

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

Grupa Unibep	Rachunek zysków i strat				
	(tys. zł)	IH 2023	IH 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż		1 235 601	1 019 365	216 236	21,2%
Zysk brutto ze sprzedaży		59 256	89 732	-30 476	-34,0%
<i>% sprzedaży</i>		<i>4,8%</i>	<i>8,8%</i>		<i>-4,0p.p.</i>
Zysk operacyjny		27 741	49 699	-21 957	-44,2%
<i>% sprzedaży</i>		<i>2,2%</i>	<i>4,9%</i>		<i>-2,6p.p.</i>
Zysk brutto		11 472	47 958	-36 485	-76,1%
<i>% sprzedaży</i>		<i>0,9%</i>	<i>4,7%</i>		<i>-3,8p.p.</i>
Zysk netto		9 071	38 373	-29 302	-76,4%
<i>% sprzedaży</i>		<i>0,7%</i>	<i>3,8%</i>		<i>-3,0p.p.</i>
Zysk netto - przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		-3 705	24 615	-28 320	-115,1%
<i>% sprzedaży</i>		<i>-0,3%</i>	<i>2,4%</i>		<i>-2,7p.p.</i>

W I półroczu 2023 roku Grupa Unibep osiągnęła przychody z podstawowej działalności na poziomie 1.235,6 mln zł, co oznacza, że w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego były one wyższe o 21,2%. Wzrost obrotów w największym stopniu dokonał się w segmencie budowlanym (20,5%) głównie w wyniku większej aktywności w obszarach energetyczno-przemysłowym (381%) oraz budownictwa kubaturowego (24%). Wyższe o ok. 24% były również przychody z działalności modułowej.

Zysk operacyjny Grupy wyniósł 27,7 mln zł i w porównaniu z rokiem ubiegłym obniżył się o ok. 22 mln zł, tj. o ok. 44%. Spadek wyniku operacyjnego był przede wszystkim efektem niższych marż realizowanych w segmencie modułowym oraz w obszarze budownictwa kubaturowego, przy zauważalnie wyższej rentowności działalności w obszarze energetyczno-przemysłowym.

Zysk brutto Grupy Unibep ukształtował się na poziomie o ok. 76% niższym niż przed rokiem. Oprócz czynników wskazanych powyżej - istotny wpływ na to miał wynik na działalności finansowej (pogorszenie o ok. 16 mln zł względem I półrocza roku ubiegłego) - głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych, ujemnych różnic kursowych oraz wyceny aktywów finansowych.

Istotna różnica między zyskiem netto a zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom spółki dominującej wynika z realizacji kontraktów deweloperskich w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Unibep S.A. W pierwszym półroczu 2023 roku w sprawozdaniu Grupy rozpoznano wyniki z dwóch takich kontraktów.

Na koniec I półrocza 2023 roku stan środków pieniężnych Grupy wyniósł 120,6 mln zł wobec 133,8 mln zł na koniec I półrocza 2022 roku. Zgodnie ze sprawozdaniem z przepływów środków pieniężnych w porównaniu z tym samym okresem roku 2022 obniżył się on o 13,2 mln zł. Zmniejszenie stanu gotówki w okresie pierwszych sześciu miesięcy br. wynikało przede wszystkim z ujemnych przepływów z działalności operacyjnej (- 35,2 mln zł głównie za sprawą wzrostu stanu należności). Dodatnie przepływy w kwocie 15,2 mln zł Grupa odnotowała na działalności finansowej, zwłaszcza w wyniku

zwiększenia salda zobowiązań finansowych o ok. 56,9 mln zł (głównie w wyniku emisji obligacji Unidevelopment S.A.).

