

I Q 2023



SKRÓCONY SKONSOLIDOWANY RAPORT

ZA I KWARTAŁ 2023 ROKU

BIELSK PODLASKI, 30 MAJA 2023 ROKU

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

Skrócone sprawozdania finansowe za okres I kwartału 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. 8
3.	Omówienie sytuacji finansowej	str. 19
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	str. 41
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	str. 43
6.	Inne istotne informacje Grupy	str. 48
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	str. 54

WYBRANE DANE FINANSOWE



KONTRAKTY PODPISANE
W IQ2023 ROKU

392

mIn PLN



ZYSK NETTO
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
(-56%)

4,3

mIn PLN



ZYSK NETTO (-71%)

4,4

mIn PLN



PORTFEL ZAMÓWIEN
(SEGMENT BUDOWLANY
I MODUŁOWY)

3 518

mIn PLN



ŚRODKI PIENIĘŻNE (-21%)

108

mIn PLN



EBITDA

19,7

mIn PLN



PRZYCHÓD (25%)

524

mIn PLN



KAPITALIZACJA NA GPW
(31 MARCA 2023 R.)

256

mIn PLN



SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA
LOKALI MIESZKANIOWYCH
W IQ2023 ROKU

107

lokali



ZATRUDNIENIE
(STAN NA 31 MARCA 2023 R.)

1 688

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			tys. EUR	
	I kwartał 2023 r.	I kwartał 2022 r.	r/r	I kwartał 2023 r.	I kwartał 2022 r.
Przychody netto ze sprzedaży	523 674	419 067	25,0%	111 408	90 176
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	19 665	23 321	-15,7%	4 184	5 018
% sprzedaży	3,8%	5,6%	-1,8 p.p.		
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	12 908	17 326	-25,5%	2 746	3 728
% sprzedaży	2,5%	4,1%	-1,6 p.p.		
Zysk netto	4 414	15 027	-70,6%	939	3 234
% sprzedaży	0,8%	3,6%	-2,8 p.p.		
Zysk netto jednostki dominującej	4 269	9 721	-56,1%	908	2 092
% sprzedaży	0,8%	2,3%	-1,5 p.p.		

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	tys. PLN, na dzień			tys. EUR, na dzień	
	31.03.2023 r.	31.12.2022 r.	r/r	31.03.2023 r.	31.12.2022 r.
Aktywa trwałe	408 721	401 088	1,90%	87 418	85 522
Aktywa obrotowe	1 376 857	1 412 115	-2,50%	294 483	301 097
Aktywa / Pasywa	1 785 578	1 813 203	-1,50%	381 901	386 619
Kapitał własny	389 484	383 954	1,40%	83 303	81 868
Kapitał obcy	1 396 094	1 429 248	-2,30%	298 598	304 750
Środki pieniężne na koniec okresu	108 492	137 948	-21,40%	23 204	29 414

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	I kwartał 2023 r.	I kwartał 2022 r.	I kwartał 2023 r.	I kwartał 2022 r.
Przepływy z działalności operacyjnej	-52 453	-61 026	-11 159	-13 132
Przepływy z działalności inwestycyjnej	1 264	8 694	269	1 871
Przepływy z działalności finansowej	21 796	-37 692	4 637	-8 111
Przepływy pieniężne netto ogółem	-29 393	-90 024	-6 253	-19 372

Przyjęte zasady przeliczeń

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

- na dzień 31.03.2023 1 EUR = 4,6755 PLN,
- na dzień 31.12.2022 1 EUR = 4,6899 PLN.

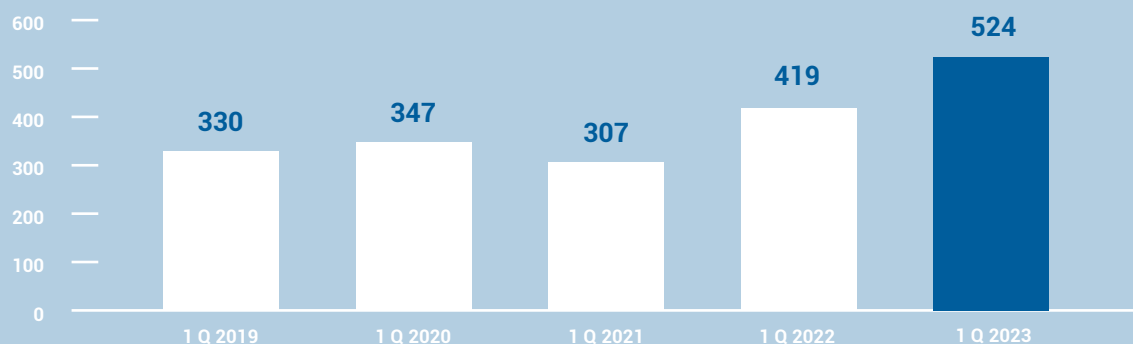
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego:

- miesiące zakończone 31.03.2023 1 EUR = 4,7005 PLN,
- miesiące zakończone 31.03.2022 1 EUR = 4,6472 PLN.

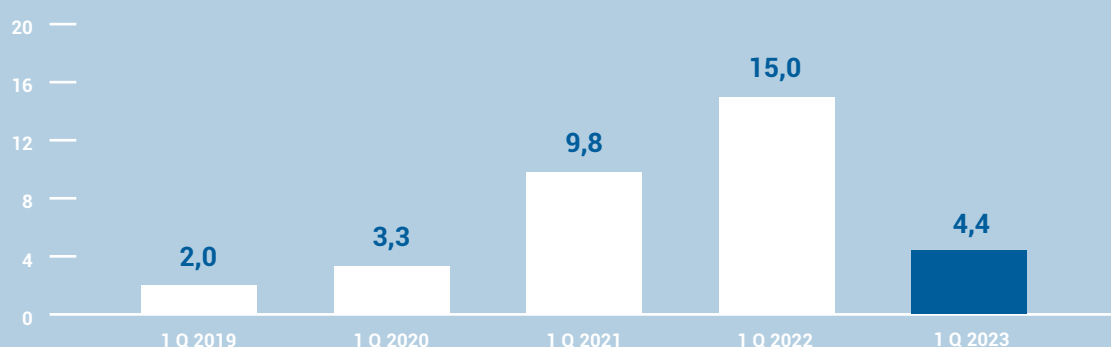
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	I kwartał 2023 r.	I kwartał 2022 r.	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	2,46%	4,13%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	0,84%	3,59%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	1,14%	3,92%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,62%	3,45%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,78	0,75	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,22	1,34	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,10	0,20	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

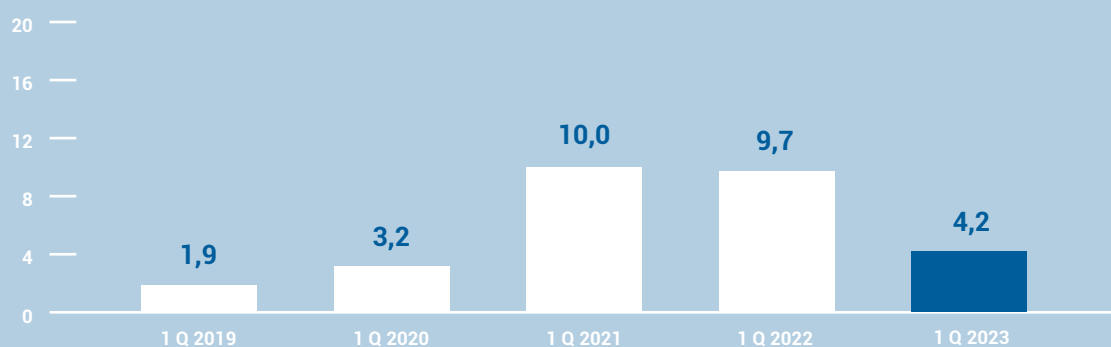
PRZYCHÓD [mln PLN]



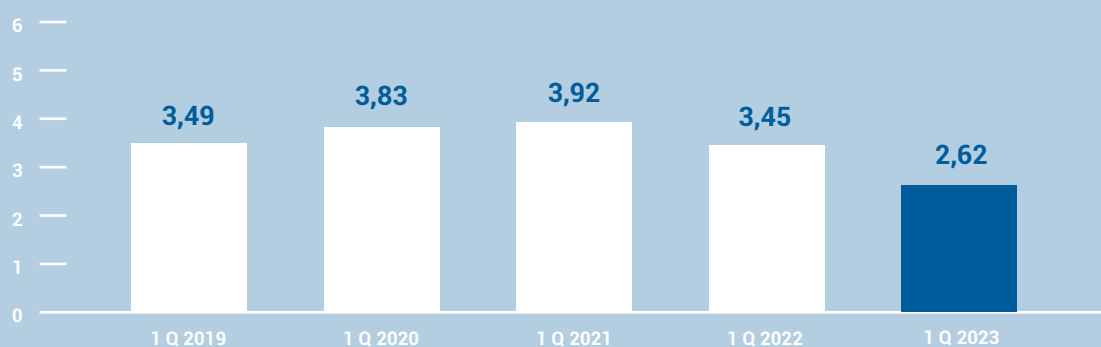
ZYSK NETTO [mln PLN]



ZYSK NETTO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [mln PLN]



RELACJA KOSZTÓW ZARZĄDU DO PRZYCHODÓW – GRUPA UNIBEP [%]



2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1 ZDARZENIA W OKRESIE I KWARTAŁU 2023

1. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: „Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa Szkoły Podstawowej nr 3 w Pruszkowie”

W dniu 5 stycznia 2023 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, zawarła z Gminą Miastem Pruszków umowę na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: „Rozbudowa, przebudowa i nadbudowa Szkoły Podstawowej nr 3 w Pruszkowie”.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 28,0 mln zł netto. Termin realizacji zadania wynosi 540 dni od dnia zawarcia Umowy. (RB 3/2023)

2. Zawarcie umowy na realizację zadania pn. „Rozbudowa systemu ciepłowniczego Orzysza - budowa kotłowni bazującej na produkcji energii cieplnej ze spalania biomasy”

W dniu 18 stycznia 2023 r. Unibep S.A. podpisał umowę na zaprojektowanie i wykonanie w formule „pod klucz” modernizacji istniejącej Ciepłowni w Orzyszu polegającej na budowie układu produkcji energii cieplnej z wykorzystaniem OZE biomasa.

Zamawiającym jest Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Orzyszu. Wynagrodzenie należne Emitentowi za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 29,3 mln zł brutto, tj. ok. 23,8 zł mln netto. Okres realizacji inwestycji: IQ 2023 r. - IVQ 2023 r. (RB 6/2023)

3. Zmiany w Radzie Nadzorczej Unibep SA

26 stycznia 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał rezygnację Dariusza Mariana Kacprzyka z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem od dnia 27 stycznia 2023 r. Przyczyną rezygnacji, jak wskazano, są powody osobiste.

1 marca 2023 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep SA podjęło uchwałę dot. powołania z tym samym dniem Jakuba Marka Karnowskiego do Rady Nadzorczej Unibep SA VI kadencji.

