

I H 2023



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

ZA I PÓŁROCZE 2023 ROKU

BIELSK PODLASKI, 7 WRZEŚNIA 2023 ROKU

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2023 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 69 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 66 ust. 8 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 nie będącego państwem członkowskim.

Skrócone sprawozdania finansowe za I półrocze 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. 22
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	str. 42
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	str. 44
6.	Inne istotne informacje Grupy	str. 50
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	str. 58
8.	Oświadczenie	str. 63

WYBRANE DANE FINANSOWE



KONTRAKTY PODPISANE
W IH2023 ROKU

954

mln PLN



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY
NA AKCJONARIUSZY
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
(-115%)

-3,7

mln PLN



ZYSK NETTO (-76%)

9,1

mln PLN



PORTFEL ZAMÓWIEN
(SEGMENT BUDOWLANY
I MODUŁOWY)

3 512

mln PLN



ŚRODKI PIENIĘŻNE (-13%)

121

mln PLN



EBITDA

41,6

mln PLN



PRZYCHÓD (21%)

1 236

mln PLN



KAPITALIZACJA NA GPW
(30 CZERWCA 2023 R.)

361

mln PLN



SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA
LOKALI MIESZKANIOWYCH
W IH2023 ROKU

198

lokali



ZATRUDNIENIE
(STAN NA 30 CZERWCA 2023 R.)

1 724

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 półrocze 2023 r.	I półrocze 2022 r.	r/r	I półrocze 2023 r.	I półrocze 2022 r.
Przychody netto ze sprzedaży	1 235 601	1 019 365	21,2%	267 852	219 563
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	41 572	62 161	-33,1%	9 012	13 389
% sprzedaży	3,4	6,1%	-2,7 p.p.		
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	27 741	49 699	-44,2%	6 014	10 705
% sprzedaży	2,2%	4,9%	-2,7 p.p.		
Zysk netto	9 071	38 373	-76,4%	1 966	8 265
% sprzedaży	0,7%	3,8%	-3,1 p.p.		
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-3 705	24 615	-115,1%	-803	5 302
% sprzedaży	-0,3%	2,4%	-2,7 p.p.		

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

	tys. PLN, na dzień			tys. EUR, na dzień	
	30.06.2023 r.	31.12.2022 r.	r/r	30.06.2023 r.	31.12.2022 r.
Aktywa trwałe	412 737	401 088	2,90%	92 744	85 522
Aktywa obrotowe	1 412 422	1 412 115	0,02%	317 377	301 097
Aktywa / Pasywa	1 825 159	1 813 203	0,66%	410 120	386 619
Kapitał własny	374 875	383 954	-2,36%	84 236	81 868
Kapitał obcy	1 450 284	1 429 248	1,47%	325 885	304 750
Środki pieniężne na koniec okresu	120 617	137 948	-12,56%	27 103	29 414

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	I półrocze 2023 r.	I kwartał 2022 r.	I kwartał 2023 r.	I półrocze 2022 r.
Przepływy z działalności operacyjnej	-35 226	-136 584	-7 636	-29 419
Przepływy z działalności inwestycyjnej	2 855	-41 716	619	-8 985
Przepływy z działalności finansowej	15 235	40 723	3 303	8 771
Przepływy pieniężne netto ogółem	-17 136	-137 576	-3 715	-29 633

Przyjęte zasady przeliczeń

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

- na dzień 30.06.2023 1 EUR = 4,4503 PLN,
- na dzień 31.12.2022 1 EUR = 4,6899 PLN.

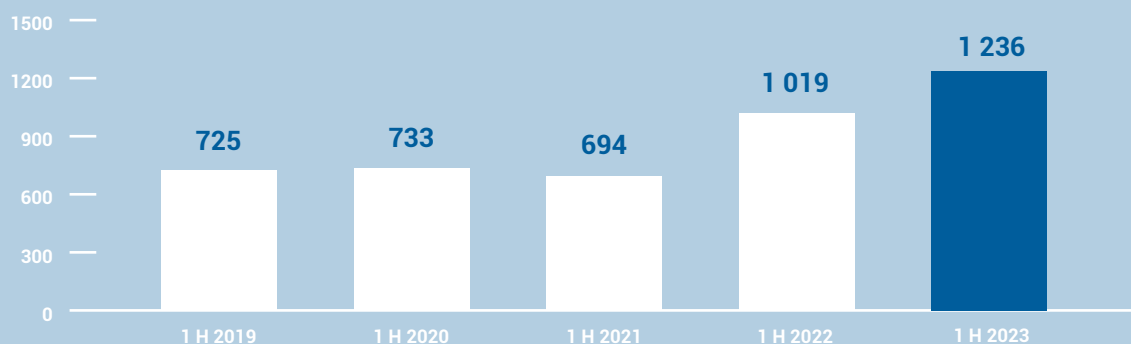
Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego:

- miesiące zakończone 30.06.2023 1 EUR = 4,6130 PLN,
- miesiące zakończone 30.06.2022 1 EUR = 4,6427 PLN.

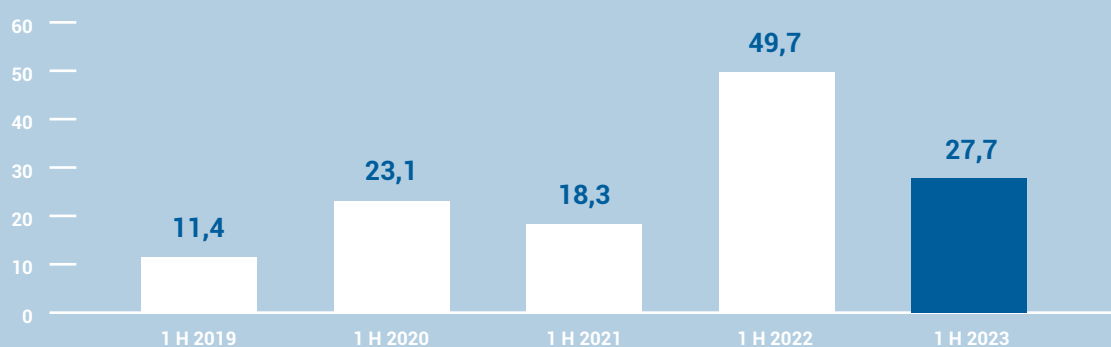
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	I półrocze 2023 r.	I półrocze 2022 r.	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	2,25%	4,88%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	0,73%	3,76%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	2,39%	10,12%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,28%	2,88%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,79	0,78	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,20	1,24	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,10	0,12	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

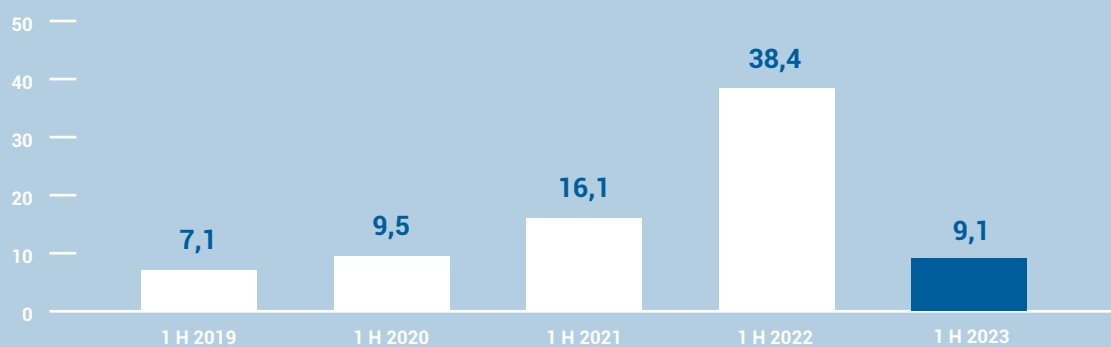
PRZYCHÓD [mln PLN]



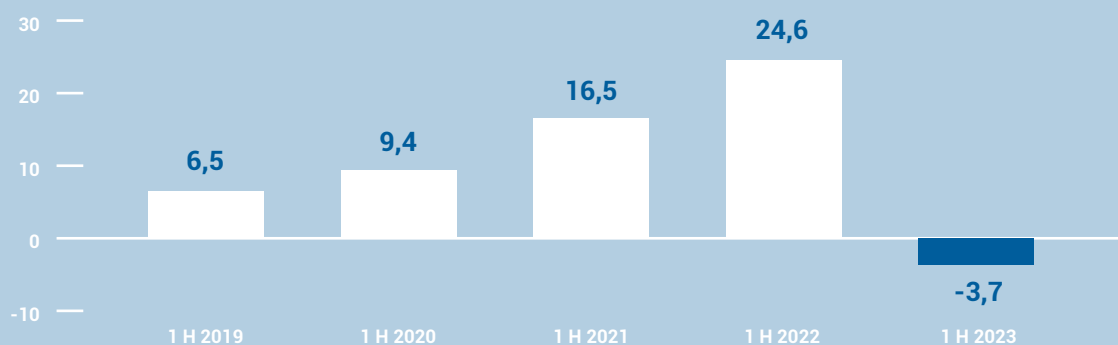
EBIT [mln PLN]



ZYSK NETTO [mln PLN]



ZYSK NETTO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [mln PLN]



2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1 ZDARZENIA W OKRESIE I PÓŁROCZA 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”

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”

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

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)

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

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 równoważność 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.

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

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)

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

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.

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

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)

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)

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

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)

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

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)

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

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)

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

12 kwietnia 2023 r. Unibep SA zawarł z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymsto-



ku umowę 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. 30,6 mln zł netto. Termin realizacji inwestycji wynosi 15 miesięcy od dnia zawarcia umowy (z wyłączeniem okresów zimowych trwających od 15 grudnia do 15 marca). (RB 33/2023)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 26/2023.

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

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)

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

13. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Henryka I Brodatego w Warszawie

11 kwietnia 2023 r. Unibep SA 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)

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

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)

15. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej Nr 677 na odcinku Konarzyce - Śniadowo”

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)

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)

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



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)

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

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)

17 maja 2023 r. doszło do podpisania umowy. (RB 45/2023)

Termin realizacji umowy IIQ 2023 r. - IVQ 2025 r.

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

24 maja 2023 r. UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Unidevelopment 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.

