

III Q 2023



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP SA
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP**

ZA III KWARTAŁ 2023 ROKU

BIELSK PODLASKI, 15 LISTOPADA 2023 ROKU

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2023 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 66 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 62 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

Skrócone sprawozdania finansowe za okres III kwartału 2023 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

SPIS TREŚCI

1.	Wybrane dane finansowe	str. 5
2.	Informacja o istotnych wydarzeniach	str. 9
3.	Omówienie sytuacji finansowej	str. 17
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	str. 38
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	str. 40
6.	Inne istotne informacje Grupy	str. 46
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	str. 52

WYBRANE DANE FINANSOWE



KONTRAKTY PODPISANE
W 3Q2023 ROKU

397

mIn PLN



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY
NA AKCJONARIUSZY
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
(-213%)

-30,5

mIn PLN



ZYSK NETTO (-135%)

-17,5

mIn PLN



PORTFEL ZAMÓWIEN
(SEGMENT BUDOWLANY
I MODUŁOWY)

3 455

mIn PLN



ŚRODKI PIENIĘŻNE (0%)

138

mIn PLN



EBITDA

20,0

mIn PLN



PRZYCHÓD (15%)

1 833

mIn PLN



KAPITALIZACJA NA GPW
(30 WRZEŚNIA 2023 R.)

326

mIn PLN



SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA
LOKALI MIESZKANIOWYCH
W 3Q2023 ROKU

111

lokali



ZATRUDNIENIE
(STAN NA 30 WRZEŚNIA 2023 R.)

1 769

osób

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	tys. PLN					
	I-III Q 2023	I-III Q 2022	r/r	III Q 2023	III Q 2022	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	1 833 305	1 595 247	14,90%	597 704	575 883	3,80%
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	19 980	85 630	-76,70%	-21 592	23 469	-192,00%
% sprzedaży	1,09%	5,40%	-4,31p.p.	-3,61%	4,08%	-7,69p.p.
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	-1 100	66 688	-101,60%	-28 841	16 989	-269,80%
% sprzedaży	-0,06%	4,18%	-4,2p.p.	-4,83%	2,95%	-7,8p.p.
Zysk netto	-17 467	49 533	-135,30%	-26 538	11 160	-337,80%
% sprzedaży	-0,95%	3,11%	-4,1p.p.	-4,44%	1,94%	-6,4p.p.
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-30 510	26 820	-213,30%	-26 805	2 205	-1315,80%
% sprzedaży	-1,66%	1,68%	-3,3p.p.	-4,48%	0,38%	-4,9p.p.

	tys. EUR			
	I-III Q 2023	I-III Q 2022	III Q 2023	III Q 2022
Przychody netto ze sprzedaży	400 521	340 283	132 652	120 510
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	4 365	18 266	-4 792	4 911
% sprzedaży				
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	-240	14 225	-6 401	3 555
% sprzedaży				
Zysk netto	-3 816	10 566	-5 890	2 335
% sprzedaży				
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-6 665	5 721	-5 949	461
% sprzedaży				

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	tys. PLN, na dzień			tys. EUR, na dzień	
	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.	r/r	30.09.2023 r.	31.12.2022 r.
Aktywa trwałe	417 042	401 088	3,98%	89 965	85 522
Aktywa obrotowe	1 525 462	1 412 115	8,03%	329 075	301 097
Aktywa / Pasywa	1 942 504	1 813 203	7,13%	419 040	386 619
Kapitał własny	343 462	383 954	-10,55%	74 092	81 868
Kapitał obcy	1 599 042	1 429 248	11,88%	344 948	304 750
Środki pieniężne na koniec okresu	137 895	137 948	-0,04%	29 747	29 414

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	I-III Q 2023.	I-III Q 2022	I-III Q 2023	I-III Q 2022
Przepływy z działalności operacyjnej	-21 056	-99 933	-4 600	-21 317
Przepływy z działalności inwestycyjnej	3 844	-52 918	840	-11 288
Przepływy z działalności finansowej	16 997	-9 460	3 713	-2 018
Przepływy pieniężne netto ogółem	-216	-162 310	-47	-34 622

Przyjęte zasady przeliczeń

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

- na dzień 30.09.2023 1 EUR = 4,6353 PLN,
- na dzień 31.12.2022 1 EUR = 4,6899 PLN

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

- miesiące zakończone 30.09.2022 1 EUR = 4,5773 PLN,
- miesiące zakończone 30.09.2022 1 EUR = 4,6880 PLN.

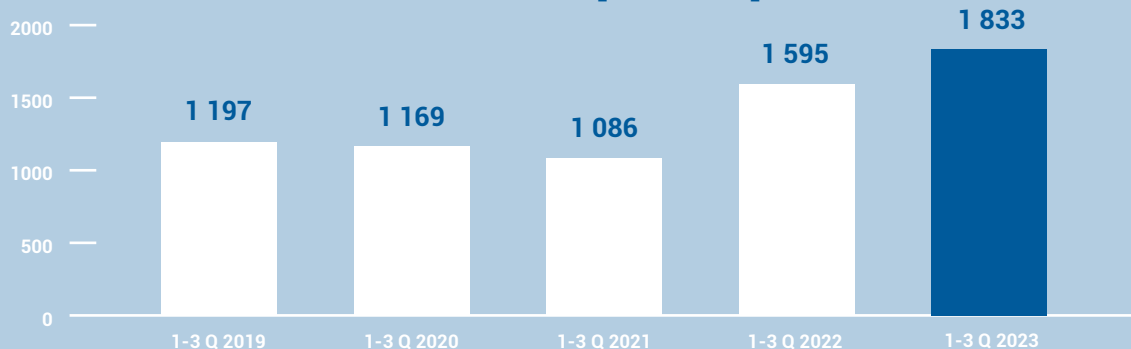
Dla okresu III kw. 2023 pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczono wg kursu 1 EUR = 4,5058 PLN.

Dla III kw. 2022 zastosowano kurs 1 EUR = 4,7787 PLN.

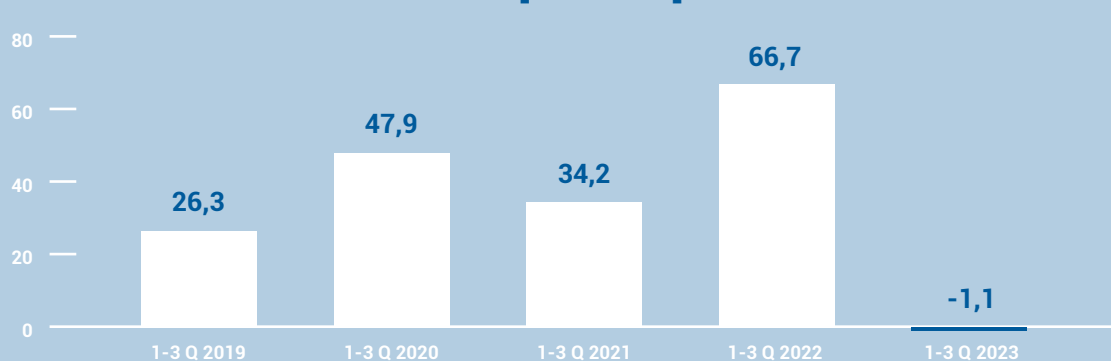
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	I-III Q 2023	I-III Q 2022	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	-0,06%	4,18%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	-0,95%	3,11%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	-4,80%	13,04%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,29%	2,72%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,82	0,79	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,18	1,23	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,11	0,09	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

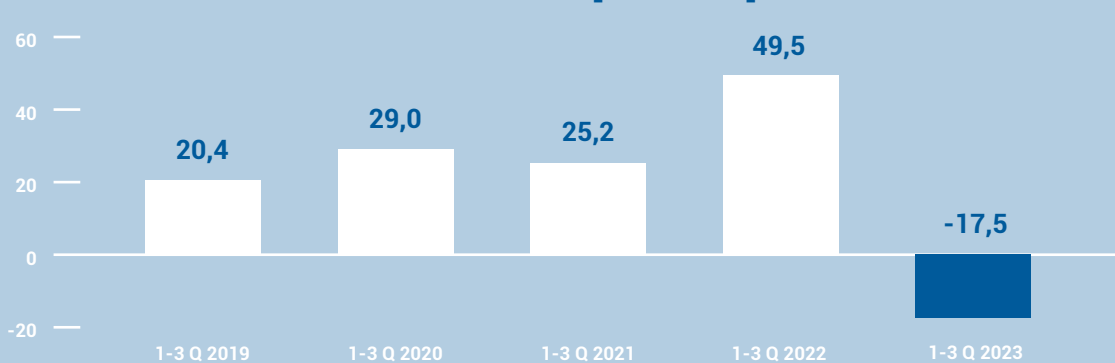
PRZYCHÓD [mln PLN]



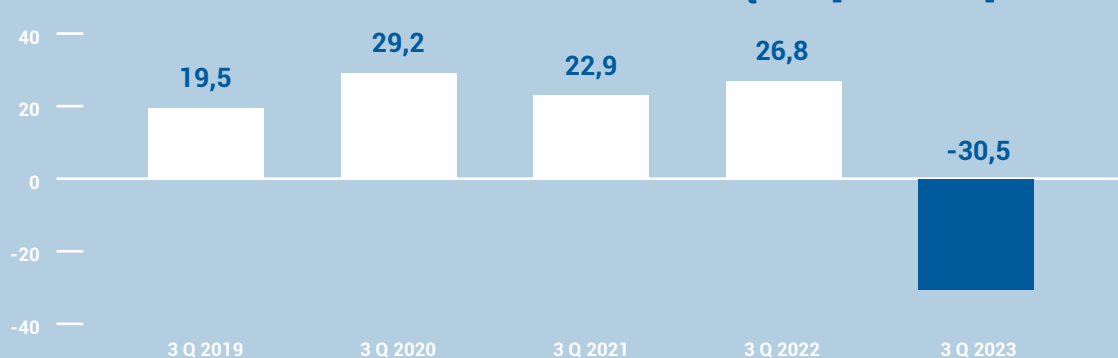
EBIT [mln PLN]



ZYSK NETTO [mln PLN]



ZYSK NETTO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [mln PLN]



2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1 ZDARZENIA W OKRESIE III KWARTAŁU 2023

1. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Uzbrojenie terenów przemysłowych w miejscowości Szymany” w województwie warmińsko - mazurskim

10 lipca 2023 r. Unibep SA zawarł umowę na realizację inwestycji pn.: „Uzbrojenie terenów przemysłowych w miejscowości Szymany”.

Zamawiającym jest Gmina Szczytno. Wynagrodzenie Emitenta wynosi ok. 52,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 18 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 63/2023)

2. Zawarcie umowy na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa miejskiego żłobka w technologii modułowej wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Prymasa Tysiąclecia w Ciechanowie”

4 sierpnia 2023 r. Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Miejską Ciechanów jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa miejskiego żłobka w technologii modułowej wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Prymasa Tysiąclecia w Ciechanowie”.

Cena oferty złożonej przez Unihouse SA wynosi ok. 15,6 mln zł brutto. Termin realizacji Inwestycji, łącznie z pracami projektowymi, wynosi 650 dni od dnia podpisania Umowy. (RB 67/2023)

30 sierpnia 2023 r. doszło do podpisania umowy. (RB 73/2023)

3. Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kusocińskiego w Łodzi

17 sierpnia 2023 r. Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu inwestycji budowlanej przy ul. Kusocińskiego w Łodzi.

Zamawiającym jest PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o. Termin realizacji Inwestycji: IIIQ 2023 r. - IQ 2025 r. Wynagrodzenie Emitenta wynosi ok. 50,0 mln zł netto. (RB 68/2023)

4. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep umowy na realizację źródła szczytowo - rezerwowego pary na terenie zakładu produkcyjnego ANWIL S.A. we Włocławku

23 sierpnia 2023 r. konsorcjum firm: UNIBEP S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum], ENERGOTECHNIKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] i Zakład Automatyki Przemysłowej INTEC S.A. z siedzibą w Długołęce [Partner Konsorcjum] podpisało umowę na realizację inwestycji polegającej na zaprojektowaniu i wykonaniu źródła szczytowo - rezerwowego pary na terenie zakładu produkcyjnego we Włocławku.