Budownictwo Kubaturowe Budownictwo Energetyczno-Przemysłowe Infrastruktura (tys. zł)	Rachunek zysków i strat			
	Segment Budowlany			
	IH 2023	IH 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż	972 299	806 784	165 515	20,5%
Zysk brutto ze sprzedaży	26 364	30 663	-4 299	-14,0%
<i>% sprzedaży</i>	<i>2,7%</i>	<i>3,8%</i>		<i>-1,1p.p.</i>
Zysk operacyjny	8 437	9 609	-1 172	-12,2%
<i>% sprzedaży</i>	<i>0,9%</i>	<i>1,2%</i>		<i>-0,3p.p.</i>
Zysk brutto	-95	8 868	-8 963	-101,1%
<i>% sprzedaży</i>	<i>0,0%</i>	<i>1,1%</i>		<i>-1,1p.p.</i>
Portfel zamówień	3 361	3 296	65	2,0%
Kontraktacja	820	1 541	-721	-46,8%

W **Segmencie Budowlanym**, obejmującym obszary budownictwa kubaturowego, infrastruktury i energetyczno-przemysłowy, sprzedaż wyniosła 972,3 mln zł (wzrost o 20,5% r/r). Największą dynamiką obrotów charakteryzował się obszar energetyczno-przemysłowy – 381%. Tak dynamiczny wzrost tej części naszej działalności jest wynikiem efektu bazy. Biznes ten rozpoczął działalność w I kwartale 2022 roku, realizując trzy kontrakty. Aktualnie w ramach tego obszaru realizowanych jest kilkanaście projektów.

Nieznaczemu obniżeniu uległa rentowność operacyjna – z 1,2% w I półroczu 2022r. do 0,9% w I półroczu 2023 r. W ramach segmentu budowlanego poprawę rentowności odnotowaliśmy w obszarze energetyczno-przemysłowym, przy jednoczesnym wyraźnym spadku zyskowności budownictwa kubaturowego oraz infrastruktury.

Niższa rentowność operacyjna największego naszego obszaru – budownictwa kubaturowego wynika ze wzrostu cen materiałów i usług podwykonawców, który obserwowany jest głównie od momentu wybuchu wojny w Ukrainie. Wprawdzie w ostatnich miesiącach dostrzegamy stabilizację w tym zakresie, jednak ceny podstawowych komponentów i usług pozostały na bardzo wysokim poziomie. Wzrost ten nie zawsze udaje się zniwelować uzyskiwanymi dopłatami ze strony inwestorów, którzy dość często wstrzymują się z realizacją nawet uzgodnionych waloryzacji. W ocenie Zarządu odczuwalne spowolnienie, szczególnie w działalności deweloperskiej, zaczyna przekładać się na coraz większą presję na obniżkę marż po stronie generalnych wykonawców. Efektem tego są zauważalne trudności z pozyskiwaniem kontraktów z akceptowalnym poziomem rentowności. Wydaje się, że w najbliższym okresie to właśnie racjonalne działania akwizycyjne będą największym wyzwaniem dla tego obszaru.

Zmniejszenie rentowności operacyjnej obszaru infrastruktury związane jest z niemal dwukrotnie niższą niż w roku ubiegłym sprzedażą. Przy niemal identycznej jak przed rokiem rentowności sprzedaży brutto zrealizowana marża wartościowa również była dwukrotnie niższa, co przy podobnych kosztach zarządu oraz wyniku na pozostałej działalności operacyjnej skutkowało niższym wynikiem operacyjnym.

W pierwszym półroczu 2023 roku w ramach segmentu budowlanego pozyskaliśmy do realizacji kontrakty o łącznej wartości ok. 820 mln zł. Tym samym portfel zleceń tego segmentu osiągnął wartość ok. 3,4 mld zł, a więc nieznacznie wyższą niż w analogicznym okresie 2022 roku. W obliczu istotnie mniejszej wartości podpisanych umów w I półroczu 2023 roku w porównaniu z tym samym okresem roku ubiegłego (1,5 mld zł) oraz mając na względzie aktualną sytuację rynkową, Zarząd zrewidował

wcześniejsze prognozy w zakresie kontraktacji w całym 2023 roku. W naszej ocenie w segmencie budowlanym będzie ona odczuwalnie niższa niż miało to miejsce przed rokiem.