4. Podpisanie Planu Połączenia pomiędzy Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim i Budrex sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku oraz pierwsze zawiadomienie akcjonariuszy o zamiarze połączenia

W dniu 27 stycznia 2023 r. Zarząd Emitenta poinformował o uzgodnieniu i podpisaniu Planu połączenia ze spółką Budrex Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. (RB 8/2023)

O zamiarze połączenia Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim z Budrex Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku rynek poinformowano raportem bieżącym nr 69/2022 z dnia 15 grudnia 2022 r.

W dniu 1 marca Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Unibep SA podjęło uchwałę w sprawie połączenia spółek. (RB 16/2023).

W dniu 3 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia Emitenta ze spółką zależną Budrex Sp. z o.o. (RB 27/2023)

5. Zawarcie umowy na realizację trzeciego etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „SOHO” przy ulicy Mińskiej w Warszawie

W dniu 27 stycznia 2023 r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa III etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „SOHO” przy ul. Mińskiej w Warszawie.



Zamawiającym jest Yawa Sp. z o.o. 4 Sp. k. z siedzibą w Warszawie, spółka należąca do Yareal Polska Sp. z o.o.

Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 72,9 mln zł netto. Okres realizacji inwestycji IQ 2023 r. - IVQ 2024 r. (RB 10/2023)

6. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Flüchtlingswohnen Potsdam” na rynku niemieckim

W dniu 16 lutego 2023 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, zawarła z konsorcjum ARGE Flüchtlingswohnen Potsdam składającego się ze spółek: AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie oraz WOLFF _ MÜLLER Hoch-und Industrie-bau GmbH _ Co. KG Zweigniederlassung Modulares Wohnen z siedzibą w Stuttgarcie umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Flüchtlingswohnen Potsdam” w mieście Poczdam w Niemczech.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 7,9 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 37,7 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na IIIQ 2023 roku, a zakończenie inwestycji na IVQ 2023 roku. (RB 13/2023)

W IQ 2023 roku rozpoczęto produkcję.

7. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Arvollveien” na rynku norweskim

W dniu 1 marca 2023 r. spółka zależna od Emitenta UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła z AS RVOLLVEIEN 15 z siedzibą w Oslo umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Arvollveien” w Oslo w Norwegii.

Uzgodnione wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 54,0 mln NOK netto, co na dzień zawarcia Umowy stanowi ok. 23,1 mln PLN netto. Rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest na IIIQ 2023 r. Prace projektowe rozpoczęły się w IQ 2023 roku. (RB 15/2023)

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

W dniu 2 marca 2023 r. Unibep SA otrzymał od Zamawiającego (UDI TAU Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie) pisemne polecenie rozpoczęcia I etapu prac w ramach Inwestycji, obejmującego realizację budynków C1 i C2. (RB 20/2023.

O zawarciu umowy Emitent informował w raporcie bieżącym nr 61/2022.

9. Zawarcie umowy na realizację inwestycji budowlanej przy ulicy Talarowej w Warszawie

W dniu 10 marca 2023 r. Unibep SA zawarł warunkową umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej pn. „Nova Talarowa” przy ulicy Talarowej w Warszawie.

Zamawiającym jest Bouygues Immobilier Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 47,0 mln zł netto. Zakończenie realizacji Inwestycji planowane jest na IVQ 2024 r. (RB 21/2023)

W dniu 27 kwietnia 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał od Zamawiającego polecenie rozpoczęcia robót, w związku z czym z tym samym dniem Umowa weszła w życie. (RB 39/2023)

10. Zawarcie umowy na wykonanie zadania pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2524W Lelis - Długi Kąt - Kadzidło na terenie gmin Lelis i Kadzidło”

W dniu 13 marca 2023 r. Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zadania pn.: „Rozbudowa drogi powiatowej nr 2524W Lelis - Długi Kąt - Kadzidło na terenie gmin Lelis i Kadzidło” w województwie mazowieckim.

Zamawiającym jest Powiat Ostrołęcki - Zarząd Dróg Powiatowych w Ostrołęce z siedzibą w Ostrołęce. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 22,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 20 miesięcy od dnia zawarcia Umowy. (RB 23/2023)



11. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Abrahama w Warszawie

W dniu 15 marca 2023 r. Unibep S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej pn. „Abrahama 14” przy ulicy Abrahama w Warszawie.

Zamawiającym jest SG Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Użytkownikiem wieczystym nieruchomości na której realizowana będzie inwestycja jest Spółdzielnia Mieszkanio-wa „ORLIK - JANTAR”.

Okres realizacji Inwestycji: IQ 2023 r. - IVQ 2024 r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 32,1 mln zł netto. (RB 24/2023)

12. Zawarcie umowy w przedmiocie rozbudowy i przebudowy zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim

W dniu 24 marca 2023 r. Unibep S.A. podpisał umowę z Umicore Poland Sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach w przedmiocie rozbudowy i przebudowy zakładu produkcji materiałów katodowych w Radzikowicach w województwie opolskim.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi 61,2 mln zł netto. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji zaplanowano w IIQ 2023 r., a zakończenie w IVQ 2023 r. (RB 25/2023)

13. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Przebudowa i rozbudowa ul. Władysława Raginisa do granicy Miasta Białystok - wylot drogi wojewódzkiej Nr 676 w stronę Supraśla”

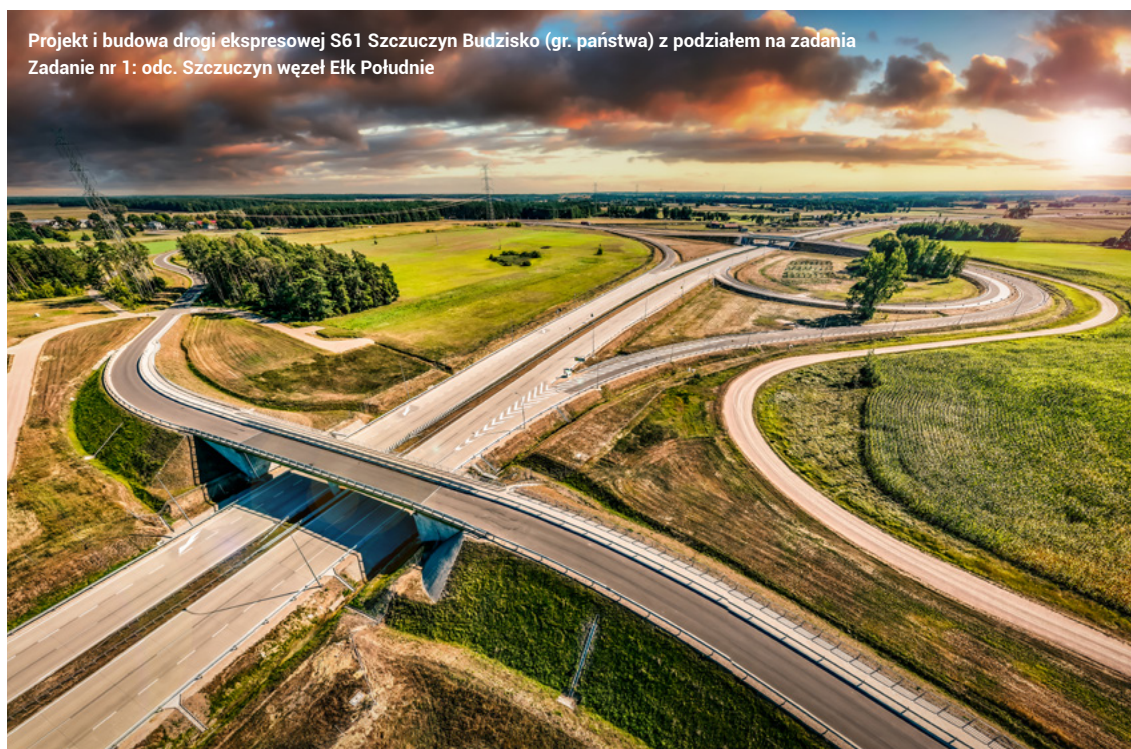
W dniu 28 marca 2023 r. Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku dokonał wyboru jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego na realizację inwestycji pn.: „Przebudowa i rozbudowa ul. Władysława Raginisa do granicy Miasta Białystok - wylot drogi wojewódzkiej Nr 676 w stronę Supraśla”. Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 37,7 mln zł brutto, tj. ok. 30,6 mln zł netto. (RB 26/2023)

W dniu 12 kwietnia 2023 r. Unibep SA zawarł umowę z Zamawiającym. Termin realizacji Inwestycji wynosi 15 miesięcy od dnia zawarcia Umowy (z wyłączeniem okresów zimowych trwających od 15 grudnia do 15 marca). (RB 33/2023)

2.2 UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

- a. W dniu 5 stycznia 2023 r. Unibep S.A. podpisał aneks do umowy udzielenia kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych z WIENER TU S.A. przedłużający umowę do dnia 10.12.2023 r.
- b. W dniu 10 stycznia 2023 r. Unibep S.A. podpisał aneks do umowy udzielenia kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych z Sopockim Towarzystwem Ubezpieczeń ERGO Hestia S.A. zwiększający limit gwarancyjny do 100 mln zł.
- c. W dniu 23 stycznia 2023 r. Unibep S.A. podpisał na czas nieokreślony umowę udzielenia gwarancji ubezpieczeniowych z Towarzystwem Ubezpieczeń Wzajemnych „TUW” na kwotę 15 mln zł.
- d. W dniu 26 stycznia 2023r. Unibep S.A. przedłużył z Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 143 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2024 r.
- e. W dniu 27 stycznia 2023r. Unibep S.A., Budrex Sp. z o.o. oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Bankiem PEKAO S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2024 r.
- f. W dniu 2 lutego 2023 r. Unibep S.A. podpisał aneks do umowy udzielenia gwarancji kontrak-



- towych z TUIR Allianz Polska S.A. przedłużający umowę do dnia 31.12.2023 r.
- g. W dniu 10 lutego Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. podpisały z mBank S.A. trójstronną umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 29 stycznia 2024r. i zastąpiła poprzednią umowę o finansowanie.
 - h. W dniu 28 lutego 2023r. Unibep S.A. przedłużył z BGK umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowa została przedłużona do 29 lutego 2024r.
 - i. W dniu 28 lutego 2023r. Unihouse S.A. przedłużył z BGK umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 20 mln zł. Umowa została przedłużona do 29 lutego 2024 r.

2.3 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

1. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. warunkowej umowy o współpracy w zakresie produkcji modułów na rynek niemiecki

W dniu 3 kwietnia 2023 r. Zarząd UNIBEP S.A. powziął informację o podpisaniu przez UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim z tym samym dniem umowy o współpracy w zakresie produkcji modułów przeznaczonych na rynek niemieckim.