Zamawiającym jest ANWIL S.A. z siedzibą we Włocławku, podmiot należący do GRUPY ORLEN. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 248,8 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi kwota ok. 154,8 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 26 miesięcy od daty podpisania Umowy. (RB 69/2023)

5. Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Dobrej w Świdwinie” w województwie zachodniopomorskim

24 sierpnia 2023 r. Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą



w Koszalinie jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Dobrej w Świdwinie”.

Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 15,8 mln zł brutto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 12 miesięcy od dnia podpisania umowy. (RB 70/2023)

6 września 2023 r. umowa została podpisana. (RB 74/2023)

6. Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: „Budowa Centrum Innowacji i Cyberbezpieczeństwa Wydziału Cybernetyki.”

29 sierpnia 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał od Wojskowej Akademii Technicznej zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa Centrum Innowacji i Cyberbezpieczeństwa Wydziału Cybernetyki.”

Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 200 mln zł brutto. Termin realizacji inwestycji wynosi 48 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 72/2023)

11 października 2023 r. umowa została podpisana. (RB 85/2023)

7. Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 63 na odcinku Borki - Jeże” w województwie warmińsko – mazurskim

8 września 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie (Zamawiający) zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 63 na odcinku Borki - Jeże”.

Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 77,7 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 18 miesięcy od dnia podpisania Umowy, bez wliczania tzw. okresów zimowych, trwających od 16 grudnia do 15 marca. (RB 75/2023)

5 października 2023 r. umowa została podpisana. (RB 83/2023)

8. Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku komunalnego przy ul. P. Ściegiennego 10 w Kamiennej Górze” w województwie dolnośląskim

28 września 2023 r. Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Miejską Kamienna Góra jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku komunalnego przy ul. P. Ściegiennego 10 w Kamiennej Górze”.

Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 11,8 mln zł brutto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 12 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 78/2023)

4 października 2023 r. umowa została podpisana (RB 82/2023)

9. Zawarcie pakietu umów dotyczących nabycia przez spółki zależne nieruchomości położonych w dzielnicy Chylonia w Gdyni

28 września 2023 r. należące do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależne od Unidevelopment S.A. - spółki: UNI 10 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz UNI 11 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podpisały z odrębnymi osobami fizycznymi pakiet umów przenoszących na kupujących własność sąsiadujących ze sobą nieruchomości położonych w Gdyni w dzielnicy Chylonia.

Przedmiotem Umów jest nabycie nieruchomości gruntowych o łącznym obszarze ok. 1,2 ha za zapłatą ceny w łącznej w kwocie ok. 13,55 mln zł netto. Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację I etapu kilkietapowej inwestycji deweloperskiej, w ramach której przewidziane jest zrealizowanie łącznie ok. 780 lokali mieszkalnych. (RB 79/2023)

O zawarciu pakietu umów przedwstępnych dotyczących nabycia nieruchomości Emitent informował w raporcie bieżącym nr 67/2021 z dnia 14 grudnia 2021 r.



2.2 UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

- a. 9 sierpnia 2023r. Unibep SA podpisał z Inter Risk S.A. aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych. Na mocy aneksu limit gwarancyjny został zwiększony do kwoty 70 mln zł.
- b. 24 sierpnia 2023 r. Unibep S.A. oraz Unihouse SA przedłużyły z Santander Bank S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 78 mln zł. Umowa została przedłużona do 14 października 2024 r.
- c. 31 sierpnia 2023 r. Unibep SA podpisał z Ergo Hestia S.A. aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych. Na mocy aneksu limit gwarancyjny został zwiększony do kwoty 170 mln zł.
- d. 1 września 2023 r. Unibep SA podpisał z Uniqa TU S.A. aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych. Na mocy aneksu limit gwarancyjny został zwiększony do kwoty 60 mln zł.
- e. 12 września 2023 r. Unibep SA przedłużył z ING Bankiem Śląskim S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz faktoring odwrotny w łącznej wysokości 7 mln zł. Umowa została przedłużona do 30 czerwca 2024 r.
- f. 13 września 2023 r. pomiędzy Unidevelopment SA a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. została podpisana umowa o kredyt nieodnawialny na kwotę 20 mln PLN. Umowa została zawarta do 31 grudnia 2025 r.
- g. 20 września 2023 r. pomiędzy Monday Development Sp. z o. o. a Poznańskim Bankiem Spółdzielczym została podpisana umowa o kredyt w rachunku bieżącym na kwotę 5 mln PLN. Umowa została zawarta do 15 sierpnia 2024 r.
- h. 29 września 2023 r. pomiędzy Unidevelopment SA a Santander Bank Polska S.A. został podpisany aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 17 mln zł. Na mocy aneksu umowa została przedłużona do 14 października 2024 r.

2.3 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

1. Aktualizacja informacji nt. umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Herbu Oksza w Warszawie

2 października 2023 r. Zarząd Unibep S.A. otrzymał od UDI TAU Sp. z o.o. z siedzibą w War-

szawie (Zamawiający) pisemne polecenie rozpoczęcia II etapu prac w ramach inwestycji przy ulicy Herbu Oksza w Warszawie, obejmującego realizację budynku D.

O zawarciu umowy o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej Emitent informował w raporcie bieżącym nr 61/2022.

Prace w ramach II etapu inwestycji realizowane będą w okresie IVQ 2023 r. – IVQ 2024 r. (RB 81/2023)

2. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku komunalnego przy ul. P. Ściegiennego 10 w Kamiennej Górze” w województwie dolnośląskim

4 października 2023 r. spółka zależna, Unihouse S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła umowę na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa budynku komunalnego przy ul. P. Ściegiennego 10 w Kamiennej Górze” w województwie dolnośląskim. (RB 82/2023)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 78/2023.

3. Zawarcie umowy realizację zadania pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 63 na odcinku Borki - Jeże” w województwie warmińsko - mazurskim

5 października 2023 r. Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 63 na odcinku Borki - Jeże” (RB/83/2023)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 75/2023.

4. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Budowa Centrum Innowacji i Cyberbezpieczeństwa Wydziału Cybernetyki”

11 października 2023 r. Unibep SA zawarł umowę na realizację inwestycji pn.: „Budowa Centrum Innowacji i Cyberbezpieczeństwa Wydziału Cybernetyki” (RB 85/2023)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 72/2023.

5. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 65 na odcinku Nowa Wieś Etcka - granica województwa”

12 października 2023 r. Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 65 na odcinku Nowa Wieś Etcka - granica województwa”.

Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 104,4 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 18 miesięcy od dnia podpisania Umowy (bez wliczania tzw. okresów zimowych, trwających od 16 grudnia do 15 marca). (RB 86/2023)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 58/2023.

6. wypowiedzenie umowy kredytowej

12 października 2023 r. Unidevelopment S.A. wypowiedział umowę kredytową zawartą z Bankiem Millennium S.A. na kwotę 20 mln zł.

7. Zawarcie umowy na realizację zakładu produkcyjnego w województwie podlaskim

13 października 2023 r. Unibep SA zawarł z zakładem produkcyjnym z branży spożywczej umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa prac polegających na przygotowaniu projektu wykonawczego oraz wybudowaniu budynku produkcyjno-usługowego z częścią administracyjno-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w województwie podlaskim.

Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji inwestycji wynosi 93,45 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji robót zaplanowano w IVQ 2023 r., pod warunkiem uprzedniego przekazania przez Zamawiającego prawomocnego pozwolenia na budowę, zaś zakończenie inwestycji w IIQ 2025 r. (RB 87/2023)

8. Zawarcie umowy na realizację kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mangalia w Warszawie

19 października 2023 r. Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mangalia w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Krakowie. Realizacji inwestycji w okresie IVQ 2023 r. - IVQ 2025 r. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie inwestycji wynosi 97,7 mln zł netto. (RB 89/2023)

9. Emisja obligacji serii I

19 października 2023 r. Unibep SA wyemitował 1.380.402 sztuk obligacji serii I o łącznej wartości 138.040.200 złotych. Celem emisji był przedterminowy wykup obligacji serii G i obligacji serii H oraz finansowanie prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych (rozumianych

jako realizacja inwestycji deweloperskich lub kontraktów budowlanych), w ramach prowadzonej przez podmioty Grupy zależne działalności. Obligacje są niezabezpieczone. Data wykupu obligacji została określona na 19 października 2026 r.

10. Podjęcie uchwały o wykupie obligacji serii G i H

24 października 2023 r. Zarząd Unibep SA podjął uchwałę o przedterminowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Spółki obligacji serii G oraz obligacji serii H (łącznie ok. 100 mln zł). Dzień wykupu został określony na 16 listopada 2023 r.

11. Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: „Rozbudowa obwodnicy Giżycka na drodze krajowej nr 59” w województwie warmińsko - mazurskim

30 października 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Rozbudowa obwodnicy Giżycka na drodze krajowej nr 59”.

Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 109,36 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 88,9 mln zł netto. Termin realizacji, łącznie z pracami projektowymi, wynosi 36 miesięcy od daty zawarcia umowy. (RB 92/2023)

12. Umowa o kredyt rewolwingowy

8 listopada 2023 r. Unidevelopment SA podpisał z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej umowę o kredyt rewolwingowy na kwotę 5 mln zł. Umowa została zawarta do 31 sierpnia 2025 r.

13. Wybór oferty konsorcjum z udziałem Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną

14 listopada 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich 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] oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin”

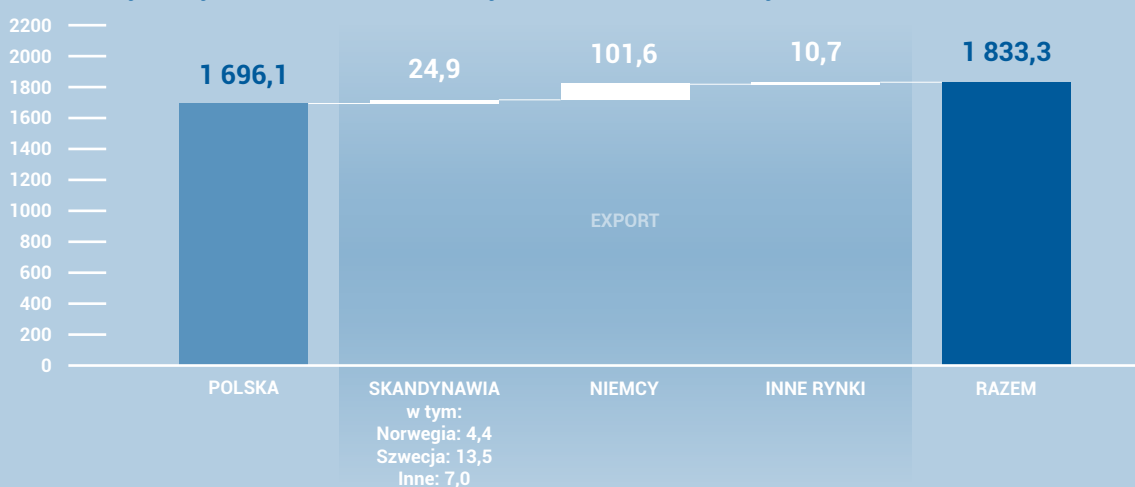
Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 251,4 mln zł brutto, tj. ok. 204,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 102,2 mln zł netto. (Rb 93/2023)

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

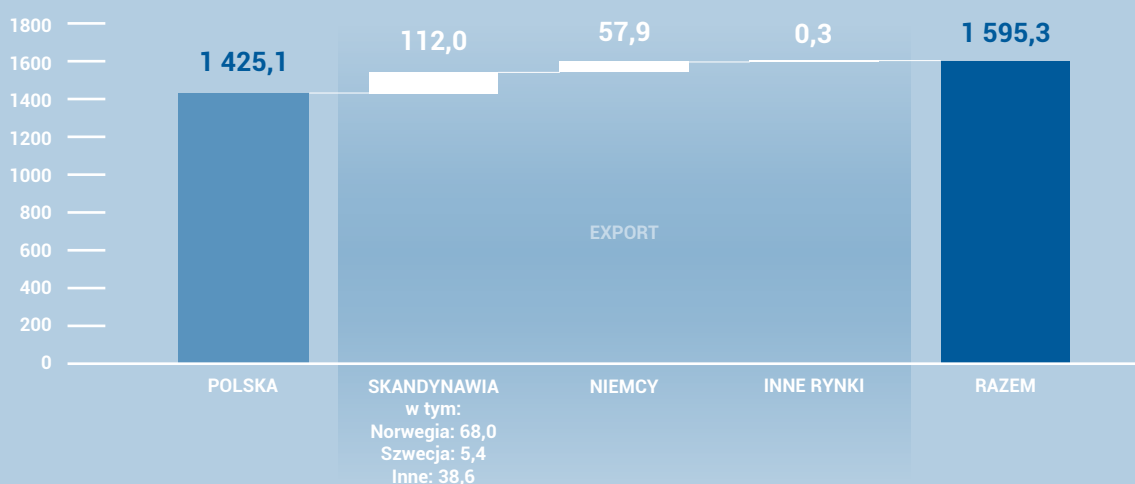
3.1 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW I WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE LUB GEOGRAFICZNE

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 30.09.2023 r. [mln PLN]



Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 30.09.2022 r. [mln PLN]



SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2023 R.

