Zamawiający uzyska pozwolenie na budowę w terminie określonym w Umowie, zaś zakończenie inwestycji określono na IQ 2023 roku. (RB 4/2022)

#### 4. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Kriftel Raiffeisenstraße” na rynku niemieckim

W dniu 14 stycznia 2022 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, zawarła z konsorcjum ARGE Wohnanlage Kriftel składającego 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 Stuttgartarcie umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Kriftel Raiffeisenstraße” w miejscowości Kriftel w Niemczech.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 6,5 mln EUR netto, co stanowi ok. 29,3 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na IIIQ 2022 roku, a zakończenie inwestycji na IIQ 2023 roku. (RB 5/2022)

#### **5. Zawarcie umowy na realizację kampusu Akademii Muzycznej w Bydgoszczy**

W dniu 24 stycznia 2022 r. Unibep SA zawarł umowę na realizację inwestycji pod nazwą: „Budowa kampusu Akademii Muzycznej imienia Feliksa Nowowiejskiego w Bydgoszczy wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną przy ulicy Chodkiewicza 9 - 11 w Bydgoszczy”.

Zamawiającym jest Akademia Muzyczna im. Feliksa Nowowiejskiego

w Bydgoszczy. Termin realizacji IQ 2022r. - IVQ 2023r. (RB 7/2022)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 64/2021.

#### **6. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej I etapu inwestycji pn. „Solfast Park” na rynku norweskim.**

W dniu 7 lutego 2022 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła z vre Eikervei 126 AS z siedzibą w Drammen umowę na realizację w technologii modułowej I etapu inwestycji pn. „Solfast Park” w miejscowości Drammen w Norwegii.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 57,6 mln NOK netto, co stanowi ok. 26,0 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na IVQ 2022r., a zakończenie Inwestycji na IIQ 2023r. (RB 9/2022)

#### **7. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. i Budrex Sp. z o.o. umowy na realizację obwodnicy Bielska Podlaskiego**

W dniu 9 lutego 2022 r. Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum], Budrex Sp. z oo. [Partner Konsorcjum; Budrex] oraz Value Engineering Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Projekt i budowa obwodnicy Bielska Podlaskiego w ciągu drogi krajowej nr 66 na odcinku od istn. DK 19 do istn. DK 66”.

Cena oferty złożonej przez konsorcjum wynosi ok. 63,2 mln zł netto, tj. ok. 77,7 mln zł brutto, z czego kwota ok. 49,9 mln zł netto stanowi wynagrodzenie przypadające Emitentowi, a kwota ok. 11,8 mln zł netto stanowi wynagrodzenie przypadające Budrex. Zadeklarowany termin realizacji Inwestycji wynosi 32 miesiące od daty zawarcia umowy (bez okresów zimowych). (RB 10/2022)

W dniu 14 kwietnia 2022r. doszło do zawarcia umowy. Zamawiającym jest Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad

z siedzibą w Warszawie. (RB 27/2022)

#### **8. Zamówienia dla UNIHOUSE S.A. na produkcję modułów**

W dniu 10 lutego 2022r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim potwierdziła przyjęcie do realizacji trzech zamówień na dostawę modułów, otrzymanych od Adapteo Oyj z siedzibą w Finlandii w wykonaniu obowiązującej strony umowy ramowej dostawy na lata 2020 – 2022.

Wynagrodzenie UNIHOUSE S.A. z tytułu realizacji Zamówień wynosi łącznie ok. 18,3 mln PLN netto. Produkcja modułów będzie realizowana w IIQ 2022r. (RB 11/2022)

W dniu 1 marca 2022 r. spółka UNIHOUSE potwierdziła przyjęcie do realizacji kolejnego zamówienia na dostawę modułów w wykonaniu umowy ramowej dostawy na lata 2020 - 2022 zawartej z Zamawiającym. Wynagrodzenie za zamówienie wynosi łącznie ok. 11,4 mln PLN netto. Produkcja modułów będzie realizowana w II i III kwartale 2022r. (RB 17/2022)

W obu zamówieniach występuje zastrzeżenie, że rozpoczęcie prac uzależnione jest od uprzedniego otrzymania przez UNIHOUSE zabezpieczeń przewidzianych w Umowie Ramowej.

#### **9. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie**

W dniu 16 lutego 2022r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie.

Zamawiającym jest Uni 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której spółka zależna od Emitenta Unidevelopment S.A. posiada 100% udziałów. Termin rozpoczęcia inwestycji IQ 2022r., zaś zakończenia IIIQ 2023r. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 34,5 mln zł netto. (RB 12/2022)

#### **10. Zawarcie umowy na realizację V etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „19. Dzielnica” przy ulicy Kolejowej w Warszawie**

W dniu 23 lutego 2022r. Unibep SA zawarł umowę na realizację V etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „19. Dzielnica” przy ulicy Kolejowej w Warszawie.

Zamawiającym jest PRO URBA

INVEST V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji IQ 2022r. – IVQ 2023r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 106,7 mln zł netto. (RB 13/2022)

#### **11. Informacja nt. wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie na inwestycje Grupy Kapitałowej Unibep**

W dniu 24 lutego 2022r. Zarząd Unibep S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację nt. bieżącej oceny wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej Unibep na tym rynku. Emitent nie prowadzi obecnie żadnych prac budowlanych na terytorium Ukrainy, nie przebywają tam również polscy pracownicy ani podwykonawcy Emitenta, podobnie jak sprzęt lub inne aktywa Emitenta. Intencją Spółki nie jest wycofanie się z rynku ukraińskiego, lecz zamiar realizacji inwestycji, natomiast dalsza współpraca i realizacja kontraktów na Ukrainie uzależniona jest od rozwoju sytuacji geopolitycznej w tym regionie. (RB 15/2022)

#### **12. Porozumienia o rozwiązaniu warunkowych umów na rynku białoruskim**

W dniu 28 lutego 2022r. Unibep SA zawarł z przedsiębiorstwem komunalnym „Akwa Mińsk” z siedzibą w Mińsku dwa porozumienia

rozwiązujące, dotyczące odpowiednio, warunkowej umowy na realizację kompleksu sportowo - rekreacyjnego przy ul. Kazimirovskaia w Mińsku, o zawarciu której Emitent informował m.in. w raporcie bieżącym nr 53/2019, oraz warunkowej umowy w przedmiocie realizacji obiektu sportowo - rekreacyjnego „FOK LUCHINY” przy ulicy Łucziny w Mińsku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 55/2019. Zgodnie z treścią w/w porozumień umowy ulegają rozwiązaniu z dniem 4 marca 2022r. (RB 16/2022)

#### **13. Zawarcie umowy na wykonanie robót budowlanych dla projektu pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”**

W dniu 10 marca 2022r. Unibep SA otrzymał od Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”.

Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 145,1 mln zł netto, tj. ok. 178,5 mln zł brutto. Zadeklarowany termin realizacji Inwestycji wynosi 24 miesiące od daty zawarcia umowy, z wyłączeniem okresów zi-

mowych. (RB 19/2022)

W dniu 30 marca 2022r. Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania. Zamawiającym jest Województwo Warmińsko - Mazurskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich z siedzibą w Olsztynie. (RB 25/2022)

#### **14. Zawarcie umowy na realizację III etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu**

W dniu 11 marca 2022r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa III etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu.

Zamawiającym jest spółka zależna od Unidevelopment S.A., Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Poznaniu. Realizacja inwestycji w okresie IQ 2022r. -IVQ 2023r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi 119,9 mln zł netto. (RB 20/2022)

#### **15. Zawarcie umowy na realizację etapu DE inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szwedzkiej w Warszawie**

W dniu 22 marca 2022 r. Unibep SA podpisał umowę na roboty budowlane (Umowa) na realizację w systemie generalnego wykonawstwa etapu DE inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie.





Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL, tj. SZWEDZKA E Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Zgodnie z umową rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpić powinno po wydaniu przez Zamawiającego pisemnego zlecenia rozpoczęcia robót. Zakończenie prac przewidziane jest natomiast na IIIQ 2024 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 108,0 mln zł netto. (RB 21/2022)

W dniu 4 maja 2022 Zamawiający przekazał pisemne zlecenie rozpoczęcia robót. (RB 31/2022)

#### **16. Zawarcie umów przedwstępnych dotyczących nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Włochy**

W dniu 23 marca 2022 r. pomiędzy należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a osobami fizycznymi zawarto umowy przedwstępne dotyczące nabycia prawa własności trzech sąsiadujących ze sobą nieruchomości o łącznej powierzchni ok 7,5 tys. m<sup>2</sup> położonych w Warszawie, w dzielnicy Włochy za łączną cenę ok. 34,7 mln zł.

Umowy przyrzeczone w odniesieniu do nieruchomości zostaną

zawarte etapowo, nie później niż do dnia 30 czerwca 2023 r., po uprzednim spełnieniu się określonych w umowie okoliczności. W przypadku zawarcia umów przyrzeczonych kupujący zamierza przeznaczyć nieruchomości na realizację inwestycji deweloperskiej z potencjałem do realizacji ok. 200 lokali mieszkalnych. (RB 22/2022)

#### **17. Aktualizacja informacji nt. zawarcia przez spółkę zależną umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia nieruchomości gruntowej w Częstochowie**

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 71/2021 z dnia 16 grudnia 2021 r. informującego o zawarciu pomiędzy należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a Spółką Akcyjną z siedzibą w Częstochowie umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących zabudowania dawnego „Starego Browaru”, położonych w Częstochowie w rejonie ulicy Ogrodowej, w dniu 23 lutego 2022 r. Strony zawarły aneks do Umowy, mocą którego zmieniony został na dzień 7 kwietnia 2022 r. termin na odstąpienie od umowy przez Kupu-

jącego w przypadku, gdy wynik due diligence nie będzie satysfakcjonujący. (RB 14/2022)

W dniu 24 marca 2022 r. kupujący powziął zamiar odstąpienia od umowy w związku z niesatysfakcjonującym, według oceny kupującego, wynikiem przeprowadzonego badania due diligence oraz przygotował stosowne oświadczenie, które zostanie złożone sprzedającemu w trybie przewidzianym dla odstąpienia od umowy. (RB 23/2022)

Oświadczenie zostało przedłożone.

#### **18. Zawarcie umowy na przebudowę i rozbudowę hali magazynowo-produkcyjnej w Mszczonowie**

W dniu 28 marca 2022 r. Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację przebudowy i rozbudowy hali magazynowo-produkcyjnej w Mszczonowie.

Zamawiającym jest Mondi Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Mszczonowie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi 164,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji IIQ 2022r - IIIQ 2023r. (RB 24/2022)

## 3.2 UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

- a) W dniu 17 lutego 2022r. Unibep S.A. oraz mBank S.A. przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 50 mln zł. Umowa została przedłożona do dnia 24 lutego 2023r.
- b) W dniu 25 lutego 2022r. Unibep S.A. oraz BGK przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowy zostały przedłożone do dnia 28 lutego 2023r.
- c) W dniu 28 lutego 2022r. Unihouse S.A. oraz BGK przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 20 mln zł. Umowy zostały przedłożone do dnia 28 lutego 2023r.

### 2. Wypowiedzenie umowy o kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowej w warszawskiej dzielnicy Ursus

W dniu 31 stycznia 2022 r. spółka Ursa Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie wypowiedziała umowę z Bankiem Millennium Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa w wysokości 30 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie II etapu projektu „Ursa Sky”.



## 3.3 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

### 1. Zawarcie umowy na wykonanie hali magazynowo-produkcyjnej w Tuszynie w województwie łódzkim

W dniu 15 kwietnia 2022 r. Unibep S.A. zawarł z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną na realizację hali magazynowo - produkcyjnej z zapleciami biurowo - socjalnymi wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz ko-

munikacyjną w Tuszynie w województwie łódzkim. (RB 28/2022)

W dniu 24 maja 2022 doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wyniesie łącznie 28,9 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 133,2 mln PLN netto.