Zamawiającym jest AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie. Umowa stanowi kontynuację dotychczasowej współpracy stron i obowiązuje do końca 2026 r. (RB 29/2023)

W dniu 19 kwietnia 2023 r. umowa została zatwierdzona przez zgromadzenie wspólników zamawiającego, skutkiem czego z tym samym dniem weszła w życie. (RB 35/2023)

2. Emisja obligacji przez spółkę zależną Unidevelopment S.A.

W dniu 5 kwietnia 2023r. spółka zależna Unidevelopment S.A. dokonała emisji 23.500 obligacji serii A o wartości nominalnej i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1.000 zł, tj. do łącznej kwoty 23,5 mln zł.

W dniu 30 maja 2023r. Unidevelopment S.A. wyemitował 11.400 sztuk obligacji serii B o łącznej wartości 11,4 mln zł. Wykup obligacji nastąpi w dniu 5 kwietnia 2026r.

3. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Henryka I Brodatego

w Warszawie

W dniu 11 kwietnia 2023 r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej pn. „U CITY” przy ulicy Henryka I Brodatego w Warszawie.

Zamawiającym jest Towarowa Park Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - podmiot należący do Acciona Inmobiliaria S.L. Terminy realizacji inwestycji: IIQ 2023 – IIIQ 2024. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 31,75 mln zł netto. (RB 31/2023)

4. Zawarcie przez spółkę zależną przyrzeczonej umowy sprzedaży inwestycji mieszkaniowej w Poznaniu

W dniu 14 kwietnia 2023 roku pomiędzy funduszem inwestycyjnym a spółką zależną od Unidevelopment S.A. tj. 1 Fama Development Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w Poznaniu, zawarta została przyrzeczona umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości w Poznaniu obejmująca inwestycję mieszkaniową pn. Fama Jeżyce Etap II.

Informację w sprawie zawarcia umowy przedwstępnej dotyczącej realizacji i sprzedaży projektu Zarząd Unibep S.A. przedstawiał w raporcie bieżącym nr 70/2020.

Łączna cena z tytułu sprzedaży prawa własności ww. nieruchomości w ramach Inwestycji wynosi ok. 109,9 mln zł netto. (RB 34/2023)

5. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej Nr



677 na odcinku Konarzyce - Śniadowo"

W dniu 20 kwietnia 2023 r. Zarząd Unibep S.A. otrzymał od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej Nr 677 na odcinku Konarzyce - Śniadowo”.

Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 44,5 mln zł netto, z czego kwota ok. 22,23 mln zł netto stanowi wynagrodzenie przypadające Emitentowi. (RB 36/2023)

W dniu 9 maja 2023 r. doszło do podpisania umowy. Zakończenie realizacji inwestycji nastąpi po 12 miesiącach licząc od daty uzyskania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej [ZRID]. (RB 41/2023)

6. Zawarcie umowy na dokończenie budowy ambasady Rzeczypospolitej Polskiej w Mińsku na terenie Republiki Białorusi

W dniu 26 kwietnia 2023 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację projektu polegającego na dokończeniu budowy ambasady Rzeczypospolitej Polskiej w Mińsku na terenie Republiki Białorusi.

Zamawiającym jest Skarb Państwa - Ambasada Rzeczypospolitej Polskiej w Republice Białorusi z siedzibą w Mińsku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 41,7 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 191,3 mln PLN netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 25 miesięcy od daty przejęcia placu budowy. (RB 37/2023)

7. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Zabudowa układu kondensacji spalin za kotłem K1 w Elektrociepłowni Siekierki w Warszawie”

W dniu 27 kwietnia 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał od PGNiG Termika S.A. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Zabudowa układu kondensacji spalin za kotłem K1 w Elektrociepłowni Siekierki w Warszawie”.

Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 114,1 mln zł netto. (RB 38/2023)

W dniu 17 maja 2023 r. doszło do podpisania umowy. Rozpoczęcie realizacji Umowy nastąpi w IIQ 2023 r., a zakończenie w IVQ 2025 r. (RB 45/2023)

8. Zmiany w Zarządzie Unibep S.A.

W dniu 28 kwietnia 2023 r. Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwały w przedmiocie zmiany funkcji Pana Leszka Marka Gołąbieckiego w Zarządzie Spółki VI kadencji z Prezesa Zarządu Spółki na funkcję Wiceprezesa Zarządu Spółki oraz powołania na stanowisko Prezesa Zarządu Spółki VI kadencji Pana Dariusza Blochera - ze skutkiem od dnia 9 maja 2023 r. (RB 40/2023)

9. Nowa kadencja Zarządu Unibep S.A.

W dniu 16 maja 2023 r. Rada Nadzorcza Emitenta określiła sześciuosobowy skład Zarządu VII kadencji i w tym samym dniu podjęła uchwały w przedmiocie odwołania obecnego składu Zarządu Unibep S.A. VI kadencji oraz powołania w skład Zarządu Unibep S.A. na nową VII kadencję tych samych osób, tzn.:

1. Pana Dariusza Jacka Blochera - Prezesa Zarządu
2. Pana Leszka Marka Gołąbieckiego - Wiceprezesa Zarządu
3. Pana Sławomira Kiszyckiego - Wiceprezesa Zarządu
4. Pana Krzysztofa Mikołajczyka - Wiceprezesa Zarządu
5. Pana Adama Polińskiego - Członka Zarządu



6. Pana Przemysława Wojciecha Janiszewskiego - Członka Zarządu

(RB 42/2023)

10. Aktualizacja informacji nt. zawarcia przez spółkę zależną umów przedwstępnych dotyczących nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Włochy

W dniu 24 maja 2023 r. UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Uni-development SA, powzięła zamiar odstąpienia od umów przedwstępnych dotyczących nabycia prawa własności trzech sąsiadujących ze sobą nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Włochy. Nastąpiło to w związku z wystąpieniem przesłanki umownej o charakterze administracyjnym. (RB 47/2023)

O zawarciu umów przedwstępnych Emitent informował w raporcie bieżącym nr 22/2022.

11. Zawarcie umów finansowych

W dniu 9 maja 2023 Unibep S.A. podpisał z Bankiem PEKAO S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną. Na mocy aneksu łączną wartość umowy zwiększyła się do kwoty 116,7 mln zł. Pozostałe warunki umowy pozostały bez zmian.

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.03.2023 R.

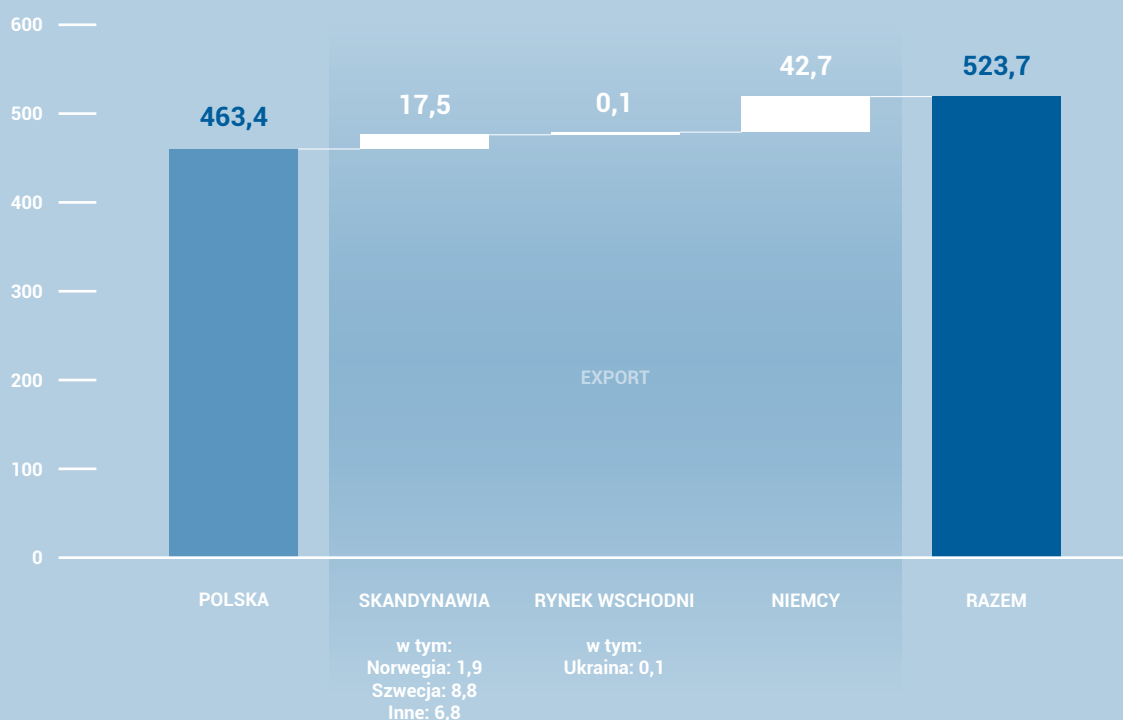
Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	259 198	41 634	73 615	64 419	108 716	-23 907	523 674
sprzedaż zewnętrzna	233 940	41 560	73 315	64 210	108 716		521 741
sprzedaż na rzecz innych segmentów	25 258	73	300	209	0	-23 907	1 933
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	248 693	42 834	52 416	68 809	102 721	-21 147	494 327
Zysk brutto ze sprzedaży	10 504	-1 200	21 199	-4 390	5 995	-2 761	29 347
% zysku brutto ze sprzedaży	4,05%	-2,88%	28,80%	-6,82%	5,51%	11,55%	5,60%
Koszty sprzedaży							2 571
Koszty zarządu							13 742
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							-126
Zysk z działalności operacyjnej							12 908
Przychody finansowe							3 001
w tym: przychody odsetkowe	12	0	8		495		515
instrumenty pochodne	-681	0					-681
Koszty finansowe							9 068
w tym: koszty odsetkowe	3 911	718	770	652	44		6 095
instrumenty pochodne				-480			-480
Oczekiwane straty kredytowe							313
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							0
Zysk przed opodatkowaniem							6 528
Podatek dochodowy							2 113
Zysk netto							4 414

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.03.2022 R.