Wyszczególnienie	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	867 718	251 913	209 841	168 981	430 148	-95 294	1 833 305
sprzedaż zewnętrzna	774 403	251 913	208 908	167 933	430 148		1 833 305
sprzedaż na rzecz innych segmentów	93 315	0	932	1 047	0	-95 294	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	862 923	246 791	158 430	187 583	414 209	-82 946	1 786 990
Zysk brutto ze sprzedaży	4 795	5 122	51 411	-18 602	15 938	-12 348	46 315
% zysku brutto ze sprzedaży	0,55%	2,03%	24,50%	-11,01%	3,71%	12,96%	2,53%
Koszty sprzedaży							7 330
Koszty zarządu							42 071
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							1 986
Zysk z działalności operacyjnej							-1 100
Przychody finansowe							14 047
w tym: przychody odsetkowe	235	569	378	-2	495		1 675
Koszty finansowe							30 305
w tym: koszty odsetkowe	9 599	1 533	4 488	2 080	143		17 843
Oczekiwane straty kredytowe							4 109
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							-145
Zysk przed opodatkowaniem							-21 612
Podatek dochodowy							-4 146
Zysk netto							-17 467

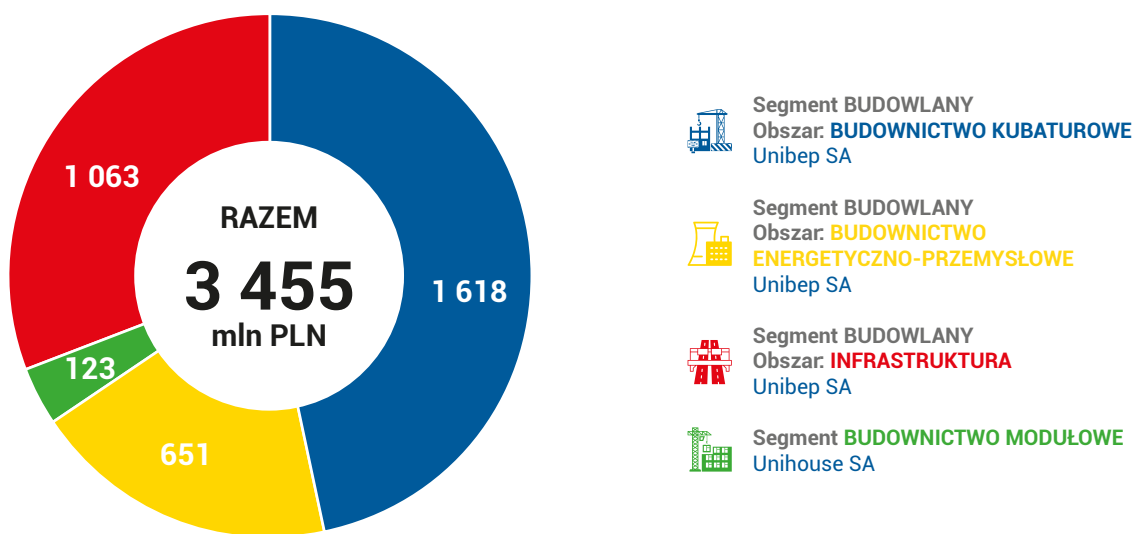
SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2022 R.

Wyszczególnienie	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	757 907	393 585	258 953	171 203	128 713	-115 114	1 595 247
sprzedaż zewnętrzna	650 818	393 365	258 157	162 346	128 713		1 593 399
sprzedaż na rzecz innych segmentów	107 089	220	796	8 858	0	-115 114	1 849
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	728 685	381 687	172 561	183 875	117 607	-115 260	1 469 156
Zysk brutto ze sprzedaży	29 222	11 899	86 392	-12 672	11 105	145	126 092
% zysku brutto ze sprzedaży	3,86%	3,02%	33,36%	-7,40%	8,63%	-0,13%	7,90%
Koszty sprzedaży							14 855
Koszty zarządu							43 363
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							-1 186
Zysk z działalności operacyjnej							66 688
Przychody finansowe							16 344
w tym: przychody odsetkowe	18	118	98	-145			89
Koszty finansowe							16 112
w tym: koszty odsetkowe	8 470	2 227	1 964	1 422	33		14 116
Oczekiwane straty kredytowe							6 007
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							1 058
Zysk przed opodatkowaniem							61 971
Podatek dochodowy							12 437
Zysk netto							49 533

3.2 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

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

PORTFEL ZLECEŃ W CZĘŚCI BUDOWLANO-INFRASTRUKTURALNEJ DO REALIZACJI OD IVQ 2023 ROKU



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

Budownictwo Kubaturowe realizowane jest przez podmiot dominujący Unibep SA. Jest to największy obszar działalności Grupy.

Bieżąca wartość portfela zleceń tego obszaru do realizacji od IV kw. 2023 r. wynosi ponad 1,6 mld zł. Od początku 2023 r. do chwili obecnej pozyskano zamówienia na ok. 860 mln zł. W okresie I-III kw. 2023 wartość zawartych umów wyniosła ok. 600 mln zł, a w samym III kw. 2023 było ich 118 mln zł. Większość nowych umów, które Unibep SA zawarł w tym roku dotyczyła rynku mieszkaniowego. Ważną pozycją niemieszkaniową pozyskaną w ostatnim okresie było zadanie pn.: „Budowa Centrum Innowacji i Cyberbezpieczeństwa Wydziału Cybernetyki”

Wartość projektów w trakcie ofertowania jest na poziomie ok. 1 mld zł.

	I-III Q 2023	I-III Q 2022	odchylenie	%
Budownictwo kubaturowe	867 718	757 907	109 810	14%
- mieszkaniowe	652 447	601 271	51 176	9%
- niemieszkaniowe	215 271	156 637	58 634	37%

Względem roku poprzedniego przychody ze sprzedaży w obszarze Budownictwa Kubaturowego wzrosły o 14% przy znacznie niższym zysku brutto ze sprzedaży (spadek rentowności o 3,31 p.p.).

III kw. 2023 r. był okresem, w którym wchodziliśmy w rozliczenia kontraktów pozyskanych przed wybuchem wojny w Ukrainie. Wzrost cen materiałów budowlanych i usług w poprzednich okresach miał swoje przełożenie na budżety kontraktów i realizowane marże. Zdarzenia powyższe ujęte zostały częściowo w wynikach III kw. br.

Dodatkowo prowadzone są oceny odnośnie podjętych w poprzednich okresach porozumień dotyczących dopłat. Aktualnie identyfikujemy dużo niższe możliwości uzyskania dopłat, co może generować kolejne ryzyka budżetowe. W wyniku coraz gorszej sytuacji na rynku oraz dużego zapotrzebowania na środki ze strony deweloperów spodziewamy się niższych końcowych rozliczeń niż pierwotnie zakładaliśmy.

Przegląd kontraktów pozwala rozpoznać ryzyka realizacyjne i finansowe. Podlegają one sprawdzeniu i ocenie pod kątem możliwości ich mitygacji. Procedujemy szacowanie wpływu wprowadzonych zmian w zasadach ujmowania zdarzeń gospodarczych na wynik finansowy. Ostateczne końcowe szacunki zostaną potwierdzone w IV kw. 2023 r. Wszystko wskazuje na to, że kolejny kwartał może okazać się także bardzo wymagający i zrealizowane marże uzyskają wartość ujemną.

W obszarze Budownictwa Kubaturowego na rynku krajowym w odniesieniu do większości kontraktów przechodzących na rok 2024 mamy duży i dobry portfel zamówień. Nie ma presji na kolejne kontraktacje za wszelką cenę. Wyzwaniem jest pozyskanie nowych kontraktów pozwalających uzyskać marże na akceptowanym poziomie.

W III kw. 2023 r. ruszyły prace budowlane na podpisanym 26 kwietnia 2023 r. kontrakcie o budowę ambasady Rzeczypospolitej Polskiej w Mińsku na terenie Republiki Białorusi – zamawiającym jest Ministerstwo Spraw Zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej. W związku z napiętą sytuacją polityczną istnieją znaczne utrudnienia związane z realizacją kontraktu, niemniej budowa realizowana jest zgodnie z założonym harmonogramem. Dalej nie jest realizowany kontrakt w Ukrainie dotyczący przejścia granicznego Szegina. Trwa postępowanie, które będzie rozstrzygające o dalszych krokach działań.



Segment BUDOWLANY

Obszar: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**

Unibep SA

Aktualna wartość portfela zleceń obszaru Budownictwa Energetyczno-Przemysłowego do realizacji od IV kw. 2023 r. wynosi ponad 650 mln zł. Od początku roku pozyskaliśmy kontrakty na łączną wartość ok. 450 mln zł, w tym do końca III kw. br. było ich ok. 360 mln zł.

Ważnym wydarzeniem było zawarcie w sierpniu 2023 r. przez Konsorcjum z udziałem Unibep SA umowy na realizację źródła szczytowo - rezerwowego pary na terenie zakładu produkcyjnego AN-WIL S.A. we Włocławku (wartość przypadająca na rzecz Unibep SA to ok. 154,8 mln zł).

Wiele potencjalnych kontraktów jest aktualnie na etapie ofertowania, także w obszarze przemysłowym. Spodziewamy się kolejnych zamówień. Potencjał rozwojowy tego obszaru działalności jest wysoki.

	I-III Q 2023	I-III Q 2022	odchylenie	%
Budownictwo energetyczno-przemysłowe	430 148	128 713	301 435	234%
-energetyczne	84 209	10 295	73 914	718%
-przemysłowe	345 939	118 418	227 521	192%

Podobnie jak po pierwszym półroczu 2023 r. obszar Energetyczno-Przemysłowy okazał się najbardziej rentownym w całym Segmencie Budowlanym. Łącznie w realizacji znajduje się ok. 20 kontraktów. Kilka z nich jest na końcowym etapie realizacji przypadającym na przełom roku 2023/2024. Dalej w zawieszeniu znajduje się projekt realizowany dla Grupy Panattoni. Możliwe są różne opcje kontynuacji inwestycji.

Trwający przegląd kontraktów wskazuje, że rentowność tego obszaru w kolejnych kwartałach będzie niższa. Szczególnie na kontraktach na końcowym etapie realizacji możliwe są negatywne scenariusze związane z brakiem zakładanych dopłat do kontraktów przez zamawiających bilansujące wzrosty kosztów realizacji budów i dodatkowe zlecenia, jak również uzgadniane waloryzacje ceny. Istnieją także ryzyka odnoszące się do wzajemnych rozliczeń za realizację kamieni milowych.

Dostrzegane jest zjawisko braku środków u zamawiających i tym samym pojawia się ryzyko niedoświadczenia należności w pełnym wymiarze.