Realizacja inwestycji będzie przebiegać w podziale na II etapy - z czego wartość I etapu określona została na kwotę 10 mln EUR netto, zaś II

etapu na kwotę 18,9 mln EUR netto - z zastrzeżeniem, że prace objęte II etapem będą realizowane po dodatkowym potwierdzeniu przez Zamawiającego, co powinno nastąpić w IIIQ 2022r. Zakończenie realizacji Inwestycji zaplanowane jest w IVQ 2022 roku. (RB 34/2022)

### 2. Zawarcie umów finansowych

- a) W dniu 4 kwietnia 2022r. UNIBEP S.A., Unihouse S.A., Budrex Sp. z o.o. oraz Bank Pekao S.A. podpi-

sały czterostronną umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 stycznia 2023r.

b) W dniu 11 kwietnia 2022r. UNIBEP S.A., Unihouse S.A., Budrex Sp. z o.o. oraz Bank Pekao S.A. podpisały czterostronną umowę o finansowanie dostawców z limitem w wysokości 20 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 marca 2023r.

### **3. Zawarcie przez spółkę zależną umowy kredytowej z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej przy ul. Tadeusza Joteyki w Warszawie**

W dniu 19 kwietnia 2022 r. pomiędzy, należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a bankiem Santander Bank Polska S.A. zawarto umowę kredytu, na mocy której Bank udzielił spółce UNI 1 nieodnawialnego kredytu deweloperskiego w maksymalnej wysokości ok. 37,9 mln zł oraz odnawialnego kredytu VAT w wysokości 3,0 mln zł.

Kredyt Deweloperski został udzie-

lony spółce UNI 1 z przeznaczeniem na finansowanie lub refinansowanie do 60,19 % kosztów inwestycji deweloperskiej pn. „Pauza Ochota” realizowanej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie. Natomiast Kredyt VAT udzielony został z przeznaczeniem m.in. na zapłatę lub refinansowanie podatku VAT związanego z kosztami ww. projektu. (RB 29/2022)

### **4. Zawarcie umowy na realizację IV i V etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Klasyków w Warszawie**

W dniu 25 maja 2022 r. Unibep S.A. zawarł z YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o roboty budowlane na realizację IV i V etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie.

Wynagrodzenie netto Emitenta z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 79,0 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w IIQ 2022 r., a zakończenie w IIQ 2024 r.

### **5. Zawarcie umowy kredytowej z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie budowy zabezpieczenia granicy państwowej**

W dniu 30 maja 2022r. Unibep S.A. zawarł z bankiem BGK umowę kre-

dytu, na mocy której Bank udzielił Spółce nieodnawialnego kredytu obrotowego w wysokości 100 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie i refinansowanie dotychczas poniesionych kosztów na budowę zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku Podlaskiego Oddziału Straży Granicznej - odcinek nr 3 oraz odcinek nr 4. Termin spłaty Kredytu określony został do dnia 30 września 2022 r. (RB 37/2022)

### **6. Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w dzielnicy Praga – Południe w Warszawie**

W dniu 30 maja 2022 r. pomiędzy, należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 3 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a spółką akcyjną z siedzibą w Warszawie doszło do zawarcia umowy nabycia nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Praga – Południe.

Przedmiotem Umowy jest nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu o obszarze ok. 0,87 ha wraz z własnością usytuowanych na nim budynków, budowli i urządzeń za cenę 46,7 mln zł netto. (RB 38/2022)



# 4. Omówienie

## SYTUACJI FINANSOWEJ

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

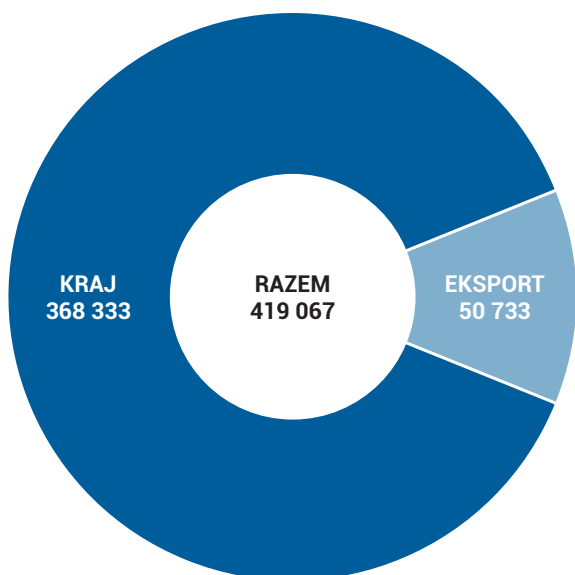
SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.03.2022 r.

tys. PLN	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	198 950	103 191	76 727	55 760	16 830	-32 392	419 067
– sprzedaż zewnętrzna	174 302	102 921	76 494	48 520	16 830		419 067
– sprzedaż na rzecz innych segmentów	24 648	270	234	7 240	0	-32 392	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	187 657	100 841	50 788	55 641	16 541	-26 912	384 556
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>11 293</b>	<b>2 351</b>	<b>25 939</b>	<b>119</b>	<b>289</b>	<b>-5 480</b>	<b>34 511</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	5,68%	2,28%	33,81%	0,21%	1,72%	16,92%	8,24%
Koszty sprzedaży							3 754
Koszty zarządu							14 463
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							1 031
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>							<b>17 326</b>
Przychody finansowe, w tym:							5 764
– przychody odsetkowe	7	0	19	12			37
– instrumenty pochodne	195			283			478
Koszty finansowe, w tym:							5 576
– koszty odsetkowe	1 946	292	489	414	7		3 148
– instrumenty pochodne	-359			714			355
Oczekiwane straty kredytowe							680
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							1 178
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>							<b>18 012</b>
Podatek dochodowy							2 985
<b>Zysk netto</b>							<b>15 027</b>

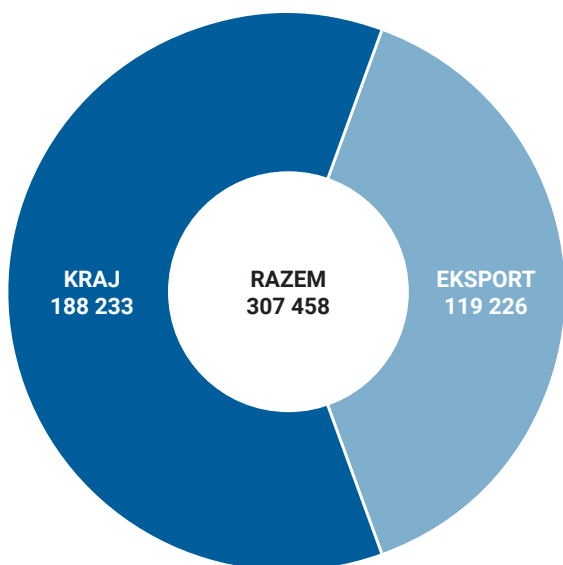
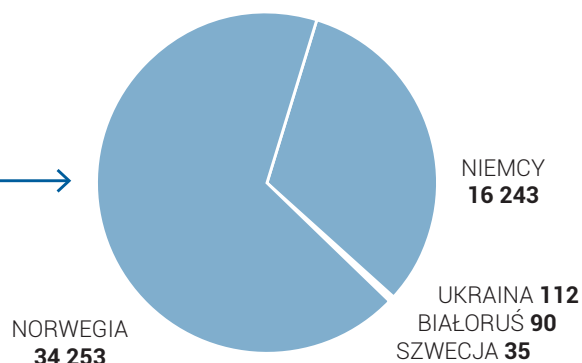


**SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.03.2021 R.**

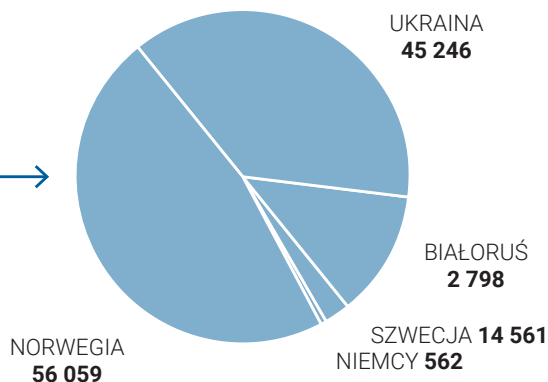
tys. PLN	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	198 480	30 779	40 058	66 798	-28 656	307 458
– sprzedaż zewnętrzna	170 121	30 727	39 813	66 798		307 458
– sprzedaż na rzecz innych segmentów	28 359	51	245	0	-28 656	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	185 894	29 700	32 260	65 114	-25 478	287 490
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>12 585</b>	<b>1 079</b>	<b>7 798</b>	<b>1 683</b>	<b>-3 177</b>	<b>19 968</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,34%	3,51%	19,47%	2,52%	11,09%	6,49%
Koszty sprzedaży						2 981
Koszty zarządu						12 047
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						144
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>5 084</b>
Przychody finansowe, w tym:						4 812
– przychody odsetkowe	2	0	1	52		55
– instrumenty pochodne	1 327			378		1 705
Koszty finansowe, w tym:						4 945
– koszty odsetkowe	791	112	321	175		1 399
– instrumenty pochodne	1 378			917		2 295
Oczekiwane straty kredytowe						492
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						7 272
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>11 731</b>
Podatek dochodowy						1 946
<b>Zysk netto</b>						<b>9 784</b>



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH - OKRES ZAKOŃCZONY 31.03.2022 R. [TYS. PLN]



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH - OKRES ZAKOŃCZONY 31.03.2021 R. [TYS. PLN]



## 4.2 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

### CZYNNIKI I ZDARZENIA ZWŁASZCZA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Wyniki finansowe Grupy za pierwszy kwartał 2022 roku są spójne z założeniami Zarządu i wpisują się w zamierzenia całego roku 2022.

Zaprezentowane wyniki uwzględniają sytuację na rynku spowodowaną, m.in. działaniami wojennymi w Ukrainie oraz wpływem epidemii koronawirusa covid 19.

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

tów związanych z przerywanymi łańcuchami dostaw, ograniczeniami w podaży kluczowych materiałów często znacznymi zmianami cen materiałów i usług.

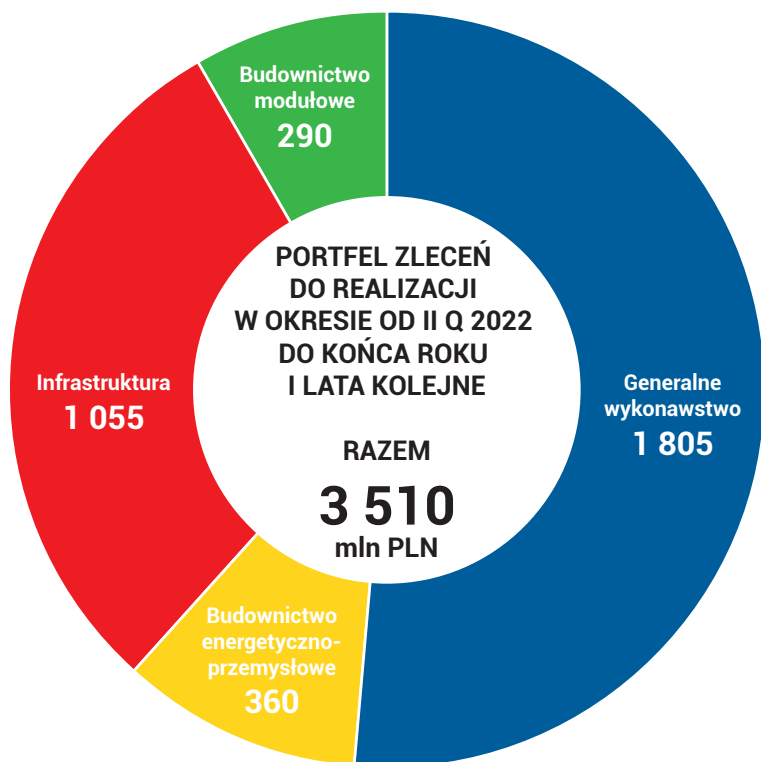
Nie odnotowaliśmy dotychczas istotnych przestojów zarówno na budowach, jak też w naszej fabryce do mów modułowych. Niemniej sytuacja związana z wojną w Ukrainie jak coraz mniejsze, ale występujące dotychczas ograniczenia spowodowane covid 19 z pewnością mają wpływ na efektywność i produktywność naszych biznesów.



