

2023



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W 2023 ROKU UWZGLĘDNIAJĄCE WYMOGI UJAWNIEŃ DLA
SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ ZA WW. OKRES
BIELSK PODLASKI, 18 KWIETNIA 2024 ROKU

SPIS TREŚCI

1.	List Prezesa do akcjonariuszy	str. 3
2.	Wprowadzenie	str. 7
3.	Działalność Grupy Unibep	str. 17
4.	Rynek i perspektywy rozwoju	str. 21
5.	Sytuacja finansowa Grupy Unibep	str. 39
6.	Opis istotnych wydarzeń	str. 64
7.	Oświadczenie dotyczące stosowania zasad ładu korporacyjnego przez Unibep SA w 2023 roku	str. 78
8.	Pozostałe informacje	str. 105
9.	Oświadczenia Zarządu	str. 113

1. LIST PREZESA DO AKCJONARIUSZY

Szanowni Akcjonariusze,

W roku 2023 Grupa Kapitałowa Unibep osiągnęła przychody z podstawowej działalności w wysokości około 2,4 mld zł, co oznacza wzrost o 8% w porównaniu z poprzednim rokiem. Jednocześnie odnotowaliśmy stratę netto na poziomie około 156 mln zł, z czego strata przypadająca na akcjonariuszy jednostki dominującej wyniosła około 166 mln zł. Prezentowane wyniki finansowe są efektem analizy ryzyk operacyjnych budów i zmian w szacunkach ich rentowności, a także trudnej i dynamicznej sytuacji biznesowej i okołobiznesowej, związanej z występowaniem wielu niekorzystnych czynników zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych.

Rok 2023 był wyjątkowo trudny dla branży budowlanej, charakteryzował się mniejszą liczbą zleceń, wysoką inflacją, bezprecedensowym wzrostem cen materiałów budowlanych, permanentnym niedoborem pracowników fizycznych oraz specjalistów, spowodowanym między innymi odpływem pracowników z Ukrainy oraz rosnącymi kosztami pracy w wyniku podwyżek płacy minimalnej.

Wszystkie te czynniki spowodowały wyższe koszty produkcji budowlanej na realizowanych inwestycjach. Około 30 proc. kontraktów okazało się nierentownych, zbliżają się one do końca procesu budowlanego, co w konsekwencji wymagało – zgodnie z zasadami księgowymi – utworzenia stosownych rezerw na spodziewane straty. W wielu przypadkach nie uzyskaliśmy z zamawiającymi odpowiednich porozumień dotyczących dopłat. Dodatkowo w wycenach kontraktów o zagrożonej terminowości uwzględniliśmy negatywne ekonomiczne skutki dla wyniku operacyjnego.

W 2023 roku Unihouse SA wygenerowała straty w wysokości ok. 45 mln zł netto. W ub. roku w spółce miały miejsce duże zmiany procesowe i organizacyjne, których celem było dostosowanie poziomu mocy produkcyjnych zakładu w Bielsku Podlaskim do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych. Niezmiennie wyzwaniem dla Unihouse SA jest zdecydowanie wyższa kontraktacja, która pozwoli na wykorzystanie potencjału fabryki. Obecnie przygotowujemy się do wdrożenia różnych możliwych scenariuszy – od ewentualnej współpracy z partnerem zewnętrznym, po potencjalną zmianę układu właścicielskiego. Na dzień publikacji niniejszego raportu żadne decyzje w tym zakresie nie zostały ostatecznie podjęte.

Sprzedaż Unidevelopment SA w 2023 roku osiągnęła poziom 316 mln zł (spadek o około 5 % r/r) i była zgodna z założeniami wynikającymi z harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich. Niewielki spadek rentowności r/r tego segmentu spowodowany był sprzedażą znaczącej części lokali klientowi instytucjonalnemu, co zwykle wiąże się z realizacją niższej marży niż w przypadku sprzedaży nabywcom indywidualnym.

Grupa Unidevelopment jest w pełni przygotowana do dalszego stabilnego rozwoju i realizacji postawionych celów – dotyczy to zarówno realizacji obecnych swoich projektów (posiada bank ziemi na około 4800 mieszkań), ale także do potencjalnych nowych wariantów współpracy z partnerami zewnętrznymi, czy też do uruchomienia nowych kierunków ekspansji.

Biorąc pod uwagę wszystkie czynniki wpływające na bieżącą i przyszłą działalność Grupy Kapitałowej Unibep na dzień publikacji niniejszego raportu, pomimo istnienia ryzyka zagrożenia dla kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej, powstanie takiego scenariusza oceniamy jako niskie wobec utrzymania dostępności finansowania przez współpracujące z nami instytucje finansowe. Szczegóły zostały opisane w niniejszym sprawozdaniu finansowym.

Chciałbym też podziękować za pozytywne sygnały pochodzące od naszych partnerów z rynku kapitałowego, wskazujące na aprobatę naszych działań oraz zaufanie, które poszczególni interesariusze wyrazili wobec naszej organizacji. Przyczyniła się do tego bardzo rzetelna i otwarta komunikacja oraz dobre realacje inwestorskie, które nasze służby pielęgnują tak w zakresie wyjaśnienia zaistniałej sytuacji finansowej, jak również w zakresie planów działań na najbliższe okresy.

Przeprowadziliśmy dogłębną rewizję procesów wewnętrznych, obejmującą akwizycję kontraktów, współpracę z zespołami wsparcia, a także nadzór nad budowlami. W efekcie głównym celem działań optymalizacyjnych w organizacji jest podniesienie efektywności, wzmocnienie procesów kontroli operacyjnej i wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem, mające na celu osiągnięcie efektu synergii. Rezultaty tych inicjatyw, które są lub będą w najbliższej przyszłości formalizowane, znajdą odzwierciedlenie w planach działania poszczególnych zespołów i strategiach finansowych dla poszczególnych segmentów działalności. Szczegółowo monitorujemy rynek i analizujemy wszelkie ryzyka, tworzymy różne scenariusze wydarzeń, by być przygotowanym na dynamiczne zmiany biznesowe i okołobiznesowe.

Od wielu miesięcy zmieniamy także swój biznes – największe perspektywy w zakresie kontraktacji stoją przed obszarami infrastruktury oraz sektora energetyczno-przemysłowego. Dlatego prowadzimy reorganizację Grupy Kapitałowej, by już w niedalekiej perspektywie realizować kontrakty o wyższej niż do tej pory rentowności. Dotyczy to także budownictwa kubaturowego.

Liczę, że wdrożone mechanizmy optymalizacyjne pozwolą osiągnąć w 2024 roku wymierne korzyści finansowe i operacyjne, przyczyniając się do poprawy ogólnej rentowności operacyjnej Grupy Kapitałowej, a rentowność operacyjna EBIT powróci na dodatnie poziomy notowane w poprzednich okresach. Będzie to możliwe między innymi też dzięki działaniom, których celem jest zmniejszenie zadłużenia Grupy Kapitałowej, które Zarząd Spółki podjął już w pierwszych miesiącach 2024 roku.

W roku 2023 Grupa Kapitałowa Unibep pozyskała kontrakty o łącznej wartości około 2,4 mld zł, co zapewnia solidną bazę do realizacji na rok 2024 i kolejne lata, z portfelem zamówień wartym około 3,6 mld zł. Dodatkowo, wartość kontraktów oczekujących na finalizację, gdzie nasza oferta została najlepiej oceniona, wynosi obecnie około 1 mld zł. Od początku 2024 roku podpisaliśmy umowy o wartości około 600 mln zł.

W ostatnich miesiącach wielokrotnie spotkaliśmy się z pracownikami, by przedstawić im wizję rozwoju Grupy Kapitałowej i rozmawiać o wyzwaniach, które są przed nami. Widząc zaangażowanie i otwartość jesteśmy zbudowani postawą zespołu – pracownicy są zmotywowani i zaangażowani w zachodzące zmiany i mają świadomość trudnej sytuacji. To dobrze rokuje na przyszłość.

Jesteśmy zdeterminowani, by osiągnąć wyznaczone cele, wdrażając strategię ESG przyjętą pod koniec 2022 roku oraz dbając o rozwój naszej firmy i pracowników.

Serdecznie zapraszam do zapoznania się z raportem rocznym za rok 2023, który szczegółowo przedstawia nasze działania oraz plany na przyszłość, mające na celu nie tylko poprawę wyników finansowych, ale również wzmacnianie pozycji Grupy Kapitałowej Unibep na rynku i przyczynianie się do zrównoważonego rozwoju.

Dariusz Blocher
Prezes Zarządu Unibep SA

WYBRANE DANE FINANSOWE



KONTRAKTY PODPISANE
W ROKU 2023

2 448

mln PLN



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY
NA AKCJONARIUSZY
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

-165,9

mln PLN



ZYSK NETTO (-591%)

-156,5

mln PLN



PORTFEL ZAMÓWIEŃ
OD IQ 2024

3 647

mln PLN



ŚRODKI PIENIĘŻNE (126%)

311

mln PLN



EBITDA

-109,4

mln PLN



PRZYPADAJĄCY (8%)

2 430

mln PLN



KAPITALIZACJA NA GPW
(31 GRUDNIA 2023 R.)

319,8

mln PLN



SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA
LOKALI MIESZKANIOWYCH
W ROKU 2023

423

lokalii



ZATRUDNIENIE
(STAN NA 31 GRUDNIA 2023 R.)

1 778

osób

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Obszar: INFRASTRUKTURA

Unibep SA

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

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

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

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

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

2. WPROWADZENIE

2.1 INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Unibep S.A. („Spółka”, „Jednostka Dominująca”) to podmiot z przewagą rodzinnego kapitału. Do roku 1998 Spółka funkcjonowała jako przedsiębiorstwo państwowe. Następnie została przekształcona w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, a w roku 2006 w spółkę akcyjną. W roku 2008 Unibep S.A. zadebiutował na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie.

Spółka swoją główną siedzibę posiada na Podlasiu, w Bielsku Podlaskim, ale swoje biura posiada również w Warszawie, Białymstoku, Łomży, Poznaniu, Katowicach, Raciborzu, a także za granicą, tj. w Mińsku oraz Lwowie. Unibep S.A. funkcjonuje głównie na rynku polskim, ale jest także eksporterem usług budowlanych do takich krajów jak Norwegia, Szwecja, Niemcy. Obecnie na rynkach wschodnich realizuje budowę Ambasady RP w Mińsku, choć przed wybuchem wojny Spółka brała czynny udział w projektach budowlanych na terenie Ukrainy. W ostatnim okresie Unibep S.A. podpisał warunkową umowę na realizację przejścia granicznego Szeginie. Choć ten kontrakt stanowi bardzo istotny element działalności eksportowej, możliwości szerszego powrotu na rynek ukraiński pojawią się dopiero wraz z zakończeniem działań wojennych przez strony konfliktu.

Unibep S.A. to obecnie jedna z czołowych firm branży budowlanej w zakresie generalnego wykonawstwa w kraju, która pretenduje wg opinii analityków do bycia liderem budownictwa mieszkaniowego na rynku warszawskim.

Wraz ze swoimi podmiotami zależnymi Unibep S.A. tworzy Grupę Kapitałową Unibep („Grupa Kapitałowa”), której działalność jest zdywersyfikowana. Oprócz działalności w zakresie generalnego wykonawstwa w zakresie segmentu mieszkaniowego w Polsce i za granicą, posiada jedną z większych w Polsce fabrykę domów modułowych (działającej pod firmą Unihouse SA) oraz dział w segmencie drogowym i od 2022 roku w segmencie energetyczno – przemysłowym na terenie całego kraju. Poprzez swój podmiot zależny Unidevelopment S. A. Grupa Kapitałowa prowadzi również działalność deweloperską w dużych aglomeracjach w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, a w 2022 roku rozpoczęła działalność w Trójmieście.

Głównym przedmiotem działalności Grupy Kapitałowej jest budownictwo ogólne. Działalność budowlana w segmencie ogólnokubaturowym stanowi ok. 42% całości sprzedaży. W tym segmencie Grupa Kapitałowa posiada solidny portfel zamówień na rok 2023 r. oraz lata kolejne, wynoszący ok. 1,6 mld zł.

Nowe perspektywy rozwoju Grupy stwarza segment energetyczno-przemysłowy. W jego ramach zrealizowana została sprzedaż stanowiąca 21% przychodów, a portfel zamówień na rok 2023 oraz lata kolejne wyniósł ok 0,6 mld zł.

Za ok. 14% przychodów Grupy Kapitałowej odpowiada zaś segment drogowy (infrastruktura), a portfel zamówień na rok 2023 r. oraz lata kolejne, wyniósł 1,3 mld zł.

Dzięki dużym inwestycjom infrastrukturalnym na wschodzie Polski można spodziewać się rozwoju tego segmentu działalności Grupy Unibep.

W wynikach segmentu deweloperskiego za cztery kwartały 2023 roku Grupa Kapitałowa w oparciu o protokoły przekazania mieszkań rozpoznała sprzedaż 584 lokali. W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 423 mieszkań.

Pozostałe 9% przychodów pochodzi z budownictwa modułowego. Unihouse S.A., który odpowiada za rozwój tego segmentu działalności Grupy Kapitałowej swoją aktywność intensywnie rozwija ostatnio na rynkach niemieckim i polskim, utrzymując ważną rolę także rynków skandynawskich. Warto dodać, że produkty Unihouse S.A. wpisują się w ogólnoświatowy trend dotyczący rozwoju budownictwa zrównoważonego, gdyż ta część działalności Grupy Kapitałowej dotyczy budowy – budynków wielorodzinnych w technologii modułowej drewnianej.

Okolo 92% wszystkich przychodów Grupy generowane jest na terenie kraju. Pozostałe 8% przypada na działalność zagraniczną Grupy Unibep.

Całkowity portfel zamówień na 2024 roku i lata przyszłe w zakresie generalnego wykonawstwa – wg stanu na koniec roku 2023 stanowi wartość ok. 3,6 mld zł, przy czym w dalszym ciągu Grupa Kapitałowa prowadzi aktywne działania w celu jego wzrostu

Budowanie rentownego portfela zleceń we wszystkich segmentach działalności jest priorytetem Zarządu Grupy Kapitałowej w nadchodzących okresach. Różnorodny portfel zleceń, doświadczona, wysoko wykwalifikowana kadra, doświadczenie budowlane poparte zrealizowanymi z sukcesem projektami, dbałość o bezpieczeństwo, nastawienie na nieustanny rozwój to fundamenty, którymi kieruje się Grupa Kapitałowa i jej podmioty zależne Unibep. Zaś nadrzędnym celem gospodarczym Grupy Kapitałowej Unibep jest konsekwentne podnoszenie efektywności w każdym obszarze działalności. Zdywersyfikowana działalność pozwala konsekwentnie budować wartość dla akcjonariuszy.

2.2 KALENDARIUM ZDARZEŃ

STYCZEŃ

18 stycznia zawarto umowę na realizację "Rozbudowa systemu ciepłowniczego Orzysza – budowa kotłowni bazującej na produkcji energii cieplnej ze spalania biomasy"



25 stycznia wiecha zawisła nad SOHO 16.



MARZEC

3 marca odbyła się Narada Roczna Grupy Unibep w Bielsku Podlaskim, w czasie której podsumowano wyniki roku 2022, przedstawiono plany na rok 2023 oraz wręczono nagrody m.in. dla Liderów Roku i Pracowników Roku. Gościem specjalnym narady był Paweł Motyl, jeden z najlepszych polskich mówców motywacyjnych.