Kluczowe zadanie przed biznesem na najbliższe miesiące to bardzo mocne zaangażowanie i nadzór, aby zdiagnozowane ryzyka nie zmaterializowały się.



Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
 Unibep SA

Obszar Infrastruktury aktywizuje swoje działania pod kątem umocnienia pozycji w północno-wschodniej części Polski. Dostrzega tam perspektywę rozwoju własnej działalności i możliwość skorzystania z potencjału, jaki płynie z rynku.

Dobrze wygląda portfel zamówień pozostały do realizacji od IV kw. 2023 r. Wynosi on ponad 1 mld zł. Od początku 2023 r. pozyskano kontrakty na łączną wartość ok. 400 mln zł, w tym do końca III kw. na wartość 212 mln zł. Dodatkowo w oczekiwaniu na wybór lub podpisanie umowy znajdują się zamówienia na łączną wartość ok. 960 mln zł. Pozyskanie dużych kontraktów o wartościach 100 – 300 mln zł wpisuje się w filozofię funkcjonowania tego obszaru Segmentu Budowlanego.

Dotychczasowe działania akwizycyjne pozwalają na budowaniu portfela na lata 2024-2026, aktywność w drogach szybkiego ruchu, także poza północno-wschodnią Polską. Dostrzegamy przy tym dużą konkurencję w przetargach i efekt niższych marż proponowanych zamawiającym.

W obszarze realizacyjnym ważnym z punktu widzenia harmonogramów i prognoz kolejnych okresów jest intensyfikacja robót budowlanych drogi wojewódzkiej nr. 689 na odcinku Bielsk Podlaski – Hajnówka rozpoczętych w IIIQ.

Trwają przygotowania do realizacji dróg szybkiego ruchu w ramach S19. Wsparciem tego procesu ma być rozwój biura technicznego dedykowanego pod obszar Infrastruktury.

	I-III Q 2023	I-III Q 2022	odchylenie	%
Infrastruktura	251 913	393 585	-141 672	-36%
- drogowa	235 867	221 397	14 470	7%
- mostowa	16 046	172 188	-156 142	-91%

Względem poprzedniego roku, przychody ze sprzedaży Infrastruktury za I-III kw. 2023 r. zmniejszyły się o 36%. Różnica wynika głównie z faktu realizacji w ubiegłym roku zapory na granicy z Białorusią i uzyskania z tego tytułu znacznych przychodów. Przy niższej sprzedaży rentowność brutto ze sprzedaży jest na poziomie także niższym (spadek rentowności o ok. 1 p.p.).

Ważnym elementem wpływającym na rentowność obszaru jest waloryzacja kontraktów drogowych w GDDKiA i oczekiwanie podniesienia limitu powyżej 10%. Badana jest możliwość większych

poziomów waloryzacji także u innych zamawiających. Będzie to istotne dla utrzymania marży na kontraktach. Brak waloryzacji na poziomie oczekiwanym pogorszy marże wybranych kontraktów, co może mieć przełożenia na wyniki IV kw. 2023 r.

Jako spółka i obszar Segmentu Budowlanego jesteśmy w procesie szacowania wpływu na wynik finansowy zmiany w zasadach ujmowania zdarzeń gospodarczych. Szczególnej uwadze poddawany jest temat rezerw na zobowiązania sporne. Ocena tej pozycji może mieć przełożenie na decyzje w IV kw. 2023 odnośnie do ich ujęcia i obciążenia wyniku operacyjnego Segmentu.



Segment
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
 Unidevelopment SA, spółki celowe

Rok 2023 Unidevelopment rozpoczął z ofertą 459 mieszkań.

Spółki z Grupy Unidevelopment podpisały w okresie I-III kw. 2023 roku 309 umów deweloperskich, a 441 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 161 i 271.

Wśród 441 lokali mieszkalnych przekazanych klientom znajdują się lokale w ramach inwestycji Latte w Warszawie (83), Ursa Sky w Warszawie (1), Fama Jeżyce Etap 2 w Poznaniu (270), Osiedle Idea w Radomiu (87).

Grupa Unidevelopment (tys. zł)	I-III Q 2023	I-III Q 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż	209 841	258 933	-49 092	-19,0%
Zysk operacyjny	35 922	62 899	-26 978	-42,9%
% sprzedaży	17,1%	24,3%		-7,2p.p.
Zysk brutto	30 738	63 250	-32 511	-51,4%
% sprzedaży	14,6%	24,4%		-9,8p.p.
Zysk netto	26 566	51 772	-25 206	-48,7%
% sprzedaży	12,7%	20,0%		-7,3p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	15 141	30 793	-15 652	-50,8%
% sprzedaży	7,2%	11,9%		-4,7p.p.

Okres dziewięciu miesięcy br. zamknęliśmy wynikiem finansowym zgodnym z założeniami. W samym III kw. 2023 r. sprzedaż i wyniki segmentu spadły względem analogicznego okresu roku poprzedniego, co wynika z harmonogramu przekazania mieszkań klientom.

Podobnie jak w poprzednich kwartałach 2023 niższy jest poziom zyskowności poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat. Na zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wpływa liczba lokali przekazana klientom realizowanych w ramach JV (było ich 271 spośród 441 przekazanych łącznie klientom).

PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W I-III Q 2023 ROKU

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Pauza Ochota	56	4
Rynek warszawski	56	4
Osiedle Idea Ogrody (MDM 12) Etap 2	12	-
Rynek radomski	12	-
OGÓLEM	68	4

Na 30 września 2023 r. Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie 426 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 120 na rynku warszawskim, 122 na rynku poznańskim i 184 na rynku radomskim.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2022	Liczba mieszkań sprzedanych w okresie I-III Q 2023	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2023	Razem
Latte	102	22	0	124
Pauza Ochota	13	26	17	56
Sadyba Spot	2	6	103	111
Rynek warszawski	117	54	120	291
Osiedle Idea Venus	40	75	22	137
Osiedle Idea Orion	0	9	158	167
Osiedle Idea Ogrody	10	10	4	24
Rynek radomski	50	94	184	328
Kusocińskiego	3	0	0	132 (2)
Rynek trójmiejski	3	0	0	132
Fama Jeżyce ⁽¹⁾	86	161	122	369
Rynek poznański	86	161	122	369
OGÓLEM	256	309	426	1 120
w tym JV	86	161	122	369

(1) wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

(2) z uwagi na wstrzymanie sprzedaży do czasu rozpoczęcia budowy nie uwzględniono w tabeli pozostałych mieszkań w ofercie

W październiku 2023 r. uzyskaliśmy prawomocne pozwolenie na budowę Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk). W czwartym kwartale rusza realizacja projektu. W budynku powstaną 132 lokale. Roboty

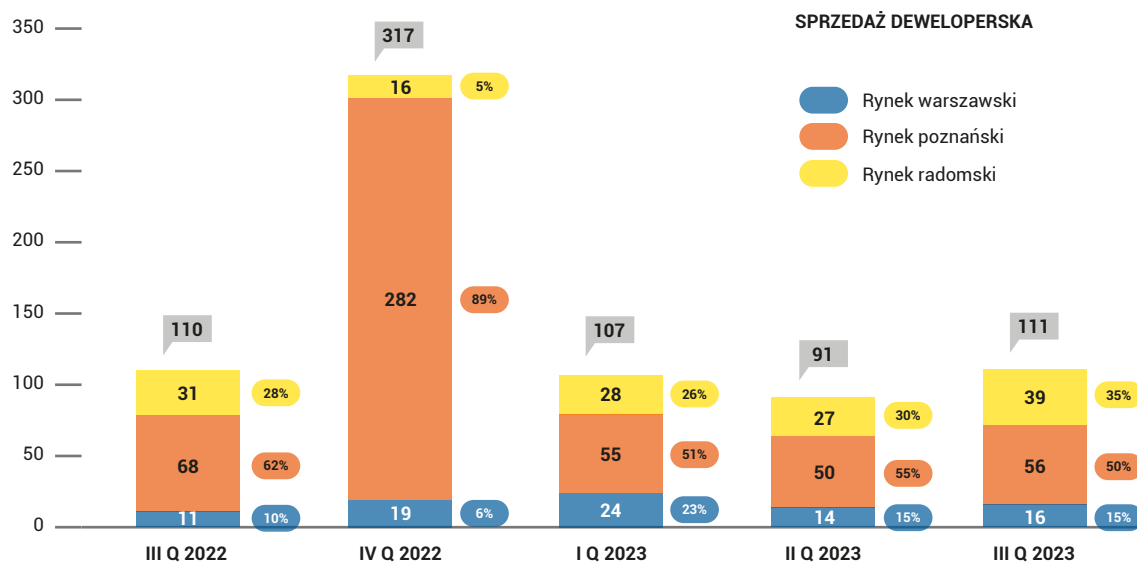
budowlane prowadzi podmiot spoza Grupy Unibep.

Zakłada się utrzymanie założeń sprzedażowych mieszkań w roku 2023, jak i ich przekazania klientom. W IV kw. 2023 r. przekazana będzie m.in. Pauza Ochota w Warszawie – projekt o podwyższonym standardzie.

Z perspektywy kolejnych okresów istotne jest dokończenie budowy realizowanych projektów oraz pozyskanie gruntów pod nowe inwestycje, szczególnie na rynku warszawskim. Ważnym tematem będzie kontynuowanie rozmów z partnerem na projekcie Fama w Poznaniu związanych z odmiennym stanowiskiem odnośnie do kontynuowania wspólnych projektów i ich rozliczeń.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W OKRESIE I-III Q 2023

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	I-III Q 2023	I-III Q 2022	I-III Q 2023	I-III Q 2022
Rynek warszawski	54	124	84	299
Rynek poznański	161	92	270	129
Rynek radomski	94	99	87	24
Rynek trójmiejski	-	3	-	-
Razem	309	318	441	452
w tym JV	161	171	271	284



Według stanu na 30 września 2023 r. w realizacji były 4 projekty deweloperskie z łączną liczbą 784 mieszkań i 32 lokali usługowych.

PROJEKTY W REALIZACJI WG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 R.

Rynek	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot (Powsińska)	111	8
Rynek warszawski	111	7
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) ⁽¹⁾	369	12
Rynek poznański	369	12
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Rynek radomski	304	12
OGÓLEM	784	32

(1) wspólne przedsięwzięcia

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 R.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 4	80	4	1Q 2025
Przejezdna	327	-	1Q 2025 ⁽⁴⁾
Omulewska	247	-	1Q 2025
Rynek warszawski	654	2	
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3	12	-	4Q 2023
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	-	3Q 2024
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	1Q 2024
Osiedle Idea (pozostałe)	1 159	44	2Q 2025 ⁽³⁾
Rynek radomski	1 350	49	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ⁽¹⁾	1 705	53	2Q 2024 ⁽²⁾
Botaniczna	102	-	3Q 2024
Rynek poznański	1 807	53	
Kusocińskiego Etap 1	132	-	4Q 2023
Kusocińskiego Etap 2	181	2	1Q 2025
Chylonia (Gdynia)	710	4	4Q 2024 ⁽⁴⁾
Rynek trójmiejski	1 023	6	
OGÓLEM	4 834	112	

(1) wspólne przedsięwzięcia

(2) termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

(3) termin rozpoczęcia budowy 6 etapu

(4) termin rozpoczęcia etapu 1

We wrześniu 2023 r. obligacje Unidevelopment serii A i B o łącznej wartości nominalnej 34,9 mln zł zadebiutowały na rynku Catalyst. Wcześniej papiery dłużne dewelopera notowane były na rynku Catalyst w 2017 r.

Program emisji obligacji serii A i B został zrealizowany w II kw. tego roku. Ponadto, z końcem lipca 2023 r. spółka uplasowała trzyletnie walory serii C o łącznej wartości 20 mln zł. W przypadku

wszystkich wymienionych serii popyt na obligacje przewyższył ich podaż, dlatego konieczna była redukcja zapisów. Powrót na rynek długu jest ważnym krokiem w kontekście realizacji długoterminowych planów Unidevelopment SA.