### SEGMENT BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Budownictwo kubaturowe realizowane jest przez podmiot dominujący Unibep SA. Jest to największy segment działalności Grupy generujący około 50% przychodów. Portfel zleceń tego segmentu wynosi około 1,805 mln zł. do realizacji w okresie od drugiego kwartału 2022 do końca roku 2022 i na lata kolejne.

Główną specjalnością firmy na rynku krajowym jest budownictwo mieszkaniowe. Jednak prowadzone



w ostatnich latach działania zmierzające do dywersyfikacji działalności spowodowały, że coraz większą rolę w naszej działalności stanowią zaczyna budownictwo handlowo-usługowe, użyteczności publicznej oraz militarne.

Budownictwo mieszkaniowe realizowane jest na rynkach warszawskim i poznańskim, ale także krakowskim, łódzkim. Od lat pozycja Unibepu SA na rynku centralnej Polski jest stabilna i ugruntowana, co potwierdzają liczne rankingi opracowane przez ekspertów i instytucje branżowe. W przypadku budownictwa użyteczności publicznej rozszerzyliśmy obszar naszych działań o województwo kujawsko-pomorskie w I kwartale roku 2022.

Większość nowych umów, które Unibep SA zawarł w I kwartale 2022 roku dotyczyła rynku mieszkaniowego. Kontrakty powyższe uwzględniają aktualną sytuację na rynku materiałów i usług podwykonawców. W Warszawie podpisaliśmy kontrakty na realizację następujących inwestycji: „19. Dzielnica” przy ul. Kolejowej (106,7 mln zł netto), Etap DE osiedla mieszkaniowego przy ul. Szwedzkiej (108 mln zł netto) oraz inwestycja mieszkaniowa przy ulicy Tadeusza Joteyki (34,5

mln zł netto). Z kolei w Poznaniu podpisaliśmy umowę na wykonanie III Etapu osiedla przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego (119,9 mln zł netto).

Na szczególne wyróżnienie zasługuje wygrany w przetargu publicznym kontrakt na budowę Kampusu Akademii Muzycznej w Bydgoszczy. To jeden z największych kontraktów na realizację tego typu inwestycji, jaki firma Unibep SA podpisała w całej swojej dotychczasowej działalności. Umowa na kwotę 319,4 mln zł netto, została oficjalnie podpisana w styczniu 2022 r. Nowy ośmiokondygnacyjny gmach Akademii Muzycznej pomieści m.in. cztery sale koncertowe, trzy sale pomocnicze, a także sale dydaktyczne, restaurację i dom studenta. Całość powstanie na terenie o powierzchni 3 hektarów. Projekt nowego kampusu Akademii Muzycznej w Bydgoszczy jest bardzo wymagający i ambitny również w kontekście zapewnienia komfortu akustycznego w budynku. Firma Unibep posiada doświadczenie w realizacji tego typu obiektów. Byliśmy generalnym wykonawcą Opery i Filharmonii Podlaskiej oraz Filharmonii Świętokrzyskiej.

Coraz więcej inwestycji pojawia się również w obszarze budownic-

stwa militarnego. Potrzeba renowacji, modernizacji czy też rozbudowy polskich obiektów wojskowych wymuszona została m.in. kryzysami geopolitycznymi oraz trendami kreowanymi przez największe mocarstwa. W tym miejscu warto wspomnieć, że nasz zespół na początku stycznia 2022 roku podpisał umowę na budowę zespołu budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla potrzeb Jednostki Wojskowej w Węgorzewie (128,9 mln zł netto). Pracujemy także przy budowie Muzeum Wojska Polskiego w Ossowie. Nasza firma dysponuje odpowiednimi uprawnieniami, dzięki którym możemy realizować prace budowlane dla wojska.

Unibep SA konsekwentnie realizuje podjętą w latach poprzednich decyzję o kontynuowaniu działań związanych z rozwojem technologii BIM. Jest to przyszłość branży budowlanej i w zmianach tych musimy uczestniczyć. Warto wspomnieć tutaj o Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego w Warszawie reprezentującej budownictwo użyteczności publicznej, i która to inwestycja jest w trakcie realizacji. Technologię BIM wykorzystujemy również w projektowaniu osiedli mieszkaniowych. Jednym z nich jest inwestycja o nazwie Fama Jeżyce, która powstaje na blisko 8 hektarach terenu po dawnych zakładach produkcyjnych Wiepofama w Poznaniu. Docelowo cały kompleks mieszkaniowy liczyć ma 2,5 tysiąca mieszkań.

Wyniki uzyskane w pierwszym kwartale roku 2022 są na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. Nieco niższe ograniczenia wynikające z pandemii uzupełniły problemy, jakie spotkały całą branżę i gospodarkę w wyniku wojny w Ukrainie. Rosnące ceny usług i materiałów utrudniają realizację przyjętych budżetów, jednakże realizowana jest perspektywa umiarkowanie pozytywnych scenariuszy wynikająca ze zrozumienia wśród inwestorów odnośnie aktualnej sytuacji w postaci próby waloryzacji kontraktów.



**SEGMENT  
BUDOWNICTWO  
ENERGETYCZNO-  
PRZEMYSŁOWE**

Wartość portfela zleceń segmentu

budownictwa energetyczno-przemysłowego Unibep SA wynosi ok. 360 mln zł do realizacji w okresie od drugiego kwartału 2022 do końca roku 2022 i na lata kolejne. Bieżący rok będzie ważny dla pionu w kontekście pozyskiwania kolejnych umów na realizację inwestycji z obszaru energetyki i przemysłu. W tym celu nieustannie rozwijamy sieć partnerów technologicznych sektora energetycznego i przemysłowego. Nawiązujemy współpracę z dostawcami kluczowych komponentów tj.: konstrukcje stalowe, kotły, turbiny i silniki gazowe. W dalszym ciągu będziemy również wzmacniać i rozwijać kadrę odpowiedzialną za realizację projektów w ramach pionu energetyczno-przemysłowego Unibep SA. Aktualnie nasze biura zlokalizowane są w: Warszawie, Białymstoku, Katowicach i Raciborzu.

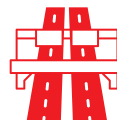
W roku 2022 segment wszedł z dwoma kontraktami podpisanymi w grudniu ubiegłego roku. W pierwszym kwartale roku 2022 spółka Unibep podpisała umowę z producentem opakowań Mondi Warszawa Sp. z o.o. Kontrakt dotyczy przebudowy i rozbudowy hali magazynowo-produkcyjnej w Mszczonowie, jego wartość wynosi 164 mln zł netto. Aktualnie powierzchnia istniejącej hali liczy 20 tys. mkw, po rozbudowie osiągnie wielkość 49 tys. mkw. Zawarliśmy również umowę o wartości 133 mln zł netto na budowę nowej hali dla Panattoni Development Europe Sp. z o.o. Hala magazynowo-produkcyjna o powierzchni ok. 58 tys. mkw. powstanie w Tuszyńcu w województwie łódzkim. Obie wspomniane umowy są bardzo ważne w kontekście dalszego rozwoju segmentu budownictwa przemysłowego w Unibep SA.

Segment budownictwa energetyczno-przemysłowego to stosunkowo młody i nowy pion w strukturach Unibep SA. Został powołany w grudniu 2021 roku w odpowiedzi na zmiany rynkowe oraz potrzeby klientów. Głównym celem jako spółka Unibep chce osiągnąć w segmencie budownictwa energetyczno-przemysłowego jest pozycja wykonawcy lidera, który realizuje ambitne projekty w formule "pod klucz", z dostawą i montażem całej wymaganej technologii. Naszym in-

teresariuszom oferujemy również usługi obejmujące proces rozruchu i uruchomienia inwestycji oraz niezbędny serwis i remont. Sprzedaż na poziomie ok. 17 mln zł uzyskana w analizowanym okresie jest niewielka. Wzrost jej skali jak i wartości zysku brutto ze sprzedaży spodziewany jest w kolejnych kwartałach, zwłaszcza w drugim półroczu 2022.

Segment budownictwa energetyczno-przemysłowego Unibep SA koncentruje się na wybranych zagadnieniach. W obszarze budownictwa energetycznego są to: kotłownie gazowe wodne i gazowe parowe, elektrownie, elektrociepłownie i ciepłownie, instalacje termicznego przekształcania odpadów, instalacje kogeneracyjne oparte na silnikach gazowych oraz oparte na turbinach gazowych, kotły opalane wodorem i modernizacje źródeł ciepłowniczych oraz akumulatory ciepła. Posiadamy kompetencje i ambicje na bycie wykonawcą liderem również dla branży przemysłowej. W tym biznesie kierujemy swoją uwagę na: zakłady produkcyjne (wraz z technologią), hale magazynowe, oczyszczalnie ścieków, budynki techniczne dla przemysłu i energetyki, konstrukcje inżynierskie dla technologii i wytwarzania, obiekty liniowe (rurociągi, estakady technologiczne, przenośniki) oraz konstrukcje stalowe i żelbetowe.

Nasze prognozy wskazują, że szacunkowa wartość planowanych inwestycji energetyczno-przemysłowych w Polsce warta jest kilkaset mld zł, co świadczy o ogromnym potencjale rozwoju tego segmentu budownictwa. Ekspertsi przewidują, że wartość ta jeszcze wzrośnie. Presja Unii Europejskiej, konieczność modernizacji krajowej energetyki, będzie wymagała szybkich działań. Dodatkowo dynamiczny wzrost cen paliw powoduje, że przemysł będzie szukał ekologicznych i energooszczędnych rozwiązań oraz nowych technologii. To wszystko wymusza zmiany i tym samym sprzyja powstawaniu szans, które chcemy wykorzystać będąc jedną z największych firm budowlanych w Polsce. W Unibep SA widzimy realną szansę na intensywniejsze włączenie się naszej firmy w transformację w kierunku krajowej gospodarki zero- i niskoemisyjnej.



## SEGMENT INFRASTRUKTURA

Segment pozytywnie prezentuje swoje wyniki. Sprzedaż i zysk brutto ze sprzedaży są wyższe niż przed rokiem. W bieżącej działalności, podobnie jak inne segmenty, odczuwalny jest niepokój i trudności spowodowane rosnącymi cenami, szczególnie asfaltu i paliw.

W roku 2022 istotna dla biznesu będzie realizacja odcinków 3 i 4 muru na granicy z Białorusią. Na początku bieżącego roku pozyskano zamówienia, na które w grudniu 2021 r. MSWiA ogłosiło przetarg. Mimo utrudnień w realizacji kontraktu trwają intensywne prace pod kątem dotrzymania terminów umownych. Realizowane są także działania zmierzające do oddania do użytkowania w tym roku dwóch ważnych inwestycji, czyli rozbudowy ostatniego odcinka drogi wojewódzkiej nr 835 - od Biłgoraja do granicy województwa oraz budowy drogi ekspresowej S61.

Z perspektywy portfela zleceń i lat kolejnych ważne było zawarcie umów na budowę obwodnicy Bielska Podlaskiego za 63,2 mln zł oraz na rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki za wartość 145,1 mln zł. Aktualny portfel zleceń w segmencie do realizacji w okresie od drugiego kwartału 2022 do końca roku 2022 i na lata kolejne wynosi ok. 1.055 mln zł.