19. Zawarcie umowy na realizację II etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „Viva Piast II”, zadanie inwestycyjne II oraz III, przy ulicy Powstańców w Krakowie

31 maja 2023 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa robót budowlanych w ramach II etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „Viva Piast II”, realizowanej przy ulicy Powstańców, w dzielnicy Nowa Huta w Krakowie.

Zamawiającym jest VICTORIA DOM S.A. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie za wykonanie Inwestycji wynosi 99,4 mln zł netto. Całość inwestycji realizowana będzie w okresie IIQ

2023 r. – IIQ 2025 r. (RB 49/2023)

20. Zawarcie przez konsorcjum z udziałem Unihouse SA umowy na realizację domu seniora w Niemczech

6 czerwca 2023 r. Zarząd Unibep SA powziął informację o podpisaniu z tym samym dniem przez konsorcjum w składzie: DPZ Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Lider Konsorcjum] i Unihouse SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Partner Konsorcjum] umowy na wykonanie w technologii modułowej domu seniora w miejscowości Detmold w Niemczech.

Zamawiającym jest LL Immo Invest GmbH z siedzibą w Padeborn. Szacunkowe wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy wynosi 4,32 mln EUR netto, co stanowi równoważność ok. 19,4 mln PLN netto, z czego wynagrodzenie przypadające Unihouse SA stanowi kwota ok. 4,0 mln EUR netto, tj. ok. 18,0 mln PLN netto. Termin realizacji inwestycji: IIIQ 2023 r. - IQ 2024 r. (RB 51/2023)

11 lipca 2023 r. strony konsorcjum zawarły umowę cesji praw i obowiązków z Umowy Inwestorskiej. Na podstawie umowy cesji Lider Konsorcjum bezwarunkowo przenosi na rzecz Partnera Konsorcjum wszelkie prawa oraz obowiązki wynikające z Umowy Inwestorskiej. Zmianie uległo też szacunkowe wynagrodzenie Unihouse SA do wysokości 4,32 mln EUR netto, tj. ok. 19,19 mln PLN netto. (RB 64/2023)

21. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: „Poprawa atrakcyjności inwestycyjnej Miasta



Suwałki poprzez budowę i przebudowę ulic w południowej strefie przemysłowej miasta

22 czerwca 2023 r. zawarł dwie umowy na realizację inwestycji pn.: „Poprawa atrakcyjności inwestycyjnej Miasta Suwałki poprzez budowę i przebudowę ulic w południowej strefie przemysłowej miasta”, tj. na realizację Zadania 1 - „Budowa i przebudowa układu drogowego drogi gminnej ul. W. Polskiego II oraz drogi wojewódzkiej nr 662/dawniej DK8/ wraz z niezbędną infrastrukturą” oraz Zadania 2 - „Rozbudowa i przebudowa drogi gminnej - ul. W. Polskiego II /10409B/ wraz z niezbędną infrastrukturą”.

Zamawiającym jest Miasto Suwałki. Łączne wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wyniesie ok. 34,3 mln zł netto, w tym dla Zadania 1 - ok. 15,5 mln zł netto oraz dla Zadania 2 - ok. 18,8 mln zł netto. Zakończenie realizacji Zadania 1 zaplanowano w IIQ 2024 r., a Zadania 2 w IVQ 2024 r. (RB 57/2023)

O wyborze oferty przez zamawiającego Emitent informował w raporcie bieżącym nr 50/2023.

22. Wybór oferty Unibep SA w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 65 na odcinku Nowa Wieś Ełcka - granica województwa”

23 czerwca 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad ODDZIAŁ w Olsztynie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 65 na odcinku Nowa Wieś Ełcka - granica województwa”.

Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 104,4 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 18 miesięcy od dnia podpisania Umowy (bez wliczania tzw. okresów zimowych, trwających od 16 grudnia do 15 marca). (RB 58/2023)

23. Wybór oferty Unibep S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: „Uzbrojenie terenów przemysłowych w miejscowości Szymany” w województwie warmińsko – mazurskim

26 czerwca 2023 r. Zarząd Unibep SA otrzymał od Gminy Szczytno zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Uzbrojenie terenów przemysłowych w miejscowości Szymany”.

Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 52,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 18 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 59/2023)

10 lipca 2023 r. doszło do zawarcia umowy z zamawiającym. (RB 63/2023)

24. Zawarcie przez Unihouse SA umowy na realizację w technologii modułowej obiektu hotelowego na rynku duńskim

26 czerwca 2023 r. spółka zależna od Emitenta, Unihouse SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła z Rdbyhavn Hotel Property ApS umowę na realizację w technologii modułowej obiektu hotelowego w miejscowości Holeby w Danii.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi 76,0 mln DKK netto, co na dzień zawarcia umowy stanowi ok. 45,2 mln PLN netto. Zakończenie realizacji Inwestycji planowane jest natomiast na IIQ 2024 r. (RB 60/2023)

2.2 UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

- a. 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. 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. 23 stycznia 2023 r. Unibep S.A. podpisał na czas nieokreślony umowę udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Towarzystwem Ubezpieczeń Wzajemnych „TUW” na kwotę 15 mln zł.
- d. 26 stycznia 2023r. Unibep S.A. przedłużył z BnP 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 2024r.
- e. 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 2024r.
- f. 2 lutego 2023 r. Unibep S.A. podpisał aneks do umowy udzielenia gwarancji kontraktowych z TUiR Allianz Polska S.A. przedłużający umowę do dnia 31.12.2023 r.
- g. 10 lutego 2023 r. 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. 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. 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 2024r.
- j. 9 maja 2023 r. 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.
- k. 27 czerwca 2023 r. pomiędzy Unidevelopment S.A. a mBank S.A. został podpisany aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 5 mln zł. Na mocy aneksu umowa została przedłużona do dnia 28 czerwca 2024r.
- l. 29 czerwca 2023r. Unibep S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. dokonali technicznego przedłużenia umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną. Umowa została przedłużona do dnia 30 września 2023r. Unibep S.A. stał się stroną tej umowy
- m. 29 czerwca 2023 r. Unihouse S.A. oraz ING Bank Śląski S.A. dokonali technicznego przedłużenia umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną. Umowa została przedłużona do dnia 30 września 2023r.

2.3 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

1. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej pn. „Sadyba Spot” przy ulicy Powińskiej w Warszawie

4 lipca 2023 r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej pn. „Sadyba Spot” przy ulicy Powińskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Lykke Szczęśliwicka Sp. z o.o. Spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w Warszawie, spółka zależna od Unidevelopment S.A. Termin rozpoczęcia realizacji Inwestycji został zaplanowany na IIIQ 2023 r., zaś zakończenia na IIQ 2025 roku. Szacunkowe wynagro-

dzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 50,5 mln zł netto. (RB 61/2023)

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

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

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

3. Emisja obligacji serii C przez spółkę zależną Unidevelopment S.A.

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

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

4. Wybór oferty Unihouse SA w postępowaniu przetargowym na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: „Budowa miejskiego żłobka w technologii modułowej wraz z zagospodarowaniem terenu przy ul. Prymasa Tysiąclecia w Ciechanowie”

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

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

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

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

17 sierpnia 2023 r. Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie ge-

neralnego wykonawstwa kolejnego etapu inwestycji budowlanej przy ul. Kusocińskiego w Łodzi.

Zamawiającym jest PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji nastąpi w IIIQ 2023 r., a zakończenie w IQ 2025 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 50,0 mln zł netto. (RB 68/2023)

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

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

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

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

24 sierpnia 2023 r. Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową „KZN - Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Dobrej w Świdwinie”.

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

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

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

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

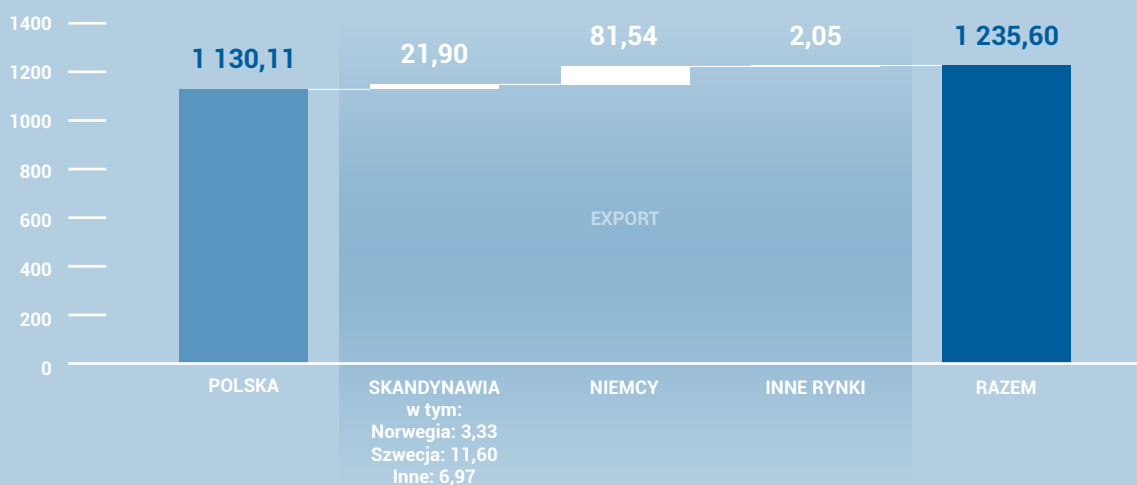
Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 200 mln zł brutto. Termin realizacji inwestycji wynosi 48 miesięcy od dnia podpisania Umowy. (RB 72/2023)

