

Komentarz Zarządu do wyników finansowych Grupy Unibep za I kwartał 2023 roku

Grupa Unibep	Rachunek zysków i strat				
	(tys. zł)	IQ 2023	IQ 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż		523 674	419 067	104 607	25,0%
Zysk brutto ze sprzedaży		29 347	34 511	-5 164	-15,0%
<i>% sprzedaży</i>		<i>5,6%</i>	<i>8,2%</i>		<i>-2,6 p.p.</i>
Zysk operacyjny		12 908	17 326	-4 418	-25,5%
<i>% sprzedaży</i>		<i>2,5%</i>	<i>4,1%</i>		<i>-1,6 p.p.</i>
Zysk brutto		6 528	18 012	-11 484	-63,8%
<i>% sprzedaży</i>		<i>1,2%</i>	<i>4,3%</i>		<i>-3,1 p.p.</i>
Zysk netto		4 414	15 027	-10 613	-70,6%
<i>% sprzedaży</i>		<i>0,8%</i>	<i>3,6%</i>		<i>-2,8 p.p.</i>
Zysk netto - przypadający					
akcjonariuszom jednostki		4 269	9 721	-5 452	-56,1%
<i>% sprzedaży</i>		<i>0,8%</i>	<i>2,3%</i>		<i>-1,5 p.p.</i>

Grupa Unibep w I kwartale 2023 roku uzyskała sprzedaż na poziomie 523 mln zł, co oznacza wzrost r/r o 25%. Dokonał się on głównie w segmencie budowlanym w wyniku większej aktywności w obszarach generalnego wykonawstwa oraz energetyczno-przemysłowym.

Zysk operacyjny Grupy ukształtował się na poziomie o 25% niższym niż w analogicznym okresie roku ubiegłego. Na spadek wyniku operacyjnego największy wpływ miała niższa rentowność brutto ze sprzedaży segmentu modułowego oraz segmentu developerskiego.

Zysk brutto Grupy Unibep ukształtował się na poziomie o ok. 64% niższym niż przed rokiem. Oprócz czynników wskazanych powyżej - istotny wpływ na to miał wynik na działalności finansowej (pogorszenie o 6,2 mln zł względem I kwartału roku ubiegłego) - głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych oraz wyceny aktywów finansowych.

Mniejszy spadek zysku netto przypadającego akcjonariuszom spółki dominującej niż zysku brutto związany był z realizacją w I kwartale 2022 r. kontraktu w ramach joint venture (JV), z którego wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Unibep S.A. W I kwartale 2023 r. w wynikach Grupy nie rozpoznano istotnych wartości z takich kontraktów.

Na koniec I kwartału 2023 r. stan środków pieniężnych Grupy wyniósł 108 mln zł wobec 181 mln zł na koniec IQ 2022r. Zgodnie ze sprawozdaniem z przepływów środków pieniężnych w porównaniu z końcem 2022r. obniżył się on o 29 mln zł r/r. Zmniejszenie stanu środków pieniężnych było związane z działalnością operacyjną (- 52 mln zł głównie za sprawą zmniejszenia stanu zobowiązań niefinansowych). Dodatkowo przepływy w kwocie 22 mln zł Grupa odnotowała na działalności finansowej zwłaszcza w wyniku zwiększenia salda zobowiązań finansowych o ok. 34 mln zł.

Generalne Wykonawstwo Budownictwo Energetyczno-Przemysłowe Infrastruktura	Rachunek zysków i strat		
	Segment Budowlany		
	(tys. zł)	IQ 2023	IQ 2022
Sprzedaż	409 548	318 971	90 577
Zysk brutto ze sprzedaży	15 299	13 933	1 366
<i>% sprzedaży</i>	<i>3,7%</i>	<i>4,4%</i>	
Zysk operacyjny	5 014	3 618	1 396
<i>% sprzedaży</i>	<i>1,2%</i>	<i>1,1%</i>	
Zysk brutto	1 213	4 610	-3 397
<i>% sprzedaży</i>	<i>0,3%</i>	<i>1,4%</i>	
Portfel zamówień	3 374	3 220	154
Kontraktacja	303	1 387	-1 084