W najbliższym okresie działalność tego segmentu skupiona będzie na pozyskiwaniu oraz uruchamianiu nowych kontraktów, w oparciu o zaktualizowane koszty realizacji oraz przepływy pieniężne. W dalszym ciągu istotnym czynnikiem kształtującym wyniki segmentu pozostanie wielkość uzyskiwanych dopłat i waloryzacji od inwestorów. Największe ryzyko tego segmentu związane jest z akwizycją, odbywającą się w warunkach spowolnienia i silnej konkurencji.

Grupa Unidevelopment (tys. zł)	Rachunek zysków i strat Segment Deweloperski			
	IH 2023	IH 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż	197 609	190 114	7 495	3,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	49 366	63 708	-14 342	-22,5%
<i>% sprzedaży</i>	<i>25,0%</i>	<i>33,5%</i>		<i>-8,5p.p.</i>
Zysk operacyjny	38 919	48 564	-9 645	-19,9%
<i>% sprzedaży</i>	<i>19,7%</i>	<i>25,5%</i>		<i>-5,8p.p.</i>
Zysk brutto	36 821	48 900	-12 079	-24,7%
<i>% sprzedaży</i>	<i>18,6%</i>	<i>25,7%</i>		<i>-7,1p.p.</i>
Zysk netto	30 713	40 025	-9 312	-23,3%
<i>% sprzedaży</i>	<i>15,5%</i>	<i>21,1%</i>		<i>-5,6p.p.</i>
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	19 569	27 629	-8 060	-29,2%
<i>% sprzedaży</i>	<i>9,9%</i>	<i>14,5%</i>		<i>-4,6p.p.</i>

W wyniku I półrocza 2023 roku **Segmentu Deweloperskiego** Grupa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 432 lokali (w tym 271 w ramach wspólnego przedsięwzięcia), w porównaniu ze sprzedażą 336 lokali (w tym 177 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w I półroczu 2022 roku. Na wynik finansowy za I półrocze 2023 roku wpływają głównie przekazania na następujących projektach: Fama w Poznaniu (270 – sprzedaż na rzecz klienta instytucjonalnego), Osiedle Idea w Radomiu (85), Latte w Warszawie (76). Sprzedaż deweloperska w I półroczu 2023 roku osiągnęła wolumen 198 mieszkań w porównaniu z 208 lokalami w I półroczu 2022 roku.

Grupa Unidevelopment wypracowała zysk operacyjny na poziomie 38,9 mln zł (w porównaniu z 48,6 mln zł w I półroczu 2022 roku). Spadek rentowności tego segmentu spowodowany jest strukturą sprzedaży, w której bardzo znaczący udział ma sprzedaż pakietu lokali klientowi instytucjonalnemu. Tego typu transakcje charakteryzują się niższymi marżami niż sprzedaż mieszkań odbiorcom indywidualnym. Mimo zmniejszenia rentowności tego segmentu, Zarząd nie dostrzega negatywnych tendencji na rynku deweloperskim. Przeciwnie, w ocenie Zarządu popyt na nowe mieszkania w II kwartale 2023 roku przewyższał poziom z roku 2022, na co wpływ miało złagodzenie warunków Rekomendacji S w zakresie oceny zdolności kredytowej dla osób ubiegających się o kredyt mieszkaniowy oraz wejście w życie rządowego programu mieszkaniowego „Bezpieczny kredyt 2%”. Zwiększone zapotrzebowanie na nowe mieszkania zbiegło się w czasie z małą podażą mieszkań na rynku zarówno pierwotnym, jak i wtórnym, co w perspektywie najbliższych kwartałów pozwala z optymizmem patrzeć na sprzedaż oraz rentowność tej części naszej działalności.

Naszym głównym zadaniem w ramach Segmentu Deweloperskiego pozostaje 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 deweloperskim, co może skutkować opóźnieniem rozpoczęcia realizacji niektórych naszych projektów.