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

MAJ

8 maja pierwsze łopaty zostały wbite przy ulicy Raginisa w Białymstoku. Chodzi o ponad kilometrowy odcinek drogi wojewódzkiej nr 676 – od skrzyżowania z ulicą Baśniową i Rycerską do granicy miasta.

15 maja 2023 r. jubileuszowy 10. Tydzień Bezpieczeństwa organizowany przez Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie, zrzeszenie 17 największych firm budowlanych na rynku.



01

02

03

04

05

06

6 lutego odbyło się uroczyste otwarcie nowego budynku stanowiącego część Wydziału Elektroniki Wojskowej Akademii Technicznej w Warszawie.



LUTY

3 kwietnia Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zarejestrował połączenie Unibep SA ze spółką zależną Budrex Sp. z o.o.

28 kwietnia Dariusz Blocher nowym prezesem zarządu Unibep. Funkcję objął 9 maja 2023 r.



KWIECIEŃ

15 czerwca Unibep SA ze Srebrnym Listkiem CSR POLITYKI – już po raz 12. tygodnik POLITYKA, firma Deloitte oraz Forum Odpowiedzialnego Biznesu wyróżnili polskich liderów ESG (ang. Environmental, Social and Governance) w ramach zestawienia Listków CSR POLITYKI.



23 czerwca – trwa dobra passa Oddziału Infrastruktury – drogowcy kończą tydzień z bilansem czterech wygranych przetargów o łącznej wartości 170 mln złotych.

CZERWIEC

LIPIEC

3 lipca wbiliśmy symboliczne łopaty i tym samym oficjalnie rozpoczęliśmy prace modernizacyjne na drodze wojewódzkiej 689, łączącej Bielsk Podlaski z Hajnówką.

14 lipca Unidevelopment wraz z Unibep ruszają z nowym projektem – Unibep zrealizuje inwestycję mieszkaniową pn. „Sadyba Spot” przy ulicy Powsińskiej w warszawskiej dzielnicy Mokotów.



WRZESIEŃ

20 września 2023 r. Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego, zrealizowana przez Unibep, otrzymała nagrodę II stopnia w ogólnopolskim konkursie „Budowa Roku”.



21-22 września Kongres Odbudowy Ukrainy Common Future na terenie Międzynarodowych Targów Poznańskich, był znaczącym wydarzeniem dla Grupy Unibep. Nasi eksperci – prezes zarządu Dariusz Blocher i wiceprezes Leszek Gołąbicki – dzielili się swoją wiedzą i doświadczeniem w panelach towarzyszących wydarzeniu.

LISTOPAD

16 listopada Oddział Infrastruktury Unibep SA podpisał umowę na budowę obwodnicy Giżycka w ciągu drogi krajowej nr 59.

23 listopada na Zamku w Łąncucie odbyła się Gala XXI edycji Nagrody Gospodarczej Prezydenta RP, której celem jest wspieranie polskich przedsiębiorców i wyróżnienie najlepszych. Unibep SA zwyciężyła w kategorii Odpowiedzialny Biznes.



07

08

09

10

11

12

17 sierpnia Unibep SA podpisała umowę ze spółką Polski Holding Nieruchomości na budowę II etapu Osiedla Olimpijczyk w Łodzi, w dzielnicy Polesie.



23 sierpnia Unibep SA wraz z partnerami zbuduje dla ANWILU ekologiczną kotłownię. Wykonawcą inwestycji będzie konsorcjum firm: UNIBEP SA (lider konsorcjum), ENERGOTECHNIKA sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie i Zakład Automatyki Przemysłowej INTEC SA.

11 października na terenie Wojskowej Akademii Technicznej Unibep podpisała umowę na realizację Centrum Innowacji i Cyberbezpieczeństwa.



18-23 października – w tych dniach w Grupie Unibep odbył się pierwszy Tydzień Ochrony Środowiska.

4 grudnia zawisła wiecha na osiedlu KOŁEJ NA 19 – po 17 miesiącach od rozpoczęcia budowy kadra Unibep osiągnęła stan surowy obiektu przy ul. Kolejowej 19 na warszawskiej Woli.



20 grudnia Unihouse SA zawarła umowę na realizację pt. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogrodzieńcu przy ul. Orzeszkowej.

SIERPIEŃ

PAŹDZIERNIK

GRUDZIEŃ

2.3 PODSUMOWANIE WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH GRUPY UNIBEP

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.

	w tys. PLN			w tys. EUR	
	2023	2022	r/r	2023	2022
WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT [TYS. PLN]					
Przychody netto ze sprzedaży	2 429 768	2 258 312	7,6%	536 562	481 691
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	-109 409	89 333	-222,5%	-24 161	19 055
% sprzedaży	-4,50%	3,96%	-8,46 p.p.		
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	-137 809	63 751	-316,2%	-30 432	13 598
% sprzedaży	-5,67%	2,82%	-8,5 p.p.		
Zysk netto	-156 486	31 861	-591,1%	-34 557	6 796
% sprzedaży	-6,44%	1,41%	-7,9 p.p.		
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-165 895	7 444	-2 328,6%	-36 634	1 588
% sprzedaży	-6,83%	0,33%	-7,2 p.p.		

	tys. PLN, na dzień			tys. EUR, na dzień	
	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.	r/r	31.12.2023 r.	31.12.2022 r.
WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE					
Aktywa trwałe	350 815	401 088	-12,5%	80 684	85 522
Aktywa obrotowe	1 456 502	1 412 115	3,1%	334 982	301 097
Aktywa / Pasywa	1 807 317	1 813 203	-0,3%	415 666	386 619
Kapitał własny	213 126	383 954	-44,5%	49 017	81 868
Kapitał obcy	1 594 191	1 429 248	11,5%	366 649	304 750
Środki pieniężne na koniec okresu	311 060	137 948	125,5%	71 541	29 414

	tys. PLN		tys. EUR	
	2023	2022	2023	2022
WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH				
Przepływy z działalności operacyjnej	157 096	-4 224	34 691	-901
Przepływy z działalności inwestycyjnej	3 847	-57 272	850	-12 216
Przepływy z działalności finansowej	12 319	-72 051	2 720	-15 368
Przepływy pieniężne netto ogółem	173 262	-133 547	38 261	-28 485

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,5284 PLN dla okresu 01.01.2023 rok do 31.12.2023 rok oraz 1 EUR = 4,6883 PLN dla okresu 01.01.2022r. do 31.12.2022 rok.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,3480 PLN na dzień 31 grudnia 2023 rok, 1 EUR = 4,6899 PLN na dzień 01 stycznia 2022 rok.

Wskaźnik	2023	2022	Zasady wyliczania wskaźników
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE			
Rentowność EBIT	-5,67%	2,82%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność EBITDA	-4,50%	3,96%	= EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	-6,44%	1,41%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	-52,42%	8,43%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,94%	2,58%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,88	0,79	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,23	1,25	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,26	0,12	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

W 2023 roku Grupa Kapitałowa uzyskała negatywny wynik netto w wysokości 156,5 mln zł wobec 31,9 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku

W analizowanym okresie 2023 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła stratę operacyjną w wysokości 137,8 mln zł. W porównaniu z analogicznym 2022 rokiem, w którym odnotowano zysk operacyjny w wysokości 63,8 mln zł stanowi to negatywne odchylenie o ok. 202 mln zł.

Na wyżej wymienioną sytuację wpływ miały czynniki o charakterze zarówno wewnętrznym, jak i zewnętrznym. Niewątpliwie w największym stopniu do zaistniałej sytuacji przyczyniło się skumulowanie materializacji ryzyk operacyjnych, które w sposób naturalny towarzyszą codziennej aktywności biznesowej firm działających w segmencie generalnego wykonawstwa. Wyniki roku 2023 z jednej strony uwzględniają rozpoznanie wyższych kosztów produkcji budowlanej na wielu kontraktach realizowanych w segmencie budowlanym, z drugiej zaś strony na tych z nich, na których terminy realizacyjne zbliżają się do końca, wyceny kontraktów zostały skorygowane w dół w związku z brakiem uzyskania stosownych porozumień czy aneksów od zamawiających uwzględniających dopłaty. Ponadto, w wycenach kontraktów, których terminowość realizacji jest zagrożona, zostały uwzględnione negatywne dla ich wyniku operacyjnego skutki ekonomiczne.

Negatywny wpływ na uzyskane wyniki miały globalne zjawiska o charakterze inflacyjnym. Warto wskazać jednakże, że trudna sytuacja makroekonomiczna w Polsce i na świecie dotknęła również wielu inwestorów (m. in. poprzez wyższe koszty finansowania inwestycji). Przekładała się ona cały czas na ograniczenie skłonności zamawiających do renegocjacji warunków umownych na kontraktach budowlanych w zakresach, które pozwalałyby w sposób satysfakcjonujący pokryć powstałą lukę rentownościową.

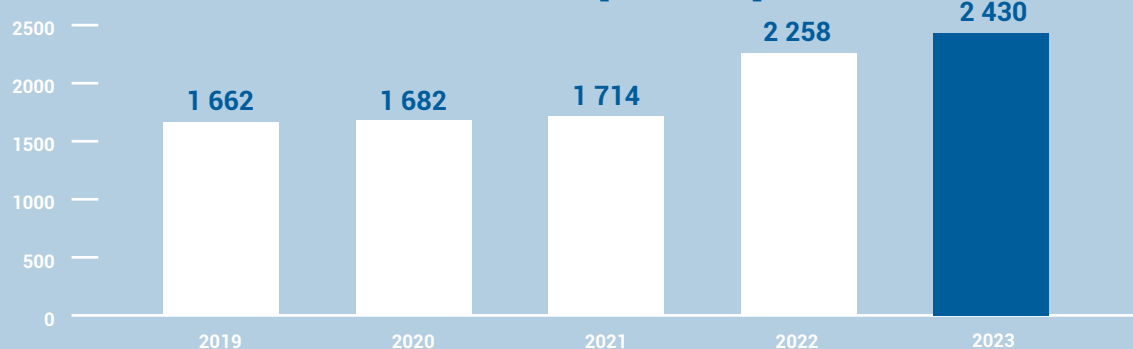
W wynikach operacyjnych uwzględnione zostało również zapowiadane wcześniej konserwatywne podejście w zakresie tworzenia rezerw serwisowych, rezerw na potencjalne zobowiązania oraz szacowania przychodów pochodzących z uzgodnień waloryzacyjnych lub z robót dodatkowych w segmencie generalnego wykonawstwa. Wyniki Grupy Kapitałowej uwzględniają również koszty przestojów związanych z niewykorzystanymi mocami produkcyjnymi w fabryce domów modułowych Unihouse S.A. oraz niższe od założeń efekty wynikowe z kontraktacji projektów budowlanych pozyskanych w roku 2023.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej miał również wynik na działalności finansowej, głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych oraz wyceny aktywów finansowych takich jak odpisy aktualizujące należności, szczególnie na rynkach eksportowych.

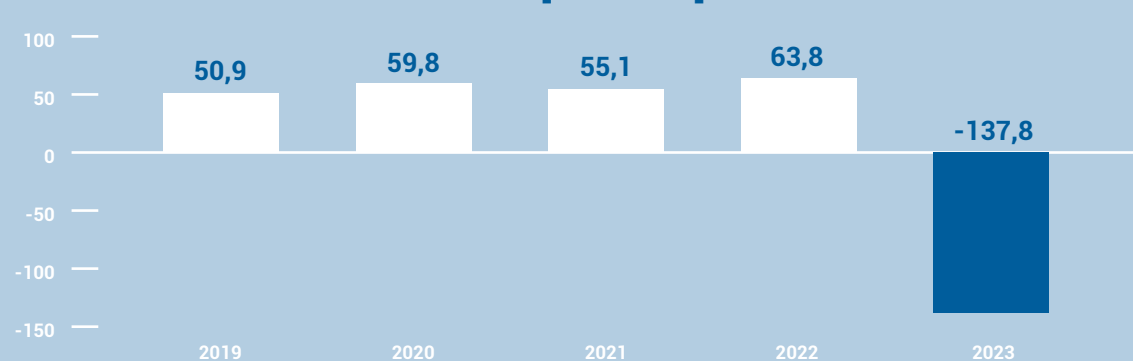
W rezultacie wyżej wymienionych czynników o charakterze jednorazowym zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o 188 mln zł niższym niż przed rokiem,

Zysk netto przypadający akcjonariuszom spółki dominującej uwzględnia realia kontraktów realizowanych w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo (tj. w zakresie należącym do partnerów) wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Emitenta. W danych za 2023 rok rozpoznano wyniki z dwóch takich kontraktów dotyczących działalności deweloperskiej.

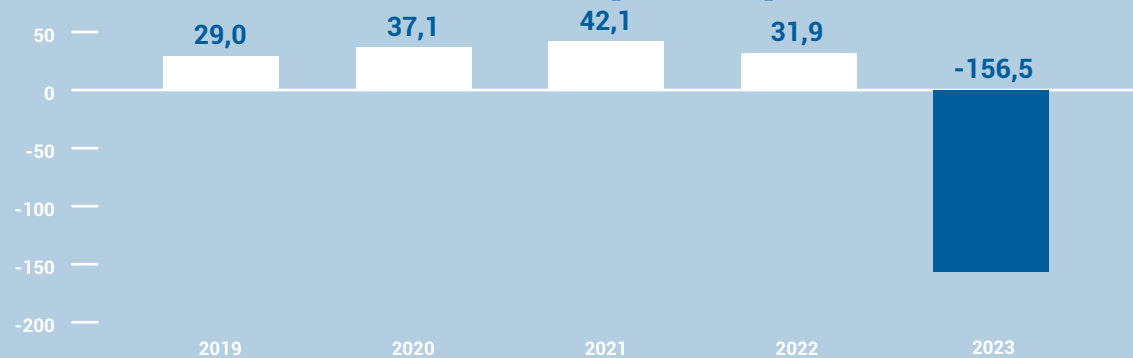
PRZYCHÓD [mln PLN]



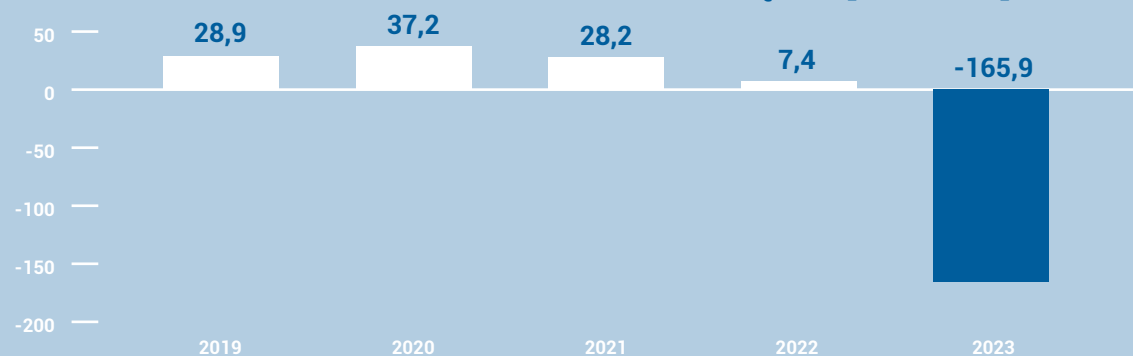
EBIT [mln PLN]



ZYSK NETTO [mln PLN]