Grupa Unibep, jako aktywny uczestnik budownictwa infrastrukturalnego z zadowoleniem i pewnością dozą optymizmu przyjęła informację o zaproponowanym przez Radę Ministrów w projekcie uchwały z dnia 24 maja 2022r. zwiększenia o 2,6 mld zł limitu finansowego Programu Budowy Dróg Krajowych oraz Programu Budowy Obwodnic o 115 mln zł oraz zwiększenia do 10% limitu waloryzacji dla wszystkich kontraktów nowych oraz obecnie realizowanych. Podniesienie limitu waloryzacji niewątpliwie wpłynie na stabilizację rynku, zabezpiecza wykonawców przed nieprzewidywanym wzrostem cen, czyni kontrakty infrastrukturalne mniej ryzykownymi.

Dla Grupy Unibep stanowi dodatkowe zabezpieczenie obecnie realizowanych kontraktów, pozwala również z optymizmem patrzeć w przyszłość budownictwa drogowego w Polsce.

Nie bez znaczenia są również coraz częstsze sygnały świadczące o uruchomieniu środków z Krajowego Programu Odbudowy (KPO). Pozwolą one na uruchomienie będących obecnie w fazie projektowej i koncepcyjnej kolejnych kontraktów. Jako Grupa Unibep jesteśmy gotowi i mamy potencjał żeby je realizować.



### SEGMENT DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Działalność realizowana w ramach Grupy Unidevelopment

#### Sprzedaż zgodnie z oczekiwaniami

Po wysokiej sprzedaży i wynikach finansowych za 2021 rok, spółka weszła w bieżący rok z dobrym portfelem projektów i ofertą 670 mieszkań w sprzedaży.

I kw. br. zamknęliśmy wynikiem finansowym zgodnym z założeniami. W omawianym okresie przychody spółki wzrosły o 91,5% rdr do poziomu 76,7 mln zł.

Całkowita liczba wydanych lokali mieszkalnych wyniosła 152. Poziomą sprzedażą jest wynikiem podaży mieszkań w omawianym okresie, co jest pochodną harmonogramów realizacji projektów. Dla porównywalności danych istotne pozostaje również uwzględnienie solidnej bazy sprzedażowej dewelopera z 2021 roku. W sprzedaży deweloperskiej spółka zanotowała w I kw. br. 112 lokali. Ponadto na koniec marca br. spółka miała zawartych 105 umów rezerwacyjnych.

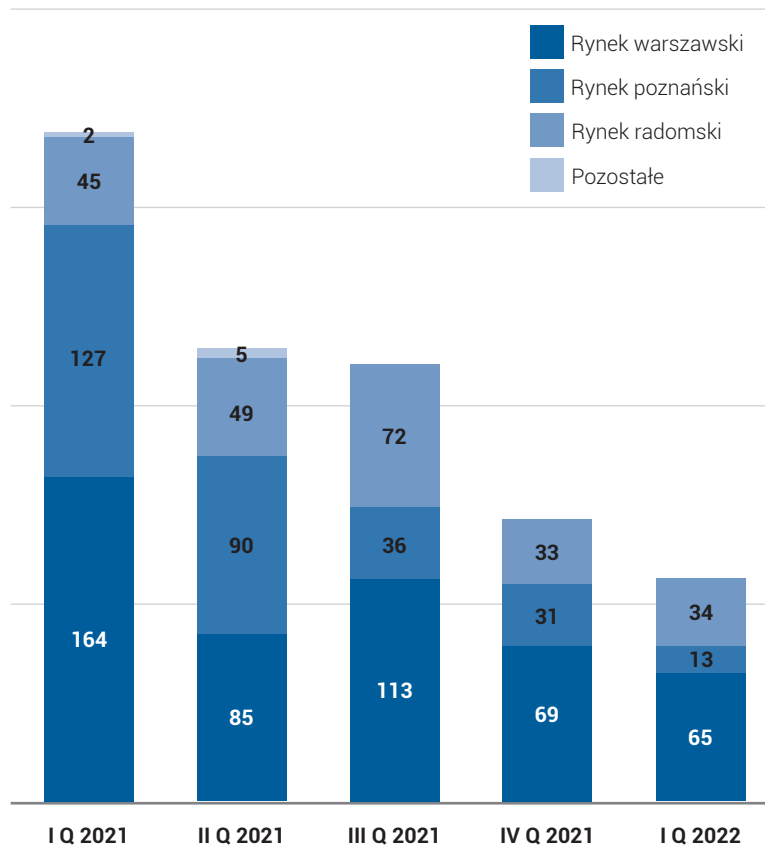
#### Skokowa poprawa zysków i marży

Rosnące przychody przełożyły się na poprawę zysków. Wynik na sprzedaży brutto wyniósł 24,1 mln zł, tj. 242% wzrostu rdr. Rentowność marży brutto wyniosła 31,4%, tj. wzrost o 13,8 pkt. proc. rdr z poziomu 17,6. Zysk netto grupy wzrósł do 16,1 mln zł, tj. o 92,7% wobec 8,3 mln zł w roku 2021. W celu zachowania obecnej efektywności spółka zakła-

#### WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W I Q 2022 ROKU

Rynek	Sprzedaż deweloperska/ przedwstępna	Przekazania klientom
Rynek warszawski	65	19
Rynek poznański	13	109
Rynek radomski	34	24
<b>Razem</b>	<b>112</b>	<b>152</b>
w tym JV	55	84

#### SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



#### PROJEKTY W REALIZACJI WG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Latte	124	5
Pauza Ochota	56	4
<b>Rynek warszawski</b>	<b>180</b>	<b>9</b>
Fama Jeżyce Etap 2 (JV) <sup>1)</sup>	270	5
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) <sup>1)</sup>	369	12
<b>Rynek poznański</b>	<b>369</b>	<b>12</b>
Osiedle Idea Leo (E5)	170	-
Osiedle Idea Ogrody (MDM 12) Etap 1	12	-
Osiedle Idea Ogrody (MDM 12) Etap 2	12	-
<b>Rynek radomski</b>	<b>194</b>	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>743</b>	<b>17</b>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

## PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W 1Q 2022 ROKU

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Coopera Etap 3B	89	-
URSA Sky Etap 2 (JV4) <sup>1)</sup>	201	3
<b>Rynek warszawski</b>	<b>290</b>	<b>3</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>290</b>	<b>3</b>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

## PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 4	82	3	4Q 2023
Powsińska	112	7	3Q 2022
Przejezdna	290	-	4Q 2024
Omulewska	247	-	2Q 2023
<b>Rynek warszawski</b>	<b>731</b>	<b>10</b>	
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)	1 172	67	2Q 2025 <sup>3)</sup>
<b>Rynek radomski</b>	<b>1 647</b>	<b>88</b>	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) <sup>1)</sup>	1 647	57	2Q 2023 <sup>2)</sup>
Botaniczna	102	-	3Q 2023
<b>Rynek poznański</b>	<b>1 749</b>	<b>57</b>	
Kusocińskiego Etap 1	131	-	3Q 2022
Kusocińskiego Etap 2	162	2	2Q 2023
Wioślarska (Gdynia)	785	4	2Q 2024 <sup>4)</sup>
<b>Rynek trójmiejski</b>	<b>1 078</b>	<b>6</b>	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>5 205</b>	<b>161</b>	

1) wspólne przedsięwzięcia

2) termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

3) termin rozpoczęcia budowy 6 etapu

4) termin rozpoczęcia etapu 1













da utrzymanie ścisłej kontroli kosztowej oraz gotówkowej firmy i realizowanych projektów.

Na koniec marca br. grupa dysponowała gotówką w wysokości 157,5 mln zł.

### Projekty odpowiadające wymaganiom klientów i sytuacji w branży

Spółka w br. zakończy budowę 6 projektów i taką samą ilość wprowadzi do sprzedaży.

W ramach dotychczasowych rynków, w I kw. 2022 w Warszawie do oferty wprowadzono projekt na war-

-  Sprzedaż 921 lokali mieszkalnych w 2021r. (+ 12,5% r/r)
-  Dalszy rozwój Unidevelopment poprzez rozwój organiczny oraz M&A czemu sprzyjać będzie perspektywa dalszej konsolidacji rynku w 2022 r.
-  Ponad 13 lat doświadczenia
-  Doświadczenie w transakcjach M&A (przejęcie Monday Development Sp. z o.o.)
-  Prawie 5 000 zrealizowanych lokali w 34 projektach mieszkaniowych
-  Spółka ma doświadczenie w realizacji projektów JV (np. Fama Jeżyce, Ursa)
-  Efekt synergii przy realizacji inwestycji budowlanych w ramach Generalnego Wykonawstwa
-  Inwestycje prowadzone w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Realizowane wejście do kolejnych miast
-  Bank gruntów pozwalający na budowę 5 600 mieszkań
-  Rozwój sektora PRS, realizacja 2 projektów dla funduszy w ramach PRS
-  Potencjalny dalszy wzrost cen mieszkań determinowany głównie przez coraz wyższe ceny gruntów i wykonawstwa
-  Spółka wchodzi w skład Grupy UNIBEP, co stanowi silne wzmocnienie finansowe

szawskiej Ochocie – Pauza Ochota. To inwestycja o podwyższonym standardzie, gdzie powstaje 56 mieszkań. Rozpoczęto również sprzedaż rezerwacyjną na rynku poznańskim projektu Fama Jeżyce 3. Projekt ten jest częścią wieloetapowego przedsięwzięcia deweloperskiego Fama Jeżyce. Ta inwestycja dostarczy na rynek łącznie ok. 2,5 tys. mieszkań. Spółka kontynuuje również realizację wieloetapowego projektu w Radomiu. Inwestycja w Radomiu przekłada się na potencjał kolejnych 1 647 mieszkań, a kolejny etap zostanie udostępniony do sprzedaży w II kw. br.

W ofercie dla klientów jest aktualnie 570 mieszkań, z tego 141 na rynku warszawskim, 374 na rynku poznańskim i 55 na pozostałych rynkach.

### Rozwój na nowych rynkach

W bieżącym roku Grupa startuje z budową i sprzedażą pierwszych projektów w Trójmieście. Na przełomie II i III kw. br. rusza dwuetapowa inwestycja na około 300 mieszkań w Gdańsku.

### Perspektywy rozwoju

W bieżącym roku Zarząd przewiduje stabilizację popytu w branży przy rosnących kosztach realizacji, co wpłynie na ceny mieszkań w sprzedaży. Ograniczona podaż w kluczowych aglomeracjach, pobudzi rozwój rynku w mniejszych miastach, co powinno przełożyć się pozytywnie na cele strategiczne spółki.

Uwzględniając czynniki rynkowe, bieżącą sytuację makroekonomiczną oraz portfel projektów spółki, Zarząd utrzymuje dotychczasowe założenia sprzedaży i cele inwestycyjne. W ocenie Zarządu rynek wciąż oferuje dużo ciekawych możliwości rozwoju.



### SEGMENT BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA – producent budynków w technologii szkieletowej drewnianej oraz generalny wykonawca budownictwa kubaturowego. Kompleksowo, od projektu pod klucz realizuje inwestycje budowlane, które mają szerokie zastosowanie i sprawdzają się idealnie w przy-

padku realizacji zróżnicowanych inwestycji - od budynków wielorodzinnych, po hotele, domy senioralne czy akademiki i administracyjne budynki wojskowe. Spółka od lat konsekwentnie realizuje inwestycje na rynkach skandynawskich.

Perspektywnym rynkiem w 2022 roku będzie z pewnością rynek niemiecki, gdzie spółka podpisała już 5 kontraktów na realizację inwestycji. W 1 kwartale 2022 roku rozpoczęto produkcję modułów kontraktu na rynek niemiecki. Uruchomiono także produkcję kolejnego kontraktu na rynku polskim. W przygotowaniu są kolejne 3 inwestycje.