Segment

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

Aktualny portfel zleceń do realizacji od IV kw. 2023 r. wynosi 123 mln zł. Do końca III kw. 2023 poziom kontraktacji wyniósł ok. 190 mln zł. Skuteczność ofertowania nie jest zadowalająca.

Brak jak na razie w portfelu zamówień nowych dużych kontraktów, które gwarantowałyby ciągłość i skalę produkcji z wyprzedzeniem do realizacji minimum 6 miesięcy. Powoduje to duży dyskomfort organizacyjny wynikający z braku możliwości wykorzystania potencjału i mocy produkcyjnych fabryki domów i zapewnienia ciągłości produkcji w Unihouse. Nie ma możliwości tym samym pokrycia kosztów stałych.

Segment Modułowy podobnie jak po pierwszym półroczu 2023 r. dalej pozostaje z ujemnym zyskiem brutto ze sprzedaży i z przychodami na poziomie 169 mln zł – zbliżonymi do roku 2022. Ujemna rentowność tego obszaru związana jest m.in. z korektą marż na kontraktach w wyniku wyższych kosztów produkcji, które nie zostały w pełni zwaloryzowane przez inwestorów. Zmiana zasad rozpoznawania dodatkowych przychodów na bardziej ostrożnościową także wpłynęła na wyniki okresu.

Pozyskane w roku 2023 kontrakty są wartościowo małe i niepowtarzalne. Na rynku polskim stanowić miały podstawy do dalszej aktywności. Chęć zaistnienia na rynku krajowym w potencjalnie rozwojowych grupach produkcyjnych jak: żłobki, przedszkola, szkoły i mieszkania komunalne (SIM) powodowało przyjmowanie mało rygorystycznych założeń budżetowych – finalnie z ujemnym zrealizowanym lub spodziewanym wynikiem końcowym. Przedmiotowe działania traktowane były jako koszt wejścia w ten segment zamówień. W ostatnim okresie umowy zawierane były już na lepszych parametrach finansowych.

	I-III Q 2023	I-III Q 2022	odchylenie	%
Budownictwo modułowe	168 981	171 203	-2 222	-1%
Polska	42 495	6 556	35 939	548%
Norwegia	4 351	62 806	-58 617	-93%
Szwecja	13 522	5 387	7 239	134%
Dania	7 037	38 588	-31 551	-82%
Niemcy	101 576	57 866	43 710	76%

Unihouse SA w dalszym stopniu nastawiony jest na współpracę ze stałymi grupami. Obecni potencjalni partnerzy do współpracy to:

- Niemcy – bardzo głęboki i bogaty rynek
 - Arge – (Aktivhause & Wolff & Müller) – mieszkania komunalne – podpisana umowa ramowa
 - L&L Immo Invest GmbH – hotele dla seniorów
 - Korian Deutschland – powtarzalne domy seniora
 - Carestone GmbH – powtarzalne domy seniora
 - hotele
- Polska – obiecujący rynek, znany w Grupie
 - SIM – (Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa) – mieszkania komunalne
 - wojsko – administracyjnie obiekty wojskowe
 - przedszkola i żłobki
 - hotele
- Adapteo – powtarzalne obiekty kierowane na rynek skandynawski
- Ukraina – przyszłościowy rynek po zakończeniu działań wojennych
 - przygotowany produkt na rynek ukraiński

Dotychczasowa efektywność segmentu nie spełnia szerokich oczekiwań, wobec czego zarządy Unihouse i Unibep zamierzają szczegółowo przeanalizować perspektywy rozwoju tego segmentu z punktu widzenia przede wszystkim możliwych działań w kierunku poprawy wyników tego segmentu, a w tym celu nie wykluczone jest również zatrudnienie zewnętrznego doradcy. Emitent przewiduje, że potencjalnie możliwe są różne scenariusze dalszego rozwoju tego segmentu, czy to w oparciu o własne czy częściowo również zewnętrzne zasoby finansowe, natomiast na dzień publikacji niniejszego raportu żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.



BACK OFFICE

Jego rola to m.in. wsparcie w planowaniu, organizowaniu, przeprowadzeniu i kontroli wszystkich biznesów. Prowadzone działania służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy – szczególną rolę odgrywać tu będą szeroko rozwijane tzw. działy wsparcia. Wśród tematów realizowanych i aktualnych na przyszłość są:

- funkcjonowanie biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,

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

GLÓWNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- poziom inflacji,
- dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz na Ukrainie,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- wysokie ceny energii,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczenia w pozyskaniu wykwalifikowanej kadry,
- rosnąca płaca minimalna,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostzona walka cenowa,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz 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,
- zahamowanie inwestycji, w tym finansowanych z programów unijnych,
- wysoki poziom stóp procentowych przekładający się na istotnie wyższe koszty finansowania zewnętrznego,

- wzrost kosztów obsługi kredytów,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- poziom uzyskiwanych dopłat i rekompensat za wzrost kosztów realizacji projektów,
- przegląd ryzyk budżetowych w poszczególnych segmentach i obszarach działalności,
- dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych (aneksowanie dotychczasowych umów kredytowych z wyższymi limitami, podpisywanie nowych umów kredytowych).
- dobry portfel zleceń w Segmencie Budowlanym,
- rozwój aktywności w obszarze energetyczno-przemysłowym,
- dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych związanych ze zmianami w zdolności do pozyskiwania finansowania przez potencjalnych klientów,
- optymalizacja oferty produktowej w obszarze deweloperskim i jej rozwój w oparciu o rynki bieżącej działalności,
- aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego - na rynku polskim i niemieckim,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- optymalizacja systemów wspomagających zarządzanie przedsiębiorstwem, robotyzacja procesów,
- rozwój nowych narzędzi informatycznych do zarządzania projektami, w tym działania związane z wdrożeniem technologii filozofii BIM,
- rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji,
- poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez centralizację komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Centralnych Zakupów, Biura Jakości i Technologii Budów, Działu B+R,
- programy rozwoju i utrzymania kadry,
- wyniki spraw spornych lub sądowych,
- akwizycja nowych projektów z Segmentach Budowlanym i Modułowym.

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 powstaniem i rozwojem kryzysu w gospodarkach światowych i polskiej,

- ryzyko związane ze wzrostem inflacji i wpływem na koszty utrzymania,
- ryzyko związane z działaniami wojennymi w Ukrainie,
- ryzyko kredytowe kontrahentów,
- ryzyko polityczne rynków wschodnich,
- ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach,
- ryzyko związane z uruchomieniem nowych obszarów w ramach dotychczasowych segmentów biznesowych na obecnych rynkach,
- ryzyko związane z otwieraniem nowego obszaru działalności,
- ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym,
- ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z negatywnym wpływem zmian regulacji prawnych na działalność emitenta,
- ryzyko związane z brakiem stabilności przepisów prawa podatkowego,
- ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych deweloperów,
- ryzyko związane z niepowodzeniem rozszerzenia działalności grupy na inne rynki,
- ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań po obniżonych cenach przez grupę,
- ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska,
- ryzyko 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 ograniczonym dostępem do surowców kopalnianych i wpływem na koszty wytworzenia,
- 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 ze sprzedażą produktów deweloperskich,
- 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,
- ryzyko walutowe,
- ryzyko stóp procentowych,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko utraty płynności.

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 2022 roku.

SEZONOWOŚĆ

W trzecim kwartale 2023 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

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

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2023.

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Obszar: INFRASTRUKTURA

Unibep SA

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

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

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

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

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

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA

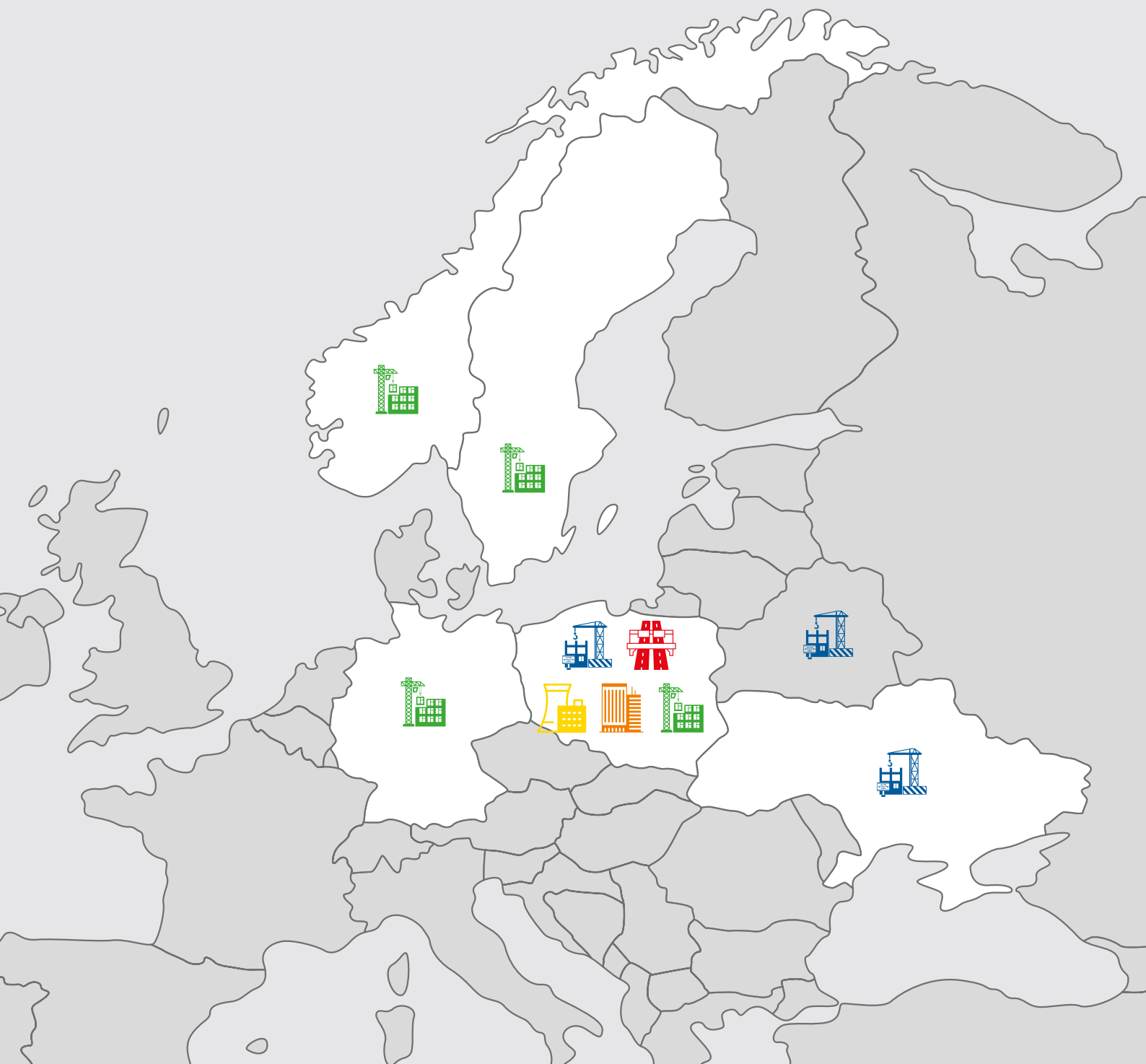
 Segment BUDOWLANY
Obszar: **BUDOWNICTWO KUBATUROWE**
UNIBEP SA