ZYSK NETTO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [mln PLN]



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA



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



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



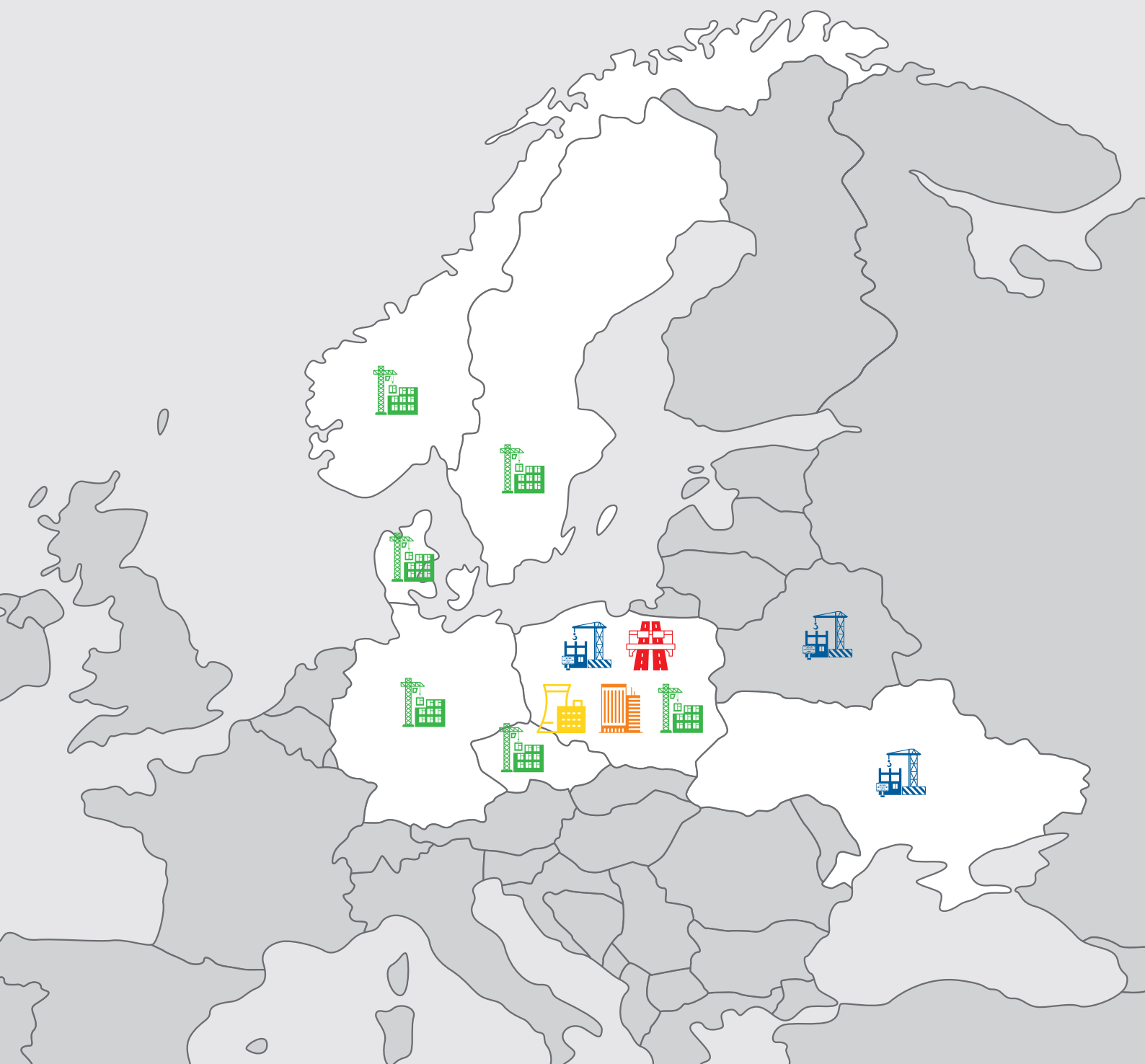
Segment BUDOWLANY
Obszar: **INFRASTRUKTURA**
UNIBEP SA



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



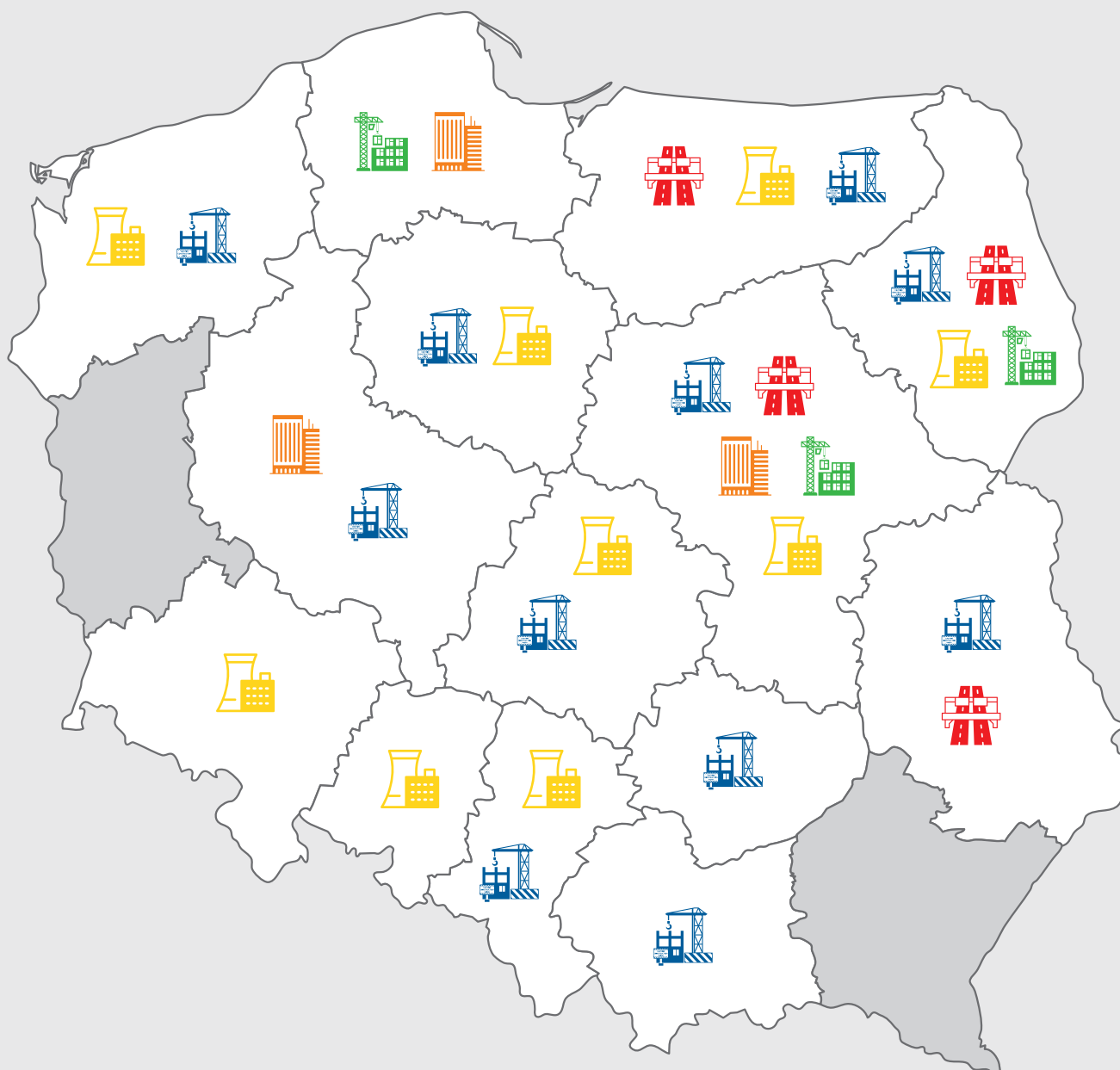
Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
UNIBEP SA



Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
UNIDEVELOPMENT SA



Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
UNIHOUSE SA



3. DZIAŁALNOŚĆ GRUPY UNIBEP

3.1 PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Segmenty działalności

Działalność Grupy UNIBEP opiera się na następujących segmentach:

SEGMENT BUDOWLANY w zakresie generalnego wykonawstwa: budownictwo kubaturowe, energetyczno-przemysłowe oraz infrastruktura



Budownictwo kubaturowe realizowane przez podmiot dominujący tj. Spółkę Unibep SA. Główną specjalnością tego obszaru jest budownictwo mieszkaniowe. Spółka posiada silną pozycję na rynku warszawskim i poznańskim, ale także krakowskim, katowickim, łódzkim. Spółka realizuje też projekty związane z budownictwem komercyjnym: obiekty hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe. Coraz większą rolę w działalności firmy stanowi budownictwo użyteczności publicznej, a także militarne..



Budownictwo Energetyczno-Przemysłowe realizowane przez podmiot dominujący tj. Spółkę Unibep SA. Obszar ten jest nowym biznesem rozwijanym przez Spółkę od roku 2022. Mimo krótkiego okresu zbudowany został portfel zamówień z potencjałem wzrostu w roku 2024 i latach kolejnych. Obszar pozwalający rozpoznawać relatywnie wysokie marże, ale jednocześnie mierzący się z ryzykami charakterystycznymi dla nowo rozwijanych biznesów. W obszarze zainteresowania m.in. duże projekty klientów międzynarodowych oraz złożone projekty w formule EPC (Engineering, Procurement, Construction tzw. realizacja „pod klucz”).



Infrastruktura, realizowana obecnie w całości przez Oddział Infrastruktury Spółki Unibep SA (w kwietniu 2023 doszło do połączenia ze spółką Budrex Sp. z o.o.). Aktywność segmentu skupia się na kompleksowej realizacji robót drogowych łącznie z uzbrojeniem terenu oraz wykonawstwie robót inżynierskich. Główny obszar działalności Oddziału Infrastruktury Unibep S.A. to region północno – wschodniej Polski. W 2020 roku działalność rozszerzona została o województwa lubelskie oraz warmińsko-mazurskie.

SEGMENT DEWELOPERSKI



Działalność realizowana przez Unidevelopment SA i jej spółki celowe działające na zasadzie SPV. W ofercie handlowej znajdują się tutaj mieszkania dla klientów indywidualnych (segment budownictwa wielorodzinnego) oraz lokale usługowe. Aktywność skoncentrowana na rynku warszawskim, poznańskim, radomskim, trójmiejskim. Unidevelopment S.A. jest firmą odpowiedzialną społecznie – realizuje działania, które korzystnie wpływają na nasze otoczenie.

SEGMENT MODUŁOWY



Budownictwo modułowe realizowane przez Unihouse SA. Działalność spółki opiera się na produkcji ekologicznych modułów drewnianych do budowy i montażu obiektów wielorodzinnych oraz obiektów użyteczności publicznej. Moduły produkowane są w fabryce w Bielsku Podlaskim a ich montaż odbywa się na placu budowy. Spółka Unihouse S.A. w ostatnim okresie intensywnie stara się penetrować handlowo rynek niemiecki oraz polski, które traktowane są jako najbardziej perspektywiczne w kolejnych okresach.

Uzależnienie Grupy od odbiorców

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, w omawianym okresie nie wystąpiło istotne uzależnienie od żadnego odbiorcy usług, a skala relacji jest bardzo rozproszona.

Grupa Kapitałowa w 2023 roku nie uzyskała przychodów od pojedynczych klientów zewnętrznych przekraczających 10% łącznych przychodów. Dotyczy to także spółki Unibep SA.

3.2 OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA 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 wspólnie kontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i współkontrolowane, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA oraz Seljedalen AS. Jednostka dominująca Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

Zmiany w strukturze Grupy w roku 2023

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

- 2 stycznia 2023 r. KRS zarejestrował połączenia spółki Szczęśliwicka Sp. z o.o. ze spółkami:
 - Osiedle Marywilska Sp. z o.o.,
 - Osiedle Idea Sp. z o.o.,
 - „Mickiewicza Idea spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” Sp.k.,
 - Zielony Sołacz Tarasy MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.,
 - Monday Kosmonautów MP spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k.
- 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.
- 9 listopada 2023 r. została zarejestrowana w KRS nową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: UNI 15 Sp. z o.o. w Warszawie.
- 13 listopada 2023 r. zostały zarejestrowane w KRS nowe spółki z siedzibą w Warszawie o nazwach: UNI 16 Sp. z o.o., UNI 17 Sp. z o.o., UNI 19 Sp. z o.o., UNI 22 Sp. z o.o..
- 14 listopada 2023 r. zostały zarejestrowane w KRS nowe spółki z siedzibą w Warszawie o nazwach: UNI 18 Sp. z o.o., UNI 20 Sp. z o.o., UNI 21 S Sp. z o.o. i UNI 23 Sp. z o.o.

Zmiany w strukturze Kapitałowej Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym przypadającym na 31 grudnia 2023 roku nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej.

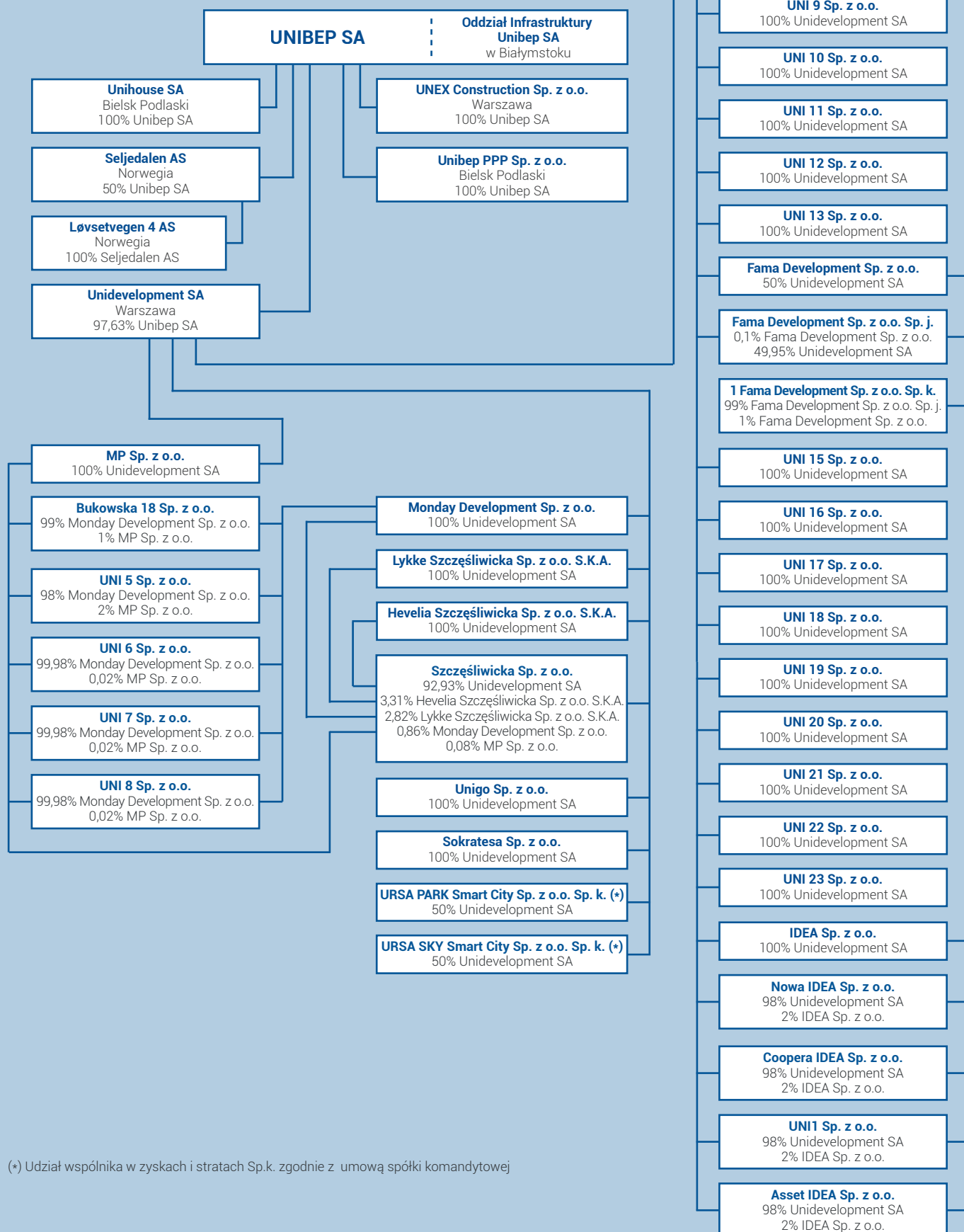
W roku 2023 oraz po dniu bilansowym nie było istotnych zmian w zasadach zarządzania Grupą Kapitałową oraz Jednostką Dominującą.