Unihouse (tys. zł)	Rachunek zysków i strat Segment Modułowy			
	IH 2023	IH 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż	124 489	93 636	30 852	32,9%
Zysk brutto ze sprzedaży	-9 100	-6 469	-2 631	40,7%
<i>% sprzedaży</i>	<i>-7,3%</i>	<i>-6,9%</i>		<i>-0,4p.p.</i>
Zysk operacyjny	-13 353	-11 105	-2 248	20,2%
<i>% sprzedaży</i>	<i>-10,7%</i>	<i>-11,9%</i>		<i>1,1p.p.</i>
Zysk brutto	-19 310	-14 278	-5 032	35,2%
<i>% sprzedaży</i>	<i>-15,5%</i>	<i>-15,2%</i>		<i>-0,3p.p.</i>
Portfel zamówień	164	201	-37	-18,4%
Kontraktacja	134	115	19	16,5%

Segment Modułowy, realizowany przez Unihouse S.A., w I półroczu 2023 roku uzyskał sprzedaż na poziomie 124 mln zł, co oznacza wzrost r/r o ok. 31 mln zł. Rentowność na poziomie marży brutto jest porównywalna z rokiem ubiegłym. Nieznacznie poprawiła się rentowność na poziomie operacyjnym, niemniej nadal jest ujemna. Największy wpływ na to miała korekta marż na kontraktach spowodowana wyższymi kosztami produkcji (wzrost cen materiałów i usług podwykonawców, większe koszty frachtów i transportu lądowego), na które zostały związane rezerwy jeszcze w roku 2022. Istotna część tych kontraktów była też realizowana w I półroczu 2023 roku, jednak w związku z związanymi rezerwami w roku 2022 nie tylko nie kontrybuowały one do wyniku roku 2023 roku, ale angażując moce produkcyjne do ich realizacji nie pozwalały na pokrycie bieżących kosztów stałych oraz finansowych. Dodatkowym faktorem ujemnych wyników w I półroczu 2023 roku była przeprowadzona weryfikacja założeń dotycząca ostatecznego poziomu waloryzacji kontraktów po końcowych rozliczeniach z inwestorami (na zakończonych projektach).

W III kwartale 2023 roku kontrakty przechodzące z roku 2022 będą w większości zakończone, a zostaną uruchomione nowe projekty z nowymi założeniami, bazującymi na aktualnych cenach materiałów i usług. Z uwagi na kończące się realizacje kontraktów z roku 2022 i wejścia w życie nowo pozyskiwanych kontraktów, z wyższymi marżami oraz z zapisanymi w umowach klauzulami waloryzacyjnymi, oczekujemy stopniowej poprawy marży na przełomie III/IV kwartału br. Niemniej w całym 2023 roku wynik na tej części działalności Grupy pozostanie ujemny.

W I półroczu 2023 roku odnotowano wzrost wolumenu produkcji, co oceniamy pozytywnie z perspektywy ciągłego wzrostu efektywności naszej fabryki. W analizowanym okresie produkcja wyniosła 15 457 m², podczas gdy w analogicznym okresie 2022 roku wyprodukowano 12 768 m². Utrzymanie takiego trendu pozwala optymistycznie patrzeć na sukcesywny wzrost marż w kolejnych kwartałach roku 2023 i lat kolejnych.

W omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł 134 mln zł. Aktualny portfel zamówień tego segmentu wynosi 164 mln zł. Ponadto ok. 87 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 istotnie wyższa niż w roku 2022.

Najważniejszym zadaniem w ramach Segmentu Modułowego jest pozyskanie kolejnych 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 półroczu 2023 roku Grupa Unibep pozyskała kontrakty o łącznej wartości ok. 950 mln zł. Tym samym portfel do realizacji od III kwartału 2023 roku wynosi ok. 3,5 mld zł, co oznacza, że w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego jest on na zbliżonym poziomie.