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

 Segment BUDOWLANY
Obszar: **INFRASTRUKTURA**
UNIBEP SA

 Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA

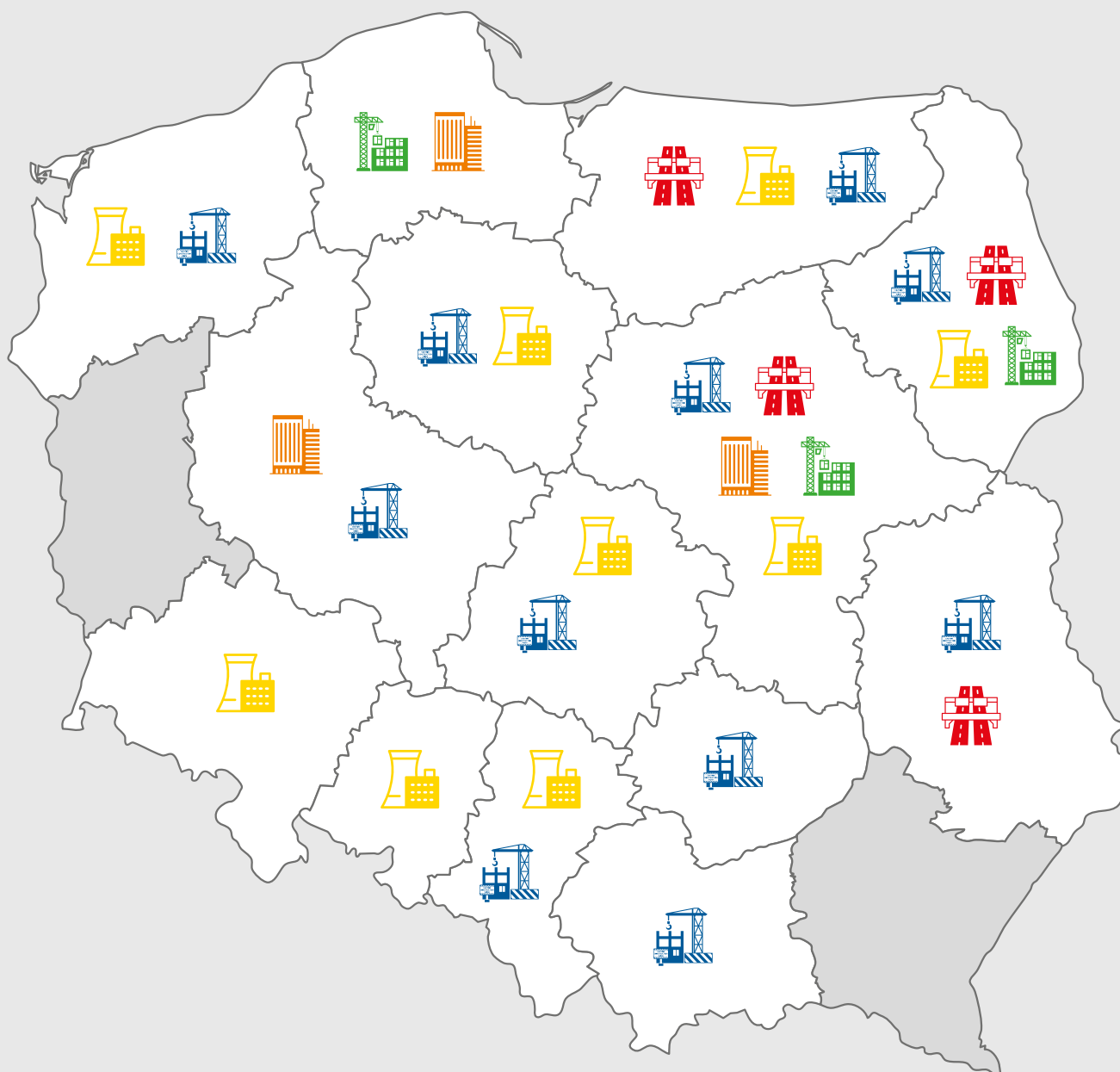
 Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
UNIBEP SA

 Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
UNIHOUSE SA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 30 września 2023 roku Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA i Unihouse SA. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i współkontrolowane, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA oraz Seljedalen AS. Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku.

4.1 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

W okresie IIIQ 2023 nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy Unibep.

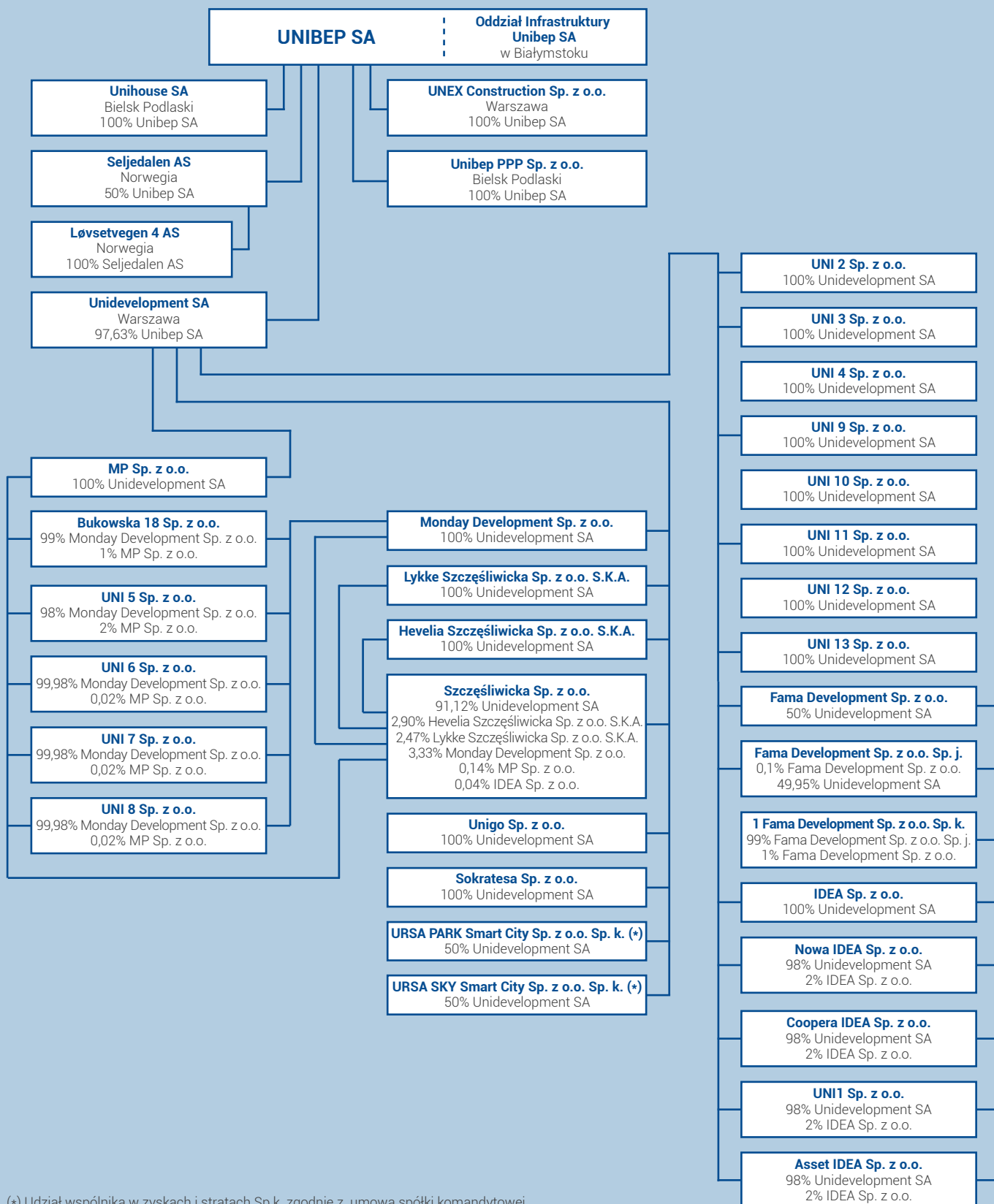
Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1.3. kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-09-2023.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-09-2023 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU



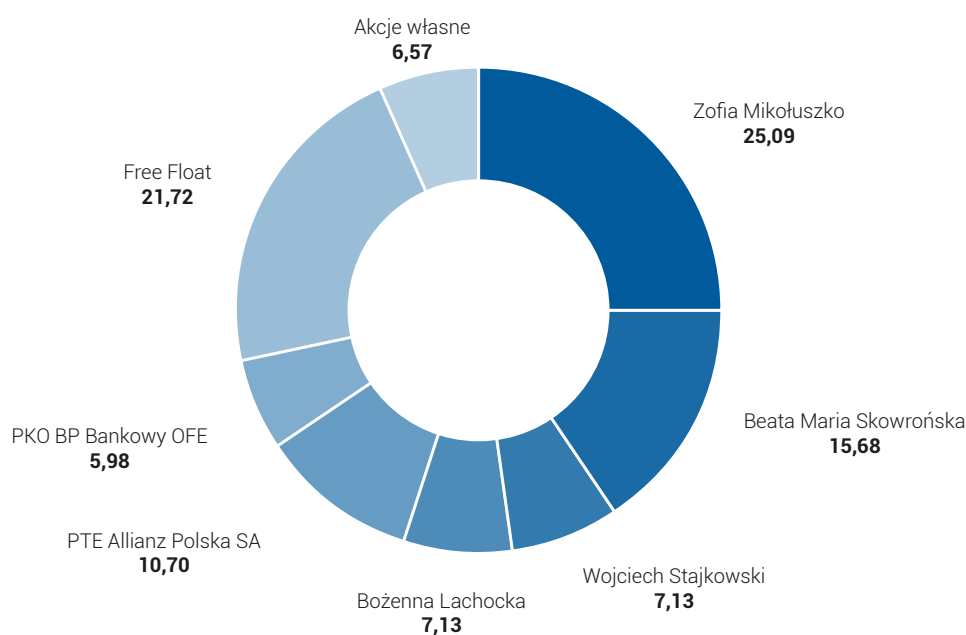
(*) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej

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

5.1 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

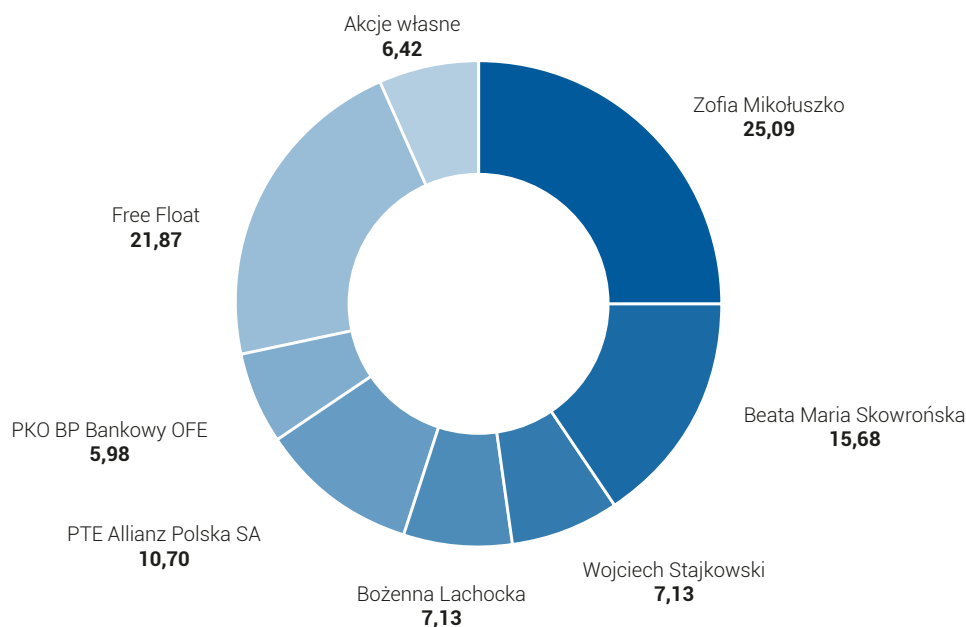
SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy [%]
Zofia Mikołuszko*	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 753 805	375 308,50	10,70
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	7 618 073	761 807,30	21,72
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)	2 300 000	230 000,00	6,57
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00



SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy [%]
Zofia Mikołuszko*	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 753 805	375 308,50	10,70
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	7 668 073	768 807,30	21,87
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00



(1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.

(2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.

(3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.

(4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).

(5) 30 grudnia 2022 r. nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).

(6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023)

(7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023); przy czym akcje zostały zapisane na rachunku inwestycyjnym nabywcy w dniu 3 października 2023 r.

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

Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2023 r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcji 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.

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

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu (raport za I półrocze 2023 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki, natomiast nastąpiło zapisanie 50 000 akcji Emitenta na rachunku bankowym beneficjenta Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 (RB 77/2023).