W 2022 roku oprócz rynku niemieckiego, spółka planuje rozwój budownictwa modułowego w Polsce bazując na dwóch potencjalnych obszarach. Pierwszym są zamówienia publiczne, gdzie zrealizowano już trzy projekty dla GIS w Gdańsku, wzięto udział w postępowaniach przetargowych na opracowanie PFU (np. budynki mieszkalne Ostrzeszów) oraz w postępowaniach na wykonawstwo osiedli mieszkaniowych (np. osiedle Ogińskiego w Gdańsku). Drugim obszarem są zamówienia komercyjne, głównie hotelowe od przedstawicieli międzynarodowych sieci hotelowych. Poza tymi obszarami Spółka rozpoczęła realizację pierwszego kontraktu w ramach PPP dla Gminy Małkinia.

Unihouse cały czas monitoruje koszty produkcji, w tym koszty stałe oraz optymalizuje procesy w fabryce i 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, jak też rynków niemieckiego i polskiego. Portfel spółki do realizacji w okresie od drugiego kwartału 2022 do końca roku 2022 i na lata kolejne wynosi ok. 290 mln zł.

Pomimo niepewnej sytuacji politycznej spowodowanej konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy, w 1 kwartale 2022 roku poczyniono wiele starań, aby produkcja modułów była kontynuowana zgodnie z planem. Spółka jednak nadal ponosi koszty związane z niepewną sytu-

acją na rynkach materiałowych - dotyczą one obszarów fabryki, budowy i logistyki, w tym rosnące drastycznie koszty frachtów morskich. Jest to jeden z kluczowych czynników, dla których uzyskane wyniki na poziomie zysku brutto ze sprzedaży są niższe niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W obecnej skomplikowanej sytuacji geopolitycznej Unihouse obserwuje bardzo duże ryzyko przerwania łańcucha dostaw, a co za tym idzie ograniczenia w dostawach materiałów oraz wzrostu cen surowców, co przełoży się na wzrost cen transportu i strategicznych materiałów wykorzystywanych podczas produkcji

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.

W perspektywie 2022 roku bardzo ważne jest zapewnienie ciągłości produkcji i efektywnego wykorzystania własnych zasobów oraz mocy produkcyjnych - z uwzględnieniem potrzeb inwestorów i rosnącej świadomości odnośnie oferowanej technologii.



### POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Obszar obejmuje działalność skupioną wokół Back Office partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP).

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 ściągalność 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 funkcjo-

nowania Grupy. Dużą rolę odgrywa optymalizacja procesów IT.

Kluczowe 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:

- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy
- dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją na Ukrainie,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz na Ukrainie,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- rosnące ceny materiałów budowlanych,
- 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.
- 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,
- utrzymanie dużej konkurencji, zastrzona walka cenowa,
- ryzyko spadku zamówień od krajowych deweloperów i zamówień publicznych,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- 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 koszty i dostępność finansowania zewnętrznego,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych.

### Czynniki wewnętrzne:

- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych,
- dobry portfel zleceń we wszystkich biznesach Grupy,
- zwiększenie aktywności w segmencie energetyczno-przemysłowym,
- rozwój nowych aktywności, dywersyfikacja działalności w ramach poszczególnych biznesów Grupy Unibep,
- 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 na nowych rynkach,
- 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,
- ograniczenie działalności eksportowej na rynkach białoruskim i ukraińskim,
- stosunkowo duża zależność od bu-

downictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,

- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

## 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 działaniami wojennymi w Ukrainie
- Ryzyko związane z kursami walutowymi.
- Ryzyko kredytowe.
- Ryzyko kredytowe kontrahentów.
- Ryzyko utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.
- Ryzyko związane z otwieraniem nowego segmentu
- 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 zastrzonymi 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 sil-



- nej 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 związane z dostosowaniem organizacji do wymagań zgodnych z ESG
- 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 cenowe materiałów.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko przerwanych łańcuchów dostaw.
- 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 2021 roku.

## SEZONOWOŚĆ

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w pierwszym kwartale 2022.

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

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności budowlanej kubaturowej. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają tempo i skalę realizacji na poszczególnych odcinkach robót.

Segment budownictwa modułowego również jest wrażliwy na warunki atmosferyczne. Przypadki nieprzygotowania przez Zamawiającego w terminie odpowiednich fron-

tów robót (np. fundamentów na stanie zero przed okresem zimowym) wpływa na harmonogram realizacji inwestycji. Zjawisko powyższe zawsze jest analizowane zarówno przez kadrę spółki jak i Inwestora.

Segment budownictwa energetyczno-przemysłowego w początkowym okresie swojej działalności przypadającym na pierwszy kwartał roku 2022 nie odczuł wpływu warunków atmosferycznych na realizację harmonogramu i zobowiązań kontraktowych.

## STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

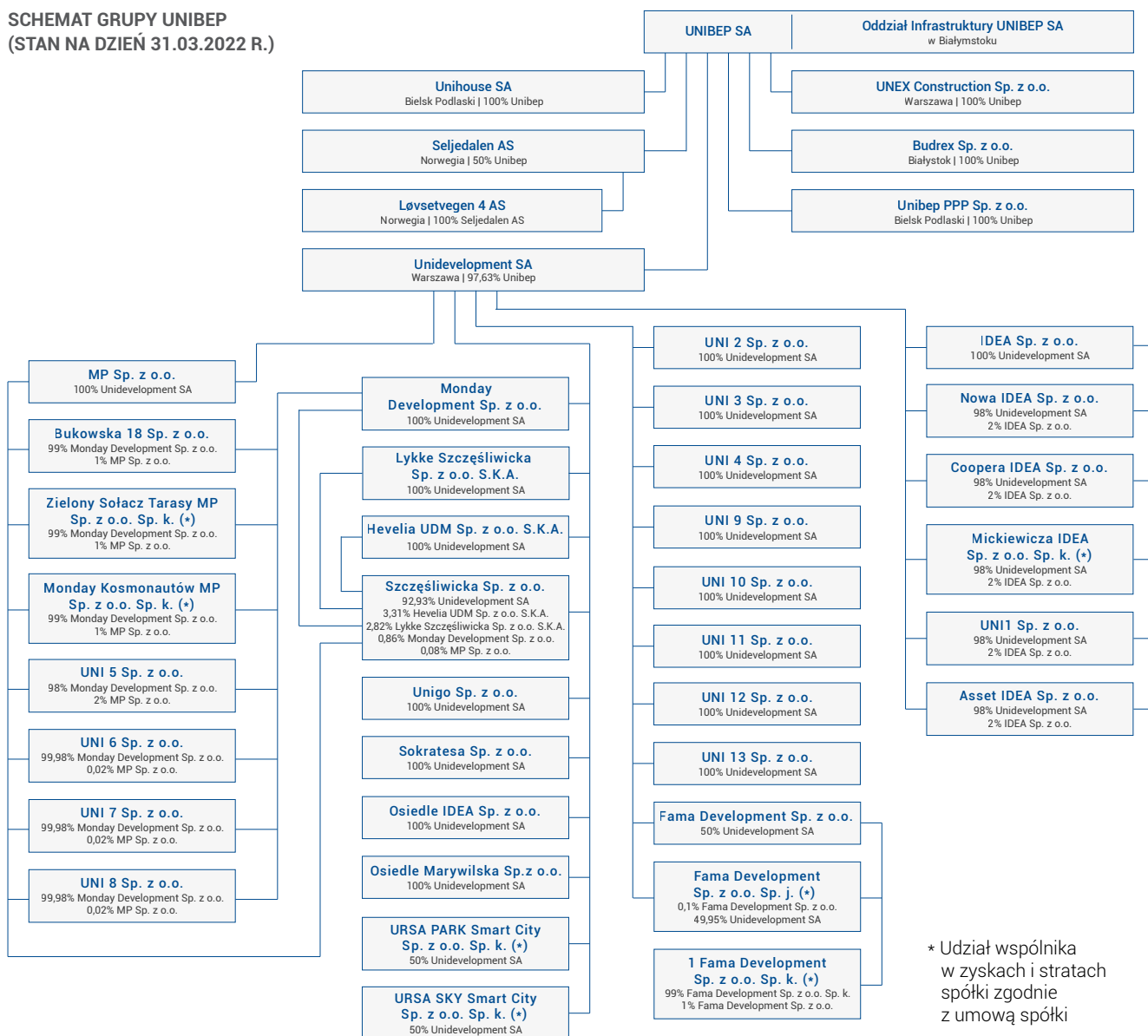
Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2022.

# 5. Opis

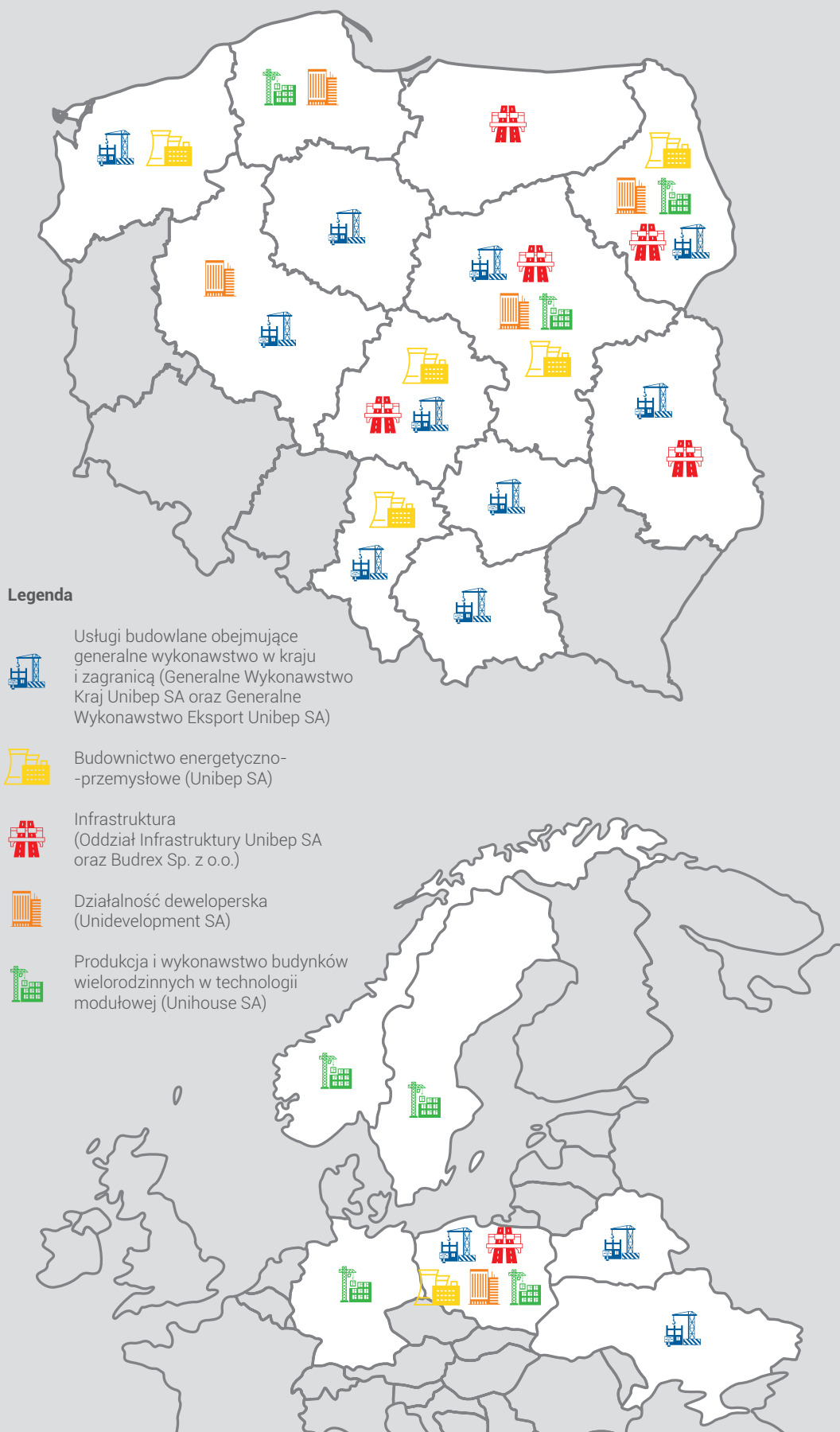
## GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 31 marca 2022 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 wspólnie kontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i wspólnie kontrolowane, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA oraz Seljedalen AS. Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku.