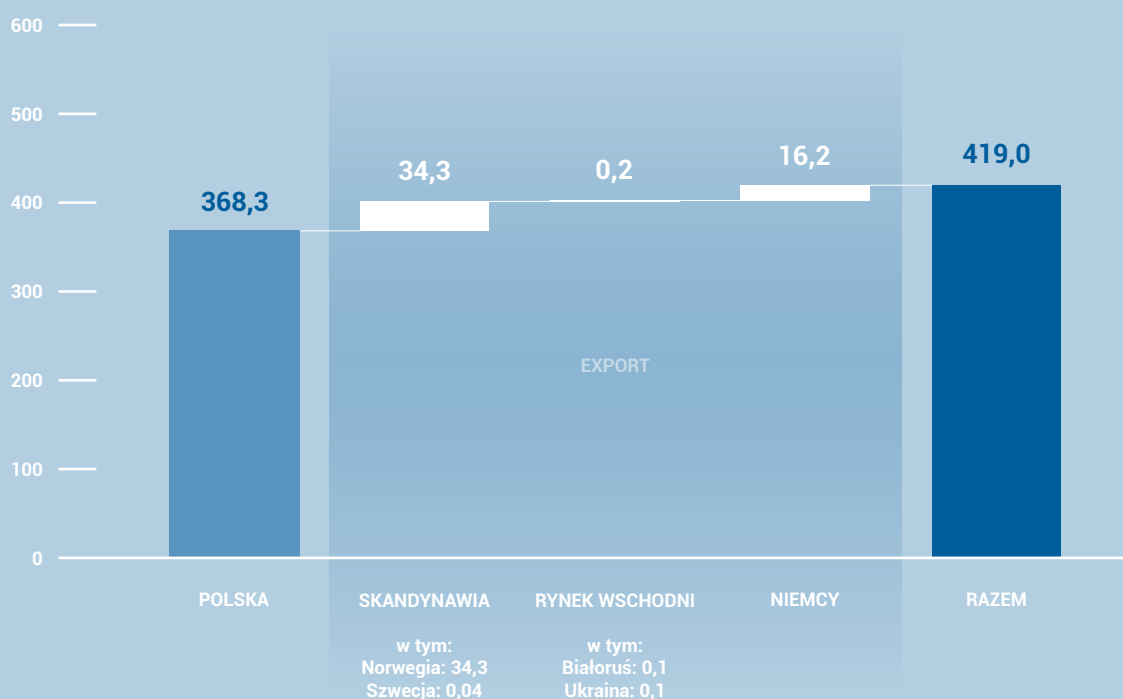
Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	198 950	103 191	76 727	55 760	16 830	-32 392	419 067
sprzedaż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

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 31.03.2023 r. [mln PLN]



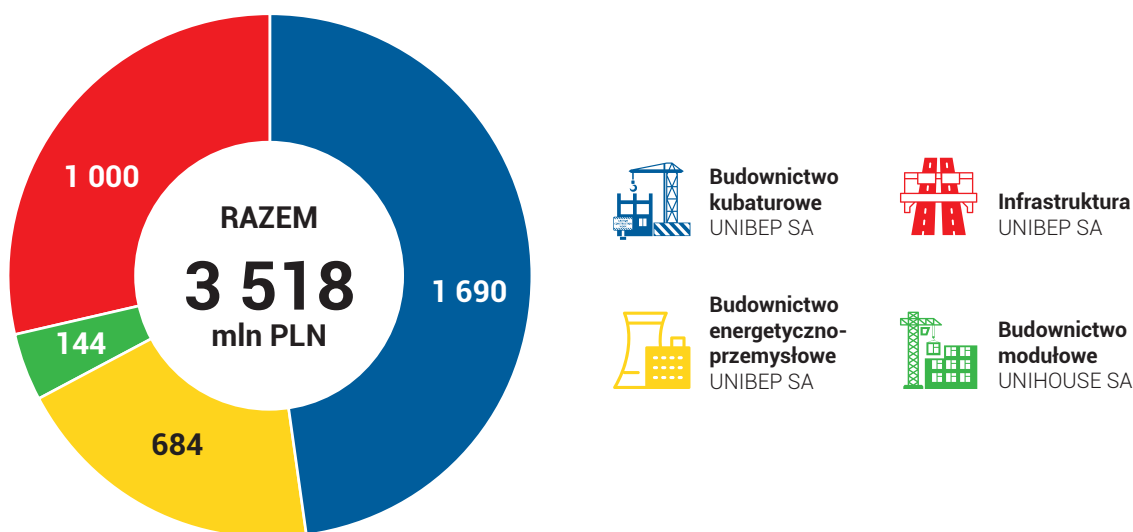
Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 31.03.2022 r. [mln PLN]



3.2 CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

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

PORTFEL ZLECEŃ DO REALIZACJI OD II Q 2023 ROKU



BUDOWNICTWO KUBATUROWE

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

Portfel zleceń tego segmentu do realizacji od drugiego kwartału 2023 r. ok. 1,7 mld zł. Od początku roku 2023 działania służb handlowych pozwoliły pozyskać zamówienia na ponad 180 mln zł. Całość nowych umów, które Unibep SA zawarł w tym roku dotyczyła rynku mieszkaniowego.

Wartość projektów w trakcie ofertowania jest na poziomie ok. 1,6 mld zł. Cały czas jako generalny wykonawca pozostajemy blisko klienta, dbamy o jakość i wiarygodność. Dzięki temu możemy pozyskiwać kolejne kontrakty u tych samych zamawiających. Przykładem jest SOHO pozyskany w ostatnim okresie. Kolejne kontrakty dla sprawdzonych zamawiających znajdują się w fazie finalizacji.

	I Q 2023	I Q 2022	Odchylenie	r/r
Budownictwo kubaturowe	259 198	198 950	60 248	30%
- mieszkaniowe	205 830	152 887	52 943	35%
- niemieszkaniowe	53 368	46 063	7 305	16%

Względem poprzedniego roku przychody ze sprzedaży wzrosły o ok. 30% przy niższym zysku brutto ze sprzedaży. Wzrost cen materiałów budowlanych i usług w poprzednich okresach miał swoje przełożenie na budżety kontraktów. Wszystko wskazuje na to, że kolejne kwartały mogą okazać się wymagające. Pomimo spowolnienia w branży budowlanej, na początku 2023 roku ceny materiałów budowlanych nadal pozostają wysokie, w stosunku do poziomu tych sprzed dwóch lat. Są jednak bardziej przewidywalne i stabilne. Kluczowe materiały aktualnie są dostępne na rynku a ryzyko niedotrzymania terminów realizacji tego tytułu jest ograniczone.

Podobnie jak w całym roku 2022 u wielu zamawiających widoczne jest zrozumienie trudnej sytuacji spowodowanej wojną i inflacją. Uzgodnionych zostało wiele dopłat do kosztów realizacji, co pozwoliło ograniczyć negatywne skutki zmian na rynku. Zamierzenia związane z oczekiwanymi efektami finansowymi segmentu zakładają kolejne uzgodnienia odnośnie waloryzacji kontraktów. Brak ich spełnienia może mieć konsekwencje budżetowe.

Ważnym elementem jest utrzymanie jakości robót pozwalającej ograniczać w przyszłości koszty obsługi gwarancyjnej i potencjalne roszczenia zamawiających.

Kluczowe problemy i wyzwania zdefiniowane w analizowanym okresie odnoszą się do działań mających na celu poprawę płynności finansowej. Ważnym będzie utrzymanie i wzmocnienie kadry pod kątem kompetencji. W obszarze ofertowania większe znaczenie może mieć akwizycja dużych tematów niemieszkaniowych o większym potencjale marży i przepływów, a także pozyskanie kontraktów wojskowych.

Zmienia się sytuacja związana z jedynym naszym kontraktem na Ukrainie. Aktualne okoliczności stanowią istotne ograniczenie dla realizacji kontraktu. Obecnie trwają końcowe ustalenia pozwalające na rozliczenie kontraktu.



BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Wartość portfela zleceń obszaru budownictwa energetyczno-przemysłowego Unibep SA wynosi ok. 700 mln zł do realizacji od drugiego kwartału 2023. Od początku roku pozyskaliśmy kontrakty na łączną wartość ok. 202 mln zł, w tym 90 mln zł z okresie pierwszego kwartału. Największy z pozyskanych w 2023 roku to „Zabudowa układu kondensacji spalin za kotłem K1 w Elektrociepłowni Siekierki w Warszawie” na wartość ok. 114 mln zł. W trakcie ofertowania znajdują się projekty, które stanowią łącznie wartość kilkuset milionów złotych.

Łącznie w realizacji na różnych etapach znajduje się ok. 20 kontraktów. Portfel jest znaczący i pozwala realizować zamierzenia związane z rozwojem segmentu. Zgodnie z zamierzeniami dla tego segmentu, pion energetyczno-przemysłowy ma być jednym z ważnych filarów działalności Segmentu Budowlanego.

	I Q 2023	I Q 2022	Odchylenie	r/r
Budownictwo energetyczno-przemysłowe	108 716	16 830	91 886	546%
-energetyczne	27 238	692	26 546	3838%
-przemysłowe	81 478	16 138	65 340	405%

Pierwszy kwartał 2023 roku dla obszaru był bardzo dobry. Znacząco zwiększył on przychody ze sprzedaży względem analogicznego okresu roku poprzedniego, który był pierwszym kwartałem z rozpoznaną sprzedażą w ramach nowego segmentu działalności. Rentowność na każdym poziomie w całym segmencie znacząco się poprawiła. Wykorzystaliśmy szansę oraz dobrze dostosowaliśmy się do wymagań zmieniającego się rynku.

Z powodzeniem współpracujemy z austriacką grupą przemysłu papierniczego MONDI – poprzez realizację kontraktu w Mszczonowie, nawiązaliśmy relacje biznesowe z niemiecką grupą przemysłu energetycznego VIESSMANN - realizacja kontraktu w Legnicy; realizacja wspólnych zadań z developerem obiektów logistycznych Grupą PANATTONI – realizacja kontraktu w Tuszynie k. Łodzi. Następuje też znaczący wzrost naszej aktywności w projektach energetycznych. Szczególny wzrost nastąpił w zakresie projektów biomasowych, - realizacja 3 kontraktów (Ełk „Świt”, Ełk „Pec”, Hajnówka „Pec”), a dodatkowo projekt w Orzyszu pozyskaliśmy w pierwszym kwartale 2023.

Szacunkowa wartość planowanych inwestycji energetyczno-przemysłowych w Polsce warta jest

kilkaset mld zł, co świadczy o ogromnym potencjale rozwoju tego segmentu budownictwa. W Unibep SA widzimy realną szansę na intensywniejsze włączenie się naszej firmy w transformację w kierunku krajowej gospodarki zero- i niskoemisyjnej. Biznes zamierza szukać szans rynkowych. Analizowana jest możliwość realizacji procesu akwizycji spółki montażowo – wytwórczej pod kątem rozbudowy własnych mocy produkcyjnych, otwarcia opcji pozyskiwania zamówień z kolejnych rynków i tym samym poprawy zyskowności w biznesie.



INFRASTRUKTURA

Obszar infrastruktury w roku 2022 i w pierwszym kwartale 2023 reprezentowany był przez dwa podmioty, tj. Oddział Infrastruktury w ramach Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. W dniu 3 kwietnia 2023 w KRS dokonano rejestracji połączenia obu spółek.

Połączenie spółek wpłynąć ma na celu zmniejszenie kosztów ogólnego zarządu i pozwoli na bardziej elastyczne i efektywne wykorzystanie potencjału kadrowego i sprzętowego.

	I Q 2023	I Q 2022	Odchylenie	r/r
Infrastruktura	41 634	103 191	-61 557	-60%
- drogowa	33 345	53 153	-19 808	-37%
- mostowa	8 289	50 038	-41 749	-83%

Względem poprzedniego roku, przychody ze sprzedaży za pierwszy kwartał 2023 znacznie się zmniejszyły. Różnica wynika głównie z faktu realizacji w ubiegłym roku zapory na granicy z Białorusią i uzyskania z tego tytułu znacznych przychodów (prawie 79 mln zł w I kwartale 2022 r.).