W **Segmencie Budowlanym**, obejmującym obszary generalnego wykonawstwa, infrastruktury i energetyczno-przemysłowy sprzedaż wyniosła 409 mln zł (wzrost o 28% r/r). Największy wzrost dokonał się w obszarze energetyczno- przemysłowym – o ok.92 mln zł. Jest to efekt rosnącego portfela zamówień tego obszaru, gdzie aktualnie realizujemy kilkanaście kontraktów (biznes rozpoczął swoją działalność w I kwartale 2022 r., w tym okresie posiadał trzy aktywne umowy).

Na podobnym poziomie prezentuje się rentowność operacyjna (w analizowanym okresie 1,2% wobec 1,1% rok wcześniej). Pozytywny wpływ na zysk okresu ma obszar energetyczno-przemysłowy, w którym realizowane są wyższe marże niż w innych obszarach. Spadek rentowności brutto segmentu budowlanego związany był z wcześniej wspomnianym wynikiem na działalności finansowej.

Podobnie jak cała branża, w I kwartale 2023 r. Segment Budowlany w mniejszym stopniu niż rok wcześniej odczuwał skutki wojny w Ukrainie. Zauważalny był dobry dostęp do kluczowych materiałów budowlanych, jak i podwykonawców. Mimo wciąż wysokiej inflacji ceny kosztów wytworzenia nie charakteryzują się tak dużą zmiennością i niepewnością, jak miało to miejsce rok temu. Mimo zauważalnej stabilizacji Zarząd identyfikuje szereg ryzyk związanych z tym obszarem działalności. Związane są one przede wszystkim z dokończeniem realizacji kontraktów dotkniętych spadkiem rentowności wywołanej wzrostem cen i usług w ubiegłych latach oraz ryzykiem wzrostu przeterminowanych należności.

Na wynik Segmentu Budowlanego wpływ miały waloryzacje kontraktów realizowanych zarówno dla inwestorów publicznych (głównie infrastruktura), jak i prywatnych. Presja waloryzacyjna (w związku z wysokimi cenami usług i materiałów) w dalszym ciągu będzie odczuwana przynajmniej na części realizowanych inwestycji.

W ramach Segmentu Budowlanego w I kwartale 2023 r. pozyskaliśmy do realizacji kontrakty o łącznej wartości ponad 300 mln zł, uzyskując portfel zamówień o wartości ok. 3,4 mld zł. Istotny spadek liczby nowych zleceń w porównaniu z rokiem ubiegłym podyktowany jest efektem bazy z I kwartału 2022 roku, w którym Grupa podpisała znaczące umowy w obszarze generalnego wykonawstwa oraz infrastruktury. Niemniej w całym roku 2023 w porównaniu z rokiem 2022 poziom kontraktacji powinien być na zbliżonym poziomie.

W najbliższym okresie działalność tego segmentu skupiona będzie na pozyskiwaniu oraz uruchamianiu nowych kontraktów, w oparciu o zaktualizowane koszty realizacji oraz przepływy pieniężne.

Grupa Unidevelopment	Rachunek zysków i strat		
	Segment Developerski		
(tys. zł)	IQ 2023	IQ 2022	odchylenie
Sprzedaż	73 615	76 727	-3 112
Zysk brutto ze sprzedaży	21 200	24 115	-2 916
<i>% sprzedaży</i>	<i>28,8%</i>	<i>31,4%</i>	
Zysk operacyjny	16 066	18 960	-2 894
<i>% sprzedaży</i>	<i>21,8%</i>	<i>24,7%</i>	
Zysk brutto	15 959	19 167	-3 208
<i>% sprzedaży</i>	<i>21,7%</i>	<i>25,0%</i>	

W wyniku I kwartału 2023 r. **Segmentu Developerskiego** Grupa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 144 lokali (w tym jednego w ramach wspólnego przedsięwzięcia), w porównaniu ze sprzedażą 152 lokali (w tym 84 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w I kwartale 2022 r. Na wynik finansowy za I kwartał 2023 r. wpływają głównie przekazania projektów: Osiedle Idea w Radomiu (78), Latte w Warszawie (65), Ursa Sky w Warszawie (jeden). Sprzedaż developerska w I kwartale 2023 roku osiągnęła wolumen 107 mieszkań w porównaniu ze 112 lokalami w I kwartale 2022 r.