**SCHEMAT GRUPY UNIBEP**  
(STAN NA DZIEŃ 31.03.2022 R.)



## OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE I EUROPIE





**Segment  
BUDOWNICTWO KUBATUROWE**  
Unibep SA

Generalne wykonawstwo jest realizowane przez podmiot dominujący Unibep SA. Głównym filarem jest budownictwo mieszkaniowe. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym (obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe). W ramach segmentu prowadzona jest działalność na terenie Polski (GW Kraj), jak również realizowane były budowy na Białorusi i Ukrainie (GW Eksport).



**Segment  
BUDOWNICTWO  
ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**  
Unibep SA

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



**Segment  
INFRASTRUKTURA**  
Unibep SA, Budrex Sp. z o.o.

Budownictwo drogowe i mostowe na terenie Polski północno-wschodniej, realizowane przez Oddział Infrastruktury Unibep SA oraz Budrex Sp. z o.o. (wysokospecjalistyczna spółka budująca mosty, wiadukty i przeputy drogowe na terenie niemal całej Polski).



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

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



**Segment  
BUDOWNICTWO MODUŁOWE**  
Unihouse SA

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

## 5.1 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie pierwszego kwartału 2022.

1. W dniu 4 lutego 2022 r. została wykreślona z KRS spółka Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k.

2. W dniu 2 marca 2022 r. na mocy aneksu nr 4 została dokonana zmiana umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, na mocy których została przejęta przez Spółkę Unidevelopment

SA wyłączna kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie.

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

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

-----

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1.5 i 1.1.6 kwartalnego skróconego skonsolidowanego

sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 31-03-2022.

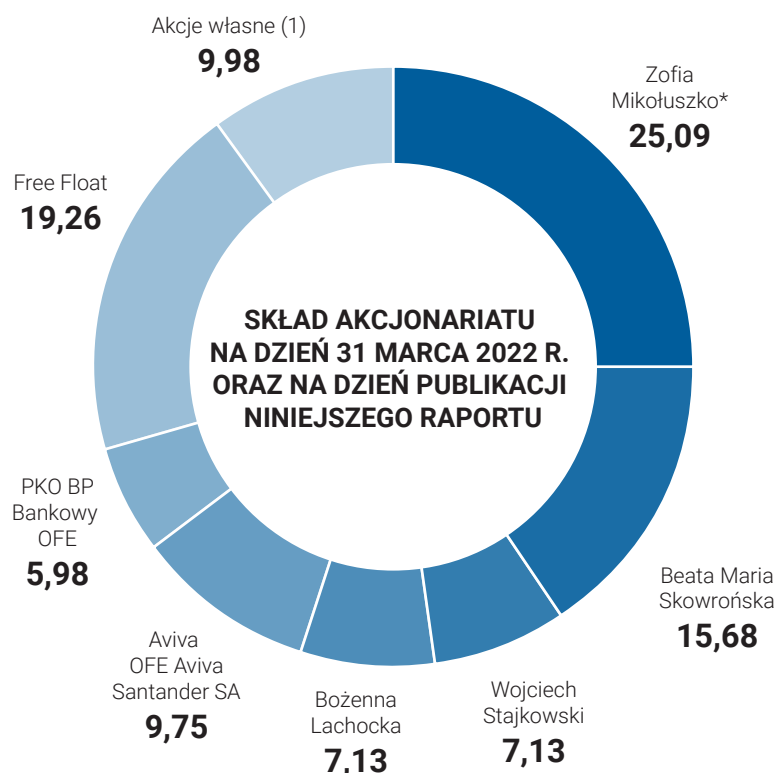
Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 31-03-2022 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.



# 6. Informacje

DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY,  
AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

## 6.1 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI



**SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 31 MARCA 2022 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	3 418 928	9,75	341 892	3 418 928	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 31 marca 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, w tym:

- 27.227.184 akcji na okaziciela serii A,
- 6.700.000 akcji na okaziciela serii B,
- 1.048.950 akcji na okaziciela serii C,
- 94.500 akcji na okaziciela serii D.

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu (raport roczny za rok 2021) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki 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.

## 6.2 STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENÍ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

**WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH STAN NA 31 MARCA 2022 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU**

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [PLN]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [ponad 5%]
<b>Zarząd</b>				
Leszek Marek Gołąbicki	Prezes Zarządu	690 000	69 000,00	1,97%
Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	-
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	0	0	-
Adam Poliński	Członek Zarządu	0	0	-

Imię i nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów	Wartość nominalna akcji [PLN]	Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [ponad 5%]
<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 Kołosowski	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 kolejnych raportach okresowych.

### Program motywacyjny za 2021 rok

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 2/2021 z dnia 14 stycznia 2021 r. w sprawie decyzji Rady Nadzorczej Unibep S.A. o realizacji programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów za rok oceny 2021 r., Zarząd w dniu 17 maja 2022 r. w treści raportu bieżącego nr 32/2022 poinformował, że Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2021 oraz zadecydowała o zaoferowaniu w ramach realizacji Programu Motywacyjnego: 220.000 akcji Prezesowi Zarządu Spółki Panu Leszkowi Markowi Gołąbieckiemu, 190.000 akcji Wiceprezesowi Zarządu Spółki Panu Sławomirowi Kiszyckiemu, 140.000

akcji Wiceprezesowi Zarządu Spółki Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz 50.000 akcji Członkowi Zarządu Spółki Panu Adamowi Polińskiemu.

W rezultacie powyższego Rada Nadzorcza Spółki postanowiła o zawarciu z uczestnikami Programu Motywacyjnego umów zobowiązujących do nabycia akcji oferowanych w ramach Programu Motywacyjnego na rok oceny 2021 r.

Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2021 wchodzi w życie pod warunkiem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Unibep S.A. sprawozdań finansowych Emitenta za rok 2021, z dniem, w którym warunek ten zostanie spełniony.

### Program motywacyjny za 2022 rok

W dniu 19 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. podjęła uchwały w sprawie przyjęcia listy uczestników Programu Motywacyjnego na rok 2022, ustalenia kryteriów przydziału akcji oraz ceny sprzedaży akcji w ramach Programu Motywacyjnego na rok oceny 2022. Zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej

UNIBEP S.A.:

1. Lista uczestników Programu Motywacyjnego w 2022 roku obejmuje członków Zarządu UNIBEP S.A. oraz członków Zarządu Unidevelopment S.A.
2. Kryteria przydziału akcji UNIBEP S.A. na rzecz członków Zarządu UNIBEP S.A. na rok oceny 2022 obejmują: a) kryteria finansowe, tj. zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych UNIBEP S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unibep, b) kryteria niefinansowe, w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu UNIBEP S.A., przyjęcie strategii ESG dla UNIBEP S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unibep, przyjęcie celów redukcji emisji gazów cieplarnianych dla UNIBEP S.A. w określonych perspektywach czasowych.
3. Kryteria przydziału akcji UNIBEP S.A. na rzecz członków Zarządu Unidevelopment S.A. na rok oceny 2022 obejmują: a) kryteria finansowe, tj. zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Unidevelopment S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unidevelopment, b) kryteria niefinansowe, w szczególności:



gólności: pozostawanie w składzie Zarządu Unidevelopment S.A., przyjęcie strategii ESG dla Unidevelopment S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unidevelopment.

4. Cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez uprawnionego uczestnika Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 wynosi 3 zł na jedną akcję.

5. Uprawnionym członkom Zarządu UNIBEP S.A. [pod wa-

runkiem łącznego spełnienia kryteriów przydziału] zostanie zaoferowanych za rok oceny 2022 co najmniej 600.000 akcji UNIBEP S.A., w tym co najmniej 200.000 akcji Panu Leszkowi Markowi Gołąbickiemu, co najmniej 200.000 akcji Panu Sławomirowi Kiszycykiem, co najmniej 100.000 akcji Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz co najmniej 100.000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu.

6. Uprawnionym członkom

Zarządu Unidevelopment S.A. [pod warunkiem łącznego spełnienia kryteriów przydziału] zostanie zaoferowanych za rok oceny 2022 co najmniej 600.000 akcji UNIBEP S.A., w tym co najmniej 210.000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, co najmniej 130.000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, co najmniej 130.000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, co najmniej 130.000 akcji Panu Mariuszowi Przystupie.

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

W dniu 15 lutego 2022r. Unibep wykupił 198.500 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości 19 850 000 zł. Wykup nastąpił w terminie zapadalności tej serii obligacji.

## 6.5 WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

W dniu 21 kwietnia 2022 roku Zarząd Spółki podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Emitenta wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2021. Zarząd wnioskuję, aby z zysku za rok 2021 r. w kwocie 16 801 600,53 zł, dywidenda wyniosła 0,50 zł na każ-

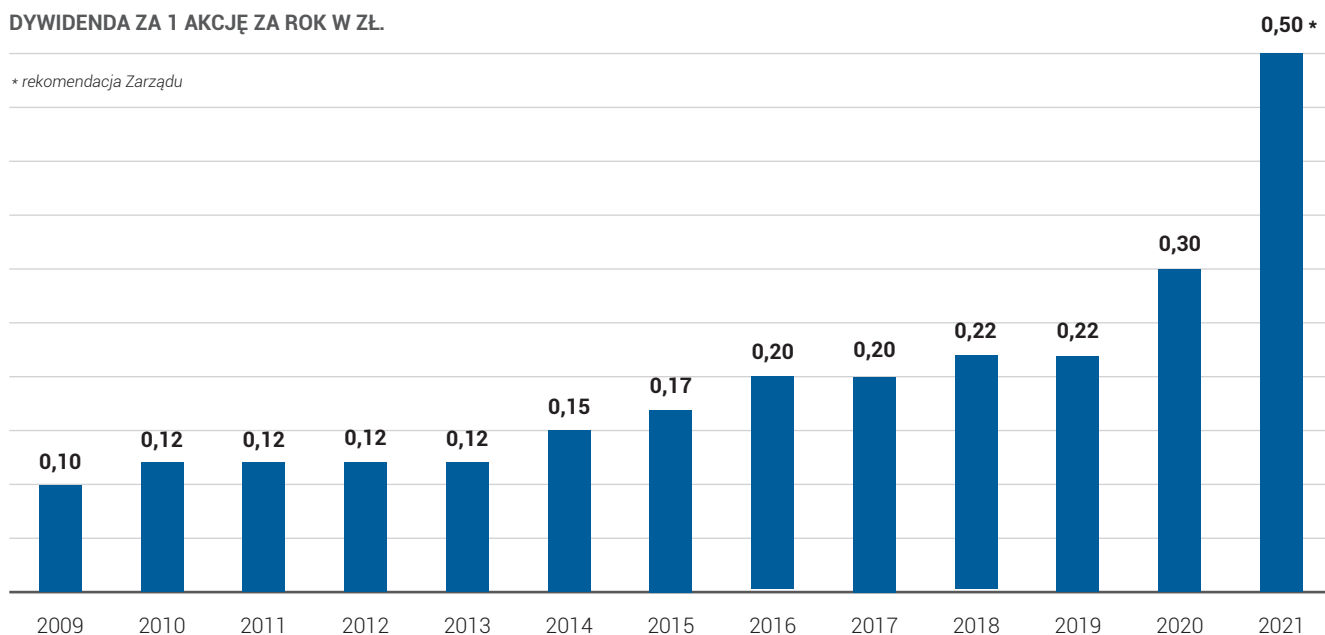
dą akcję (po wyłączeniu 3 500 000 akcji własnych posiadanych przez Spółkę).