5.2 STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENÍ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

Imię Nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [ponad 5%]
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu Unibep SA	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu Unibep SA	910 000	91 000	2,59%
Sławomir Kiszycycki	Wiceprezes Zarządu Unibep SA	190 000	19 000	0,54%
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu Unibep SA	140 000	14 000	0,40%
Adam Poliński	Członek Zarządu Unibep SA	50 000	5 000	0,14%
Przemysław Janiszewski	Członek Zarządu Unibep SA	–	–	–

**WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH
STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU**

Imię Nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji [w zł]	Udział w ogólnej liczbie głosów [ponad 5%]
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 500 000	550 000	15,68%
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	2 500 000	250 000	7,13%
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	-	-	---
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	---
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	---
Jakub Marek Karnowski	Członek RN	-	-	---

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nastąpiły zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących. Zgodnie z RB 77/2023 z dnia 26 września 2023 r. Pan Dariusz Blocher, Prezes Zarządu Unibep SA, nabył 50.000 akcji w ramach obowiązującego w Spółce Programu Motywacyjnego z puli dedykowanej dla ww. osoby zarządzającej w roku 2023.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

5.3 PROGRAM MOTYWACYJNY

W ramach UNIBEP SA od 2020 roku przyjęte zostały założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów.

Szczegółowe informacje o założeniach Programu zostały opisane w Sprawozdaniach Zarządu z działalności Grupy Unibep w punkcie 7.4 (p.t. Informacje o akcjach i akcjonariacie).

W stosunku do informacji zaprezentowanych w przywołanym sprawozdaniu w 2023 roku nastąpiły następujące zmiany.

1. W dniu 21 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne zgromadzenie Akcjonariuszy Unibep SA podjęło decyzję o przedłużeniu okresu realizacji Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menedżerów i ustaliło, że akcje mogą być nabywane przez uczestników Programu nie później niż do dnia przypadającego cztery miesiące po dniu zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026.
2. W dniu 21 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie weryfikacji

spełnienia kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2022 przez uprawnionych uczestników Programu Motywacyjnego i jednocześnie, w związku ze spełnieniem kryteriów przydziału przez uczestników będących członkami zarządu spółki zależnej - Unidevelopment S.A., Rada Nadzorcza Spółki podjęła z tym samym dniem decyzję o zaoferowaniu akcji Spółki w odniesieniu do następujących członków zarządu Unidevelopment S.A. (dalej „Beneficjenci”): i] 210.000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, ii] 130.000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, iii] 130.000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, iv] 130.000 akcji Panu Mariuszowi Przystupie.

3. W dniu 27 lipca 2023 roku, w związku z dokonaniem następujących czynności: i] złożeniem przez Spółkę ofert sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii] przyjęciem przez Beneficjentów ofert sprzedaży akcji Spółki; iii] dokonaniem przez każdego z Beneficjentów wpłat na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, nastąpiło zapisanie akcji Spółki na rachunkach inwestycyjnych Beneficjentów, tj. 210.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Zbigniewa Gościckiego, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pani Ewy Przeździeckiej, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Mirosława Szczepańskiego, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Mariusza Przystupy. W konsekwencji doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego na rok 2022.
4. W dniu 11 września 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała zmiany Regulaminu Programu Motywacyjnego, w szczególności wprowadzając możliwość podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji o zawarciu z osobą wchodzącą w skład Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie, w terminie i na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie. Następnie Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zawarciu z Prezesem Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie oraz ustaliła zasady uczestnictwa Prezesa Zarządu Spółki w Programie.

W ramach Programu Motywacyjnego Prezes Zarządu będzie mógł nabyć od Spółki maksymalnie 2.000.000 akcji, w tym:

1. 50.000 akcji („Pula 1”) menadżer będzie mógł nabyć w roku 2023,
2. nie więcej niż 1.950.000 akcji („Pula 2”) menadżer będzie mógł nabyć w latach 2025, 2026 i 2027, nie później niż do dnia przypadającego 4 miesiące po dniu zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółki sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 („Data Końcowa”).

Cena, po której Prezes Zarządu będzie nabywać od Spółki akcje w ramach Programu, będzie stała i będzie wynosiła 3,50 PLN (trzy złote i pięćdziesiąt groszy) za jedną akcję.

Prezes Zarządu będzie uprawniony do nabycia od Spółki akcji Puli 1 pod warunkiem, że będzie on sprawował funkcję Prezesa Zarządu Spółki w dniu skierowania do niego przez Spółkę oferty sprze-

daży akcji Puli 1. Rada Nadzorcza nie ustaliła innych kryteriów przydziału akcji Puli 1. Menedżer będzie zobowiązany do nierozporządzania akcjami Puli 1 w terminie 12 miesięcy od dnia ich nabycia.

Prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji Puli 2 będzie uzależnione od spełnienia kryteriów ustalonych przez Radę Nadzorczą („Kryteria Przydziału”), które powinny być spełnione w latach 2024, 2025, 2026 („Lata Oceny”).

Kryteria Przydziału będą ustalane przez Radę Nadzorczą odrębnie dla każdego Roku Oceny do końca lutego danego Roku Oceny. Cele, których dotyczą Kryteria Przydziału, mogą mieć charakter finansowy i niefinansowy. Rada Nadzorcza może ustalić dla danego Roku Oceny więcej niż jedno Kryterium Przydziału.

Akcje Puli 2 będą nabywane przez menedżera w latach 2025, 2026 i 2027 („Lata Przydziału”), nie później niż do Daty Końcowej.

W każdym z Lat Przydziału menedżer będzie uprawniony do nabycia następującej liczby akcji w ramach akcji Puli 2:

- (a) w Roku Przydziału 2025 – nie więcej niż 450.000 akcji,
- (b) w Roku Przydziału 2026 – nie więcej niż 700.000 akcji,
- (c) w Roku Przydziału 2027 – nie więcej niż 800.000 akcji.

W każdym przypadku prawo Prezesa Zarządu do nabycia akcji, w ramach akcji Puli 2, w związku ze zrealizowaniem Kryteriów Przydziału powstanie jedynie wtedy, gdy spełnione są łącznie następujące warunki:

- (a) w ostatnim dniu danego Roku Oceny menedżer wchodzi w skład Zarządu oraz
- (b) do dnia, o którym mowa w lit. (a), umowa między menedżerem a Spółką, na podstawie której menadżer pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, nie została wypowiedziana przez menadżera, ani nie została przez niego rozwiązana w inny sposób niż w drodze wypowiedzenia, oraz
- (c) do dnia, o którym mowa w lit. (a), umowa między menadżerem a Spółką, na podstawie której menadżer pełni funkcję Prezesa Zarządu Spółki, nie została wypowiedziana lub w inny sposób rozwiązana przez Spółkę z przyczyn, które uzasadniałyby rozwiązanie przez pracodawcę umowy o pracę z winy pracownika.

W związku z dokonaniem następujących czynności: i) złożeniem przez Spółkę Prezesowi Zarządu oferty sprzedaży 50.000 akcji Spółki (Pula 1), zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii) przyjęciem przez Prezesa Zarządu oferty sprzedaży akcji Spółki; iii) dokonaniem przez Prezesa Zarządu wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, w dniu 3 października 2023 roku nastąpiło zapisanie akcji Spółki z Puli 1 na rachunku inwestycyjnym Prezesa Zarządu. Informacje o realizacji przez Prezesa Zarządu uprawnień wynikających z Programu Motywacyjnego zostały przekazane przez Spółkę raportem bieżącym nr 77/2023.

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

31 lipca 2023 r. spółka zależna, Unidevelopment S.A. z siedzibą w Warszawie, dokonała emisji obligacji serii C, w ramach której wyemitowano 20 tys. sztuk obligacji po cenie emisyjnej 1 tys. zł, tj. w łącznej kwocie 20,0 mln zł. Stopa redukcji była na poziomie 33,8%.

Emitent wskazuje, że po odliczeniu kosztów emisji, całość środków z emisji obligacji serii C zostanie przeznaczona na finansowanie kapitału obrotowego Grupy Unidevelopment. (RB 66/2023)

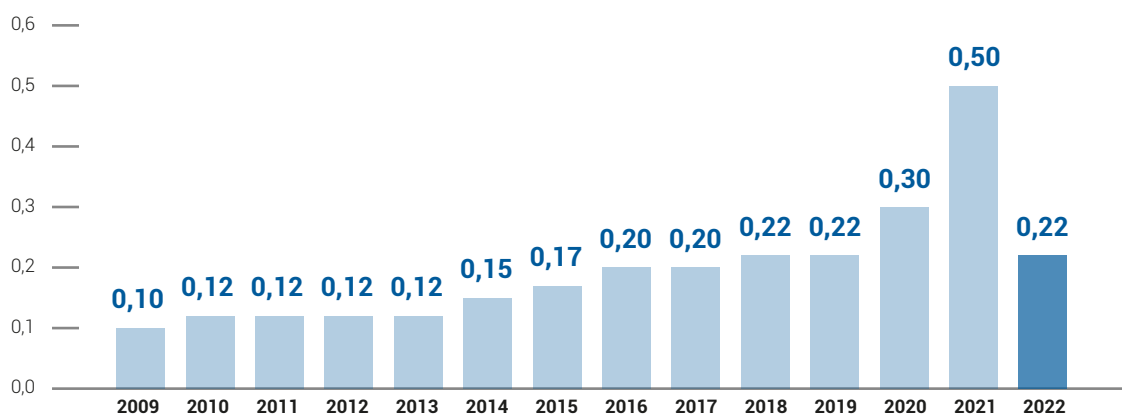
Wykup obligacji nastąpi w terminie do 31 lipca 2026 roku (RB 66/2023)

5.5 WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

W dniu 21 czerwca 2023r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2022 zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o przeznaczaniu części zysku netto Spółki za 2022 rok w kwocie 7 078 tys. zł, tj. 0,22 zł na każdą akcję (po wyłączeniu 2,9 mln akcji własnych posiadanych przez Spółkę) na dywidendę dla akcjonariuszy, zaś pozostała część zysku netto za 2022 rok w kwocie 6 477 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 24 lipca 2023 r., zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień: 21 sierpnia 2023 r.

Dywidenda została wypłacona zgodnie z decyzją akcjonariuszy.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [W ZŁ.]



6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności. Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 130 464 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 106 546 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 128 784 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 120 361 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomiędzy 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 Sopocie kwotę 61 tys. zł z odsetkami ustawo-

wymi 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-Badawczego 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, przychylające się również do wniosku drugiej strony złożyła strona pozwana PZDW. Mediacja została przedłużona do końca 2023 roku.

O zasadności odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego oraz wynikłych stąd roszczeń rozstrzygnie Sąd, przy czym Konsorcjum niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonało skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Konsorcjum podtrzymuje stanowisko, iż analogicznie jak roszczenie Zamawiającego o zapłatę kary umownej z tytułu odstąpienia od Umowy, tak również powyższe roszczenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne.

Podsumowując obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania 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. 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 osta-

tecznie, iż dodatkowe wynagrodzenie wykonawcy za objazdy jest należne, ale w wysokości określonej w opinii. 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. 21 kwietnia 2022 r. Dnia 29 czerwca 2022 r. zapadł wyrok zgodnie z którym sąd zasądził od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku na rzecz Budrex Sp. z o. o. kwotę 207 tys. zł z ustawowymi odsetkami oraz zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 60 tys. zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wyrok jest nieprawomocny. Otrzymało uzasadnienie wyroku sądu. Dnia 3 października 2022 r. złożono apelację w sprawie. 18 lipca 2023 r. odbyła się rozprawa apelacyjna. Sąd ostatecznie zamknął rozprawę i 27 lipca 2023 r. wydał wyrok w sprawie. Sąd zmienił wyrok I instancji doliczając do kwoty należnej podatek VAT. Ostatecznie zasądzono kwotę 255 tys. zł na rzecz Unibep SA. w pozostałym zakresie apelacja została oddalona. Sąd przesłał uzasadnienie wyroku sądu. Wyrok jest prawomocny.