Grupa Unidevelopment wypracowała zysk operacyjny na poziomie 16,1 mln zł (w porównaniu z 19,0 mln zł w I kwartale 2022 r.). Spadek rentowności tego segmentu spowodowany jest inną strukturą sprzedanych lokali. W I kwartale 2023r. w portfolio Grupy więcej było zrealizowanych projektów o podstawowym standardzie (low-end), niż w I kwartale 2022 r., gdzie rozpoznano sprzedaż mieszkań o podwyższonym standardzie (lower-middle). Mimo zmniejszenia rentowności tego segmentu, Zarząd nie dostrzega negatywnych tendencji na rynku developerskim. Nie wystąpiły tendencje do obniżania cen, a popyt na nowe mieszkania ustabilizował się na poziomie zbliżonym do roku 2022.

Naszym głównym zadaniem w ramach Segmentu Deweloperskiego jest sprawne uruchamianie nowych projektów zgodnie z harmonogramem oraz w atrakcyjnej i dostosowanej do potrzeb rynkowych ofercie (projekty Sadyba Spot w Warszawie i Kusocińskiego w Trójmieście). W ostatnich latach obserwujemy wydłużający się czas uzyskiwania wszelkich pozwoleń w segmencie developerskim co może skutkować opóźnieniem rozpoczęcia realizacji niektórych naszych projektów.

Unihouse	Rachunek zysków i strat		
	Segment Modułowy		
(tys. zł)	IQ 2023	IQ 2022	odchylenie
Sprzedaż	64 419	55 760	8 659
Zysk brutto ze sprzedaży	-4 390	119	-4 509
<i>% sprzedaży</i>	<i>-6,8%</i>	<i>0,2%</i>	
Zysk operacyjny	-6 022	-2 284	-3 738
<i>% sprzedaży</i>	<i>-9,3%</i>	<i>-4,1%</i>	
Zysk brutto	-8 462	-3 326	-5 137
<i>% sprzedaży</i>	<i>-13,1%</i>	<i>-6,0%</i>	
Portfel zamówień	144	360	-216
Kontraktacja	89	115	-26

Segment Modułowy, realizowany i nadzorowany przez Unihouse SA., w I kwartale 2023 r. uzyskał sprzedaż na poziomie 64 mln zł, co oznacza wzrost r/r o ponad 8 mln zł. Strata brutto tego segmentu

była ponad dwukrotnie wyższa niż przed rokiem. Zmniejszenie rentowności tego obszaru związane jest z korektą marż na kontraktach w wyniku większych kosztów produkcji (wzrost cen materiałów i usług podwykonawców, większe koszty frachtów i transportu lądowego), które nie zostały zwaloryzowane przez inwestorów w 2022 roku. W I kwartale 2023 roku kontrakty te wciąż były realizowane, w związku z czym średnia marża kontraktów w tym okresie była istotnie niższa niż przed rokiem.

Ujemnego wyniku segmentu modułowego spodziewamy się również w II kwartale 2023 r. i tym samym w całym I półroczu 2023 r. W następnych kwartałach oczekujemy wejścia w życie nowo pozyskiwanych kontraktów, z wyższymi marżami oraz z zapisanymi w umowach klauzulami waloryzacyjnymi. Niemniej w całym 2023 r. wynik na tej części działalności Grupy pozostanie ujemny.

W I kwartale 2023 r. odnotowano znaczący wzrost wolumenu produkcji, co oceniamy pozytywnie z perspektywy ciągłego wzrostu efektywności naszej fabryki. W analizowanym okresie produkcja wyniosła 10.579 m². W analogicznym okresie 2022 r. wyprodukowano 3.484 m².

W omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł 89 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień tego segmentu o wartości 144 mln zł.. Ponadto, ok. 100 mln zł stanowią kontrakty warunkowe, których rozpoczęcie realizacji zależy od decyzji zamawiających, spełnienia warunków administracyjnych, pozyskania finansowania lub osiągnięcia poziomu sprzedaży lokali. Obecny poziom zleceń jest niewystarczający do pełnego obłożenia produkcji, jednak mając na uwadze liczbę i wartość projektów będących w fazie uzgodnień oczekujemy, że w całym 2023 r. wartość podpisanych umów będzie zbliżona do II półrocza 2022 r.

Najważniejszym zadaniem w ramach Segmentu Modułowego jest pozyskanie nowych zamówień skalkulowanych w oparciu o aktualną prognozę kosztów oraz z wynegocjowanymi klauzulami waloryzacyjnymi, które w najbliższej perspektywie pozwolą na sprawne przygotowanie i zapewnienie ciągłości produkcji.

Perspektywy

W I kwartale 2023 r. Grupa Unibep pozyskała kontrakty o łącznej wartości ok. 390 mln zł. Tym samym portfel do realizacji od II kwartału 2023 r. wynosi ok. 3,5 mld zł. Perspektywy kolejnych okresów w tym zakresie Zarząd ocenia pozytywnie, zwłaszcza w obszarach energetyczno- przemysłowym oraz infrastruktury. Otoczenie rynkowe jest stabilne, a liczba pojawiających się nowych przetargów pozwoli z jednej strony na osiągnięcie przychodów w roku 2023 na poziomie nie niższym niż przed rokiem, z drugiej zaś na zbudowanie lepszego jakościowo portfela zleceń na przyszłość.

Zarząd będzie kontynuował negocjacje zmierzające do waloryzacji części realizowanych kontraktów oraz uzgodnienia klauzul waloryzacyjnych w nowo podpisywanych umowach. Zwiększenie wskaźników waloryzacyjnych przez zamawiających w budownictwie kubaturowym i infrastrukturalnym pozwoli zniwelować skutki dotychczasowych wzrostów cen materiałów i usług. Zabiegi o korektę naszych wynagrodzeń podejmować będziemy zarówno w sektorze publicznym, jak i prywatnym.

Znacznego potencjału rozwoju Zarząd upatruje w obszarze działalności energetyczno-przemysłowej, oraz infrastruktury drogowo-mostowej. Mimo krótkiego okresu rozwoju tych segmentów zbudowaliśmy stabilny portfel zamówień, obejmujący nie tylko kontrakty z obszaru energetycznego, ale również przemysłowego i drogowego.

Jak wcześniej wspomniano w Segmencie Deweloperskim dostrzegamy stabilizację rynku. Liczba nowych klientów jest porównywalna z rokiem 2022, a ceny mieszkań utrzymują się na zbliżonym poziomie. Posiadamy potencjał na wybudowanie ponad 5 tys. lokali w ramach inwestycji

wieloetapowych. W najbliższym okresie działania w ramach Grupy koncentrować się będą na uruchomieniu nowych projektów w założonych w budżecie terminach.

Największym wyzwaniem stojącym przed nami w ramach Segmentu Modułowego jest zbudowanie portfela zamówień zapewniającego optymalne obciążenie fabryki i wykorzystanie mocy produkcyjnych. Opierać się to będzie na rozwijaniu współpracy ze stałymi partnerami oraz standaryzacji i powtarzalności produktów z uwzględnieniem klauzul waloryzacyjnych w nowo pozyskiwanych umowach.

Mimo zauważalnej stabilizacji, w ocenie Zarządu, ze względu na wyzwania rynkowe cały rok 2023 będzie rokiem wymagającym. W związku z tym w Grupie Unibep rozpoczął się przegląd ryzyk biznesowych poszczególnych kontraktów. W ramach przeglądu zostaną ocenione możliwości prowadzonych projektów w zakresie realizowanej marży oraz generowanych przepływów pieniężnych w perspektywie krótko oraz średnioterminowej. Od wyników przeglądu uzależniona będzie ewentualna korekta rocznego budżetu Grupy Unibep.