Przedstawione powyżej rekomendacje Zarządu zostały w dniu 21 kwietnia 2021 roku pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą Spółki (RB 30/2022). Ostateczną decyzję do-

tyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2021, w tym kwoty przeznaczonej na dywidendę, dnia dywidendy oraz terminu wypłaty dywidendy, podejmie Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki.

### DYWIDENDA ZA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ.

\* rekomendacja Zarządu





# 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 wierzytelności. Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 83 022 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 78 385 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 126 783 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 121 152 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomie-

dzy UNIBEP SA a Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich (Inwestor) oraz UNIBEP SA a Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad (Inwestor).

**1. W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o.o. 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.** W połowie listopada 2018 r. Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum o zapłatę kary umownej w kwocie 8 286 tys. zł z tytułu odstąpienia od umowy. Na pierwszych rozprawach, które odbyły się w czerwcu oraz wrześniu 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia

końcowego kontraktu. 26 listopada 2020 r. PZDW rozszerzyło powództwo o dodatkową kwotę 103 998 tys. zł. W dalszym toku postępowania sądowego zostali przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. W maju 2021 r. Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z pisemnych zeznań świadków, opinii Instytutu Naukowo-Badawczego oraz wyznaczył termin jednego roku na sporządzenie opinii. Sąd wydał wyrok częściowy na rzecz Unibep SA 799 tys. zł z odsetkami ustawowymi oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopotcie kwotę 61 tys. zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. 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 PZDW złożył dodatkowo do pisma opinię Instytutu Naukowo-Badaw-

czenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne.

Podsumowując obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania połączone zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 44 622 tys. zł, z powództwa Zamawiającego o zapłatę kwoty ok. 105 998 tys. 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 podtrzymuje, 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. Konsorcjum firm Unibep SA i PORR SA złożyło pozew przeciwko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na inwestycji przebudowa drogi krajowej S8.** W kwietniu 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Po wymianie pism procesowych, pierwsza rozprawa odbyła się 9 kwietnia 2021 r. Po przesłuchaniu wszystkich świadków w sprawie 8 grudnia 2021 r. Sąd wydał wyrok uwzględniający w całości roszczenie PORR SA i Unibep SA. Do sądu wpłynęła apelacja do wyroku złożona przez GDDKiA, która jeszcze nie została doręczona stronom.

**3. Spółka Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji Łapy Markowszczyzna.** W sprawie przesłuchano świadków oraz postanowieniem Sądu z dnia 06

marca 2020 r. dopuszczono dowód z opinii Instytutu Analiz Budowlanych. Instytut przedstawił w sprawie opinię, w której uznał roszczenie Budrex na kwotę 207 tys. zł w pozostałym zakresie uznając roszczenie za niezasadne, zaś w przypadku Unibep SA kwotę 1 995 tys. zł. Złożono zastrzeżenia do wydanej opinii we wrześniu 2020 r. W czerwcu 2021 r. biegły potwierdził ostatecznie, iż dodatkowe wynagrodzenie wykonawcy za objazdy jest należne, ale w wysokości określonej w opinii, tj. w kwocie 2 750 tys. zł. Na rozprawie dnia 24 stycznia 2022 r. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, zobowiązał Instytut do zajęcia finalnego stanowiska w sprawie i zamknął rozprawę. Przesłana ostatecznie opinia Instytutu uwzględnia w przeważającej części roszczenia UNIBEP SA i częściowo roszczenia Budrex Sp. z o. o. Na rozprawie 21 kwietnia 2022 r. Sąd wyznaczył stronom 30 dniowy termin na zajęcie ostatecznych stanowiska w sprawie. Stanowisko UNIBEP SA zostało złożone 23 maja 2022 r. Oczekujemy na wyrok w sprawie.

Dodatkowo spółka Unibep SA złożyła kilka pozwów przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich dotyczących realizacji drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna w związku z wykonanymi robotami dodatkowymi, których łączna wartość wynosi 10 477 tys. zł.

Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 2.20 w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 31-03-2022.

czego Dróg i Mostów. Następnie 31 grudnia 2021 r. zostało złożone rozszerzenie powództwa przez UNIBEP SA o wypłaconą z gwarancji kwotę 8 286 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep złożył w sądzie wniosek o skierowanie Stron do mediacji. Podobne pismo, przychyłające się również do wniosku drugiej strony złożyła strona pozwana PZDW. Sprawa została skierowana do mediacji, pierwsze spotkanie mediacyjne wyznaczono na 6 czerwca 2022 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 roz-

## 7.2 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

W dniu 1 lutego 2022 r. Unibep S.A. udzielił spółce zależnej Uniho-use S.A. pożyczki w kwocie 20 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2022 r.

Z istotnych transakcji, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym

wyróżnić należy dotyczące realizacji umów budowlanych, opisane w punkcie 3.1. Zdarzenia w okresie I kwartału 2022:

- Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie zawarta ze spółką pośrednio zależną Uni 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. (RB 12/2022)
- Umowa na realizację III etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego w Po-

znaniu zawarta ze spółką pośrednio zależną Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Poznaniu. (RB 20/2022)

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte są w punkcie 2.17 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2022 do 31-03-2022.

## 7.3 INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość byłaby znacząca. Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.20 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-

01-2022 do 31-03-2022.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W I kwartale 2022 r. spółki z Grupy UNIBEP nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej, której wartość byłaby znacząca.

Grupa udzieliła kilku gwarancji 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 2.20 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 31-03-2022.

## 7.4 POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2022 do 31-03-2022 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

**Inwazja Rosji na tereny Ukrainy. Informacja n/t wpływu sytuacji wojennej na działalność Grupy Unibep**

Zdarzeniem mającym wpływ na

działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz przyszłe wyniki finansowe, jest konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku na Ukrainie, i jego konsekwencje, jak i podejmowane przez społeczność międzynarodową działania wobec Rosji. Poza pracami projektowymi realizowanymi na kontrakcie dotyczącym przejścia drogowego w Szeginie, Unibep nie prowadzi obecnie żadnych prac budowlanych na terytorium Ukrainy, Białorusi i Rosji. Brak też naszych pracowników obywateli polskich na tych terenach. Przedstawicielstwo Spółki nadal pozostaje zlokalizowane we Lwowie. Na

dzień publikacji niniejszego raportu intencją Spółki nie jest wycofanie się z rynku ukraińskiego, a Unibep podtrzymuje zamiar realizacji inwestycji, natomiast dalsza współpraca i realizacja kontraktów na Ukrainie uzależniona jest od rozwoju sytuacji geopolitycznej w tym regionie.

Jednocześnie Spółka przypomina, że ograniczyła działalność na rynku białoruskim z powodu niestabilnej sytuacji społeczno-gospodarczej w tym kraju, która nie gwarantuje bezpieczeństwa prowadzenia tam działalności. Unibep nie prowadzi na terenie Republiki Białoruś żadnych prac budowlanych, jak rów-

niez nie czyni starań w celu pozyskania nowych kontraktów. Intencją Spółki jest wycofanie się z rynku białoruskiego po wykonaniu zobowiązań serwisowych względem dotychczasowych kontrahentów.

Według posiadanych przez Spółkę informacji na rynku polskim wśród podwykonawców oraz firm z nią współpracujących są podmioty zatrudniające obywateli Ukrainy. Grupa jest w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi i monitoruje wpływ konfliktu na realizację umów, których podmioty z Grupy są stroną. Na dzień dzisiejszy Unibep nie identyfikuje zagrożeń z tego obszaru. Wykonawcy realizują fronty robót bez przestojów.

Na dzień publikacji niniejszego raportu konflikt zbrojny na Ukrainie nie stanowi przesłanki utraty wartości aktywów Grupy Unibep. Jednakże wojna w Ukrainie stanowi olbrzymie wyzwanie dla branży budowlanej. Wielu prywatnych inwestorów wstrzymało się z decyzjami i czeka na rozwój sytuacji. Pozytywnym jest oczekiwany dynamiczny wzrost popytu na mieszkania.

Główne ryzyka i zagrożenia to przede wszystkim : anormalny wzrost cen energii, paliw i materiałów budowlanych, ich niska dostępność oraz zerwane łańcuchy dostaw. Powoduje to na dzień dzisiejszy trudności związane z rzetelną wyceną kontraktów, a w konsekwencji i długoterminowe planowanie.

Grupa dostrzega problemy w łańcuchu dostaw spowodowane w/w czynnikami i obserwuje wzrost cen materiałów, ale realizuje kontrakty na bieżąco i bez większych zakłóceń. Grupa nie odnotowała istotnych opóźnień w realizacji inwestycji w związku z wpływem konfliktu zbrojnego na Ukrainie. Nie można wykluczyć że w przypadku eskalacji konfliktu czy też w wyniku nałożonych przez społeczności międzynarodowych sankcji na Rosję, może on znacząco wpłynąć na działalność Grupy w sposób bezpośredni, jak i pośredni. Pewne ograniczenia z tym związane są zauważalne. Problem dotyczy takich obszarów jak:

- przerwane lub zaburzone łańcuchy dostaw, co może skutkować

- ograniczeniami w zakresie dostępności z Ukrainy i Rosji surowców
- dostępność surowców i materiałów
- wpływ na poziom cen kupowanych materiałów (w szczególności stali, paliw i substancji ropopochodnych)
- odpływ pracowników z Ukrainy, co może przełożyć się na dostępność pracowników w sektorze budowlanym
- wzrost kosztów finansowania inwestycji
- ocenę atrakcyjności Polski przez inwestorów zagranicznych.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, wpływ w/w zjawisk na działalność branży budowlanej, w tym na działalność Grupy Unibep, jak i skala tych zjawisk, są trudne do oceny. Jednakże Unibep na bieżąco monitoruje ewentualny wpływ konfliktu na Ukrainie na działalność Grupy, w tym na realizację zawartych kontraktów. Spółka analizuje sytuację i buduje scenariusze działań na wypadek eskalacji konfliktu. Przedstawiciele Spółki pozostają w bieżącym kontakcie z partnerami

19. Dzielnica, Warszawa, Polska



biznesowymi (zamawiający, podwykonawcy, dostawcy materiałów), prowadzi dialog z organizacjami pozarządowymi, a także zamawiający z sektora publicznego.

### **Informacja nt. możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej**

Kierunki rozwoju Grupy Unibep i perspektywa czasowa ich realizacji w znacznym stopniu uwzględnia sytuację stanu epidemiologicznego na terenie naszego kraju. Podjęte i podejmowane działania zmierzają 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 2021 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. Ogólnodostępna informacja o stanie pandemii skłania do działań adekwatnych do sytuacji w kontaktach wewnątrz organizacji jak i z naszymi partnerami handlowymi. W sposób ciągły monitorowane są ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów.

### **Certyfikacja systemów zarządzania jakością**

31 stycznia 2022 r. DEKRA Certification Sp. z o.o. ponownie potwierdziła zgodność funkcjonującego w UNIBEP SA i UNIHOUSE SA zintegrowanego systemu zarządzania jakością, BHP i środowiskiem z normami ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 oraz ISO 45001:2018.

### **Zmiany w Zarządzie Budrex Sp. z o.o.**

Z dniem 10 lutego 2022r. Pan Dariusz Wawrzak przestał pełnić funkcję Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora ds. Produkcji. Jego obowiązki przejął Pan Andrzej Kozioł.