3.3 INFORMACJA O ZAOPATRZENIU

Zaopatrzenie w materiały i usługi odbywa się na bazie procedur wewnętrznych regulujących obszar związany z zarządzaniem jakością.

Odpowiedzialność za zakup usług w ramach projektów budowlanych spoczywa głównie na kie-

SCHEMAT GRUPY UNIBEP STAN NA 31 GRUDNIA 2023 R.



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

rownikach projektów bezpośrednio zaangażowanych w nadzór nad realizacją kontraktów budowlanych. Zakup usług każdorazowo nadzorowany jest przez dyrektorów odpowiedzialnych za rynek lub na wyższym szczeblu, zgodnie z zatwierdzoną przez Zarząd Tabelą Decyzyjną w zależności od wartości umowy.

Zakupy materiałów budowlanych stanowią osobny proces rozwijany i udoskonalany w ramach Grupy oraz Jednostki Dominującej. Materiały podzielone zostały na kategorie. Odpowiedzialność za proces zakupowy, od zapotrzebowania, zapytań ofertowych, negocjacji do podpisania umowy i monitorowania jej realizacji spoczywa w zależności od kategorii na kierownictwie budowy, dyrekcji rynku, Biurze Centralnych Zakupów, z zaangażowaniem Zarządu i wsparciem Zespołu Prawnego. Istotną i rosnącą rolę spełnia tu Biuro Centralnych Zakupów. Zakupy centralne materiałów kluczowych (stal, beton, materiały izolacyjne itp.) wpływają pozytywnie na poziom kosztów produkcji. Jedno z zadań Biura to także budowanie dobrych, stabilnych relacji z dostawcami ramowymi oraz monitoring rynku

Ważnym elementem jest utrzymanie ciągłości dostaw strategicznych materiałów budowlanych.

W analizowanym okresie nie wystąpiło uzależnienie Jednostki Dominującej ani Grupy Kapitałowej od żadnego dostawcy materiałów i usług. Nie wystąpili dostawcy z udziałem w zakupach powyżej 10 %.

3.4 DZIAŁANIA ROZWOJOWE

Do działań rozwojowych realizowanych lub zapoczątkowanych w ramach Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej w 2023 roku i mających jednocześnie wpływ na działalność w roku 2024 oraz następnych okresach należy zaliczyć:

- działania skierowane na dywersyfikację aktywności w ramach wszystkich biznesów Grupy Unibep (dywersyfikacja produktowa i terytorialna),
- rozwój programów ukierunkowanych na digitalizację procesów funkcjonujących w Grupie połączona w rozbudowę struktur o zespoły kontrolingu operacyjnego,
- realizacja planów inwestycyjnych mających na celu zwiększenie potencjału wytwórczego i poprawę jakości wyrobów i usług,
- realizacja strategii działań ESG określającej rozwój naszej organizacji w obszarach Środowisko (E), Społeczeństwo (S), Ład korporacyjny (G),
- praca nad programami związanymi z pozyskiwaniem, utrzymaniem i rozwojem kadr,
- rozwój obszaru infrastruktury w kierunku dywersyfikacji geograficznej i zwiększenia udziału dużych kontraktów w portfolio zleceń,
- dalszy rozwój działalności i kompetencji w segmencie budownictwo energetyczno-przemysłowe, wzmacnianie struktur, rozszerzanie obszaru działania szczególnie z sektorze energicznym,
- selektywne podejście do nowych zleceń oraz poszukiwanie projektów o najwyższej rentowności ofertowej w ramach obszaru kubaturowego,
- dalszy stabilny rozwój i utrzymanie rentowności w segmencie deweloperskim,
- podejmowanie wspólnych działań biznesów Grupy umożliwiających wykorzystanie efektu synergii, pozwalających na optymalizację kosztów lub wykorzystanie okazji rynkowych, centralizacja działów wsparcia,
- działania optymalizacyjne w kierunku przebudowy struktur, w tym budowy i wzmocnienia procesów kontroli operacyjnej, kontroli wewnętrznej i procesów zarządzania ryzykiem,
- rozpoczęcie współpracy z partnerami zewnętrznymi. Odnosi się to zarówno do wspólnych przedsięwzięć projektowych, czy budowanie skutecznych organizacyjnie konsorcjów celem sprostania wymogom ofertowym szczególnie przy dużych i skomplikowanych projektach z sektora energetycznego, jak i możliwości zaangażowania zewnętrznego partnera w zdynamizowaniu działalności Grupy Unidevelopment,
- zaangażowanie zewnętrznego partnera biznesowego lub zmiana układu właścicielskiego w spółce Unihouse S.A.

4. RYNEK I PERSPEKTYWY ROZWOJU

4.1 OTOCZENIE RYNKOWE

CZYNNIKI WZROSTU – UNIJNY IMPULS DLA ROZWOJU BUDOWNICTWA

Europejski Zielony Ład i pakiet Fit for 55

Według szacunków przedstawicieli Grupy PGE, transformacja sektora energetycznego w Polsce będzie kosztować ok. 136 mld €.

Krajowy Plan Odbudowy i Zwiększania Odporności na lata 2022-2026

W nadchodzących latach Polska może być jednym z największych beneficjentów funduszy unijnych. Jeżeli chodzi o fundusze bezpośrednio stymulujące budownictwo, poza 72,2 mld € na politykę spójności (budżet na lata 2021-2027) oraz 3,8 mld € z funduszu sprawiedliwej transformacji, w grę wchodzi też środki z Funduszu Odbudowy: 25,3 mld € dotacji oraz 34,5 mld € pożyczek.

Program FEnIKS (Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko na lata 2021-2027)

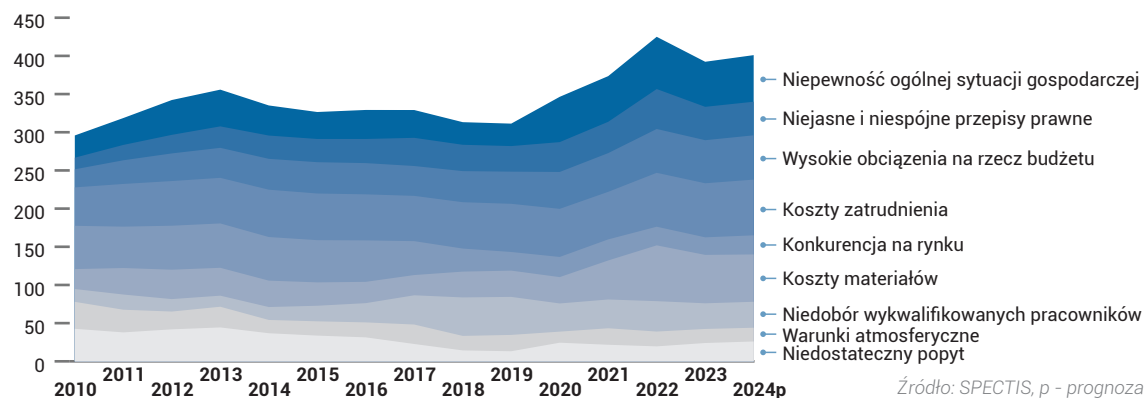
Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko (FEnIKS) na lata 2021-2027 to największy program polityki spójności w Unii Europejskiej. Stanowi kontynuację dwóch wcześniejszych programów operacyjnych Infrastruktura i Środowisko 2007-2013 i 2014-2020. Łączna kwota przeznaczona dla Polski na inwestycje i inne przedsięwzięcia to prawie 29,3 mld € (z czego 24,2 mld € z funduszy UE).

Wydatki na inwestycje budowlane w ramach budżetu Ministerstwa Obrony Narodowej

Na finansowanie Planu Inwestycji Budowlanych w ramach wydatków majątkowych na 2024 r. zaplanowano 6,7 mld zł (na realizację narodowych inwestycji budowlanych związanych z infrastrukturą wojskową), natomiast na finansowanie Planu Inwestycji Budowlanych NATO Security Investment Programme – 506,2 mln zł (na realizację sojuszniczych inwestycji budowlanych).

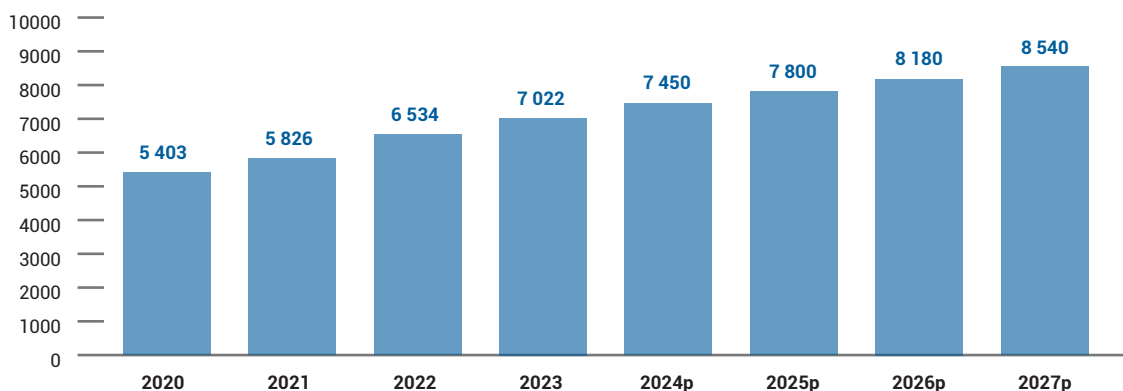
WYZWANIA – ROSNĄCE KOSZTY PRACY ORAZ NIEDOBÓR WYKWALIFIKOWANYCH PRACOWNIKÓW

GLÓWNE BARIERY DLA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W SEKTORZE BUDOWLANYM, WARTOŚCI ZAGREGOWANE (PKT.)



Niedobór pracowników w budownictwie, spotęgowany wojną na Ukrainie i powrotem Ukraińców do ojczyzny w celu obrony swojego kraju jest jednym z wyzwań dla rozwoju sektora.

PRZECIĘTNE MIESIĘCZNE WYNAGRODZENIE BRUTTO W BUDOWNICTWIE, FIRMY ZATRUDNIAJĄCE POWYŻEJ 9 PRACOWNIKÓW (PLN)

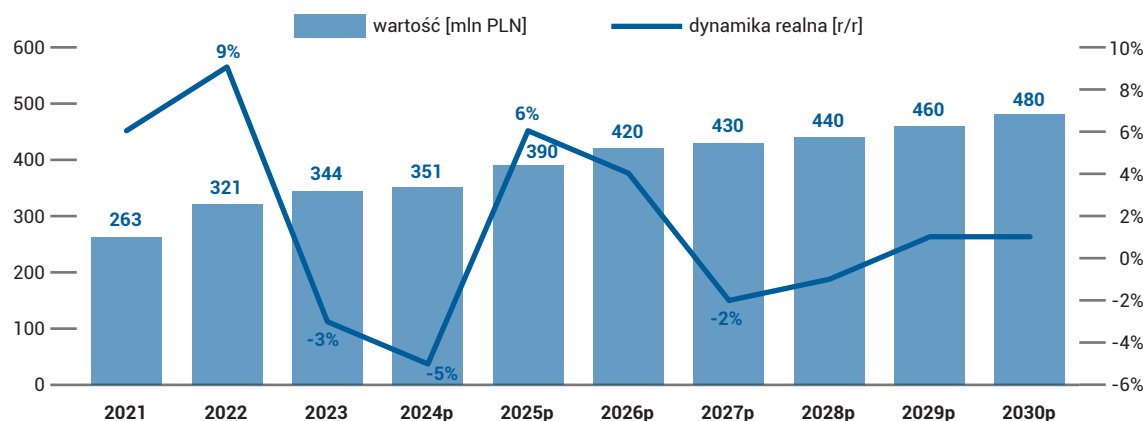


Źródło: SPECTIS, p - prognoza

Wyzwaniem pozostają rosnące koszty zatrudnienia – przeciętne miesięczne wynagrodzenie zgodnie z projekcją w 2024 r. wzrośnie do 7450 PLN brutto (+6,1% r/r).

KONIUNKTURA W BUDOWNICTWIE

PRODUKCJA BUDOWLANO-MONTAŻOWA, WSZYSTKIE PODMIOTY BUDOWLANE I NIEBUDOWLANE



Źródło: SPECTIS

Wartość produkcji budowlano-montażowej w 2023 r. wyniosła 344 mln zł, przy dynamice realnej w ujęciu r/r wynoszącej -3%. Prognoza zakłada, że w 2024 r. wartość produkcji budowlano-montażowej wyniesie 351 mln zł, przy dynamice realnej r/r wynoszącej -5%. Wartość produkcji budowlano-montażowej zgodnie z projekcją ma w kolejnych latach systematycznie rosnąć.

WSKAŹNIK CEN PRODUKCJI SPRZEDANEJ WYBRANYCH WYROBÓW PRZEMYSŁOWYCH W 2023 R.