Portfel zamówień do realizacji od drugiego kwartału 2023 wynosi ok. 1 mld zł. Od początku roku podpisano kilka umów na wartość ok. 90 mln zł. W najbliższym okresie spodziewamy się zawarcia kolejnych umów. Aktualnie w ofertacji mamy projekty na łączną szacunkową wartość ok. 1,4 mld zł.

W ramach obszaru w ostatnich okresach odczuwalny był znaczny wzrost cen asfaltu, kruszyw, stali, a także paliwa, które wpływały na wzrost kosztów produkcji i transportu. Aktualnie dostrzegamy unormowanie się cen. Ryzyka budżetowe spowodowane wzrostem cen zostały znacznie ograniczone. W roku 2022 podpisano aneksy z GDDKIA podnoszące limit waloryzacji kontraktów z 5% do 10% ich wartości. Kolejne działania z tym związane realizowane są dalej w roku 2023.

Podniesienie limitu waloryzacji niewątpliwie wpływa na stabilizację rynku, zabezpiecza wykonawców przed nieprzewidzianym wzrostem cen, czyni kontrakty infrastrukturalne mniej ryzykownymi.

W roku 2023 istotna dla biznesu będzie ekspansja akwizycyjna pozwalająca na budowanie portfela na lata 2024-2026. Czynione są starania, aby realizowały się pozytywne scenariusze odnośnie decyzji ZRID na S19 Dobrzyniewo, S19 Ploski Haćki oraz kontrakcie Bielsk-Hajnówka, co pozwoli realizować zamierzenia rzeczowe i finansowe. Ważnym dla realizacji zamierzeń rocznych jest kontrakt Lidzbark Warmiński, który wygenerować może wartościowo największe przychody w roku 2023.



DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Rok 2023 Unidevelopment rozpoczął z ofertą 459 mieszkań.

W I kw. 2023 r. wyniki sprzedażowe zakładały 79 umów deweloperskich oraz 413 przekazania protokolarnych.

W okresie pierwszego kwartału 2023 spółki z Grupy Unidevelopment podpisały 107 umów deweloperskich, a 144 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 55 i 1.

Całkowita liczba lokali mieszkalnych przekazanych klientom wyniosła 144, tym Osiedle Idea w Radomiu (78), Latte w Warszawie (65), Ursa Sky w Warszawie (1). Niższa sprzedaż wynika z przesunięcia finalizacji umowy przenoszącej własność nieruchomości na drugi kwartał 2023 r. Dotyczy to projektu z segmentu PRS na rynku poznańskim. Sprzedaż przedwstępna dla tego projektu zrealizowana została w czwartym kwartale roku 2022.

Grupa Unidevelopment (tys. zł)	I Q 2023	I Q 2022	Odchylenie	%
Sprzedaż	73 615	76 727	-3 112	-4%
Zysk operacyjny	16 066	18 960	-2 894	-15%
% sprzedaży	21,8%	24,7%		-2,9 p.p.
Zysk brutto	15 959	19 167	-3 208	-17%
% sprzedaży	21,7%	25,0%		-3,3 p.p.
Zysk netto	12 870	16 075	-3 205	-20%
% sprzedaży	17,5%	21,0%		-3,5 p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	13 076	9 775	3 301	34%

Pierwszy kwartał br. zamknęliśmy wynikiem finansowym zgodnym z założeniami. W omawianym okresie przychody Grupy Unidevelopment spadły o 4% rdr do poziomu 73,6 mln zł. Zmniejszeniu uległy poszczególne pozycje zysków, spadł poziom zyskowności. Wyższy jest natomiast zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej (w pierwszym kwartale przekazany został tylko jeden lokal z inwestycji realizowanej w formule Joint Venture, a w analogicznym okresie roku 2022 na 155 przekazania 84 lokale były w formule JV).

W pierwszym kwartale 2023 r. nie oddano do użytkowania żadnej inwestycji rozpoczętych i realizowanych w poprzednich kwartałach. Na koniec marca 2023 roku Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie łącznie 352 mieszkania, w tym 41 mieszkań na rynku warszawskim, 228 mieszkania na rynku poznańskim i 83 mieszkań na rynku radomskim. Wznowienie sprzedaży na projektach Sadyba Spot (Powsińska) w Warszawie i Kusocińskiego w Trójmieście podniesie ofertę w kolejnych kwartałach.

W analizowanym okresie procedowane były pozwolenia na budowę dla projektu Sadyba Spot (Powsińska) w Warszawie, Osiedle Idea Orion w Radomiu oraz Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk). Przeprowadzono przetarg na wybór generalnego wykonawcy dla projektu Osiedle Idea Orion w Radomiu oraz dla projektu Kusocińskiego Etap 1 w Gdańsku.

W kolejnych okresach zakłada się pozyskanie wyżej opisanych pozwoleń na budowy. Planowane jest uzyskanie pozwoleń na budowę dla kolejnych 5 etapów Osiedla Idea w Radomiu planowanych do uruchomienia w następnych latach.

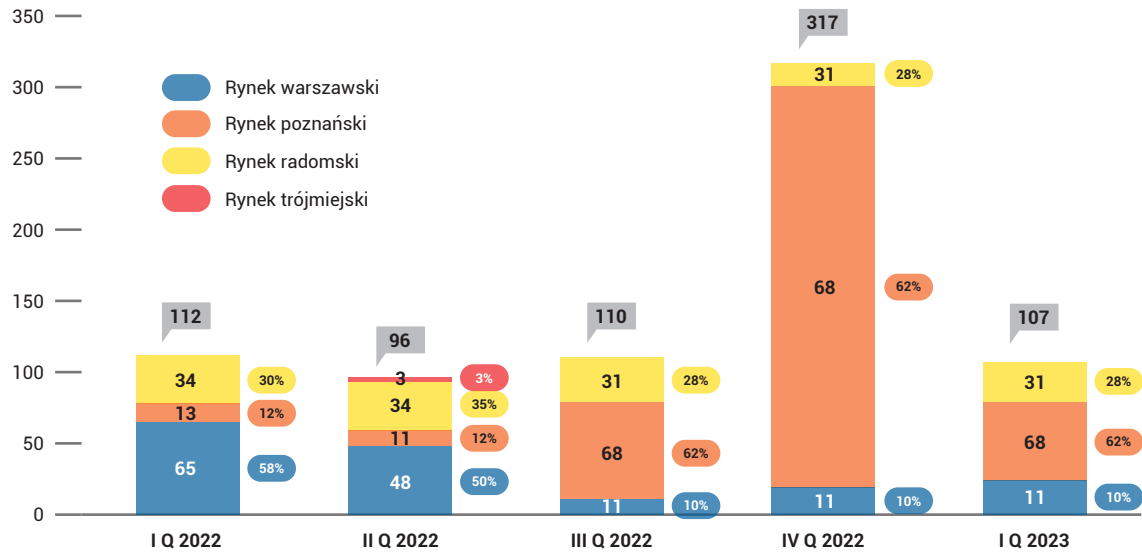
Zakłada się w okresie trzeciego i czwartego kwartału oddanie do użytkowania 205 mieszkań na trzech z czterech obecnie realizowanych projektach (Pauza Ochota w Warszawie, Osiedle Idea Ogrody Etap 2 i Osiedle Idea Venus w Radomiu).

Dotychczasowa aktywność służb handlowych pozwala co najmniej utrzymać założenia sprzedażowe roku 2023 zarówno w obszarze umów deweloperskich, jak i przekazania lokali klientom.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 1Q2023 ROKU

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	IQ 2023	IQ 2022	IQ 2023	IQ 2022
Rynek warszawski	24	65	66	19
Rynek poznański	55	13	-	109
Rynek radomski	28	34	78	24
Razem	107	112	144	152
w tym JV	55	55	1	84

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



PROJEKTY W REALIZACJI WG STANU NA 31 MARCA 2023 R.

Rynek	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Pauza Ochota	56	4
Rynek warszawski	56	4
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) ⁽¹⁾	369	12
Rynek poznański	369	12
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7
Osiedle Idea Ogrody (MDM 12) Etap 2	12	–
Rynek radomski	149	7
OGÓŁEM	574	23

(1) wspólne przedsięwzięcia

PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 31 MARCA 2023 R.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 4	83	2	3Q 2024
Powstańska	111	7	2Q 2023
Przejezdna	327	–	4Q 2024 ⁽⁴⁾
Omulewska	247	–	4Q 2024
Rynek warszawski	768	9	
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3	12	–	3Q 2023
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	–	3Q 2024
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5	2Q 2023
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	2Q 2024
Osiedle Idea (pozostałe)	1 159	44	2Q 2025 ⁽³⁾
Rynek radomski	1 517	54	

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ⁽¹⁾	1 705	53	1Q 2024 ⁽²⁾
Botaniczna	102	–	3Q 2024
Rynek poznański	1 807	53	
Kusocińskiego Etap 1	132	–	3Q 2023
Kusocińskiego Etap 2	181	2	1Q 2024
Wioślarska (Gdynia)	710	4	2Q 2024 ⁽⁴⁾
Rynek trójmiejski	1 023	6	
OGÓŁEM	5 115	122	

(1) wspólne przedsięwzięcia

(2) termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

(3) termin rozpoczęcia budowy 6 etapu

(4) termin rozpoczęcia etapu 1



BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Portfel zleceń do realizacji od drugiego kwartału 2023 r. wynosi ok. 144 mln zł. Od początku roku 2023 pozyskano zamówienia na 89 mln zł (po jednym na rynkach niemieckim, polskim i norweskim - dodatkowo ok. 100 mln zł stanowią kontrakty warunkowe, których rozpoczęcie realizacji zależy od decyzji zamawiających, spełnienia warunków administracyjnych, pozyskania finansowania lub osiągnięcia poziomu sprzedaży lokali).

Jest to niższa skuteczność niż przed rokiem, niemniej dobrze rokuje umowa o współpracy z AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie na lata 2023 – 2025, w ramach której możemy dostarczyć zamawiającemu 800 modułów. Wartość kontraktu oceniamy na ok. 120 mln euro.

Analiza pozycji ofertowych wskazuje na duży potencjał rynków polskiego i niemieckiego. Łączna wartość projektów poddanych ofertacji jest na poziomie ok. 1,5 mld zł. Procedury przetargowe są jednak czasochłonne, gdyż w znacznej części opierają się o schematy zamówień publicznych. SIM (Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa) to kolejna stała grupa odbiorców naszych produktów Unihouse. Unihouse przygotowuje produkt dedykowany na rynek ukraiński.

Segment Modułowy w pierwszym 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 kon-

	I Q 2023	I Q 2022	Odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe	64 419	55 760	8 659	16%
Polska	4 267	5 229	-962	-18%
Norwegia	1 854	34 253	-32 399	-95%
Szwecja	8 772	35	8 737	
Dania	6 834		6 834	
Niemcy	42 691	16 243	26 448	163%

traktach w wyniku większych kosztów produkcji (wzrost cen materiałów i usług podwykonawców, większe koszty frachtów i transportu lądowego), które nie zostały zwaloryzowane przez inwestorów. W IQ roku 2023 kontrakty te wciąż były realizowane w związku z czym średnia marża kontraktów w tym okresie była istotnie niższa niż przed rokiem.