W ocenie Zarządu największe perspektywy w zakresie kontraktacji stoją przed obszarami infrastruktury oraz energetyczno-przemysłowym. Pierwszy z nich w okresie kilku najbliższych kwartałów będzie się koncentrował na wykorzystaniu potencjału związanego z dywersyfikacją geograficzną oraz ze zwiększeniem udziału dużych kontraktów w portfelu zleceń. W ramach działalności energetyczno-przemysłowej znacznych szans upatrujemy w rozpoczęciu ofertowania na rynku hydrotechnicznym, rozwoju obszarów przesyłu i dystrybucji energii oraz z zakresu energetyki odnawialnej. Dodatkowe wysiłki skierujemy na pozyskanie partnera technologicznego do realizowanych projektów. Główne działania będą zatem zmierzały do przebudowy struktur organizacyjnych, zwiększenia zasobów ludzkich oraz sprzętowych tak, aby do roku 2026 znacząco zwiększyć udział obu obszarów w przychodach oraz realizowanej marży segmentu budowlanego.

W zakresie obszaru budownictwa kubaturowego działania będą ukierunkowane na zwiększenie udziału w projektach publicznych oraz przygotowaniu segmentu do czynnego udziału w odbudowie Ukrainy. W najbliższym czasie Zarząd w dalszym ciągu 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 pozwoliłoby zniwelować skutki dotychczasowych wzrostów cen materiałów i usług. Zabiegi o korektę naszych wynagrodzeń podejmować będziemy zarówno w sektorze publicznym, jak i prywatnym.

Jak wcześniej wspomniano w Segmencie Deweloperskim dostrzegamy poważny impuls do dalszego rozwoju rynku. Uruchomienie rządowego programu mieszkaniowego „Bezpieczny kredyt 2%” istotnie wpłynęło na odczuwalny wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania, a liczba klientów zwłaszcza w II kwartale 2023 roku był większa niż w roku 2022. Biorąc pod uwagę bardzo ograniczoną podaż nowych lokali stwarza to naturalne warunki rozwoju tego segmentu naszej działalności. Obecnie posiadamy potencjał na wybudowanie ok. 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.

W zakresie działalności modułowej największy nacisk został położony na przededefiniowanie rynków prowadzonej działalności. Zakładamy, że przychody z ugruntowanego, ale specyficznego rynku norweskiego będziemy stopniowo zastępować większą sprzedażą na obiecującym rynku niemieckim (współpraca z już pozyskanymi, stałymi odbiorcami) oraz polskim (głównie w oparciu o realizację projektów w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, a także budowę żłobków, przedszkoli, hoteli oraz obiektów dla wojska i policji). Jednocześnie Grupa ma przygotowany produkt na rynek ukraiński, który mogłaby wprowadzić po zakończeniu działań wojennych.

W ocenie Zarządu sytuacja rynkowa sprawia, że cały rok 2023 będzie dla branży budowlanej okresem trudnym i wymagającym. Dynamiczny wzrost cen materiałów i usług podwykonawców oraz wysoka inflacja skutkują wstrzymywaniem się inwestorów z rozpoczynaniem nowych projektów. W perspektywie kilku kwartałów może to skutkować większą presją na obniżkę marż.

Aktualne działania Zarządu będą koncentrowały się z jednej strony na wypracowaniu nowej, bardziej konserwatywnej niż dotychczasowa polityki ujmowania w wyniku wszelkiego rodzaju ryzyk, uzgodnień waloryzacyjnych, obciążeń podwykonawców, rezerw serwisowych czy tworzenia odpisów na należności, co wpłynie na obniżenie wyniku za rok 2023. Z drugiej strony prowadzone będą działania zmierzające do realizacji wskazanych powyżej zamierzeń w poszczególnych segmentach, tak aby do roku 2026 zdecydowanie zwiększyć sprzedaż oraz rentowność prowadzonej działalności, a także maksymalnie zredukować zadłużenie finansowe Grupy.