Źródło: PMR

+17,5% r/r

Kamień, piasek
i glina

-6,1% r/r

Drewno przetarte
i strugane

+20,6% r/r

Cement, wapno
i gips

+10,1% r/r

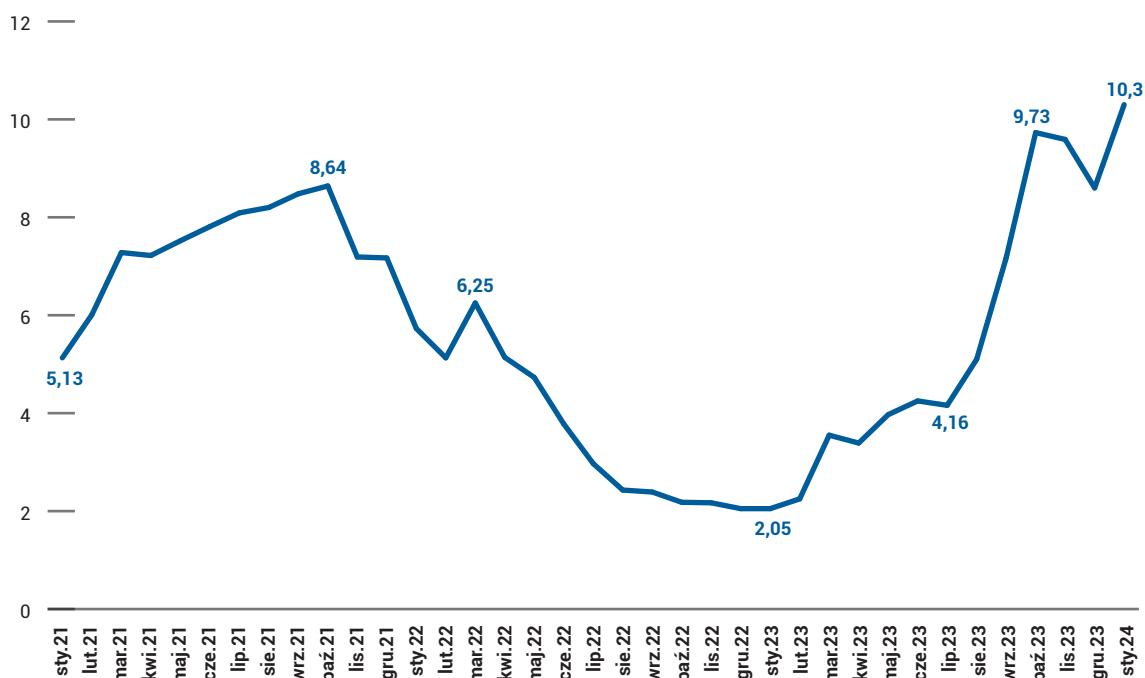
Wyroby z betonu,
cementu i gipsu

-17,4% r/r

Żeliwo, stal
i żelazostopy

WARTOŚĆ UDZIELONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH [MLD ZŁ]

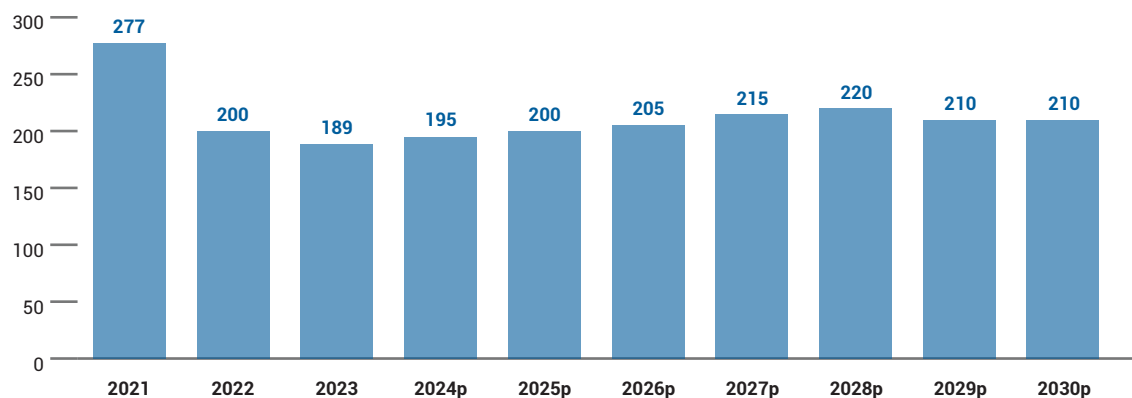
Źródło: PMR



W styczniu 2024 r. w Polsce przyznano 25,04 tys. kredytów mieszkaniowych o wartości 10,299 mld zł, co stanowi wzrost o 304,9% r/r pod względem liczby oraz o 403,4% pod względem wartości, według Biura Informacji Kredytowej (BIK). Porównując miesiąc do miesiąca, liczba kredytów zwiększyła się o 19,7%, a ich wartość o 19,8%. W grudniu 2023 r., liczba przyznanych kredytów wyniosła 21,12 tys., na kwotę 8,603 mld zł, notując wzrost o 233,8% r/r pod względem liczby i 319% pod względem wartości. W całym 2023 r. udzielono 167,0 tys. kredytów na łączną kwotę 63,936 mld zł, co oznacza wzrost o 24,9% w liczbie i 40,5% w wartości r/r.

LICZBA MIESZKAŃ, KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W POLSCE, SCENARIUSZ BAZOWY [TYS.]

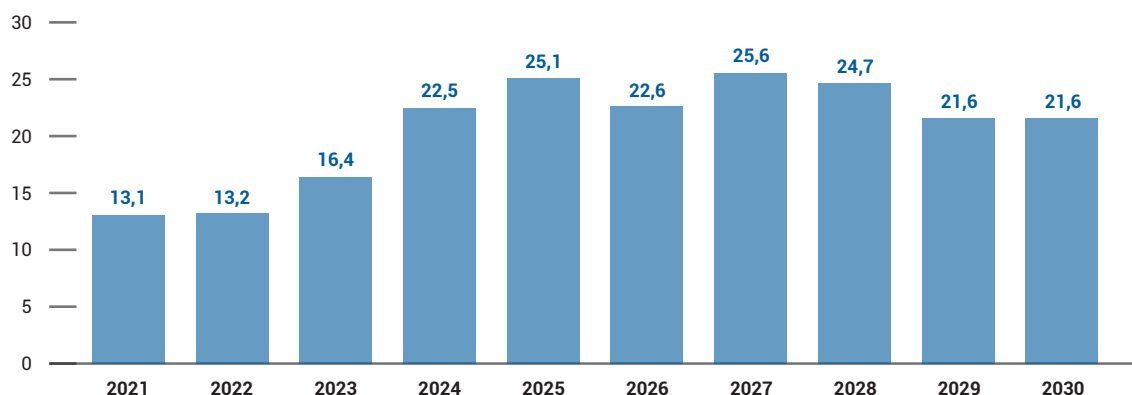
Źródło: SPECTIS, p - prognoza



W całym kraju w 2023 r. wszyscy inwestorzy rozpoczęli budowę ok. 189 tys. mieszkań, a więc ich liczba spadła r/r o 11 tys. Spadek ten to kontynuacja ograniczania nowych inwestycji deweloperskich i wstrzymywania się inwestorów indywidualnych z rozpoczynaniem budów domów jednorodzinnych z uwagi na wysoki koszt kredytu, rosnące ceny materiałów budowlanych i ogólną niepewność inwestycyjną w gospodarce. Kolejne lata mają przynieść jednak trend wzrostowy.

PLANOWANE WYDATKI W RAMACH PROGRAMU BUDOWY DRÓG KRAJOWYCH W POLSCE [MLD PLN]

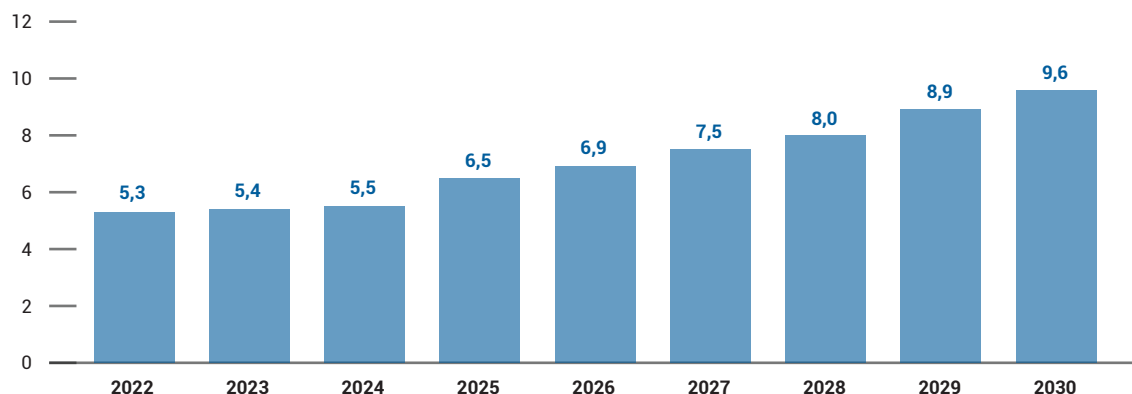
Źródło: PMR



Nowy PBDK obejmuje inwestycje o wartości ok. **294,4 mld zł** i zakłada realizację ponad 2,6 tys. km nowych dróg szybkiego ruchu oraz dokończenie trwających inwestycji na prawie 3,5 tys. km dróg. Jest to największy program drogowy w historii Polski.

ZAPOTRZEBOWANIE NA ŚRODKI FINANSOWE W PROGRAMIE WZMOCNIENIA SIECI DROGOWEJ [MLD PLN]

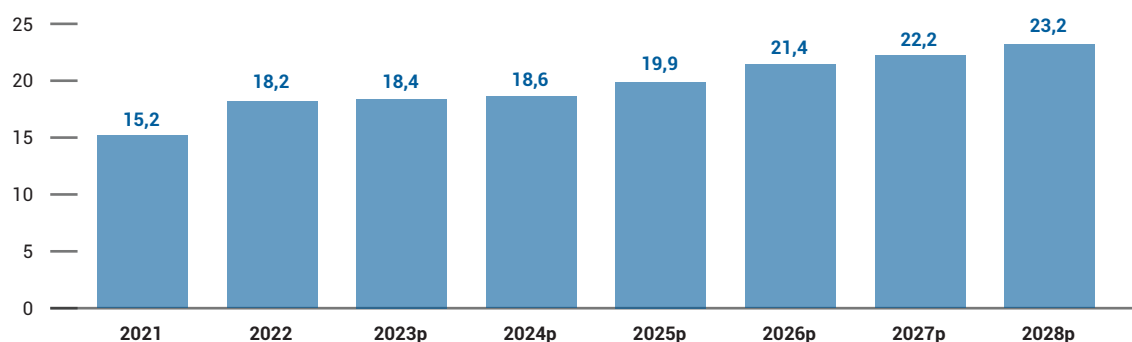
Źródło: PMR



Początkiem października 2022 r. Rada Ministrów Przyjęła Program Wzmocnienia Krajowej Sieci Drogowej do 2030 r. Dotyczy on kompleksowego utrzymania sieci dróg krajowych. Na realizację prac ujętych w programie rząd planuje przeznaczyć 58,3 mld zł, a z uwzględnieniem możliwego wkładu samorządowego wartość inwestycji wyniesie **63,5 mld zł**.

RYNEK BUDYNKÓW PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWYCH [MLD PLN]

Źródło: PMR, p - prognoza



26,6 mld EUR

na transformację energetyczną ze środków unijnych

Energetyka wyrasta na segment rynku z najkorzystniejszymi perspektywami na nadchodzące lata. Polska jest największym beneficjentem wśród krajów unijnych, jeżeli chodzi o środki finansowe na transformację energetyczną w latach 2021-2027 (aż **26,6 mld euro** - 24% wszystkich środków unijnych przeznaczonych na ten cel).

4.2 PERSPEKTYWY ORAZ STRATEGICZNE KIERUNKI ROZWOJU GRUPY

Niezmienne strategicznym celem rozwoju Jednostki Dominującej oraz Grupy Kapitałowej Unibep jest systematyczny rozwój działalności i wzrost wartości dla jej akcjonariuszy.

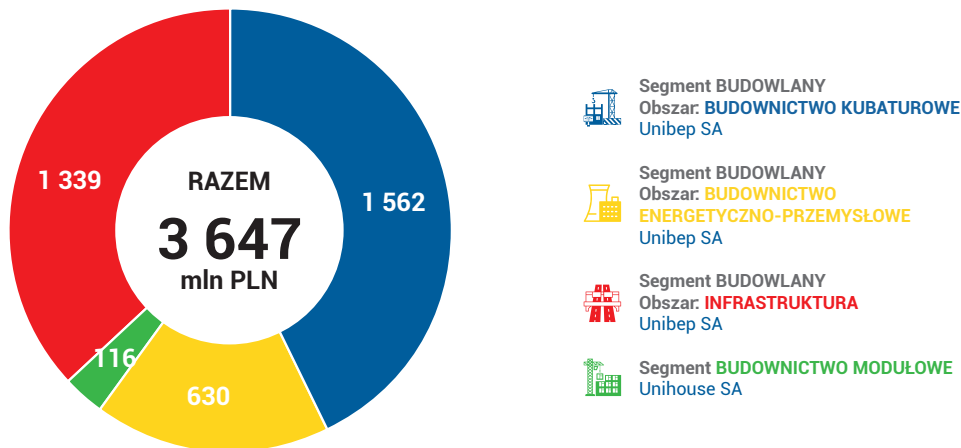
W całym 2023 roku Grupa Kapitałowa Unibep pozyskała kontrakty o łącznej wartości ok. 2,4 mld zł. Tym samym portfel do realizacji na 2024 rok i lata kolejne wynosi ok. 3,6 mld zł.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Jednostka Dominująca posiada za-kontraktowanie już w okresie od 1 stycznia 2024 roku do dnia publikacji kontrakty na kwotę ok. 0,6 mld zł.

W roku 2023 Zarząd Jednostki Dominującej dokonał głębokiej rewizji procesów wewnętrznych: poczynając od procesu akwizycyjnego, poprzez współpracę z zespołami wsparcia, skończywszy na nadzorze na budowach. Główne działania optymalizacyjne wewnątrz organizacji będą zatem zmierzały do przebudowy struktur oraz budowy i wzmocnienia procesów kontroli operacyjnej, kontroli wewnętrznej i procesów zarządzania ryzykiem, ukierunkowane na uzyskanie efektu synergii. Wyniki tych prac są obecnie przedmiotem formalizowania, a ich skutki znajdują odzwierciedlenie w wewnętrznych planach działań dla poszczególnych zespołów oraz ogólnych wizjach przycho-dowych i wynikowych dla poszczególnych segmentów działalności.

Priorytetem działań jest utrzymanie płynności finansowej. Zainicjowane działania opisane w niniejszym sprawozdaniu (m.in. z części dot. zdarzeń po dacie bilansowej) powinny przynieść w roku 2024 wymierne korzyści o charakterze zarówno pieniężnym, jak i wynikowym oraz pozwolą uzyskać zdecydowaną poprawę rentowności operacyjnej Grupy Unibep.

PORTFEL ZLECEŃ W CZĘŚCI BUDOWLANO-INFRASTRUKTURALNEJ DO REALIZACJI OD IQ 2024 R.





Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
Unibep SA

Budownictwo kubaturowe realizowane jest przez Jednostkę Dominującą. Jest to największy segment działalności Grupy Kapitałowej generujący ponad 40 % łącznych skonsolidowanych przychodów.

Główny zakres działalności w tym segmencie to budownictwo obiektów mieszkalnych (74% łącznych przychodów segmentu), realizowane głównie na rynkach warszawskim, poznańskim, krakowskim, katowickim oraz łódzkim. Dywersyfikacja działalności pozwala wyodrębnić dodatkowo budownictwo biurowo-komercyjne (tj. biura, hotele, centra handlowe, centra rozrywki i inne), obiekty użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, pływalnie, zabytki, muzea, szpitale) oraz obiekty wojskowe (głównie administracji wojskowej).

Portfel zleceń do realizacji w okresie 2024 r. oraz lat kolejnych wynosi ok. 1,6 mld zł. W roku 2023 działania służb handlowych pozwoliły pozyskać do realizacji kilkanaście kontraktów na łączną wartość ponad 1 mld zł. Większość nowych umów, które zawarto w tym roku dotyczyła rynku mieszkaniowego. Natomiast wśród kontraktów z sektora niemieszkaniowego największą pozycję pozyskaną w ostatnim okresie było zadanie pn. „Budowa Centrum Innowacji i Cyberbezpieczeństwa Wydziału Cybernetyki”.