Największym zagrożeniem utrzymania przyjętych założeń w roku 2023 jest skuteczna akwizycja, która pozwoliłaby na pozyskanie zamówień z odpowiednim wyprzedzeniem umożliwiającym przygotowanie i zapewnienie ciągłości produkcji produktów Unihouse. Na obecnym etapie działań produkcyjne gotowe są do utrzymania lub zwiększania mocy produkcyjnych zgodnie z zamierzeniami.

Na szczególną uwagę zasługuje perspektywa zakończenia negocjacji prowadząca do uzyskania założonych poziomów dopłat na rynkach, gdzie obecny jest Unihouse. Aktualnie pozyskiwane kontrakty posiadają już odpowiednie klauzule indeksacji kosztów produkcji, co pozwala ograniczać ryzyka kontraktowe.



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. 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,
- prace nad pozyskaniem środków z funduszy unijnych,
- zaangażowanie w rozwój technologii filozofii BIM,
- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- wysoka inflacja,
 - dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją na 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 w 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:

- 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 platformy do zarządzania 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.

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

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi miała wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży w pierwszym kwartale 2023.

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

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności budowlanej kubaturowej oraz energetyczno-przemysłowej. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają tempo i skalę realizacji na poszczególnych odcinkach robót. W przypadku budownictwa modułowego ważnym jest także aspekt przygotowania w terminie odpowiednich frontów robót przez zamawiających.

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 w Norwegii, Szwecji, Niemczech i Polsce. Inwestycje realizowane są przez Unihouse SA, który jest pionierem na polskim rynku w produkcji nowoczesnych ekologicznych budynków modułowych w szkieletie drewnianym.

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA

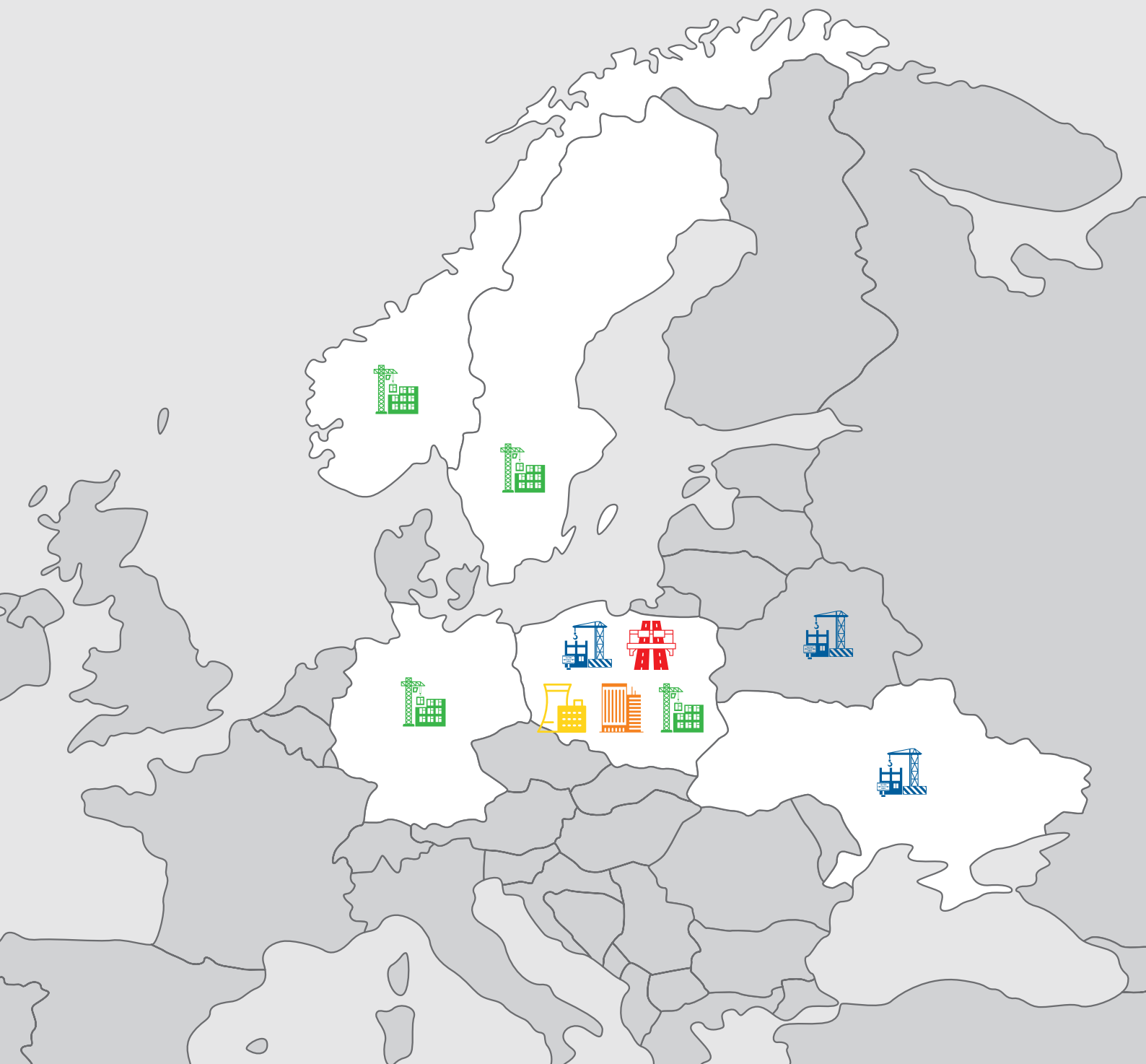
 Budownictwo kubaturowe
UNIBEP SA

 Budownictwo energetyczno-przemysłowe
UNIBEP SA

 Infrastruktura
UNIBEP SA

 Działalność deweloperska
UNIDEVELOPMENT SA

 Budownictwo modułowe
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA



Budownictwo kubaturowe
UNIBEP SA



Budownictwo energetyczno-przemysłowe
UNIBEP SA



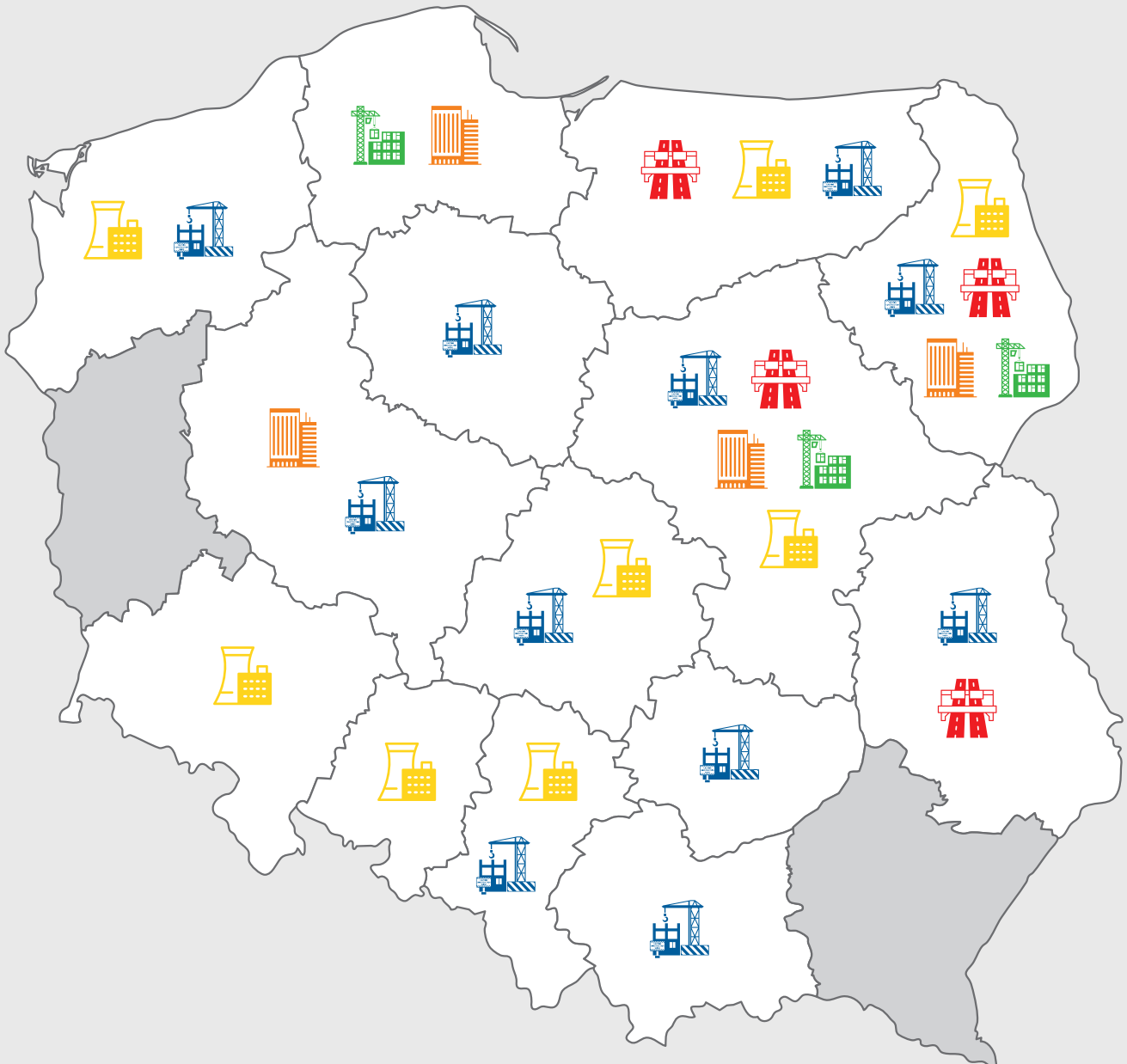
Infrastruktura
UNIBEP SA



Działalność deweloperska
UNIDEVELOPMENT SA



Budownictwo modułowe
UNIHOUSE SA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 31 marca 2023 roku Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz pięciu spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Budrex Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA i Unihouse SA. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i 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

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie od dnia 01.01.2023 r.

1. W dniu 2 stycznia 2023 r. KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. ze spółkami: a) Osiedle Marywilska Sp. z o.o., b) Osiedle Idea Sp. z o.o., c) „Mickiewicza Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k., d) Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., e) Monday Kosmonautów MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.