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

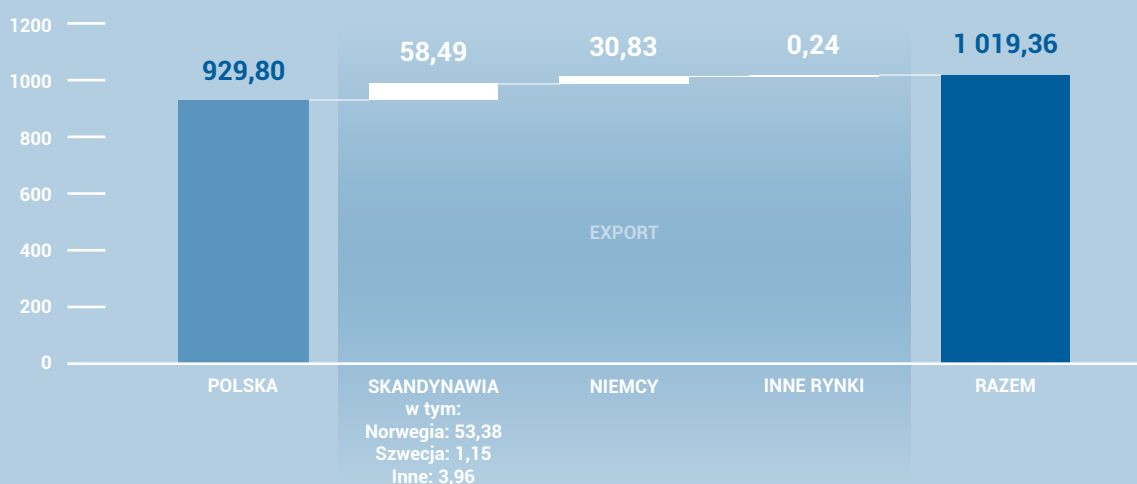
3.1 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW I WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE LUB GEOGRAFICZNE

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 30.06.2023 r. [mln PLN]



Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 30.06.2022 r. [mln PLN]



SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2023 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	576 557	138 009	197 609	124 489	257 732	-58 796	1 235 601
sprzedaż zewnętrzna	516 952	138 009	196 988	124 194	257 732		1 233 875
sprzedaż na rzecz innych segmentów	59 605	0	621	295	0	-58 796	1 726
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	567 413	135 085	148 244	133 589	243 437	-51 422	1 176 345
Zysk brutto ze sprzedaży	9 144	2 925	49 365	-9 100	14 295	-7 374	59 256
% zysku brutto ze sprzedaży	1,59%	2,12%	24,98%	-7,31%	5,55%	12,54%	4,80%
Koszty sprzedaży							4 833
Koszty zarządu							28 112
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							1 431
Zysk z działalności operacyjnej							27 741
Przychody finansowe							7 797
Koszty finansowe							23 753
Oczekiwane straty kredytowe							319
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							5
Zysk przed opodatkowaniem							11 472
Podatek dochodowy							2 401
Zysk netto							9 071

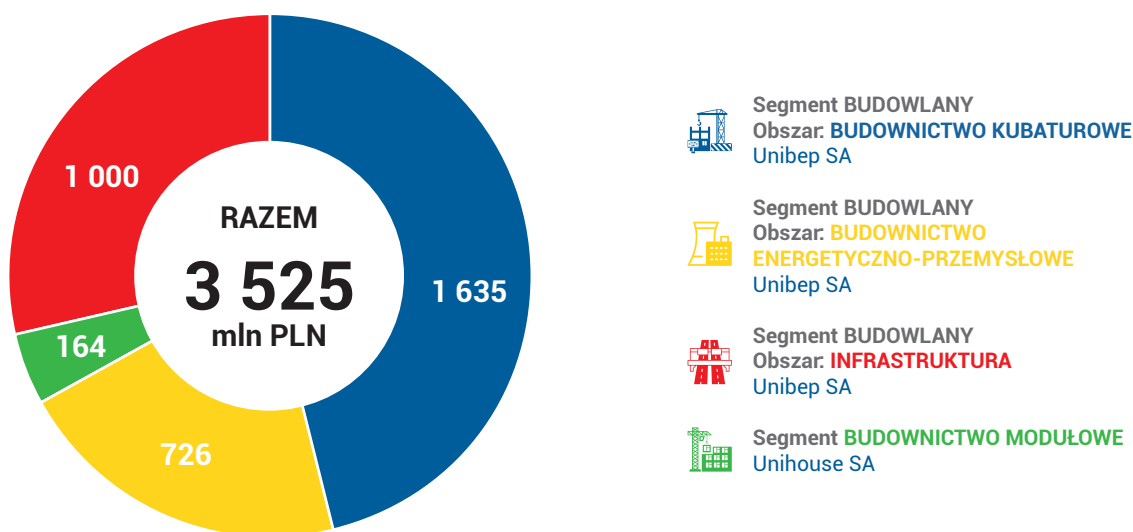
SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2022 R.

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	465 892	287 281	190 134	93 636	53 611	-71 190	1 019 365
sprzedaż zewnętrzna	403 450	287 134	189 604	85 565	53 611		1 019 365
sprzedaż na rzecz innych segmentów	62 441	147	530	8 071	0	-71 190	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	443 348	281 386	126 555	100 106	51 386	-73 148	929 633
Zysk brutto ze sprzedaży	22 544	5 895	63 579	-6 469	2 224	1 959	89 732
% zysku brutto ze sprzedaży	4,84%	2,05%	33,44%	-6,91%	4,15%	-2,75%	8,80%
Koszty sprzedaży							10 152
Koszty zarządu							29 395
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							-485
Zysk z działalności operacyjnej							49 699
Przychody finansowe							11 237
Koszty finansowe							10 972
Oczekiwane straty kredytowe							3 066
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							1 060
Zysk przed opodatkowaniem							47 958
Podatek dochodowy							9 585
Zysk netto							38 373

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 III Q 2023 ROKU



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

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

Wartość portfela zleceń tego segmentu do realizacji od trzeciego kwartału 2023 r. wynosi ponad 1,6 mld zł. Od początku 2023 r. działania służb handlowych pozwoliły pozyskać zamówienia na ok. 600 mln zł. Większość nowych umów, które Unibep SA zawarł w tym roku dotyczyła rynku mieszkaniowego.

Cały czas jako generalny wykonawca pozostajemy blisko klienta, dbamy o jakość i wiarygodność. Dzięki temu możemy pozyskiwać kolejne kontrakty u tych samych zamawiających (np. z YAREAL Polska Sp. z o.o., Victoria Dom SA, PHN).

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

	IH 2023	IH 2022	odchylenie	%
Budownictwo kubaturowe	576 557	465 892	110 665	24%
- mieszkaniowe	466 437	367 002	99 435	27%
- niemieszkaniowe	110 120	98 890	11 230	11%

Względem poprzedniego roku przychody ze sprzedaży wzrosły o 24% przy niższym zysku brutto ze sprzedaży. Wzrost cen materiałów budowlanych i usług w poprzednich okresach miał swoje przełożenie na budżety kontraktów i realizowane marże. Wszystko wskazuje na to, że kolejne kwartały mogą okazać się także bardzo wymagające.

W poprzednich okresach aktywne działania wobec zamawiających pozwoliły uzgodnić i uzyskać wiele dopłat do kosztów realizacji, co pozwoliło ograniczyć nieco negatywne skutki zmian na rynku. Aktualnie identyfikujemy dużo niższe możliwości uzyskania dopłat, co może generować kolejne ryzyko budżetowe. Spowolnienie na rynku budowlanym jest przyczyną braku decyzji u zamawiających o kolejnych dopłatach, w tym już uzgodnionych.

W całej spółce, jak również w ramach obszaru generalnego wykonawstwa kluczowym jest cash flow, a tym samym podjęcie działań organizacyjnych mających na celu osiągnięcie przez poszczególne kontrakty założonych parametrów płynnościowych.

W ramach działalności także priorytetowo traktowana jest jakość robót mająca na celu ograniczać w przyszłości koszty obsługi gwarancyjnej i potencjalne roszczenia zamawiających.

Aktualnie najważniejszym wyzwaniem służb handlowych jest pozyskanie nowych kontraktów pozwalających uzyskać marże na akceptowanym poziomie. Mniejsza podaż nowych inwestycji ze strony zamawiających generuje presję wśród generalnych wykonawców na korygowanie wysokości oczekiwanych marż.

W wyniku wybuchu wojny zmieniła się sytuacja na rynkach wschodnich. Kontrakt w Ukrainie dotyczący przejścia granicznego Szegina nie jest realizowany. Trwa postępowanie, które będzie rozstrzygać o dalszych krokach działań.

6 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. W związku z napiętą sytuacją polityczną istnieją znaczne utrudnienia związane z realizacją kontraktu.



Segment BUDOWLANY

Obszar: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**

Unibep SA

Aktualna wartość portfela zleceń obszaru budownictwa energetyczno-przemysłowego Unibep SA do realizacji od trzeciego kwartału 2023 r. wynosi ponad 700 mln zł. Od początku roku pozyskaliśmy kontrakty na łączną wartość ok. 360 mln zł. Wśród nich jest „Zabudowa układu kondensacji spalin za kotłem K1 w Elektrociepłowni Siekierki w Warszawie” o wartości ok. 114 mln zł. W sierpniu z kolei został zawarty kontrakt w ramach konsorcjum na realizację źródła szczytowo - rezerwowego pary na terenie zakładu produkcyjnego ANWIL S.A. we Włocławku (wartość przypadająca na rzecz Unibep SA to ok. 154,8 mln zł)

Łącznie w realizacji znajduje się ok. 20 kontraktów. Portfel pozwala realizować zamierzenia związane z rozwojem segmentu. Zgodnie z zamierzeniami pion energetyczno-przemysłowy ma być jednym z ważnych filarów działalności Segmentu Budowlanego.

	IH 2023	IH 2022	odchylenie	%
Budownictwo energetyczno-przemysłowe	257 732	53 611	204 121	381%
-energetyczne	56 856	9 327	47 529	510%
-przemysłowe	200 877	44 284	156 593	354%

W naszej ocenie biznes ma spory potencjał w obszarze energetycznym, mimo iż dotychczasowa struktura sprzedaży wskazuje, że energetyka stanowi nieco ponad 20 procent sprzedaży obszaru. Wynika to z krótkiej historii działalności biznesu. Zakładamy, że udział energetyki będzie wzrastać. Poszukujemy partnerów technologicznych pod przyszłe zamierzenia. Rozpatrujemy możliwość akwizycji spółki montażowo – wytwórczej pod kątem rozbudowy własnych mocy produkcyjnych.

Wiele potencjalnych kontraktów jest aktualnie na etapie ofertowania w tym obszarze działalności, także w obszarze przemysłowym. Spodziewamy się kolejnych zamówień w tym obszarze.