W roku 2023 udało się zakończyć i rozliczyć kilka ważnych inwestycji. Wśród nich m.in. zadanie Polimery Police.

Innym elementem działalności tego segmentu jest wykonywanie kontraktów z zakresu generalnego wykonawstwa dla Unidevelopment S.A.

[mln PLN]	2023	2022	odchylenie	%
Budownictwo kubaturowe	1 148	1 054	94	9%
- mieszkaniowe	852	834	18	2%
- niemieszkaniowe	296	220	76	35%

Rok 2023 dla Jednostki Dominującej w zakresie generalnego wykonawstwa był okresem bardzo wymagającym. Wiele czynników o charakterze zarówno wewnętrznym jak i zewnętrznym przełożyło się to na rentowność operacyjną tego obszaru i obniżenie wyników względem roku poprzedniego. Na poziomie zysku brutto ze sprzedaży rozpoznana została strata. W największym stopniu przyczyniło się do tego skumulowanie materializacji ryzyk operacyjnych na kontraktach popisanym podpisanych przed kulminacją zjawisk o charakterze inflacyjnym, których nie dało się zmiłygować.

W wynikach operacyjnych czynnych kontraktów uwzględnione zostało zapowiadane wcześniej konserwatywne podejście w zakresie:

1. rezerw serwisowych,
2. rezerw na naliczone kary wynikające ze złamania na niektórych kontraktach harmonogramów realizacyjnych lub na inne zobowiązania o charakterze odszkodowawczym wobec inwestorów,
3. uwzględniania w szacunkach wyników kontraktów podpisanych dodatkowych wartości przychodów stanowiących dla Spółki zdolność choć częściowej rekompensaty wyższych kosztów realizacyjnych, a pochodzących w negocjowanych klauzul rywalizacyjnych lub tzw. robót dodatkowych.

W rezultacie wyniki 2023 roku uwzględniają z jednej strony rozpoznanie wyższych kosztów produkcji budowlanej na wielu kontraktach, w ślad za czynnikami o charakterze inflacyjnym, zaś z drugiej strony, szczególnie na tych z podpisanych kontraktów, na których terminy realizacyjne zbliżają się do końca, szacunkowe wyceny kontraktów zostały skorygowane w dół w związku z brakiem uzyskania stosownych porozumień czy aneksów od zamawiających uwzględniających stosowne klauzule rewaloryzacyjne lub zlecenia robót dodatkowych.

Ogólnie, negatywny wpływ na uzyskane wyniki miały globalne zjawiska o charakterze inflacyjnym. Trudna sytuacja makroekonomiczna w Polsce i na świecie dotknęła wielu inwestorów (m. in. poprzez wyższe koszty finansowania inwestycji). Przekładała się ona cały czas na ograniczenie skłonności zamawiających do renegotjacji warunków umownych na kontraktach budowlanych w zakresach, które pozwalałyby w sposób satysfakcjonujący pokryć powstałą lukę rentownościową.

[mln PLN]	2023	2022	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	1 147,8	1 053,6	94,2	9%
Zysk brutto ze sprzedaży	-13,0	20,7	-33,7	-163%

Analizowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej zostało przygotowane w oparciu za zasady księgowe zapiane w MSSF, które wymagają podejścia memoriałowego i tzw. bezpiecznego w zakresie zarządzania i tworzenia rezerw na straty kontraktowe. W związku z tym oraz w wyniku przeglądu rentowności realizowanych zadań z zakresu budownictwa kubaturowego zidentyfikowane i szacowane straty operacyjne zidentyfikowane na nierentownych kontraktach zostały uwzględnione w analizowanych wynikach. Stanowią one zdarzenia o charakterze jednorazowym, co skutkuje tym, że przyszła rentowność operacyjna rozpoznana zgodnie z MSSF 15 na kontraktach objętych takimi rezerwami, będzie już neutralna (wedle zasad księgowych) dla wyników Grupy Kapitałowej.

Aktualne szacunki wskazują, że przychody, które zostaną rozpoznane w kolejnych okresach na wyżej wymienionych kontraktach stanowią około 5,9% portfela zamówień całego segmentu budownictwa kubaturowego, który będzie realizowany w 2024 roku lub latach kolejnych. Jest to więc ta część wskazanego portfela, która w myśl MSSF będzie neutralna wynikowo (utworzone w 2023 roku rezerwy na straty, niwelują je w kolejnych okresach sprawozdawczych). Zaś pozostała część wskazanego portfela zamówień będzie charakteryzowała dodatnią rentownością na poziomie zysku ze sprzedaży.

Warto przy tym wskazać, że Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco aktualizuje swoje podejście do kontraktacji, a obecne podejście wskazuje na unikanie kolejnych kontraktacji za wszelką cenę. Działania kontraktacyjne będą ukierunkowane na selektywne podejście do nowych zleceń oraz na poszukiwaniu projektów o najwyższej rentowności ofertowej.

W ramach eksportu usług budowlanych w III kwartale 2023 roku ruszyły prace na podpisanym 26 kwietnia 2023 roku kontrakcie na budowę ambasady Rzeczypospolitej Polskiej w Mińsku na terenie Republiki Białorusi – zamawiającym jest Ministerstwo Spraw Zagranicznych Rzeczypospolitej Polskiej. Mimo napiętej sytuacji politycznej budowa realizowana jest zgodnie z założonym harmonogramem. Dodatkowo w efekcie polsko-ukraińskich uzgodnień w dniu 11 marca 2024 roku Jednostka Dominująca zawarła umowę na realizację przez Spółkę w systemie generalnego wykonawstwa przejścia granicznego Medyka - Szeginie na granicy ukraińsko – polskiej (budowa po stronie ukraińskiej).



Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

Budownictwo energetyczno-przemysłowe realizowane jest przez Jednostkę Dominującą. Obszar ten charakteryzował się największą dynamiką obrotów (+65% r/r). Wskazane wzrosty w znacznej części były wynikiem tzw. „efektu bazy”. Obszar ten w ciągu 2023 roku dynamizował swoją działalność, która została zapoczątkowana niedawno bo I kwartale 2022 roku. W rezultacie na wzrost przychodów w tej części budownictwa przełożenie miała wysoka kontraktacja pochodząca jeszcze z 2022 roku i kontynuowana w 2023 roku.

W ciągu całego roku 2023 Spółka pozyskała zamówienia na wartość ok. 500 mln zł, zaś portfel zleceń na rok 2024 i lata kolejne wynosi obecnie ponad 600 mln zł. W ramach działalności energetyczno-przemysłowej Grupa Kapitałowa prowadzi obecne zaawansowane rozmowy na kilku dużych zleceniach, w tym zleceniach z udziałem potencjalnych partnerów technologicznych w ramach konsorcjów.

Wyniku udroźnienia funduszy pochodzących z KPO, istotnych szans Zarząd upatruje w kontraktacji w sektorze energetycznym, w tym sektorze przesyłu i dystrybucji energii oraz z zakresu energetyki odnawialnej.

[mln PLN]	2023	2022	odchylenie	%
Budownictwo energetyczno-przemysłowe	515	312	203	65%
- energetyczne	113	35	78	220%
- przemysłowe	402	277	125	45%

Obszar energetyczno-przemysłowy w roku 2023 dotknięty podobne zjawiska jak obszar budownictwa kubaturowego. Wynika to z faktu, że wiele realizowanych kontraktów z tego segmentu podpisanych zostało z prywatnymi zamawiającymi, a zawarte umowy budowlane nie uwzględniają stosownych klauzul rewaloryzacyjnych, rekompensujących wyższe koszty realizacyjne. W konsekwencji segment ten został obciążonych zdarzeniami o charakterze jednorazowym tj. rezerwami na przewidywane straty kontraktowe, które, jak zostało wcześniej opisane obciążały analizowane wyniki 2023 roku.

W efekcie dla wyniki budownictwa przemysłowo – energetycznego zanotowany spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 9,0% do poziomu straty brutto ze sprzedaży -12,6%.

Ostrożne i konserwatywne podejście do wyceny kontraktów, odstąpienie od umowy na realizację jednej z inwestycji oraz brak zakładanych waloryzacji kontraktów rzutuje na efekty ekonomiczne obszaru. Na wielu realizowanych kontraktach oszacowano straty kontraktowe, co wobec zasad opisanych w MSSF skutkowało koniecznością utworzenia stosownych rezerw. szczególnie na kontraktach znajdujących się na końcowym etapie realizacji. Tak więc zmaterializowały się negatywne scenariusze związane z brakiem zakładanych wcześniej zdolności do uzyskania stosownych klauzul rewaloryzacyjnych lub robót dodatkowych, które pomogłyby na choć częściowe zneutralizowanie luki rentownościowej związanej głównie z czynnikami o charakterze inflacyjnym.

Zmaterializowały się częściowo także ryzyka odnoszące się do wzajemnych rozliczeń za realizację kamieni milowych. Zarząd Jednostki Dominującej pragnie przy tym wskazać, że ryzyko operacyjne (ryzyko utraty rentowności) jest nieodzownym elementem działalności firm z zakresu generalnego wykonawstwa, szczególnie w zakresie kontraktów niepublicznych, na których przychody mają

charakter ryczałtowy (tj. sztywny), a ich urealistycznienie zależy w dużej mierze od dobrej woli zamawiających. Z drugiej jednak strony, Jednostka Dominująca zadbała, aby ryzyko to zmitygować. Dotyczy to w szczególności szybkości jego identyfikacji oraz mitygacji, a nieodzownym atrybutem tych działań jest funkcja kontrolingu operacyjnego budów, konsekwentnie budowana w Jednostce Dominującej od IV kwartału 2023 roku, jak również konsekwentna rozbudowa systemów IT wspierająca procesy zarządzania budowlami.

[mln PLN]	2023	2022	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	514,5	312,2	202,3	65%
Zysk brutto ze sprzedaży	-63,8	28,2	-93,0	-330%

Podobnie jak w przypadku segmentu budownictwa kubaturowego, analizowane wyniki 2023 roku zostały obciążone jednorazowymi zdarzeniami związanymi z utworzeniem stosownych rezerw na straty na nierentownych kontraktach. Aktualne szacunki wskazują, że przychody, które zostaną rozpoznane w kolejnych okresach na wyżej wymienionych kontraktach stanowią około 23,2% portfela zamówień z segmentu budownictwa energetyczno-przemysłowego, który będzie realizowany w 2024 roku lub latach kolejnych. Jest to więc ta część wskazanego portfela, która w myśl MSSF będzie neutralna wynikowo (utworzone w 2023 roku rezerwy na straty, niwelują je w kolejnych okresach sprawozdawczych). Zaś pozostała część wskazanego portfela zamówień będzie charakteryzowała dodatnią rentownością na poziomie zysku ze sprzedaży.



Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
Unibep SA

Według stanu na 31 grudnia 2023 roku segment Infrastruktury reprezentowana jest już przez jeden podmiot, tj. Unibep S. A. po tym, jak 3 kwietnia 2023 roku dokonano rejestracji połączenia spółek Unibep S.A. i Budrex Sp. z o.o..

W analizowanym 2023 roku segment infrastruktury odnotował spadek obrotów o 29% r/r. Jest on wynikiem faktu, że wiele kontraktów tego sektora realizowanych jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, co wydłuża moment rozpoczęcia prac budowlanych pomimo ich podpisania. Obecnie na wielu kontraktach podpisanych w 2023 roku trwają takie właśnie prace projektowe, a pierwsze czynności budowlane będą miały miejsce pod koniec bieżącego 2024 roku. Dodatkowo w 2022 roku Grupa Kapitałowa pozyskała i zrealizowała zadanie związane z budową zapory na granicy wschodniej, co wpływa na wysoką bazę porównawczą r/r dla tego sektora działalności Grupy Kapitałowej

[mln PLN]	2023	2022	odchylenie	%
Infrastruktura	352	493	-141	-29%
- drogowa	329	243	86	36%
- mostowa	23	250	-227	-91%

W analizowanym 2023 roku, podobnie jak pozostałe segmenty tj. generalnego wykonawstwa oraz energetyczno-przemysłowy Jednostki Dominującej, segment infrastruktury uległ presji inflacyjnej wobec bezprecedensowych zmian niektórych pozycji kosztowych w tym cen piasku i asfaltu które stanowią kluczową bazę materiałową, oraz kosztów robocizny. W analizowanym 2023 roku segment infrastruktury odnotował spadek marży brutto do poziomu straty brutto ze sprzedaży -1,5%, z uzyskanego w 2022 roku poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 6,7%. Jednakże, straty na poziomie rentowności operacyjnej osiągnięte w tym segmencie były najmniejsze w stosun-

ku do pozostałych segmentów działalności Jednostki Dominującej. Kontrakty z tego segmentu są bowiem prawie w 100% realizowane w ramach reżimu kontraktów PZP, który ujmuje w kontraktach budowlanych stosowne klauzule rewaloryzacyjne odnoszące się do zmian inflacyjnych w poszczególnych koszykach inflacyjnych. Na drogowych kontraktach publicznych pod wpływem wielu apeli wystosowanych przez PZPB strona rządowa wprowadziła urealnienie limitu waloryzacyjnego z 10% do 15%, ale ostatecznie zmiana ta dotyczy tylko kontraktów podpisanych przed wybuchem wojny na Ukrainie. Niemniej dla Grupy Kapitałowej ten dodatkowy element bardzo często pozostaje nieosiągalny, a rewaloryzacja, choć daje oczekiwaną rekompensatę ograniczona jest jedynie do wcześniejszego limitu 10%, co nie pozwala na pełne zrównoważenie budżetów realizowanych kontraktów.

W 2023 roku zakończono realizację wielu ważnych kontraktów. Jednocześnie zawarto nowe kontrakty na wartość ponad 700 mln zł. Obecnie segment budownictwa infrastrukturalnego jest dobrze przygotowany do realizacji zadań w 2024 roku. Portfel zleceń na rok 2024 i lata kolejne wynosi ponad 1,3 mld zł, a nowa nowe popisane w pierwszych 4 miesiącach zamówienia sięgają kwoty prawie 400 mln zł.

[mln PLN]	2023	2022	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	351,7	493,0	-141,3	-29%
Zysk brutto ze sprzedaży	-5,2	33,0	-38,7	-117%

Podobnie jak w przypadku opisanych wcześniej segmentów budownictwa kubaturowego oraz energetyczno-przemysłowego, analizowane wyniki 2023 roku zostały obciążone jednorazowymi zdarzeniami związanymi z utworzeniem stosownych rezerw na straty na nierentownych kontraktach z segmentu infrastruktury. Aktualne szacunki wskazują, że przychody, które zostaną rozpoznane w kolejnych okresach na wyżej wymienionych kontraktach stanowią około 5,7% portfela zamówień z segmentu infrastruktury, który będzie realizowany w 2024 roku lub latach kolejnych. Jest to więc ta część wskazanego portfela, która w myśl MSSF będzie neutralna wynikowo (utworzone w 2023 roku rezerwy na straty, niwelują je w kolejnych okresach sprawozdawczych). Zaś pozostała część wskazanego portfela zamówień będzie charakteryzowała dodatnią rentownością na poziomie zysku ze sprzedaży.