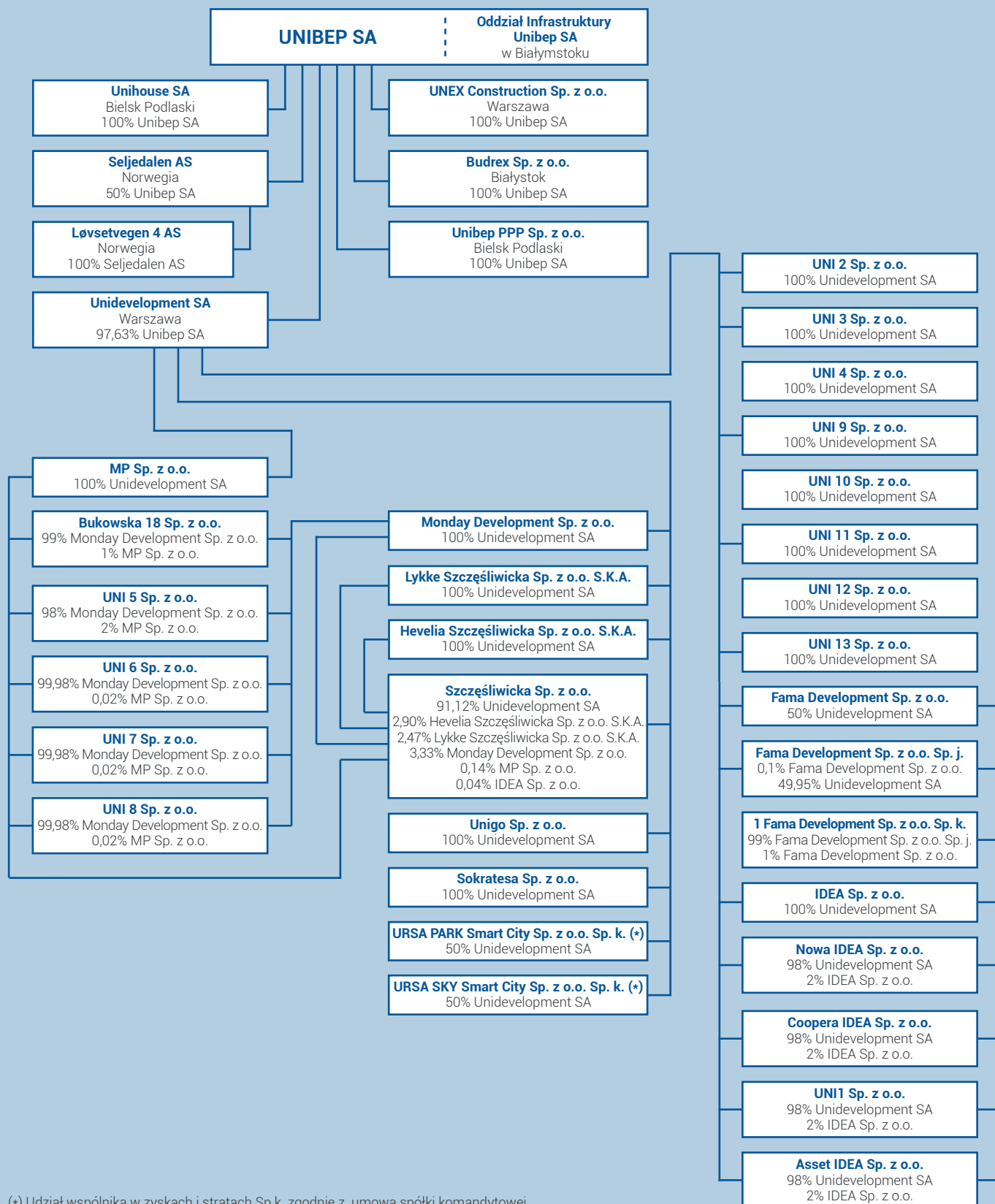
Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

1. W dniu 03 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS wydał postanowienie o połączeniu spółek UNIBEP SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim i BUDREX Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Połączenie dokonane zostało poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej, tj. BUDREX Sp. z o.o., na spółkę przejmującą, tj. UNIBEP SA. Tym samym UNIBEP SA wstąpiła z dniem połączenia, we wszystkie prawa i obowiązki spółki BUDREX Sp. z o.o. i stała się stroną wszystkich obowiązujących umów zawartych przez BUDREX Sp. z o.o.

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1.5 i 1.1.6 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 31-03-2023.

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 31-03-2023 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP STAN NA 31 MARCA 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 31 MARCA 2023 ROKU ORAZ 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	7 018 073	701 807,30	20,02
Akcje własne (1)(2)(3)(4)	2 900 000	290 000,00	8,27
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)

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

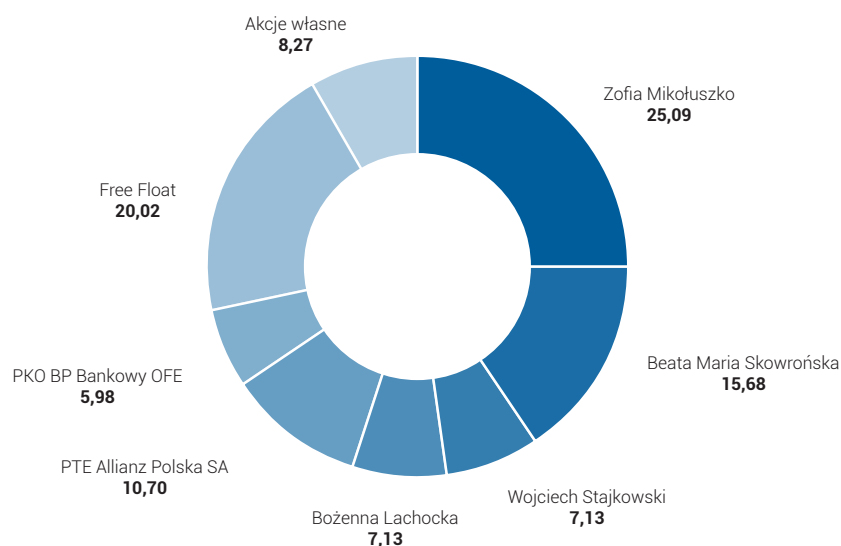
Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 31 marca 2023 r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na

35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

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

STRUKTURA AKCJONARIATU SPÓŁKI UNIBEP SA



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 2022 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki.

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 31 MARCA 2023 R.

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

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	-	-	-
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	910 000	91 000	2,59%
Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	190 000	19 000	0,54%
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	140 000	14 000	0,40%
Adam Poliński	Członek Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Przemysław Janiszewski	Członek Zarządu	-	-	-

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH STAN NA 31 MARCA 2023 R.

Imię Nazwisko	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [ponad 5%]
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Z-ca 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 nie miały miejsca zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

5.3 PRGRAM MOTYWACYJNY

W ramach UNIBEP SA przyjęte zostały założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. Od momentu publikacji ostatniego raportu okresowego nie było zmian i decyzji w sprawie Programu.

Aktualne informacje na temat Programu Motywacyjnego zawarte zostały w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2022 roku w punkcie 7.4 p.t. Informacje o akcjach i akcjonariacie.

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

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiła nowa emisja ani wykup papierów wartościowych (z zastrzeżeniem zdarzeń po dniu bilansowym – emisja obligacji Unidevelopment)

5.5 WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

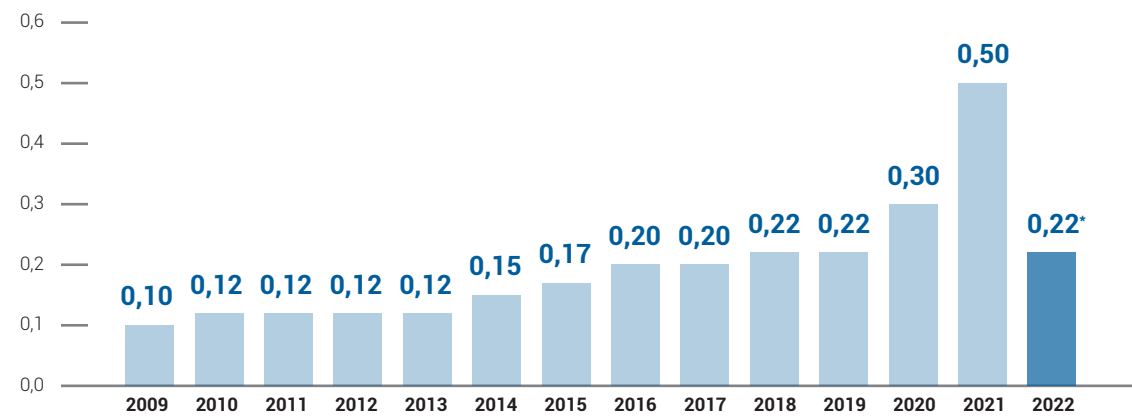
W dniu 16 maja 2023 roku Zarząd Emitenta podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Emitenta wypłaty dywidendy z zysku netto za rok 2022. Zarząd wnioskuję, aby część zysku netto Emitenta za 2022 rok w kwocie 7 077 539,48 zł, tj. 0,22 zł na każdą akcję (po wyłączeniu 2,9 mln akcji własnych posiadanych przez Emitenta), przeznaczona została na dywidendę dla akcjonariuszy, zaś pozostała część zysku netto za 2022 rok w kwocie 6 476 558,75 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Emitenta. Jako dzień dywidendy Zarząd proponuje ustalić dzień 24 lipca 2023 r., zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień: 21 sierpnia 2023 r.

Przedstawione powyżej rekomendacje Zarządu zostały w dniu 16 maja 2023 roku pozytywnie za-

opiniowane przez Radę Nadzorczą Emitenta. (RB 43/2023)

Decyzję o wypłacie dywidendy podejmuje ZWZ UNIBEP SA.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [W ZŁ.]



* rekomendacja Zarządu

6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

6.1 POSTĘPOWANIA TOCZĄCE SIĘ PRZED SĄDEM, ORGANEM WŁĄCZNYM 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 135 832 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 122 221 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 125 496 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 123 649 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 Dyrekcją 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. Spotkanie mediacyjne wyznaczono na 6 czerwca 2022 r. nie odbyło się. Mediacja została przedłużona bez terminu.

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 miałyby 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 ostatecznie, 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. Otrzymano uzasadnienie wyroku sądu. Dnia 3 października 2022 r. złożono apelację w sprawie, na chwilę obecną oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

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 11 025 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. Oczekujemy na wyznaczenie rozprawy.

Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 2.21 w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 31-03-2023..

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.

W dniu 1 stycznia 2023 r. Unibep S.A. podpisał ze spółką zależną Unihouse S.A. aneks do umowy pożyczki. Na mocy aneksu wysokość pożyczki została zwiększona do kwoty 30 mln zł, a termin spłaty wydłużony do dnia 31 grudnia 2025 r.

W dniu 20 marca Budrex Sp. z o.o. udzielił Unibep S.A. pożyczki w kwocie 5 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 30 czerwca 2023 r.

W okresie sprawozdawczym nie było zawartych umów dotyczących realizacji projektów budowlanych dla podmiotów z Grupy Unidevelopment.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte są w punkcie 2.17 w kwartalnym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2023 do 31-03-2023 .

6.3 INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych.

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

Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.21 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 31-03-2023.

6.4 POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2023 do 31-03-2023 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

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 jednak konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa 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.

Aktualna pozostaje sytuacja opisana w raporcie rocznym 2022 oraz wcześniejszych raportach kwartalnych 2022.

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

W ostatnim okresie wpływ epidemii koronawirusa na działalność Grupy był bardzo ograniczony.