Po pierwszym półroczu 2023 r. obszar energetyczno-przemysłowy okazał się najbardziej rentownym w całym Segmencie Budowlanym. Ważna jest sytuacja, jaka może zaistnieć na kluczowych kontraktach realizowanych i planowanych do zakończenia w perspektywie najbliższych miesięcy. Wpłynąć ona może na ich marżowość i wyniki całego obszaru. Podobnie jak w obszarze budownictwa kubaturowego pojawiać się mogą kolejne ryzyka odnoszące się do wzajemnych rozliczeń za realizację kamieni milowych i dodatkowych zleceń. W zawieszeniu znajduje się projekt realizo-

wany dla Grupy Panattoni. Możliwe są różne opcje kontynuacji inwestycji. W zależności od decyzji biznesowych rentowność tego segmentu w kolejnych kwartałach może być niższa.



Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
 Unibep SA

Od 3 kwietnia 2023 r. obszar funkcjonuje w ramach jednej struktury organizacyjnej. Dokonało się to w wyniku połączenia spółek Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o.

W wyniku tego oczekiwane jest zmniejszenie kosztów ogólnego zarządu i bardziej elastyczne i efektywne wykorzystanie potencjału kadrowego i sprzętowego.

	IH 2023	IH 2022	odchylenie	%
Infrastruktura	138 009	287 181	-149 172	-52%
- drogowa	125 213	146 459	-21 246	-15%
- mostowa	12 796	140 722	-127 926	-91%

Względem poprzedniego roku, przychody ze sprzedaży za pierwsze półrocze 2023 r. znacznie się zmniejszyły. Różnica wynika głównie z faktu realizacji w ubiegłym roku zapory na granicy z Białorusią i uzyskania z tego tytułu znacznych przychodów. Mimo niższej sprzedaży rentowność brutto ze sprzedaży jest na podobnym poziomie.

Portfel zamówień do realizacji od trzeciego kwartału 2023 r. wynosi ok. 1 mld zł. Od początku roku podpisano kilka umów o wartości ok. 190 mln zł. W najbliższym okresie spodziewamy się zawarcia kolejnych umów, tym bardziej, że na kilku postępowaniach przetargowych nasze oferty okazały się najbardziej konkurencyjne.

Ważnym z punktu widzenia portfela zamówień i prognoz roku jest rozpoczęcie realizacji drogi wojewódzkiej na odcinku Bielsk Podlaski – Hajnówka. Podpisanie kontraktu miało miejsce w czwartym kwartale 2020 roku

W ramach obszaru prowadzone są działania ukierunkowane na zamykanie ryzyk realizacyjnych i związanych ze wzrostami cen. Kierunkiem działań jest waloryzacja kontraktów z wykorzystaniem możliwych limitów.

W roku 2023 istotna dla biznesu będzie ekspansja akwizycyjna pozwalająca na budowaniu port-

fela na lata 2024–2026, aktywność w drogach szybkiego ruchu, także poza północno-wschodnią Polską. Dostrzegamy dużą konkurencję w przetargach i efekt niższych marż proponowanych zamawiającym.

Dbałość o przepływy gotówkowe jest szczególnie istotna w ramach tego obszaru. Szczególnie, że część kontraktów realizowanych jest w ramach „Polskiego Ładu”, co wpływa na ujemne salda gotówki na kontraktach w ich pierwszych okresach realizacji.



Segment

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

Rok 2023 Unidevelopment rozpoczął z ofertą 459 mieszkań.

Spółki z Grupy Unidevelopment podpisały w I półroczu 2023 roku 198 umów deweloperskich, a 432 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 105 i 271.

Wśród 432 lokali mieszkalnych przekazanych klientom znajdują się lokale w ramach inwestycji Latte w Warszawie (76), Ursa Sky w Warszawie (1), Fama Jeżyce Etap 2 w Poznaniu (270), Osiedle Idea w Radomiu (85).

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

Pierwsze półrocze br. zamknęliśmy wynikiem finansowym zgodnym z założeniami. W omawianym okresie przychody Grupy Unidevelopment wzrosły o blisko 4% r/r do poziomu 197,6 mln zł. Podobnie jak po pierwszym kwartale 2023 spadł poziom zyskowności poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat. Na zysk przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej wpływa liczba lokali przekazana

klientom realizowanych w ramach JV (było ich 271 spośród 432 przekazanych łącznie klientom).

PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W 1H 2023 ROKU

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Idea Ogrody (MDM 12) Etap 2	12	-
Rynek radomski	12	-
OGÓLEM	12	-

Na 30 czerwca 2023 r. Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie 537 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 136 na rynku warszawskim, 178 na rynku poznańskim i 223 na rynku radomskim.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2022	Liczba mieszkań sprzedanych	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 czerwca 2023	Razem
Latte	102	22	-	124
Pauza Ochota	13	16	27	56
Sadyba Spot	2	-	109	111
Rynek warszawski	117	38	136	291
Osiedle Idea Venus	40	45	52	137
Osiedle Idea Orion	-	-	167	167
Osiedle Idea Ogrody	10	10	4	24
Rynek radomski	50	55	223	328
Kusocińskiego	3	-	-	132 (2)
Rynek trójmiejski	3	-	-	132
Fama Jeżyce Etap 3 (1)	86	105	178	369
Rynek poznański	86	105	178	369
OGÓLEM	256	198	537	1 120
w tym JV	86	105	178	369

(1) wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

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

W I półroczu 2023 roku uzyskano pozwolenia na budowę i rozpoczęto budowę 278 mieszkań na dwóch projektach, w tym 111 mieszkań na projekcie w Warszawie (Sadyba Spot) oraz 167 mieszkań na projekcie w Radomiu (Osiedle Idea Orion E3).

W analizowanym okresie sfinalizowano umowę z klientem instytucjonalnym na sprzedaż pakietu 270 mieszkań w ramach projektu pn. Fama Jeżyce Etap 2 w Poznaniu. Zakończono również sprze-

daż lokali mieszkalnych na projekcie Latte w Warszawie.

W procedowaniu znajduje się pozwolenie na budowę Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk). W czwartym kwartale planujemy rozpoczęcie realizacji.

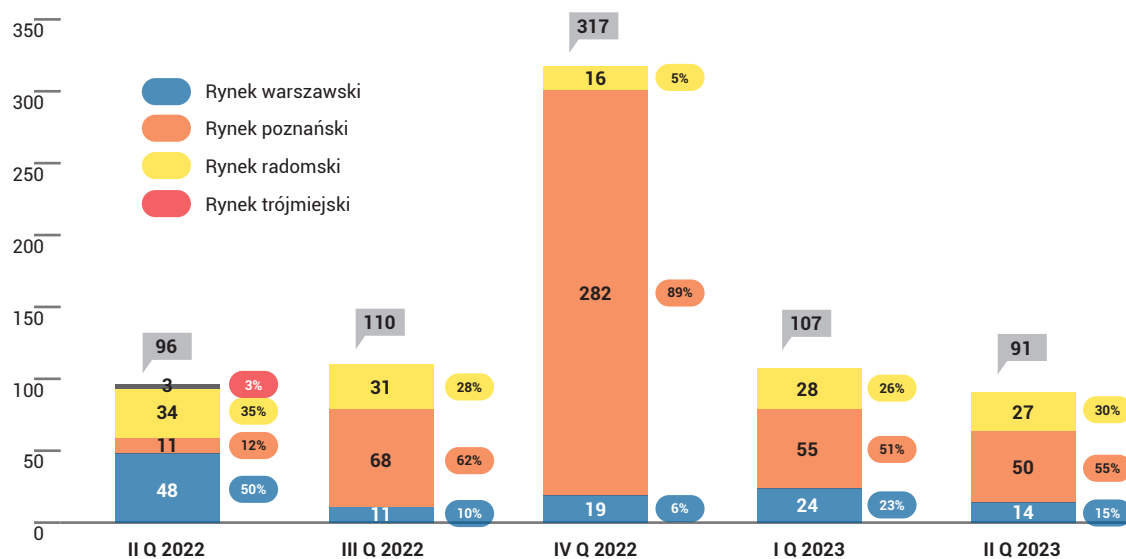
Zakłada się utrzymanie założeń sprzedażowych mieszkań w roku 2023, jak i ich przekazania klientom. W czwartym kwartale przekazana będzie m.in. Pauza Ochota w Warszawie – projekt o podwyższonym standardzie. Zauważalny jest zwiększony popyt na mieszkania z naszej oferty m.in. w związku z większą dostępnością kredytów.

Z perspektywy kolejnych okresów istotne jest dokończenie budowy realizowanych projektów oraz pozyskanie gruntów pod nowe inwestycje.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 1H 2023 ROKU

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	IH 2023	IH 2022	IH 2023	IH 2022
Rynek warszawski	38	113	77	188
Rynek poznański	105	24	270	124
Rynek radomski	55	68	85	24
Rynek trójmiejski		3		
Razem	198	208	432	336
w tym JV	105	93	271	177

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



Według stanu na 30 czerwca 2023 roku w realizacji było 5 projektów deweloperskich z łączną liczbą 840 mieszkań i 36 lokali usługowych.

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

Rynek	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Pauza Ochota	56	4
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	167	12
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) ⁽¹⁾	369	12
Rynek poznański	369	12
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Rynek radomski	304	12
OGÓLEM	840	36

(1) wspólne przedsięwzięcia

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

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Termin rozpoczęcia
Osiedle Coopera Etap 4	83	2	4Q 2024
Przejezdna	327	-	4Q 2024 ⁴⁾
Omulewska	247	-	4Q 2024
Rynek warszawski	657	2	
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3	12	-	4Q 2023
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	-	4Q 2024
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	2Q 2024
Osiedle Idea (pozostałe)	1 159	44	2Q 2025 ³⁾
Rynek radomski	1 350	49	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ⁽¹⁾	1 705	53	1Q 2024 ²⁾
Botaniczna	102	-	3Q 2024
Rynek poznański	1 807	53	
Kusocińskiego Etap 1	132	-	4Q 2023
Kusocińskiego Etap 2	181	2	1Q 2025
Chylonia (Gdynia)	710	4	4Q 2024 ⁴⁾
Rynek trójmiejski	1 023	6	
OGÓLEM	4 837	110	

(1) wspólne przedsięwzięcia

(2) termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

(3) termin rozpoczęcia budowy 6 etapu

(4) termin rozpoczęcia etapu 1



Segment
BUDOWNICTWO MODUŁOWE
 Unihouse SA

Aktualny portfel zleceń do realizacji od trzeciego kwartału 2023 r. wynosi 164 mln zł. Od początku roku 2023 pozyskano zamówienia na 180 mln zł (dodatkowo 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 stan wskazuje na wyższą skuteczność w tym obszarze niż przed rokiem.