Perspektywy rozwoju budownictwa infrastrukturalnego oceniane są jako dobre. W okresie kilku najbliższych kwartałów działalność obszaru infrastruktury będzie się koncentrowała na dalszym wykorzystaniu potencjału związanego z dywersyfikacją geograficzną oraz ze zwiększeniem udziału dużych kontraktów w portfelu zleceń. Wsparciem tego procesu ma być rozwój biura technicznego dedykowanego pod obszar Infrastruktury oraz nakłady inwestycyjne przewidziane na rozwój biznesu.



DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA Unidevelopment SA, spółki celowe

Działalność deweloperska realizowany jest przez Grupę Unidevelopment. Z punktu widzenia uzyskiwanych wyników jest jednym z kluczowych obszarów działalności Grupy Kapitałowej.

Grupa UNIDEVELOPMENT prowadzi działalność przede wszystkim w segmencie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, na terenie aglomeracji warszawskiej, poznańskiej, trójmiejskiej ale również w Radomiu. Jednostką Dominującą Grupy Unidevelopment jest

UNIDEVELOPMENT S.A. który świadczy usługi zastępstwa inwestorskiego, aranżacji finansowa-

nia, komercjalizacji projektów deweloperskich prowadzonych przez podmioty z Grupy oraz ich obsługi finansowo-księgowej.

Spółki z Grupy UNIDEVELOPMENT podpisały w 2023 roku 423 umów deweloperskich / przedwstępnych, a 584 mieszkania przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 203 szt. i 271 szt..

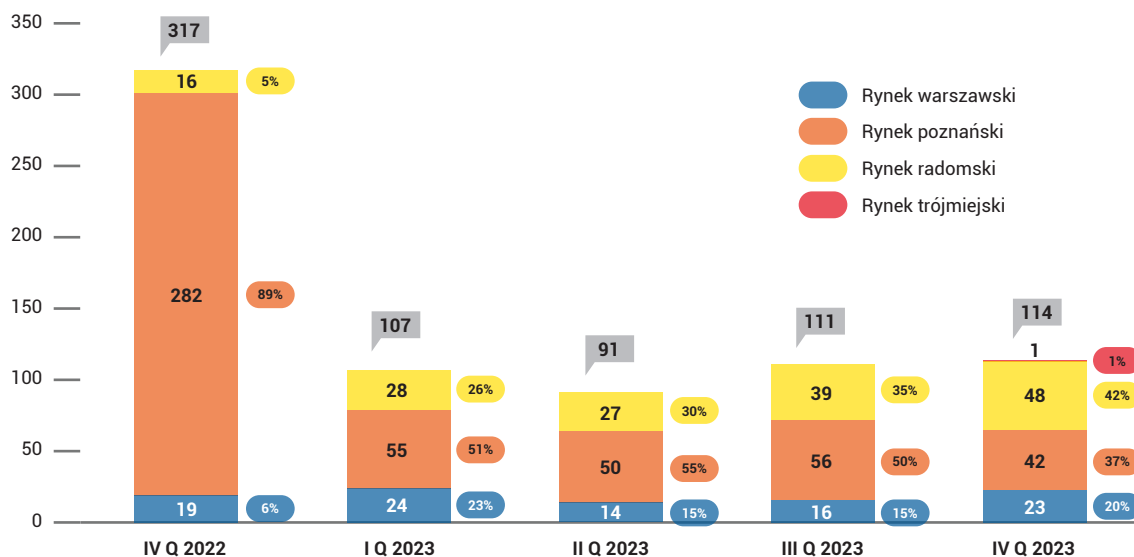
Protokoły przekazania na rynku poznańskim w roku 2023 obejmują sprzedaż 270 mieszkań w ramach inwestycji dla klienta instytucjonalnego.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku Grupa UNIDEVELOPMENT posiadała w ofercie 441 mieszkań dostępnych do sprzedaży, z tego 97 na rynku warszawskim, 80 na rynku poznańskim i 264 na pozostałych rynkach.

	Sprzedaż deweloperskie/ przedwstępna	Przekazania klientom
Rynek warszawski	77	121
Rynek poznański	203	270
Rynek radomski	142	193
Rynki pozostałe	1	-
Razem	423	584
<i>w tym JV</i>	<i>203</i>	<i>271</i>

Oferta w ramach projektów JV na koniec 2023 roku wynosiła 80 mieszkań na rynku poznańskim w ramach projektu realizowanego wspólnie z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA S.A.).

Sprzedaż deweloperska



Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w roku 2023 i mieszkań będących w ofercie na 31 grudnia 2023 roku.

Rynek / Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2022 r.	Liczba mieszkań sprzedanych w roku 2023	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2023 r.	Razem
Latte	102	22	-	124
Pauza Ochota	13	33	10	56
Sadyba Spot	2	22	87	111

Rynek / Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2022 r.	Liczba mieszkań sprzedanych w roku 2023	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2023 r.	Razem
Rynek warszawski	117	77	97	291
Osiedle Idea Venus	40	95	2	137
Osiedle Idea Orion	-	35	132	167
Osiedle Idea Ogrody	10	12	2	24
Rynek radomski	50	142	136	328
Kusocińskiego	3	1	128	132
Rynek trójmiejski	3	1	128	132
Fama Jeżyce ¹⁾	86	203	80	369
Rynek poznański	86	203	80	369
Ogółem	256	423	441	1 120
w tym JV	86	203	80	369

1) wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

W 2023 roku kontynuowano budowę 369 mieszkań w ramach trzeciego z ośmiu etapów projektu Fama Jeżyce - inwestycji realizowanej w Poznaniu razem z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA S. A.).

Projekty, dla których budowę i/lub proces sprzedaży rozpoczęto w okresie 01.01-31.12.2023 roku

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	111	8
Kusocińskiego Etap 1	132	-
Rynek trójmiejski	132	-
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Osiedle Idea Ogrody	12	-
Rynek radomski	179	5
OGÓŁEM	422	13

W 2023 roku rozpoczęto budowę 422 mieszkań na 4 projektach, w tym 111 mieszkań na 1 projekcie w Warszawie, 132 mieszkań na 1 projekcie w Trójmieście oraz 179 mieszkań na 2 projektach w Radomiu. Natomiast sprzedaż rozpoczęto na 1 projekcie w Radomiu.

Projekty, dla których budowę zakończono i uzyskano pozwolenie na użytkowanie w okresie 01.01-31.12.2023 roku

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Pauza Ochota	56	4
Rynek warszawski	56	4
Osiedle Idea Venus (E7)	137	7
Osiedle Idea Ogrody Etap 2	12	-
Rynek radomski	149	7
OGÓŁEM	205	11

W 2023 roku zakończono budowę i oddano do użytkowania 3 projekty, czyli łącznie 205 mieszkań, z tego 56 mieszkań na rynku warszawskim i 149 mieszkania na rynku radomskim.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. w realizacji znajdowało się 5 projektów deweloperskich z łączną liczbą 791 mieszkań i 25 lokali usługowych.

Projekty w budowie wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Rynek warszawski	111	8
Fam Jeżyce Etap 31)	369	12
Rynek poznański	369	12
Kusocińskiego Etap 1	132	-
Rynek trójmiejski	132	-
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Osiedle Idea Ogrody Etap 3	12	-
Rynek radomski	179	5
OGÓŁEM	791	25
1) wspólne przedsięwzięcia		

W roku 2024 Grupa UNIDEVELOPMENT rozpocznie budowę 639 mieszkań (5 projektów deweloperskich), z tego 280 na rynku warszawskim (2 projekty), 179 na rynku radomskim (2 projekty) i 180 na rynku trójmiejskim (1 projekt). Mieszkania te wejdą do oferty w roku 2024 i kolejnych latach.

Projekty których budowa rozpocznie się w 2024 roku

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Planowany termin rozpoczęcia
Marywilska 73	126	-	3Q 2024
Przejezdna Etap 1	154	-	4Q 2024
Rynek warszawski	280	-	
Osiedle Idea Ogrody Etap 4	12	-	4Q 2024
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	1Q 2024
Rynek radomski	179	5	
Gdańsk (Kusocińskiego) Etap 2	180	2	3Q 2024
Rynek trójmiejski	180	2	
OGÓŁEM	639	7	

Na dzień 31 grudnia 2023 r. bank ziemi Grupy Unidevelopment obejmuje ok. 4,8 tys. mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach głównie w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Największy udział w ilości mieszkań w przygotowaniu ma na rynku poznańskim wieloetapowy projekt Fama Jeżyce - realizowany w ramach wspólnego przedsięwzięcia z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).

Bank ziemi wg stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Osiedle Coopera Etap 4	80	4	-

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Marywilska 73	126	-	2H 2024
Przejezdna Etap 1	154	-	
Przejezdna Etap 2	160	-	
Omulewska	249	15	
Rynek warszawski	769	19	
Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4	12	-	2H 2024
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5	1H 2024
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2025
Osiedle Idea (pozostałe)	1 023	38	1H 2026 ²⁾
Rynek radomski	1 347	48	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾	1 705	53	-
Rynek poznański	1705	53	
Kusocińskiego Etap 2	180	2	2H 2024
Chylonia (Gdynia)	786	4	-
Rynek trójmiejski	966	6	
OGÓŁEM	4 787	126	

1) wspólne przedsięwzięcia
2) termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

Wybrane dane finansowe Grupy Unidevelopmnet

[mln PLN]	2023	2022	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	315,8	333,0	-17,2	-5%
EBIT	53,9	67,5	-13,6	-20%
Zysk netto	38,5	54,8	-16,3	-30%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	30,0	32,2	-2,2	-7%

Mimo zmniejszenia rentowności tego segmentu, Zarząd Grupy Kapitałowej nie przewiduje negatywnych tendencji na rynku deweloperskim. Przeciwnie, w ocenie Zarządu Grupy Kapitałowej w 2023 roku popyt na nowe mieszkania przewyższał poziom z roku 2022, na co istotny wpływ miała przede wszystkim zwiększona dostępność kredytów hipotecznych, spowodowana m.in. wejściem w życie rządowego programu mieszkaniowego „Bezpieczny kredyt 2%”. Ponadto, zgodnie z danymi BIK w 2023 roku wartość udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła 63,9 mld zł, co oznacza wzrost o blisko 40,5% r/r. Zwiększone zapotrzebowanie na nowe mieszkania zbiegło się w czasie z małą podażą lokali na rynku zarówno pierwotnym, jak i wtórnym. Widoczny na rynku popyt pozwala z optymizmem patrzeć na sprzedaż mieszkań w ramach prowadzonych i planowanych inwestycji deweloperskich oraz na rentowność tej części działalności Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach.

W bieżącej sytuacji rynkowej głównym zadaniem w ramach segmentu deweloperskiego pozostaje sprawne i zgodnie z harmonogramem uruchamianie nowych inwestycji, w atrakcyjnej i dostosowanej do potrzeb rynkowych ofercie.

Zarząd Grupy Kapitałowej zakłada dalszy stabilny rozwój i realizację celów stojących przez segmentem deweloperskim. Zważywszy jednak na odpowiedzialność wobec interesariuszy, a w tym instytucji bankowych, ubezpieczycieli, obligatariuszy i akcjonariuszy, jak również pracowników

Emitenta, Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą zainicjował szereg czynności, w tym przegląd opcji i scenariuszy, które pozwolą zredukować zadłużenie finansowe Grupy Kapitałowej poprzez m.in. pozyskanie kapitału ze sprzedaży niektórych składników majątku, rewizję wyceny godziwej projektów deweloperskich oraz optymalizację procesu zarządzania sytuacją finansową i przepływami gotówkowymi Grupy Kapitałowej. Czynności te w opinii Zarządu przyniosą wymierne korzyści, a ich skutek będzie widoczny w wynikach w najbliższych okresach sprawozdawczych.

Scenariusze rozwoju segmentu deweloperskiego uwzględniają nowe warianty współpracy z partnerami zewnętrznymi. Odnosi się to zarówno do wspólnych przedsięwzięć projektowych, jak i możliwości zaangażowania zewnętrznego partnera w zdynamizowaniu działalności Grupy Unidevelopment. Pozwoliłoby to uruchomić nowe kierunki ekspansji na inne komplementarne segmenty mieszkaniowe lub umożliwić zdynamizowanie ekspansji terytorialnej na rynku polskim.

W ostatnim okresie podjęto decyzję o zaprzestaniu prac przygotowujących wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Jest to element jednego ze scenariuszy uwzględnianych w ramach rozwoju tego segmentu.



BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

Działalność w zakresie budownictwa modułowego realizowana jest przez spółkę zależną Unihouse S.A. W roku 2023 Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 224 mln zł, tj. na poziomie zbliżonym do 2022 roku. Wynik roku jest jednak niższy niż w poprzednim, ze stratą wyższą niż w 2022.

	2023	2022	odchylenie	r/r
Unihouse SA	223,9	223,3	0,6	0,3%
Polska	60,2	14,3	45,9	321%
Norwegia	7,1	76,0	-68,9	-91%
Szwecja	15,2	19,5	-4,3	-22%
Finlandia	0	21,5	-21,5	-100%
Dania	23,9	16,2	7,7	48%
Czechy	3,6	0,3	3,3	1100%
Niemcy	113,9	75,4	38,5	51%

W roku 2023 roku segment modułowy skupiał się głównie na rynku skandynawskim oraz niemieckim. Były to historycznie główne rynki zbytu. Jednakże umocnienie się PLN wobec EUR, a w szczególności wobec NOK (w całym 2023 roku o 13,2%) doprowadziło do istotnego spadku rentowności operacyjnej na tych rynkach eksportowych, zaś rynek niemiecki w 2023 roku zaczął ulegać pogłębiającej się recesji nieoszczędzającej nawet dotychczas odpornego segmentu budownictwa modułowego. W konsekwencji w całym 2023 roku bardzo istotnie uległ zmniejszeniu wolumen produkcji Unihouse S.A.

[mln PLN]	2023	2022	odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	223,9	223,3	0,6	0,3%
EBIT	-31,2	-38,4	7,2	18,8%
Zysk netto	-44,7	-35,6	-9,1	-25,6%

W 2023 roku Spółka dokonała szeregu czynności reorganizacyjnych dostosowujących poziom mocy produkcyjnych zakładu w Bielsku Podlaskim do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych. W ramach programu dokonano przeglądu zasobów i potencjału kadrowego i organizacyjnego firmy. Skala działań reorganizacyjnych, choć przynosząca wymierne korzyści ekonomiczne, w żaden sposób nie była w stanie zneutralizować luki wynikowej.

Największy wpływ na to miała korekta marż na realizowanych kontraktach spowodowana wyższymi kosztami produkcji, w ślad za bezprecedensowym wzrostem cen materiałów i usług podwykonawców oraz większymi kosztami frachtu i transportu lądowego. W dalszym ciągu istotną część kontraktów realizowana była w 2023 roku na bazie stałych warunków kontraktowych, a renegotiacje kontraktów i ustalenie z zamawiającymi dopłat, które pomogłyby zneutralizować wpływ czynników o charakterze inflacyjnym, ostatecznie nie dokonały się w zadowalającej skali. W rezultacie Zarząd Unihouse S. A. zdecydował się na rozpoczęcie egzekwowania dodatkowych świadczeń pieniężnych z tego tytułu na drodze sądowej, co jednak będzie procesem długotrwałym.

W omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł ok. 218 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień tego segmentu do realizacji w kolejnych okresach na wartości ok. 116 mln zł. Poziom kontraktacji w roku 2023 był wyższy od ubiegłego roku o ponad 30%, jednak nadal jest niewystarczający do pełnego obłożenia produkcji. Dobre perspektywy na przyszłość stanowi skoncentrowanie kontraktacji na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse S.A. jest znana. W obszarze projektów do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości ok. 500 mln zł.