Poziom zagrożenia dla działalności, jaki wynikał z zaistniałej sytuacji i jaki opisywany był w poprzednich raportach okresowych aktualnie nie stanowi istotnego znaczenia.

Grupa Unibep znalazła się na 10. miejscu wśród firm budowlanych i na 87. miejscu wśród 300 najlepszych pracodawców Polsce.



Zestawienie opublikował miesięcznik „Forbes”. To już trzecia edycja rankingu Poland’s Best Employers 2023 – Najlepsi Pracodawcy w Polsce 2023, która powstała przy współpracy „Forbesa” z firmą Statista. „To przewodnik po firmach, które dają o wiele więcej, niż obiecują...” – napisał Paweł Zielewski, redaktor naczelny „Forbesa”.

Podczas tegorocznej gali konkursowej „Diamentów Infrastruktury i Budownictwa” Wyróżnienie w kategorii „Realizacja Roku – Budownictwo Kubaturowe” zdobyła Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego w Warszawie.

Obiekt autorstwa Unibep został doceniony za nowoczesne rozwiązania technologiczne oraz wysoką jakość wykonania. Gala konkursowa „Diamenty Infrastruktury i Budownictwa” odbyła się 21 marca 2023 r. w hotelu Sheraton Grand Warsaw. Uroczyste wręczenie nagród jest zwieńczeniem corocznej konferencji „Infrastruktura Polska & Budownictwo”.

Tydzień Bezpieczeństwa

W dniach 15-21 maja 2023 r. miał miejsce Tydzień Bezpieczeństwa – największe święto BHP w Polsce. To była 10. jubileuszowa edycja tego wydarzenia, w którym wzięło udział 17 największych firm budowlanych w Polsce, w tym Unibep SA. W czasie Tygodnia Bezpieczeństwa, który odbył się pod hasłem „Stop ma moc. Uważam, nie narażam”, na terenie budów oraz w biurach firm tworzących Grupę Unibep zostały przeprowadzone działania edukacyjne, w tym szkolenia, webinary, pokazy i zajęcia praktyczne. W wydarzeniach wzięli udział zarówno pracownicy Grupy Unibep, jak też pracownicy firm podwykonawczych, czy dostawcy. Głównym celem corocznego Tygodnia Bezpieczeństwa jest podniesienie kultury BHP w organizacjach zrzeszonych w Porozumieniu dla Bezpieczeństwa w Budownictwie.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	stan na dzień 31.03.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.	r/r
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	153 792	152 304	1,0%
Wartości niematerialne	23 619	23 904	-1,2%
Nieruchomości inwestycyjne	63 906	63 587	0,5%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	7 993	8 162	-2,1%
Kaucje z tytułu umów z klientami	13 043	14 837	-12,1%
Pożyczki udzielone	81 224	79 231	2,5%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	65 144	59 063	10,3%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	408 721	401 088	1,9%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	521 532	543 540	-4,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	422 093	384 515	9,8%
Kaucje z tytułu umów z klientami	20 962	22 300	-6,0%
Aktywa kontraktowe	290 166	301 259	-3,7%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	3 909	12 939	-69,8%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	1 401	1 383	1,3%
Pożyczki udzielone	8 302	8 230	0,9%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	108 492	137 948	-21,4%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	1 376 857	1 412 115	-2,5%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 376 857	1 412 115	-2,5%
AKTYWA RAZEM	1 785 578	1 813 203	-1,5%

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	stan na dzień 31.03.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.	r/r
KAPITAŁ WŁASNY			
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	63 894	63 894	0,0%

Opis	stan na dzień 31.03.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.	r/r
Pozostałe kapitały rezerwowe	5 559	4 444	25,1%
Zyski (straty) zatrzymane	234 567	230 298	1,9%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	307 527	302 143	0,0%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	81 957	81 811	0,2%
Kapitał własny ogółem	389 484	383 954	1,4%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	12 133	12 179	-0,4%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	90 977	126 479	-28,1%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	42 043	43 249	-2,8%
Rezerwy długoterminowe	64 037	64 440	-0,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	51 114	46 714	9,4%
Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 997	4 916	-18,7%
Zobowiązania długoterminowe razem	264 300	297 977	-11,3%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	407 518	415 311	-1,9%
Zobowiązania kontraktowe	308 124	322 985	-4,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	62 930	66 018	-4,7%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	110 409	39 721	178,0%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	33 915	31 342	8,2%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	1 056	2 213	-52,3%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 867	9 269	-36,7%
Rezerwy krótkoterminowe	201 976	244 412	-17,4%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 131 794	1 131 271	0,0%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 131 794	1 131 271	0,0%
Zobowiązania ogółem	1 396 094	1 429 248	-2,3%
PASYWA RAZEM	1 785 578	1 813 203	-1,5%

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

	01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.	01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.	r/r
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Przychody z umów z klientami	523 674	419 067	25,0%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	494 327	384 556	28,5%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	29 347	34 511	-15,0%
Koszty sprzedaży	2 571	3 754	-31,5%
Koszty zarządu	13 742	14 463	-5,0%
Pozostałe przychody operacyjne	1 390	3 256	-57,3%
Pozostałe koszty operacyjne	1 517	2 224	-31,8%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 908	17 326	-25,5%

	01.01.2023 r. – 31.03.2023 r.	01.01.2022 r. – 31.03.2022 r.	r/r
Przychody finansowe	3 001	5 764	-47,9%
Koszty finansowe	9 068	5 576	62,6%
Oczekiwane straty kredytowe	313	680	-53,9%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	0	1 178	-100,0%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	6 528	18 012	-63,8%
Podatek dochodowy	2 113	2 985	-29,2%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 414	15 027	-70,6%
Zysk (strata) netto	4 414	15 027	-70,6%
z tego przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	4 269	9 721	-56,1%
- udziałom niesprawującym kontroli	145	5 306	-97,3%

ZYSK NA AKCJĘ
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,13	0,31	-58,1%
--	------	------	--------

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-	
--	---	---	--

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,13	0,31	-58,1%
--	-------------	-------------	---------------

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	0,13	0,31	-58,1%
--	------	------	--------

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności zaniechanej	-	-	
--	---	---	--

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	0,13	0,31	-58,1%
--	-------------	-------------	---------------

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Zysk (strata) netto	4 414	15 027	-70,6%
----------------------------	--------------	---------------	---------------

Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	1 377	-3 878	-135,5%
--	--------------	---------------	----------------

Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	1 377	-3 878	-135,5%
---	-------	--------	---------

Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	1 377	-3 878	-135,5%
--	--------------	---------------	----------------

Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	262	-737	-135,5%
---	-----	------	---------

Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	1 115	-3 141	-135,5%
---	--------------	---------------	----------------

Całkowite dochody ogółem	5 530	11 886	-53,5%
---------------------------------	--------------	---------------	---------------

z tego przypadający:			
----------------------	--	--	--

- akcjonariuszom jednostki dominującej	5 384	6 580	-18,2%
--	-------	-------	--------

- udziałom niesprawującym kontroli	145	5 306	-97,3%
------------------------------------	-----	-------	--------

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
Zysk (strata)				4 269	4 269	145	4 414
Inne skumulowane całkowite dochody		1 115			1 115		1 115
Całkowite dochody	0	1 115	0	4 269	5 384	145	5 530
Zmiany w kapitale własnym	0	1 115	0	4 269	5 384	145	5 530
Stan na 31 MARCA 2023 r.	3 507	5 559	63 894	234 567	307 527	81 957	389 484
Stan na 31 GRUDNIA 2021R.	3 507	-1 290	62 154	244 175	308 546	68 467	377 013
korekta błędu	0	0	0	-5 023	-5 023	3	-5 020
Stan na 01 STYCZNIA 2022 r.	3 507	-1 290	62 154	239 152	303 523	68 471	371 993
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-16 298	-16 298	-13 672	-29 970
Zwrot wkładów						-14 938	-14 938
Objęcie kontroli						17 534	17 534
Program motywacyjny		60	1 740		1 800		1 800
Zysk (strata)				7 444	7 444	24 417	31 861
Inne skumulowane całkowite dochody		5 674			5 674		5 674
Całkowite dochody	0	5 674	0	7 444	13 118	24 417	37 536
Zmiany w kapitale własnym	0	5 734	1 740	-8 854	-1 380	13 341	11 961
Stan na 31 GRUDNIA 2022 r.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954

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 2022 r.	3 507	-1 290	62 154	244 175	308 546	68 467	377 013
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli						-672	-672
Zwrot wkładów						-14 938	-14 938
Objęcie kontroli						16 379	16 379
Zysk (strata) roku bieżącego				9 721	9 721	5 306	15 027
Inne skumulowane całkowite dochody		-3 141			-3 141		-3 141
Całkowite dochody	0	-3 141	0	9 721	6 580	5 306	11 886
Zmiany w kapitale własnym	0	-3 141	0	9 721	6 580	6 075	12 655
Stan na 31 MARCA 2022 r.	3 507	-4 431	62 154	253 896	315 126	74 542	389 668

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

Opis	01.01.2023 r. - 31.03.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.03.2022 r.	r/r
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto	6 528	18 012	-63,8%
II. Korekty razem	-55 187	-60 659	-9,0%
1. Amortyzacja	6 800	5 995	13,4%
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	86	143	-40,1%
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	6 390	3 593	77,8%
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-3 244	-3 252	-0,2%
5. Zmiana stanu rezerw	-42 839	8 813	-586,1%
6. Zmiana stanu zapasów	22 437	-9 202	-343,8%
7. Zmiana stanu należności	-23 441	-44 775	-47,6%
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-20 237	-22 146	-8,6%
9. Inne korekty	344	172	100,3%
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-48 659	-42 647	14,1%
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-3 793	-18 379	-79,4%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-52 453	-61 026	-14,0%
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-1 063	-2 730	-61,1%
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 013	422	140,1%
Odsetki otrzymane	534	48	1012,5%
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	120	0	
Pożyczki udzielone stronom trzecim	0	-10 704	-100,0%
Środki pieniężne z objęcia kontroli	0	23 869	-100,0%
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	660	-2 210	-129,9%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	1 264	8 694	-85,5%
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	96 709	23 669	308,6%
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-62 511	-39 124	59,8%
Nabycie akcji (udziałów) własnych	0	-14 938	-100,0%
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-4 915	-3 319	48,1%
Zapłacone odsetki	-7 486	-3 308	126,3%
Wyplacone dywidendy	0	-672	-100,0%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	21 796	-37 692	-157,8%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-29 393	-90 024	-67,3%
Różnice kursowe	-64	-162	-60,9%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-29 457	-90 186	-67,3%
Środki pieniężne na początek okresu	137 948	271 461	-49,2%
Środki pieniężne na koniec okresu	108 492	181 274	-40,2%
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	26 755	44 791	-40,3%

Podpisy osób zarządzających – Zarząd Unibep SA

.....
Dariusz Blocher
Prezes Zarządu Unibep SA

.....
Leszek Gołąbicki
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Adam Poliński
Członek 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