	IH 2023	IH 2022	odchylenie	%
Budownictwo modułowe	124 489	93 636	30 853	33%
Polska	21 048	4 311	16 737	388%
Norwegia	3 331	53 382	-50 051	-94%
Szwecja	11 604	1 147	10 457	912%
Dania	6 969	3 962	3 007	76%
Niemcy	81 537	30 834	50 703	164%

Segment Modułowy w pierwszym półroczu 2023 r. uzyskał sprzedaż na poziomie 124 mln zł, co oznacza wzrost r/r o ponad 30 mln zł. Podobnie jak przed rokiem zysk brutto ze sprzedaży ma wartość ujemną. Ujemna rentowność tego obszaru, podobnie jak było to po pierwszym kwartale 2023, związana jest m.in. z korektą marż na kontraktach w wyniku większych kosztów produkcji (wzrost cen materiałów i usług podwykonawców, większe koszty transportu), które nie zostały zwaloryzowane przez inwestorów.

Ważnym i bardzo trudnym czynnikiem dla wyników roku będzie efekt negocjacji prowadzący do uzyskania dopłat na zrealizowanych kontraktach. Ostrożne podejście do tematu wskazuje na wysokie prawdopodobieństwo przyjęcia korekt do pierwotnych założeń i uzyskania niższych kwot od wcześniej zakładanych.

Dużym wyzwaniem utrzymania bieżących założeń w roku 2023 i lat kolejnych pozostaje skuteczne pozyskiwanie nowych kontraktów, co pozwoliłoby na uzyskanie zamówień z odpowiednim wyprzedzeniem umożliwiającym przygotowanie i zapewnienie ciągłości produkcji produktów Unihouse.

Unihouse SA aktualnie jest w trakcie finalizacji zmiany kierunków sprzedaży z ugruntowanego, lecz bardzo zmiennego rynku norweskiego na obiecujący rynek niemiecki oraz polski, jak również bardzo poważnie rozpatruje aktywność na rynku ukraińskim.

Obecni potencjalni partnerzy do współpracy to:

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



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,
- zaangażowanie w rozwój technologii filozofii BIM,
- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych.

GLÓWNE CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- wysoka inflacja,
- dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz na Ukrainie,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- wysokie ceny energii,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczenia w pozyskaniu wykwalifikowanej kadry,
- rosnąca płaca minimalna,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz zamówień publicznych,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji,
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- zahamowanie inwestycji, w tym finansowanych z programów unijnych,
- wysoki poziom stóp procentowych przekładający się na istotnie wyższe koszty finansowania zewnętrznego,
- wzrost kosztów obsługi kredytów,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- poziom uzyskiwanych dopłat i rekompensat za wzrost kosztów realizacji projektów,
- przegląd ryzyk budżetowych w poszczególnych segmentach i obszarach działalności,
- dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych (aneksowanie dotychczasowych umów kredytowych z wyższymi limitami, podpisywanie nowych umów kredytowych).
- dobry portfel zleceń w Segmencie Budowlanym,

- rozwój aktywności w obszarze energetyczno-przemysłowym,
- dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych związanych ze zmianami w zdolności do pozyskiwania finansowania przez potencjalnych klientów,
- optymalizacja oferty produktowej w obszarze deweloperskim i jej rozwój w oparciu o rynki bieżącej działalności,
- aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego - na rynku polskim i niemieckim,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego,
- optymalizacja 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,
- akwizycja nowych projektów w Segmentach Budowlanym i Modułowym.

RYZYKA I ZAGROŻENIA

Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z poniższych ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Unibep SA/Grupy UNIBEP, a także wyniki prowadzonej działalności:

- ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną polski,
- ryzyko związane z powstaniem i rozwojem kryzysu w gospodarkach światowych i polskiej,
- ryzyko związane ze wzrostem inflacji i wpływem na koszty utrzymania,
- ryzyko związane z działaniami wojennymi w Ukrainie,
- ryzyko kredytowe kontrahentów,
- ryzyko polityczne rynków wschodnich,
- ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach,
- ryzyko związane z uruchomieniem nowych obszarów w ramach dotychczasowych segmentów biznesowych na obecnych rynkach,
- ryzyko związane z otwieraniem nowego obszaru działalności,
- ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym,

- ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zastrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z negatywnym wpływem zmian regulacji prawnych na działalność emitenta,
- ryzyko związane z brakiem stabilności przepisów prawa podatkowego,
- ryzyko 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 zagospo-

- darowania 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 z uwarunkowaniami pogodowymi w ramach okresu sprawozdawczego swój wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży miała jedynie w pierwszym kwartale 2023.

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

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalności budowlanej kubaturowej 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

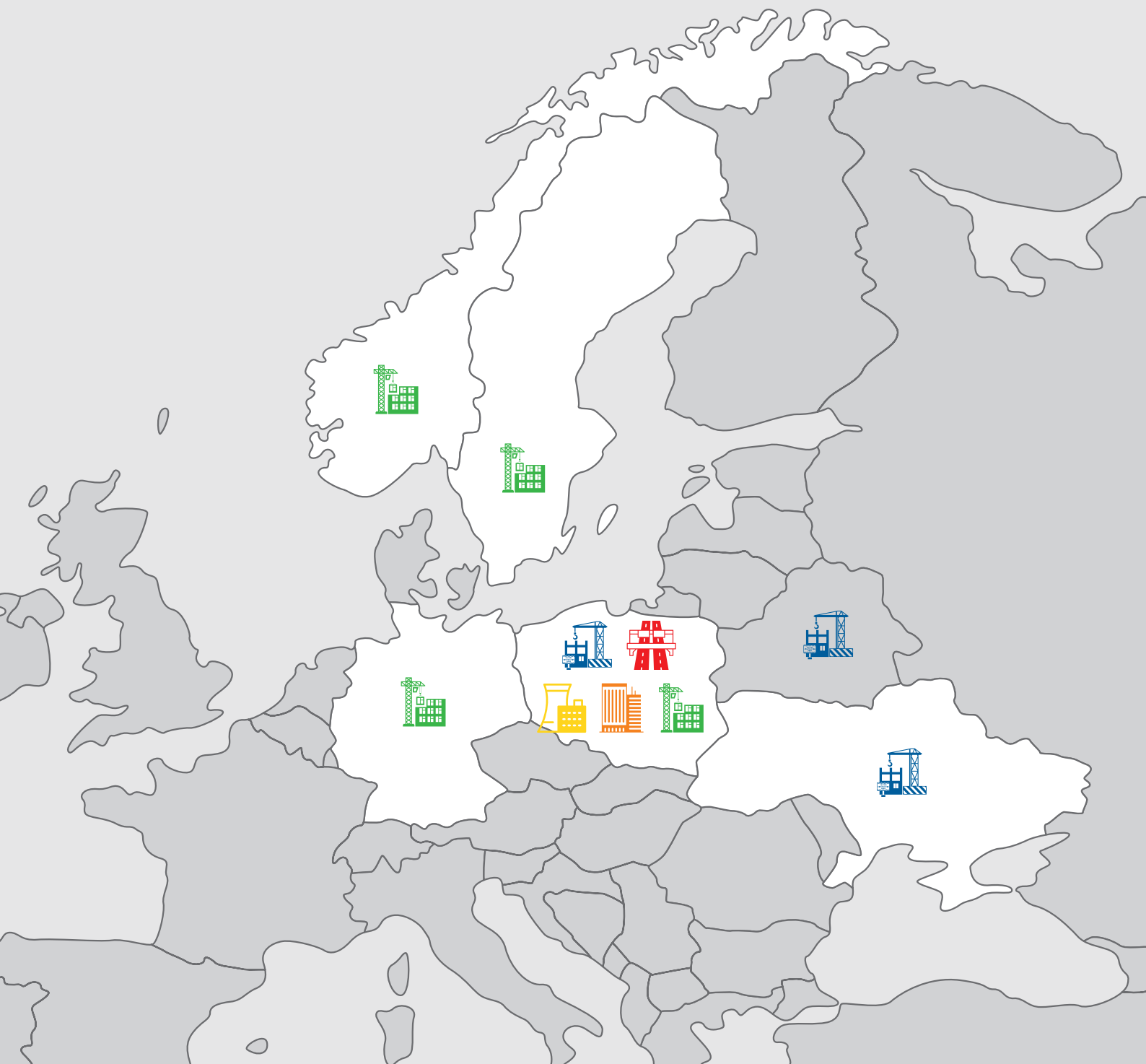
 Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
UNIBEP SA

 Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA

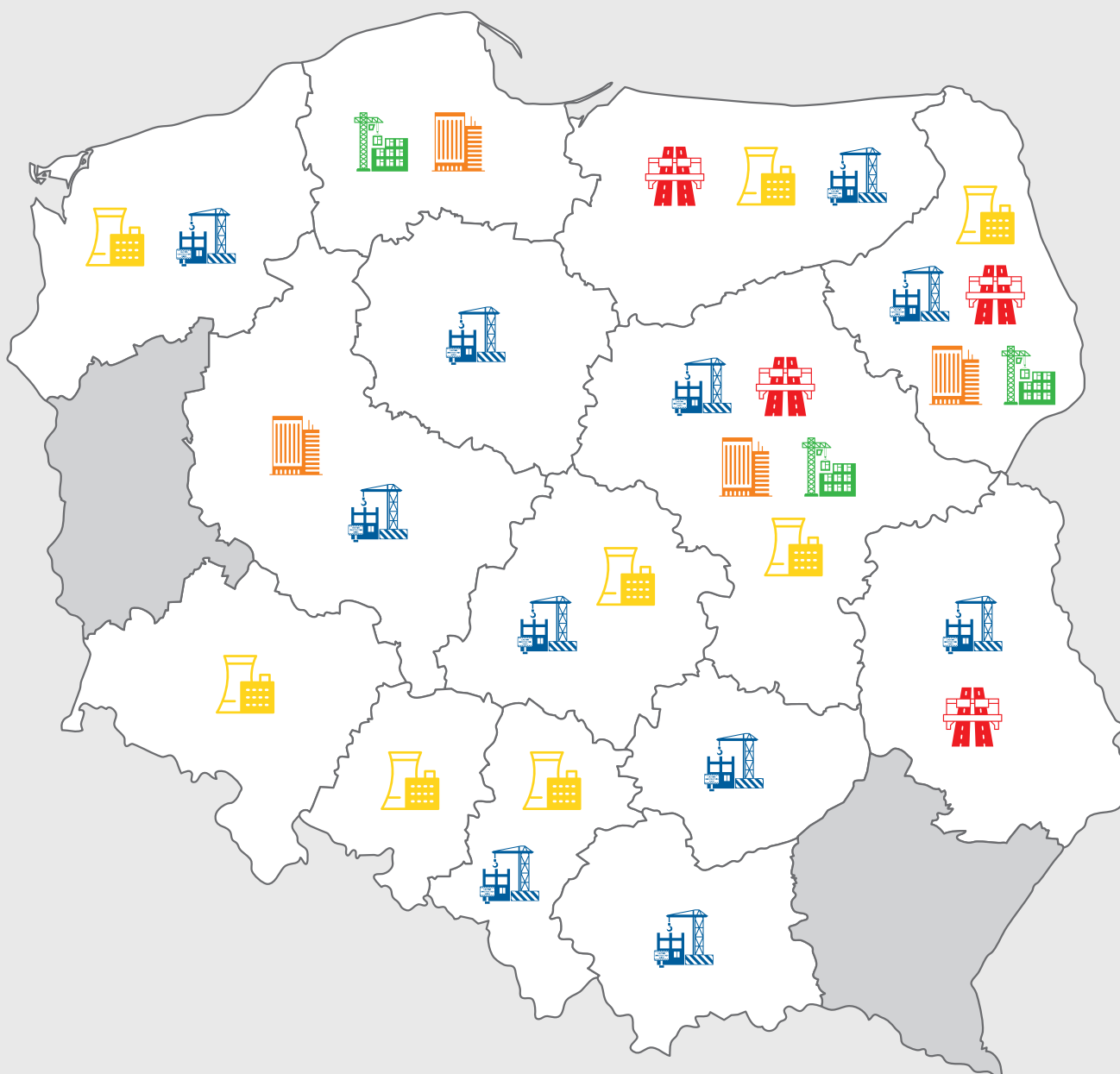
 Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE
UNIBEP SA

 Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
UNIBEP SA

 Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
UNIHOUSE SA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

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

4.1 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

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

1. 2 stycznia 2023 r. KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. ze spółkami: a) Osiedle Marywilka 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.
2. 3 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji połączenia Unibep SA ze spółką zależną Budrex Sp. z o.o.

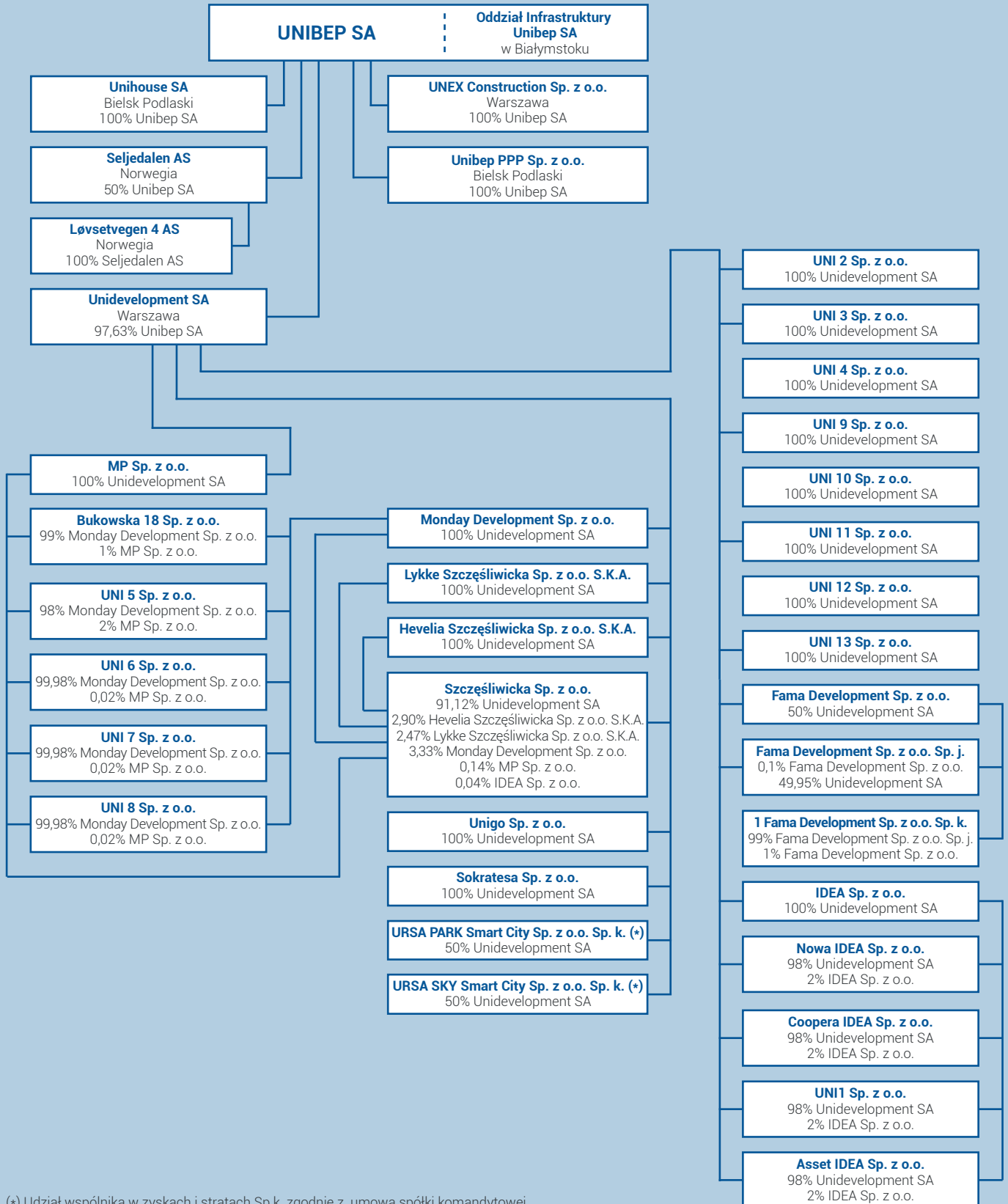
Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy Unibep.

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punkcie 1.2 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-06-2023..

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-06-2023 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP – STAN NA 30 CZERWCA 2023 ROKU



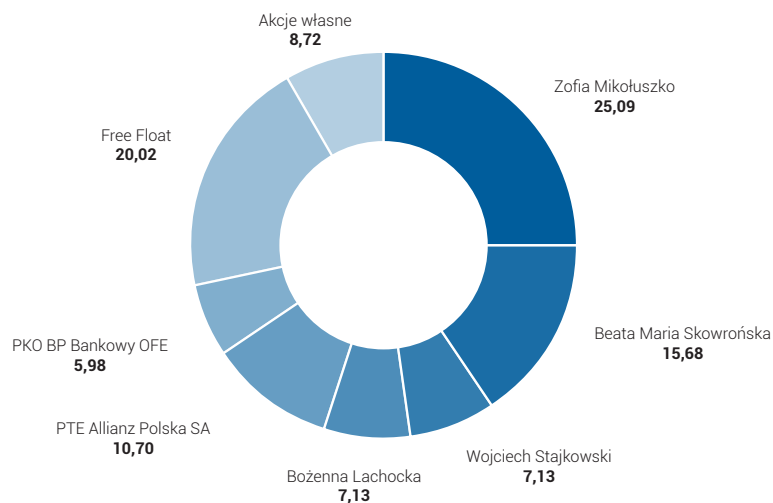
(*) Udział wspólnika w zyskach i stratach Sp.k. zgodnie z umową spółki komandytowej

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

5.1 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

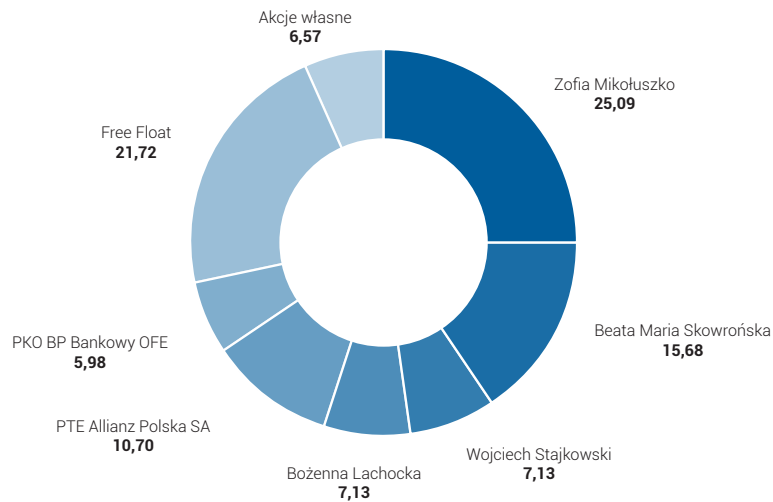
SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2023

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji na dzień bilansowy	Wartość nominalna akcji	Udział w kapitale na dzień bilansowy [%]
Zofia Mikołuszko*	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 500 000	550 000,00	15,68
Wojciech Stajkowski	2 500 000	250 000,00	7,13
Bożenna Lachocka	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 753 805	375 308,50	10,70
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	7 018 073	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



SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

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



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

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

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

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

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

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

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

Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 czerwca 2023 r. kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcji o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

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

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

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

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu (raport za I kwartał 2023 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki, natomiast nastąpiło zapisanie łącznie 600.000 akcji Emitenta na rachunkach bankowych beneficjentów Programu Motywacyjnego na rok 2022 wskazanych w raporcie bieżącym nr 65/2023.