Dodatkowo spółka Unibep SA. i Budrex Sp. z o. o. 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 8 025 tys. zł.

3. W pozwie z dnia 30 września 2022 r. spółka Budrex Sp. z o. o. (obecnie Unibep SA) dochodzi od Trakcji PRKiL SA zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót pozwanego w ramach kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym a pozwana złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty. W ramach postępowania mediacyjnego nie zawarto ugody. 24 lipca 2023 r. odbyła się rozprawa, na której przesłuchano świadków. 13 listopada 2023 r. odbyła się rozprawa, na której przesłuchani zostali kolejni świadkowie. Kolejny termin rozprawy wyznaczony został na dzień 22 stycznia 2024 r.

Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 2.23 w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-09-2023.

6.2 INFORMACJE O TRANSAKCJACH 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.

4 lipca 2023 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej pn. „Sadyba Spot” przy ulicy Powsińskiej w Warszawie. Zamawiającym jest Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Unidevelopment S.A. Termin realizacji Inwestycji: IIIQ 2023 r. - IIQ 2025 r. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 50,5 mln zł netto. (RB 61/2023)

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 2.19 w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-09-2023.

6.3 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 2.23 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-09-2023.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W III kwartale 2023 r. spółki z Grupy UNIBEP nie zleciły udzielenia pojedynczej gwarancji kontraktowej, której wysokość przekracza wartość 10% kapitałów własnych oraz nie wystawiły gwarancję jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych.

6.4 POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2023 do 30-09-2023 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

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

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2022.

Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne.

Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Monitoruje rozwój konfliktu. Docelowo zamierza aktywnie uczestniczyć w odbudowie Ukrainy.

Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego z nagrodą

Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego, zrealizowana przez Unibep SA, otrzymała nagrodę II stopnia w ogólnopolskim konkursie „Budowa Roku”. Konkurs „Budowa Roku” to najbardziej prestiżowy konkurs w branży budowlanej, od 33 lat organizowany przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa. Oceniane są m.in. jakość, technologia, projekt, organizację procesu budowlanego czy bezpieczeństwo.

Unibep SA mistrzami kraju

Drużyna Unibep SA zdobyła tytuł Mistrza Polski w rywalizacji zespołów sześciuosobowych. XIX Mistrzostwa Polski Branży Budowlanej, Meblarskiej i Przemysłu Drzewnego w piłce nożnej odbyły się w ramach Turnieju Firm i Zakładów Pracy Tetry Cup, w dniach 16-17 września w Zakopanem. To drugi taki tytuł w historii zawodników z Unibep SA, pierwszy zdobyliśmy w 2019 roku.

Współpraca z firmą z Korei

7 września 2023 r. Unibep SA podpisała „Memorandum of Understanding” z czołowym południowokoreańskim generalnym wykonawcą – firmą Hyundai Engineering & Construction. Obie strony wyraziły chęć współpracy przy projektach dotyczących energetyki jądrowej oraz zadaniach infrastrukturalnych realizowanych na terenie Polski.

Nowy członek zarządu Unihouse

4 września 2023 roku Rada Nadzorcza Unihouse SA powołała na członka zarządu spółki Pana Kamila Kowalczyka.

Nagrody od mediów

Unibep SA po raz kolejny znalazł się na liście 500 firm czasopisma „Home&Market”. To lista firm, którym „można zaufać i które polecamy”. „Naszym celem jest prezentowanie firm, dla których szeroko rozumiana społeczna odpowiedzialność biznesu jest priorytetem” – napisali autorzy zestawienia.

Unibep SA został uhonorowany przez miesięcznik „Forbes” w Rankingu Najcenniejszych Giełdowych Firm Rodziny. Ranking obejmował województwo podlaskie.

Grupa Unibep znalazła się na 5. miejscu wśród największych firm województwa podlaskiego. Otrzymała też nagrodę specjalną od redakcji „Kuriera Porannego”, organizatorów Złotej Setki Podlaskiego. Podsumowanie rankingu Złotej Setki Podlaskiego co roku jest jedną z najważniejszych wydarzeń gospodarczych w regionie Polski północno-wschodniej.

Tydzień wiedzy o klimacie i środowisku

W dniach 18-23 października 2023 r. w Grupie Unibep został zorganizowany – po raz pierwszy w historii - Tydzień Ochrony Środowiska. Wydarzenie było związane z realizacją strategii ESG i miało na celu zwiększenie świadomości pracowników na temat zrównoważonego rozwoju oraz ochrony środowiska naturalnego. W czasie spotkań, specjalnie dedykowanych prelekcji pracownicy Grupy Unibep mieli okazję poznać opinie ekspertów w obszarze klimatu i środowiska, m.in. Marcina Popkiewicza, dr. Jakuba Małeckiego, Pauliny Pepery, czy Janusza Mizernego.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	stan na dzień 30.09.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE		
Środki trwałe	150 832	152 304
Wartości niematerialne	23 220	23 904
Nieruchomości inwestycyjne	64 562	63 587
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	9 415	8 162
Kaucje z tytułu umów z klientami	7 800	14 837
Pożyczki udzielone	85 223	79 231
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	192	0
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 722	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	72 076	59 063
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	417 042	401 088
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE		
Zapasy	509 628	543 540
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	432 469	384 515
Kaucje z tytułu umów z klientami	20 002	22 300
Aktywa kontraktowe	413 649	301 259
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 486	12 939
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	637	1 383
Pożyczki udzielone	8 695	8 230
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	137 895	137 948
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	1 525 462	1 412 115
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 525 462	1 412 115
AKTYWA RAZEM	1 942 504	1 813 203

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	stan na dzień 30.09.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507

Opis	stan na dzień 30.09.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	63 894
Pozostałe kapitały rezerwowe	1 586	4 444
Zyski (straty) zatrzymane	192 711	230 298
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	263 607	302 143
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	79 854	81 811
Kapitał własny ogółem	343 462	383 954
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 255	12 179
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	130 590	126 479
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	42 523	43 249
Rezerwy długoterminowe	73 605	64 440
Kaucje z tytułu umów z klientami	54 727	46 714
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	975	4 916
Zobowiązania długoterminowe razem	304 675	297 977
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	484 072	415 311
Zobowiązania kontraktowe	347 543	322 985
Kaucje z tytułu umów z klientami	65 531	66 018
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	116 005	39 721
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	30 950	31 342
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	2 249	2 213
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	4 423	9 269
Rezerwy krótkoterminowe	243 595	244 412
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 294 367	1 131 271
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 294 367	1 131 271
Zobowiązania ogółem	1 599 042	1 429 248
PASYWA RAZEM	1 942 504	1 813 203

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

	01.01.2023 r. – 30.09.2023 r.	01.01.2022 r. – 30.09.2022 r.	01.07.2023 r. – 30.09.2023 r.	01.07.2022 r. – 30.09.2022 r.
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Przychody z umów z klientami	1 833 305	1 595 247	597 704	575 883
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 786 990	1 469 156	610 644	539 523
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	46 315	126 092	-12 940	36 360
Koszty sprzedaży	7 330	14 855	2 497	4 703
Koszty zarządu	42 071	43 363	13 958	13 967
Pozostałe przychody operacyjne	7 620	7 181	2 716	1 706
Pozostałe koszty operacyjne	5 634	8 367	2 161	2 407
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-1 100	66 688	-28 841	16 989

	01.01.2023 r. – 30.09.2023 r.	01.01.2022 r. – 30.09.2022 r.	01.07.2023 r. – 30.09.2023 r.	01.07.2022 r. – 30.09.2022 r.
Przychody finansowe	14 047	16 344	6 250	5 107
Koszty finansowe	30 305	16 112	6 553	5 141
Oczekiwane straty kredytowe	4 109	6 007	3 791	2 941
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-145	1 058	-150	-1
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-21 612	61 971	-33 085	14 013
Podatek dochodowy	-4 146	12 437	-6 547	2 853
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-17 467	49 533	-26 538	11 160
Zysk (strata) netto	-17 467	49 533	-26 538	11 160
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-30 510	26 820	-26 805	2 205
- udziałom niesprawnym kontroli	13 043	22 714	267	8 956

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-17 467	49 533	-26 538	11 160
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-3 970	-12 586	-8 818	-12 512
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-3 970	-12 586	-8 818	-12 512
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-3 970	-12 586	-8 818	-12 512
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-754	-2 391	-1 676	-2 377
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-3 216	-10 194	-7 143	-10 135
Całkowite dochody ogółem	-20 682	39 339	-33 680	1 026
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	-33 725	16 625	-33 948	-7 930
udziałom niesprawnym kontroli	13 043	22 714	267	8 956

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

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZNIA 2023 R.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 078	-7 078	-15 000	-22 078
Program motywacyjny		358	1 910		2 268		2 268
Zysk (strata)				-30 510	-30 510	13 043	-17 467
Inne skumulowane całkowite dochody		-3 216			-3 216		-3 216
Całkowite dochody	0	-3 216	0	-30 510	-33 725	13 043	-20 682
Zmiany w kapitale własnym	0	-2 858	1 910	-37 587	-38 535	-1 957	-40 492
Stan na 30 WRZEŚNIA 2023 r.	3 507	1 586	65 804	192 711	263 607	79 854	343 462
Stan na 31 GRUDNIA 2021 r.	3 507	-1 290	62 154	244 175	308 546	68 467	377 013
Korekta błędu	-	-	-	-5 034	-5 034	-	-5 034
Stan na 01 STYCZNIA 2022 R.	3 507	-1 290	62 154	239 142	303 512	68 467	371 979
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli	-	-	-	-16 085	-16 085	-11 672	-27 757
Zwrot wkładów	-	-	-	-	-	-14 938	-14 938
Objęcie kontroli	-	-	-	-	-	16 379	16 379
Program motywacyjny	-	1 252	1 740	-	2 992	-	2 992
Zysk (strata)	-	-	-	26 820	26 820	22 714	49 533
Inne skumulowane całkowite dochody	-	-10 194	-	-	-10 194	-	-10 194
Całkowite dochody	-	-10 194	-	26 820	16 625	22 714	39 339
Zmiany w kapitale własnym	-	-8 942	1 740	10 734	3 532	12 483	16 015
Stan na 30 WRZEŚNIA 2022 r.	3 507	-10 233	63 894	249 876	307 044	80 950	387 994

SPRAWOZDANIE Z PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	01.01.2023 r. - 30.09.2023 r.	01.01.2022 r. - 30.09.2022 r.
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	-21 612	61 971
II. Korekty razem	7 016	-132 661
1. Amortyzacja	21 079	18 942
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-161	18
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	20 004	14 513
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-13 895	-9 048
5. Zmiana stanu rezerw	8 348	65 497
6. Zmiana stanu zapasów	32 607	-27 844
7. Zmiana stanu należności	-152 368	-293 160
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	91 348	97 956
9. Inne korekty	53	465
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-14 597	-70 690
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-6 460	-29 242
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-21 056	-99 933
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-5 137	-63 985
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 462	1 845
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	1 975	1 800
Odsetki otrzymane	2 180	435
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	120	0
Pożyczki udzielone stronom trzecim	0	-10 704
Środki pieniężne z połączenia/objęcia kontroli	0	23 869
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	3 244	-6 177
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 844	-52 918
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	196 072	189 862
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-118 689	-137 660
Nabycie akcji (udziałów) własnych	0	-14 938
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-14 623	-9 928
Zapłacone odsetki	-19 423	-15 473
Wypłacone dywidendy	-22 618	-21 323
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-3 722	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	16 997	-9 460
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-216	-162 310
Różnice kursowe	163	16
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-53	-162 294
Środki pieniężne na początek okresu	137 948	271 461
Środki pieniężne na koniec okresu	137 895	109 167
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	40 369	43 693

Podpisy osób zarządzających – Zarząd Unibep SA

.....
Dariusz Blocher
Prezes Zarządu Unibep SA

.....
Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Leszek Gołębiewski
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Adam Poliński
Członek Zarządu Unibep SA

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Przemysław Janiszewski
Członek Zarządu Unibep SA



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

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

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