### **Unibep SA wśród najlepszych polskich pracodawców**

Unibep SA jest najlepszą spółką wśród generalnych wykonawców i zajęła 3. miejsce w drugiej edycji rankingu Poland's Best Employers 2022 – Najlepsi Pracodawcy w Polsce 2022, w kategorii Budownictwo. Autorem rankingu jest magazyn Forbes. Jak podaje redakcja: „(...) to zestawienie jest przewodnikiem po firmach, które dają o wiele więcej, niż obiecuje konkurencja”.

W pełnym zestawieniu 300 firm rankingu Poland's Best Employers 2022 Unibep SA zajęła miejsce 36.

### **Raport Zrównoważonego Rozwoju doceniony przez Dom Maklerski BPS SA**

7 kwietnia 2022 r. Grupa Unibep opublikowała Raport Zrównoważonego Rozwoju za rok 2021. Dom Maklerski Banku BPS SA przeanalizował dokument m.in. pod kątem wytycznych jakości raportowania



sporządzonych przez GPW i stworzył rating raportowania korporacyjnego w obszarze ESG, w którym pod uwagę wziął istotność i jakość raportowania danego czynnika dla poszczególnych branż, przypisując im odpowiednią wagę.

W opublikowanym przez DM BPS raporcie analitycznym, raport Grupy Unibep uzyskał ocenę finalną A, która świadczy o jakości raportowania w obszarze ESG na najwyższym poziomie.

### **Rozmowy o przyszłości branży budowlanej**

12-13 kwietnia 2022 r. kilkusobowa ekipa z Unibep SA aktywnie uczestniczyła w Kongresie Budownictwa Polskiego w Poznaniu. To jedno z najważniejszych wydarzeń w branży budowlanej w Polsce. W gronie specjalistów rozmawiano m.in. o nowym Prawie Zamówień Publicznych, wpływie wojny w Ukrainie na realizowane kontrakty, źródłach finansowania inwestycji publicznych i inwestycji prywatnych do 2030 r., wyzwaniach na rynku pracy i w szkolnictwie, czy wpływie transformacji klimatycznej i ESG na

sytuację sektora budownictwa.

W panelu dyskusyjnym pt. „Energia i Środowisko”, wystąpił Przemysław Janiszewski, dyrektor Budownictwa Energetyczno-Przemysłowego Unibep SA i zaprezentował „Kodeks Dobrych Praktyk dla Branży Energetycznej”.

### **Nowe biuro Unibep SA**

26 maja w Raciborzu (woj. śląskie) miało miejsce otwarcie nowego biura Unibep SA. Z udziałem kilkudziesięciu osób, w tym prezesów firm z branży energetycznej oraz władz miasta, o Grupie Unibep, o jej planach w segmencie energetyczno-przemysłowym mówili: Jan Mikołuszko, Przewodniczący Rady Nadzorczej Unibep SA, Leszek Gołabiecki, Prezes Zarządu Unibep SA oraz Przemysław Janiszewski, Dyrektor Budownictwa Energetyczno-Przemysłowego Unibep SA.

W Polsce to kolejne biuro Unibep SA – spółka ma już siedziby w Bielsku Podlaskim, Białymstoku, Warszawie i Poznaniu.

### **Tydzień Bezpieczeństwa na budowach, w fabryce i biurach**

W dniach 23-29 maja w Grupie

Unibep odbył się Tydzień Bezpieczeństwa – ogólnopolska akcja organizowana przez Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie (organizacja zrzeszająca największych generalnych wykonawców pracujących w Polsce). To już 9. edycja tej akcji. Unibep SA należy do Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie od 2015 roku.

### **Szansa na tytuł „Budowa Roku”**

Inwestycja infrastrukturalna Węzeł Porosły koło Białegostoku oraz osiedle mieszkaniowe Soho 18 znalazły się w II etapie ogólnopolskiego konkursu „Budowa Roku 2021”. Konkurs jest organizowany przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa przy współudziale Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Rozstrzygnięcie konkursu jest planowana pod koniec czerwca, w czasie specjalnej uroczystej gali.

Tydzień Bezpieczeństwa, 23-29 maja 2022 roku



# 8. Wybrane

## DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Węzeł Porosły koło Białegostoku, Polska





	tys. PLN, na dzień	
	31.03.2022	31.12.2021
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe długoterminowe</b>		
Środki trwałe	143 668	141 194
Wartości niematerialne	24 577	24 430
Nieruchomości inwestycyjne	24 850	24 930
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7 437	7 077
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	0	4 708
Kaucje z tytułu umów z klientami	19 443	21 126
Pożyczki udzielone	73 794	62 271
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	108	168
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	51 112	44 689
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>	<b>344 988</b>	<b>330 591</b>
<b>Aktywa obrotowe krótkoterminowe</b>		
Zapasy	482 438	406 648
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	276 428	245 758
Kaucje z tytułu umów z klientami	19 590	19 327
Aktywa kontraktowe	250 882	233 824
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	19 253	14 410
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	7
Pożyczki udzielone	7 155	6 309
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	181 274	271 461
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>	<b>1 237 020</b>	<b>1 197 745</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>	<b>1 237 020</b>	<b>1 197 745</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 582 008</b>	<b>1 528 336</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	62 154	62 154
Pozostałe kapitały rezerwowe	-4 431	-1 290
Zyski (straty) zatrzymane	253 896	244 175
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>315 126</b>	<b>308 546</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	74 542	68 467
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>389 668</b>	<b>377 013</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	11 869	2 009
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	101 415	100 108
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	39 990	39 813
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych długoterminowe	3 863	4 659
Rezerwy długoterminowe	61 759	58 545
Kaucje z tytułu umów z klientami	48 026	51 623
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	5 402	1 182
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>272 323</b>	<b>257 940</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	301 694	269 506
Zobowiązania kontraktowe	291 378	295 417
Kaucje z tytułu umów z klientami	50 901	47 561
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	42 495	59 007
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	29 557	28 167
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	11 801	7 318
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 832	10 546
Rezerwy krótkoterminowe	188 359	175 862
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży</b>	<b>920 017</b>	<b>893 383</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>920 017</b>	<b>893 383</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1 192 340</b>	<b>1 151 323</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 582 008</b>	<b>1 528 336</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH**

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	tys. PLN	
	01.01 - 31.03.2022	01.01 - 31.03.2021
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>419 067</b>	<b>307 458</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>384 556</b>	<b>287 490</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>34 511</b>	<b>19 968</b>
Koszty sprzedaży	3 754	2 981
Koszty zarządu	14 463	12 047
Pozostałe przychody operacyjne	3 256	834
Pozostałe koszty operacyjne	2 224	690
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>17 326</b>	<b>5 084</b>
Przychody finansowe	5 764	4 812
Koszty finansowe	5 576	4 945
Oczekiwane straty kredytowe	680	492
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	1 178	7 272
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>18 012</b>	<b>11 731</b>
Podatek dochodowy	2 985	1 946
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>15 027</b>	<b>9 784</b>
<b>Zysk (strata) z działalności zaniechanej</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>15 027</b>	<b>9 784</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	9 721	10 002
udziałom niesprawnym kontroli	5 306	-218

	tys. PLN	
	01.01 - 31.03.2022	01.01 - 31.03.2021
<b>Zysk (strata) netto</b>	15 027	9 784
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	-3 878	-13 281
Efektowna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-3 878	-13 281
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	-3 878	-13 281
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-737	-2 523
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	-3 141	-10 757
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	11 886	-973
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	6 580	-756
udziałom niesprawnym kontroli	5 306	-218

**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 01.01.2022 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-1 290</b>	<b>62 154</b>	<b>244 175</b>	<b>308 546</b>	<b>68 467</b>	<b>377 013</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli						-672	-672
Zwrot wkładów						-14 938	-14 938
Objęcie kontroli						16 379	16 379
Zysk (strata) roku bieżącego				9 721	9 721	5 306	15 027
Inne skumulowane całkowite dochody		-3 141			-3 141		-3 141
<b>Całkowite dochody</b>		<b>-3 141</b>		<b>9 721</b>	<b>6 580</b>	<b>5 306</b>	<b>11 886</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>		<b>-3 141</b>		<b>9 721</b>	<b>6 580</b>	<b>6 075</b>	<b>12 655</b>
<b>Stan na 31.03.2022 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-4 431</b>	<b>62 154</b>	<b>253 896</b>	<b>315 126</b>	<b>74 542</b>	<b>389 668</b>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

tys. PLN	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk zatrzymany	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01.01.2021 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				-9 684	-9 684		-9 684
Utrata kontroli				436	436	-436	0
Program motywacyjny		3 282			3 282		3 282
Zysk (strata)				33 223	33 223	13 909	47 133
Inne skumulowane całkowite dochody		5 547			5 547		5 547
<b>Całkowite dochody</b>		<b>5 547</b>		<b>33 223</b>	<b>38 770</b>	<b>13 909</b>	<b>52 679</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>		<b>8 829</b>		<b>23 975</b>	<b>32 803</b>	<b>13 474</b>	<b>46 277</b>
<b>Stan na 31.12.2021 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-1 290</b>	<b>62 154</b>	<b>244 175</b>	<b>308 546</b>	<b>68 467</b>	<b>377 013</b>

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

tys. PLN	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk zatrzymany	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
<b>Stan na 01.01.2021 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>
Zysk (strata)				10 002	10 002	-218	9 784
Inne skumulowane całkowite dochody		-10 757			-10 757		-10 757
<b>Całkowite dochody</b>		<b>-10 757</b>		<b>10 002</b>	<b>-756</b>	<b>-218</b>	<b>-973</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>		<b>-10 757</b>		<b>10 002</b>	<b>-756</b>	<b>-218</b>	<b>-973</b>
<b>Stan na 31.03.2021 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-20 877</b>	<b>62 154</b>	<b>230 203</b>	<b>274 987</b>	<b>54 776</b>	<b>329 763</b>

Unibep SA z wyróżnieniem na gali „Diamenty Infrastruktury i Budownictwa”  
Po prawej: Leszek Gołabiecki, Prezes Zarządu Unibep SA



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	tys. PLN	
	01.01 - 31.03.2022	01.01 - 31.03.2021
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>18 012</b>	<b>11 731</b>
<b>II. Korekty razem:</b>	<b>-60 659</b>	<b>-113 548</b>
1. Amortyzacja:	5 995	5 290
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	143	-347
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	3 593	1 826
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 252	-7 141
5. Zmiana stanu rezerw	8 813	-6 508
6. Zmiana stanu zapasów	-9 202	-59 869
7. Zmiana stanu należności	-44 775	-21 654
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-22 146	-25 279
9. Inne korekty	172	134
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-42 647</b>	<b>-101 818</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-18 379	-848
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-61 026</b>	<b>-102 665</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-2 730	-1 404
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	422	102
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	0	-1 000
Odsetki otrzymane	48	100
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-10 704	-1 099
Środki pieniężne z objęcia kontroli	23 869	0
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-2 210	-246
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>8 694</b>	<b>-3 546</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	23 669	71 673
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-39 124	-16 154
Nabycie akcji własnych/zwrot wkładów	-14 938	
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-3 319	-2 818
Zapłacone odsetki	-3 308	-1 689
Wypłacone dywidendy	-672	
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>-37 692</b>	<b>51 012</b>
<b>ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z WYŁĄCZENIEM RÓŻNIC KURSOWYCH</b>	<b>-90 024</b>	<b>-55 199</b>
Różnice kursowe	-162	291
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-90 186</b>	<b>-54 908</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>271 461</b>	<b>264 065</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>181 274</b>	<b>209 157</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	44 791	12 614

**PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJACYCH**
**ZARZĄD UNIBEP SA**

**Leszek Gołabiecki**  
Prezes Zarządu  
Unibep SA

**Sławomir Kiszycki**  
Wiceprezes Zarządu  
Unibep SA

**Krzysztof Mikołajczyk**  
Wiceprezes Zarządu  
Unibep SA

**Adam Poliński**  
Członek Zarządu  
Unibep SA