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

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH STAN NA 30 CZERWCA 2023 R. I NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU

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

**WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH
STAN NA 30 CZERWCA 2023 R. I NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU**

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nastąpiły zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

5.3 PROGRAM MOTYWACYJNY

W ramach UNIBEP SA przyjęte zostały założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów.

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

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.

21 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie weryfikacji spełnienia kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2022 przez uprawnionych uczestników Programu Motywacyjnego i jednocześnie, w związku ze spełnieniem kryteriów przydziału przez uczestników będących członkami zarządu spółki zależnej - Unidevelopment S.A., Rada Nadzorcza Spółki

podjęła z tym samym dniem decyzję o zaoferowaniu akcji Spółki w odniesieniu do następujących członków zarządu Unidevelopment S.A. (dalej „Beneficjenci”): i] 210.000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, ii] 130.000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, iii] 130.000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, iv] 130.000 akcji Panu Mariuszowi Przystupie.

W związku z dokonaniem następujących czynności: i] złożeniem przez Spółkę ofert sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii] przyjęciem przez Beneficjentów ofert sprzedaży akcji Spółki; iii] dokonaniem przez każdego z Beneficjentów wpłat na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, w dniu 27 lipca 2023 roku nastąpiło zapisanie akcji Spółki na rachunkach bankowych Beneficjentów, tj. 210.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Zbigniewa Gościckiego, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pani Ewy Przeździeckiej, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Mirosława Szczepańskiego, 130.000 akcji zostało zapisanych na rachunku Pana Mariusza Przystupy. W konsekwencji z tym samym dniem doszło do przeniesienia akcji oraz ogółu praw korporacyjnych związanych z akcjami Spółki na poszczególnych członków zarządu spółki zależnej - Unidevelopment S.A. i tym samym doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego na rok 2022.

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

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 tys. zł, tj. do łącznej kwoty 23,5 mln zł.

30 maja 2023r. Unidevelopment S.A. wyemitował 11.400 sztuk obligacji serii B i cenie emisyjnej jednej obligacji wynoszącej 1 tys. zł, o łącznej wartości 11,4 mln zł.

31 lipca 2023 r. Unidevelopment S.A. wyemitował 20.000 sztuk obligacji serii C po cenie emisyjnej 1 tys. zł, tj. w łącznej kwocie 20,0 mln zł.

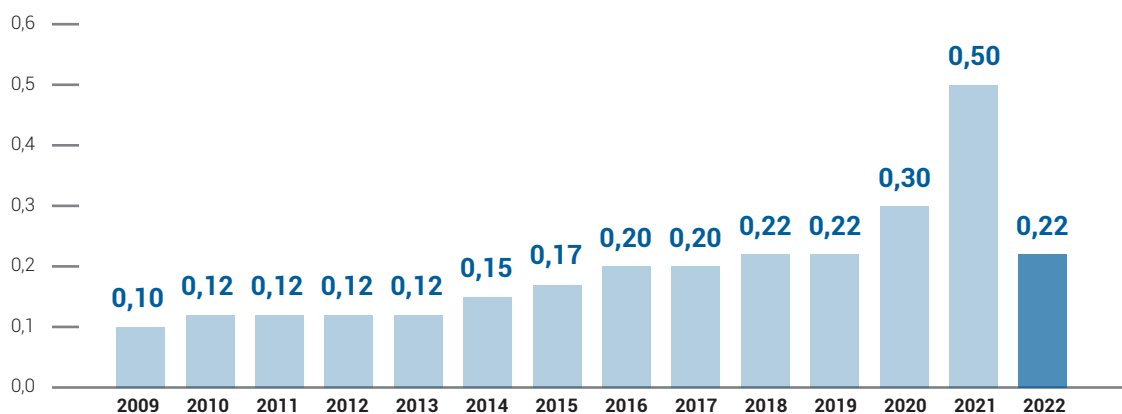
5.5 WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

21 czerwca 2023r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie po-

działu zysku netto za rok obrotowy 2022 zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o przeznaczeniu części zysku netto Spółki 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 Spółkę) na dywidendę dla akcjonariuszy, zaś pozostała część zysku netto za 2022 rok w kwocie 6 476 558,75 zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 24 lipca 2023 r., zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień: 21 sierpnia 2023 r.

Dywidenda została wypłacona zgodnie z decyzją akcjonariuszy.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [W ZŁ.]



6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności. Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 137 662 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 115 621 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 131 628 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 123 836 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich (Inwestor) oraz UNIBEP SA a Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad (Inwestor).

- 1) W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o.o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. W połowie listopada 2018 r. Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum o zapłatę kary umownej w kwocie 8 286 tys. zł z tytułu odstąpienia od umowy. Na pierwszych rozprawach, które odbyły się w czerwcu oraz wrześniu 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. 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 ustawowymi za opóźnienie.

Dnia 21 września 2021 r. Pozwany PZDW złożył replikę na odpowiedź na pozew oraz ograniczył powództwo w zakresie dochodzonej kary umownej z tytułu odstąpienia o kwotę 8 286 tys. zł wraz z odsetkami. Pozwany PZDW złożył dodatkowo do pisma opinię Instytutu Naukowo-Badawczego Dróg i Mostów. Następnie 31 grudnia 2021 r. zostało złożone rozszerzenie powództwa przez UNIBEP SA o wypłaconą z gwarancji kwotę 8 286 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep złożył w sądzie wniosek o skierowanie Stron do mediacji. Podobne pismo, przychylające się również do wniosku drugiej strony złożyła strona pozwana PZDW. Mediacja została przedłużona do końca października 2023r.

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

Podsumowując obecnie pomiędzy stronami toczy się spór sądowy, w ramach którego do łącznego rozpoznania połączone zostały sprawy o zapłatę z powództwa Konsorcjum na łączną kwotę ok. 44 622 tys. zł, z powództwa Zamawiającego o zapłatę kwoty ok. 105 998 tys. zł plus odsetki.

Spółka w pełnej rozciągłości kwestionuje szkodę, którą miałby doznać Zamawiający, zarówno co do zasady, jak też co do wysokości. Emitent niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał skutecznego odstąpienia od Umowy, wobec czego wszelkie roszczenia wywodzone przez Zamawiającego nie mają podstaw prawnych. Spółka podtrzymuje, iż opisane powyżej okoliczności pozwalają w dalszym ciągu uznawać przedmiotowy spór za neutralny dla bieżących wyników Grupy Kapitałowej Unibep. Emitent zastrzega jednocześnie, iż aspekt ten będzie poddawany wnikliwym analizom w szczególności w związku z czynnościami rewizji finansowej realizowanymi na potrzeby przygotowania sprawozdań finansowych.

- 2) Spółka Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji Łapy Markowszczyzna. W sprawie przesłuchano świadków oraz postanowieniem Sądu z dnia 06 marca 2020 r. dopuszczono dowód z opinii Instytutu Analiz Budowlanych. Instytut przedstawił w sprawie opinię, w której uznał roszczenie Budrex na kwotę 207 tys. zł w pozostałym zakresie uznając roszczenie za niezasadne, zaś w przypadku Unibep SA kwotę 1 995 tys. zł. Złożono zastrzeżenia do wydanej opinii we wrześniu 2020 r. W czerwcu 2021 r. biegły po-

twierdził 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. Otrzymało uzasadnienie wyroku sądu. Dnia 3 października 2022 r. złożono apelację w sprawie. 18 lipca 2023 r. odbyła się rozprawa apelacyjna. Sąd ostatecznie zamknął rozprawę i 27 lipca 2023 r. wydał wyrok w sprawie. Sąd zmienił wyrok I instancji doliczając do kwoty należnej podatek VAT. Ostatecznie zasądzono kwotę 255 tys. zł na rzecz Unibep SA. w pozostałym zakresie apelacja została oddalona. Oczekujemy na uzasadnienie wyroku sądu apelacyjnego.

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. 24 lipca 2023 r. odbyła się rozprawa na której przesłuchano świadków. Kolejny termin rozprawy wyznaczono na dzień 13 listopada 2023 r.

Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 4.28 w ramach śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-06-2023.

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.

1 stycznia 2023r. 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 2025r.

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

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

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi zawarte są w punkcie 4.23 w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres 01-01-2023 do 30-06-2023.

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 II kwartale 2023 r. spółki z Grupy UNIBEP zleciły udzielenia pojedynczej gwarancji kontraktowej, której wysokość przekracza wartość 10% kapitałów własnych oraz wystawiły gwarancję 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 4.28 śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2023 do 30-06-2023.

6.4 POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finan-

sowych za okres 01-01-2023 do 30-06-2023 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.

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.

Zmiany w Zarządzie Unibep SA

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)

Nowa kadencja Zarządu Unibep SA

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)

Nowa kadencja Rady Nadzorczej Unibep SA

w dniu 21 czerwca 2023 r. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA podjęło uchwały w przedmiocie odwołania dotychczasowego składu Rady Nadzorczej Spółki VI kadencji oraz wyboru z tym samym dniem Rady Nadzorczej Spółki na VII kadencję w niezmienionym składzie.

Skład Rady Nadzorczej Emitenta VII kadencji:

1. Jan Mikołuszko - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Beata Maria Skowrońska - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Wojciech Jacek Stajkowski - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
4. Paweł Markowski - Członek Rady Nadzorczej
5. Jarosław Bełdowski - Członek Rady Nadzorczej
6. Michał Kołosowski - Członek Rady Nadzorczej
7. Jakub Marek Karnowski - Członek Rady Nadzorczej

(RB 55/2023)

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

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

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

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

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, webinaria, 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.

Unibep z Listkiem Polityki

Unibep SA znalazła się wśród firm nagrodzonych Srebrnym Listkiem CSR tygodnika „Polityka”. To wyróżnienie otrzymują firmy, które w swojej codziennej działalności operacyjnej deklarują uwzględnianie wszystkich kluczowych rozwiązań normy ISO 26000. Według organizatorów - tygodnik POLITYKA, firma Deloitte oraz Forum Odpowiedzialnego Biznesu – „wyróżnione firmy często opierają się o najlepsze lokalne i globalne praktyki zarządcze oraz stosują międzynarodowe standardy. Dodatkowo istotnym elementem ich zarządzania jest system zarządzania etyką oraz najwyższe standardy zarządzania personelem. O efektach swoich działań cyklicznie informują interesariuszy m.in. poprzez raporty pozafinansowe lub zintegrowane przygotowane w oparciu o międzynarodowe standardy ujawniania danych.”

To była 12. edycja Listów „Polityki”.

Unibep SA na liście „Home&Market”

Unibep SA po raz kolejny znalazł się na liście 500 firm, którym, jak pisze „Home&Market”, „można

zaufać i które polecamy". „Przy tworzeniu INDEX 500 H&M kierowaliśmy się w znacznym stopniu czynnikiem ESG, (E – Środowisko (z ang. environmental), S – Społeczna odpowiedzialność (z ang. social responsibility), G – Ład korporacyjny (z ang. corporate governance). (...) ESG nie jest dla tych firm jedynie trendem – to standard, który wdrażają w swoich instytucjach – napisali autorzy zestawienia. - Naszym celem jest prezentowanie firm, dla których szeroko rozumiana społeczna odpowiedzialność biznesu jest priorytetem”.

Centrum handlowe, wybudowane przez Unibep, z międzynarodową nagrodą

Centrum handlowe Nikolsky, położone w Charkowie na Ukrainie, zostało uhonorowane prestiżową nagrodą Real Estate Award Central & Eastern European Real Estate Quality Awards (CEEQA). Projekt zdobył laur w kategorii „Zrównoważony rozwój”. Za inwestycję odpowiadała ukraińska spółka LLC Nikolsky, będąca częścią grupy Budhouse, zaś generalnym wykonawcą był Unibep.

Central & Eastern European Real Estate Quality Awards to jeden z największych i najbardziej prestiżowych konkursów oceniających nieruchomości w Europie. Ceremonia wręczenia nagród odbyła się podczas specjalnej Gali CEEQA 2023 w Warszawie.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	stan na dzień 30.06.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.	r/r
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE			
Środki trwałe	152 934	152 304	0,4%
Wartości niematerialne	23 411	23 904	-2,1%
Nieruchomości inwestycyjne	64 289	63 587	1,1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8 707	8 162	6,7%
Kaucje z tytułu umów z klientami	10 550	14 837	
Pożyczki udzielone	83 291	79 231	5,1%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3 419	0	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	66 136	59 063	12,0%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	412 737	401 088	2,9%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE			
Zapasy	456 220	543 540	-16,1%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	446 948	384 515	16,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	18 531	22 300	-16,9%
Aktywa kontraktowe	353 990	301 259	17,5%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 765	12 939	-55,4%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	1 850	1 383	33,8%
Pożyczki udzielone	8 501	8 230	3,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	120 617	137 948	-12,6%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	1 412 422	1 412 115	0,0%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 412 422	1 412 115	0,0%
AKTYWA RAZEM	1 825 159	1 813 203	0,7%

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	stan na dzień 30.06.2023 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 30.06.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.	r/r
Pozostałe kapitały rezerwowe	8 371	4 444	88,4%
Zyski (straty) zatrzymane	219 515	230 298	-4,7%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	295 287	302 143	-2,3%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	79 587	81 811	-2,7%
Kapitał własny ogółem	374 875	383 954	-2,4%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	12 087	12 179	-0,8%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	95 460	126 479	-24,5%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	44 230	43 249	2,3%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	35	0	
Rezerwy długoterminowe	70 041	64 440	8,7%
Kaucje z tytułu umów z klientami	50 381	46 714	7,8%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	987	4 916	-79,9%
Zobowiązania długoterminowe razem	273 221	297 977	-8,3%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	463 607	415 311	11,6%
Zobowiązania kontraktowe	262 544	322 985	-18,7%
Kaucje z tytułu umów z klientami	67 199	66 018	1,8%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	128 022	39 721	222,3%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	30 850	31 342	-1,6%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	366	2 213	-83,5%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 242	9 269	-43,5%
Rezerwy krótkoterminowe	219 234	244 412	-10,3%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 177 063	1 131 271	4,0%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 177 063	1 131 271	4,0%
Zobowiązania ogółem	1 450 284	1 429 248	1,5%
PASYWA RAZEM	1 825 159	1 813 203	0,7%

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

	01.01.2023 r. – 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.	r/r
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Przychody z umów z klientami	1 235 601	1 019 365	21,2%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 176 345	929 633	26,5%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	59 256	89 732	-34,0%
Koszty sprzedaży	4 833	10 152	-52,4%
Koszty zarządu	28 112	29 395	-4,4%
Pozostałe przychody operacyjne	4 904	5 475	-10,4%
Pozostałe koszty operacyjne	3 473	5 960	-41,7%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	27 741	49 699	-44,2%

	01.01.2023 r. – 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. – 30.06.2022 r.	r/r
Przychody finansowe	7 797	11 237	-30,6%
Koszty finansowe	23 753	10 972	116,5%
Oczekiwane straty kredytowe	319	3 066	-89,6%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	5	1 060	-99,5%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	11 472	47 958	-76,1%
Podatek dochodowy	2 401	9 585	-74,9%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	9 071	38 373	-76,4%
Zysk (strata) netto	9 071	38 373	-76,4%
z tego przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	-3 705	24 615	-115,1%
- udziałom niesprawującym kontroli	12 776	13 758	-7,1%

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

Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-0,12	0,77	-115,6%
--	-------	------	---------

Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą

	-0,12	0,77	-115,6%
--	--------------	-------------	----------------

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:

Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	-0,12	0,77	-115,6%
--	-------	------	---------

Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą

	-0,12	0,77	-115,6%
--	--------------	-------------	----------------

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW

Zysk (strata) netto	9 071	38 373	-76,4%
----------------------------	--------------	---------------	---------------

Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:

	4 849	-74
--	--------------	------------

Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	4 849	-74
---	-------	-----

Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem

	4 849	-74
--	--------------	------------

Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	921	-14
---	-----	-----

Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem

	3 927	-60
--	--------------	------------

Całkowite dochody ogółem

	12 998	38 313	-66,1%
--	---------------	---------------	---------------

z tego przypadający:

akcjonariuszom jednostki dominującej	222	24 555	-99,1%
--------------------------------------	-----	--------	--------

udziałom niesprawującym kontroli	12 776	13 758	-7,1%
----------------------------------	--------	--------	-------

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

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 STYCZNIA 2023 R.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 078	-7 078	-15 000	-22 078
Zysk (strata)				-3 705	-3 705	12 776	9 071
Inne skumulowane całkowite dochody		3 927			3 927		3 927
Całkowite dochody	0	3 927	0	-3 705	222	12 776	12 998
Zmiany w kapitale własnym	0	3 927	0	-10 783	-6 855	-2 224	-9 079
Stan na 30 CZERWCA 2023 r.	3 507	8 371	63 894	219 515	295 287	79 587	374 875
<hr/>							
Stan na 31 GRUDNIA 2021R.	3 507	-1 290	62 154	244 175	308 546	68 467	377 013
korekta błędu				-5 034	-5 034		-5 034
Stan na 01 STYCZNIA 2022 r.	3 507	-1 290	62 154	239 142	303 512	68 467	371 979
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-16 085	-16 085	-11 672	-27 757
Zwrot wkładów						-14 938	-14 938
Objęcie kontroli						16 379	16 379
Program motywacyjny		806	1 740		2 546		2 546
Zysk (strata)				24 615	24 615	13 758	38 373
Inne skumulowane całkowite dochody		-60			-60		-60
Całkowite dochody	0	-60	0	24 615	24 555	13 758	38 313
Zmiany w kapitale własnym	0	747	1 740	8 530	11 016	3 527	14 543
Stan na 30 CZERWCA 2022 r.	3 507	-544	63 894	247 671	314 528	71 994	386 523

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

Opis	01.01.2023 r. - 30.06.2023 r.	01.01.2022 r. - 30.06.2022 r.	r/r
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto	11 472	47 958	-76,1%
II. Korekty razem	-35 893	-162 084	-77,9%
1. Amortyzacja	13 830	12 462	11,0%
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	208	50	314,5%
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	14 419	8 247	74,8%
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-8 636	-2 835	204,6%
5. Zmiana stanu rezerw	-19 576	32 371	-160,5%
6. Zmiana stanu zapasów	85 361	-69 348	-223,1%
7. Zmiana stanu należności	-107 648	-160 268	-32,8%
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-13 858	17 917	-177,3%
9. Inne korekty	7	-679	-101,1%
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-24 420	-114 126	-78,6%
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-10 806	-22 458	-51,9%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-35 226	-136 584	-74,2%
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-2 065	-50 986	-95,9%
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 374	1 499	-8,3%
Odsetki otrzymane	757	158	379,4%
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	120	0	
Pożyczki udzielone stronom trzecim	0	-10 704	-100,0%
Środki pieniężne z połączenia/objęcia kontroli	0	23 869	-100,0%
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	2 668	-5 551	-148,1%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2 855	-41 716	-106,8%
PRZEPLYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	135 096	122 165	10,6%
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-78 187	-46 045	69,8%
Nabycie akcji (udziałów) własnych		-14 938	-100,0%
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-9 819	-6 679	47,0%
Zapłacone odsetki	-16 301	-8 107	101,1%
Wypłacone dywidendy	-15 554	-5 672	174,2%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	15 235	40 723	-62,6%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-17 136	-137 576	-87,5%
Różnice kursowe	-195	-37	432,6%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-17 331	-137 613	-87,4%
Środki pieniężne na początek okresu	137 948	271 461	-49,2%
Środki pieniężne na koniec okresu	120 617	133 848	-9,9%
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	14 813	36 741	-59,7%

8. OŚWIADCZENIE

OŚWIADCZENIE ZARZĄDU W SPRAWIE ZGODNOŚCI ŚRÓDROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych, Zarząd Unibep SA oświadcza, wedle swojej najlepszej wiedzy na dzień składania oświadczenia, że śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Unibep oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Unibep SA za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2023 r. i dane porównawcze sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi Grupę zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową, a także wynik finansowy Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep oraz że sprawozdanie z działalności Grupy Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Podpisy osób zarządzających – Zarząd Unibep SA

.....
Dariusz Blocher
Prezes Zarządu Unibep SA

.....
Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Leszek Gołąbiecki
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Adam Poliński
Członek Zarządu Unibep SA

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....
Przemysław Janiszewski
Członek Zarządu Unibep SA



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

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

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