Perspektywę lepszych wyników niż w poprzednich dwóch latach zapewnić będzie mogła skuteczna akwizycja kontraktów budowlanych zakładana do zrealizowania w pierwszym półroczu roku 2024 w kraju i na rynku niemieckim. Zarząd przewiduje, że wskazane działania ofertowe zabezpieczą produkcję modułów w stopniu pozwalającym na uzyskanie już w 2024 roku neutralności wynikowej na poziomie operacyjnym.

Dotychczasowa efektywność segmentu nie spełnia oczekiwań, wobec czego zgodnie z zapowiedziami jeszcze w ubiegłym roku, zarządy Unihouse i Unibep rozpoczęły analizę perspektyw rozwoju tego segmentu z punktu widzenia przede wszystkim możliwych działań w kierunku poprawy wyników segmentu, a w tym celu zatrudniono również zewnętrznego doradcę. Emitent przewiduje, że potencjalnie możliwe są różne scenariusze dalszego rozwoju tego segmentu, czy to w oparciu o własne czy częściowo również zewnętrzne zasoby finansowe, w tym nie można wykluczyć wariantu związanego z ewentualnym zaangażowaniem zewnętrznego partnera biznesowego lub zmianę układu właścicielskiego, natomiast na dzień publikacji niniejszego raportu żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.



BACK OFFICE

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

- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych,
- funkcjonowanie biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,
- funkcjonowanie kontroli wewnętrznej i koordynacja działań z zakresu jakości, zarządzania ry-

- zykiem 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.

Od początku 2024 roku w Jednostce Dominującej następuje wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt utworzenia od początku 2024 roku zespołu ds. kontrolingu operacyjnego budów, którego główne zadania mają na celu wspieranie kierownictwa budów w procesie identyfikacji ryzyk operacyjnych na czynnych budowach, ich kwantyfikację oraz mitygację. Zespół ten obecnie buduje procesowe podejście w kwestii sprawozdawczości menedżerskiej, dzięki któremu w sposób zorganizowany i formalny będzie następować komunikacja wewnętrzna i szybkie adresowanie zidentyfikowanych zagrożeń, nie pozwalając na ich istotną materializację.

Główne czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe jednostki dominującej i GRUPY KAPITAŁOWEJ

Czynniki zewnętrzne:

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

Czynniki wewnętrzne:

- dobry portfel zleceń w Segmencie Budowlanym,
- rozwój aktywności w obszarze energetyczno-przemysłowym,
- dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych związanych ze zmia-

- nami 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,
 - przegląd ryzyk budżetowych w poszczególnych segmentach i obszarach działalności,
 - poziom uzyskiwanych dopłat i rekompensat za wzrost kosztów realizacji projektów,
 - dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych (aneksowanie dotychczasowych umów kredytowych z wyższymi limitami, podpisywanie nowych umów kredytowych).
 - programy rozwoju i utrzymania kadry,
 - wdrożenie nowych procedur organizacyjnych obejmujących proces realizacji i nadzoru kontraktów budowlanych,
 - działania restrukturyzacyjne w budownictwie modułowym,
 - optymalizacja systemów wspomagających zarządzanie przedsiębiorstwem, robotyzacja procesów,
 - rozwój nowych narzędzi informatycznych do zarządzania projektami, w tym działania związane z wdrożeniem technologii filozofii BIM,
 - rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji,
 - poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez centralizację komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Centralnych Zakupów, Biura Jakości i Technologii Budów,
 - wyniki spraw spornych lub sądowych.

5. SYTUACJA FINANSOWA GRUPY UNIBEP

5.1 CHARAKTERYSTYKA PODSTAWOWYCH WIELKOŚCI EKONOMICZNO-FINANSOWYCH

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	stan na dzień 31.12.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.	zmiana	zmiana %
AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]				
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	146 815	152 304	-5 489	-3,6%
Wartości niematerialne	24 631	23 904	727	3,0%
Nieruchomości inwestycyjne	63 784	63 587	198	0,3%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	12 468	8 162	4 306	52,8%
Kaucje z tytułu umów z klientami	6 885	14 837		0,0%
Pożyczki udzielone	0	79 231	-79 231	-100,0%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4 098	0	4 098	
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 752	0	3 752	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88 381	59 063	29 318	49,6%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	350 815	401 088	-50 274	-12,5%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	457 932	543 540	-85 608	-15,8%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	378 929	384 515	-5 586	-1,5%
Kaucje z tytułu umów z klientami	14 109	22 300	-8 191	-36,7%
Aktywa kontraktowe	186 762	301 259	-114 497	-38,0%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	5 688	12 939	-7 250	-56,0%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	5 913	1 383	4 530	327,6%
Pożyczki udzielone	96 109	8 230	87 879	1067,8%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 060	137 948	173 111	125,5%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	1 456 502	1 412 115	44 388	3,1%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 456 502	1 412 115	44 388	3,1%
AKTYWA RAZEM	1 807 317	1 813 203	-5 886	-0,3%
Opis	stan na dzień 31.12.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.	zmiana	zmiana %
PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]				
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	63 894	1 910	3,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	10 269	4 444	5 825	131,1%
Zyski (straty) zatrzymane	57 325	230 298	-172 973	-75,1%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	136 905	302 143	-165 238	-54,7%
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	76 221	81 811	-5 590	-6,8%
Kapitał własny ogółem	213 126	383 954	-170 828	-44,5%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	8 148	12 179	-4 031	-33,1%

Opis	stan na dzień 31.12.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r.	zmiana	zmiana %
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	214 745	126 479	88 266	69,8%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 181	43 249	-3 069	-7,1%
Rezerwy długoterminowe	85 819	64 440	21 380	33,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	54 480	46 714	7 765	16,6%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	6 906	4 916	1 991	40,5%
Zobowiązania długoterminowe razem	410 278	297 977	112 301	37,7%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	416 709	415 311	1 398	0,3%
Zobowiązania kontraktowe	359 149	322 985	36 164	11,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	68 310	66 018	2 291	3,5%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	43 071	39 721	3 350	8,4%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	29 662	31 342	-1 680	-5,4%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	2 213	-2 213	-100,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	2 342	9 269	-6 927	-74,7%
Rezerwy krótkoterminowe	264 669	244 412	20 257	8,3%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży lub do wydania właścicielom	1 183 912	1 131 271	52 641	4,7%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 183 912	1 131 271	52 641	4,7%
Zobowiązania ogółem	1 594 191	1 429 248	164 942	11,5%
PASYWA RAZEM	1 807 317	1 813 203	-5 886	-0,3%

Opis	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. – 31.12.2022 r.	zmiana	zmiana %
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]				
Działalność operacyjna				
Przychody z umów z klientami	2 429 768	2 258 312	171 456	7,6%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 467 591	2 110 057	357 534	16,9%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-37 823	148 255	-186 078	-125,5%
Koszty sprzedaży	15 509	20 609	-5 100	-24,7%
Koszty zarządu	71 315	58 288	13 027	22,4%
Pozostałe przychody operacyjne	11 108	8 478	2 630	31,0%
Pozostałe koszty operacyjne	24 270	14 085	10 185	72,3%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-137 809	63 751	-201 560	-316,2%
Przychody finansowe	20 032	12 222	7 810	63,9%
Koszty finansowe	45 027	23 324	21 704	93,1%
Oczekiwane straty kredytowe	14 420	11 249	3 171	28,2%
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-63	501	-564	-112,7%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-177 288	41 901	-219 189	-523,1%
Podatek dochodowy	-20 802	10 040	-30 842	-307,2%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-156 486	31 861	-188 347	-591,1%
Zysk (strata) netto	-156 486	31 861	-188 347	-591,1%
z tego przypadający:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	-165 895	7 444	-173 339	-2 328,6%
udziałom niesprawnym kontroli	9 410	24 417	-15 008	-61,5%

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
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [tys. PLN]							
Stan na 31 GRUDNIA 2022 r.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954
korekta błędu							
Stan na 01 STYCZNIA 2023 r.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 078	-7 078	-15 000	-22 078
Program motywacyjny		358	1 910		2 268		2 268
Zysk (strata)				-165 895	-165 895	9 410	-156 486
Inne skumulowane całkowite dochody		5 468			5 468		5 468
Całkowite dochody	0	5 468	0	-165 895	-160 428	9 410	-151 018
Zmiany w kapitale własnym	0	5 825	1 910	-172 973	-165 238	-5 590	-170 828
Stan na 31 GRUDNIA 2023 r.	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126

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
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [tys. PLN]							
Stan na 31 GRUDNIA 2021R.	3 507	-1 290	62 154	244 175	308 546	68 467	377 013
korekta błędu				-5 023	-5 023	3	-5 020
Stan na 01 STYCZNIA 2022 r.	3 507	-1 290	62 154	239 152	303 523	68 471	371 993
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-16 298	-16 298	-13 672	-29 970
Zwrot wkładów						-14 938	-14 938
Objęcie kontroli						17 534	17 534
Program motywacyjny		60	1 740		1 800		1 800
Zysk (strata)				7 444	7 444	24 417	31 861
Inne skumulowane całkowite dochody		5 674			5 674		5 674
Całkowite dochody	0	5 674	0	7 444	13 118	24 417	37 536
Zmiany w kapitale własnym	0	5 734	1 740	-8 854	-1 380	13 341	11 961
Stan na 31 GRUDNIA 2022 r.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954

Opis	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]		
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	-177 288	41 901
II. Korekty razem	341 814	-23 274
1. Amortyzacja	28 400	25 582
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-832	164
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	21 426	5 470
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-7 900	-1 715
5. Zmiana stanu rezerw	40 404	66 857
6. Zmiana stanu zapasów	84 728	-56 323
7. Zmiana stanu należności	133 384	-200 049
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	41 631	137 255
9. Inne korekty	573	-515
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	164 527	18 627
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-7 430	-22 851
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	157 096	-4 224
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-6 553	-70 727
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 516	7 360
Odsetki otrzymane	12 019	5 936
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	120	0
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-8 553	-17 880
Środki pieniężne z objęcia kontroli	0	23 869
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	5 299	-5 829
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 847	-57 272
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	367 954	176 342
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	1 975	1 800
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-278 631	-168 988
Nabycie akcji (udziałów) własnych/zwrot wkładów	0	-14 938
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-19 500	-15 041
Zapłacone odsetki	-33 046	-21 869
Wyplacone dywidendy	-22 681	-29 358
Inne wpływy (wypływy) środków pieniężnych	-3 752	0
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	12 319	-72 051
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	173 262	-133 547
Różnice kursowe	-151	34
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	173 111	-133 513
Środki pieniężne na początek okresu	137 948	271 461
Środki pieniężne na koniec okresu	311 060	137 948
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	100 189	40 177

JEDNOSTKOWE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

Opis	stan na dzień 31.12.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 r. przekształcone*	zmiana	zmiana %
AKTYWA – UNIBEP SA [TYS. PLN]					
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE					
Środki trwałe	77 679	80 078	69 065	-2 398	-3,0%
Wartości niematerialne	10 757	9 931	9 829	826	8,3%
Nieruchomości inwestycyjne	2 757	2 369	1 974	388	16,4%
Inwestycje w jednostki zależne	130 482	142 865	141 673	-12 383	-8,7%
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	8	8	8	0	0,0%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	9 838	6 463	5 976	3 375	52,2%
Kaucje z tytułu umów z klientami	9 152	17 387	26 533	-8 235	-47,4%
Pożyczki udzielone	40 354	97 061	70 555	-56 708	-58,4%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	4 098	0	-	4 098	
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	63 084	32 697	29 841	30 387	92,9%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	348 210	388 859	355 454	-40 649	-10,5%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE					
Zapasy	37 532	70 113	25 466	-32 580	-46,5%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	371 188	352 185	183 869	19 003	5,4%
Kaucje z tytułu umów z klientami	16 735	25 745	24 662	-9 010	-35,0%
Aktywa kontraktowe	153 944	238 918	105 210	-84 974	-35,6%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 519	321	13 124	1 198	373,5%
Pożyczki udzielone	50 088	120	40 281	49 968	41639,7%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	3 434	427	7	3 007	704,3%
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	169 705	75 981	109 109	93 724	123,4%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży	804 144	763 809	501 729	40 335	5,3%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	804 144	763 809	501 729	40 335	5,3%
AKTYWA RAZEM	1 152 354	1 152 668	857 182	-314	0,0%
Opis	stan na dzień 31.12.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 r. przekształcone*	zmiana	zmiana %
PASYWA – UNIBEP SA [TYS. PLN]					
KAPITAŁ WŁASNY					
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	63 894	62 154	1 910	3,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	40 821	37 707	35 284	3 114	8,3%
Zyski (straty) zatrzymane	-64 406	106 981	102 863	-171 387	-160,2%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	45 726	212 089	203 808	-166 362	-78,4%
Kapitał własny ogółem	45 726	212 089	203 808	-166 362	-78,4%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE					

Opis	stan na dzień 31.12.2023 r.	stan na dzień 31.12.2022 r. przekształcone*	stan na dzień 01.01.2022 r. przekształcone*	zmiana	zmiana %
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długoterminowe	364	415	460	-51	-12,3%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	132 235	105 410	96 297	26 825	25,4%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	30 972	33 696	28 665	-2 724	-8,1%
Rezerwy długoterminowe	56 502	40 175	38 534	16 327	40,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	49 748	43 368	48 774	6 380	14,7%
Zobowiązania długoterminowe razem	269 822	223 064	212 730	46 758	21,0%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE					
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	378 732	356 797	204 493	21 935	6,1%
Zobowiązania kontraktowe	150 755	84 725	18 969	66 030	77,9%
Kaucje z tytułu umów z klientami	62 696	59 661	42 562	3 035	5,1%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	20 345	21 118	23 975	-773	-3,7%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	12 299	11 557	8 813	743	6,4%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	292	3 544	4	-3 253	-91,8%
Zobowiązanie z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe	0	0	2 037	0	
Rezerwy krótkoterminowe	211 687	180 114	139 791	31 573	17,5%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	836 806	717 516	440 644	119 290	16,6%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	836 806	717 516	440 644	119 290	16,6%
Zobowiązania ogółem	1 106 628	940 580	653 374	166 048	17,7%
PASYWA RAZEM	1 152 354	1 152 668	857 182	-314	0,0%

Opis	01.01.2023 r. – 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. – 31.12.2022 r. przekształcone*	zmiana	zmiana %
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – UNIBEP SA [TYS. PLN]				
Działalność operacyjna				
Przychody z umów z klientami	2 046 037	1 855 769	190 267	10,3%
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	2 130 396	1 778 974	351 421	19,8%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	-84 359	76 795	-161 154	-209,9%
Koszty zarządu	57 204	43 091	14 113	32,8%
Pozostałe przychody operacyjne	7 976	4 438	3 538	79,7%
Pozostałe koszty operacyjne	41 282	5 566	35 716	641,6%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-174 870	32 575	-207 445	-636,8%
Przychody finansowe	19 122	16 380	2 742	16,7%
Koszty finansowe	29 061	17 263	11 798	68,3%
Oczekiwane straty kredytowe	10 146	6 335	3 812	60,2%
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	-194 955	25 358	-220 313	-868,8%
Podatek dochodowy	-30 646	5 155	-35 800	-694,5%
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	-164 309	20 203	-184 512	-913,3%
Zysk (strata) netto	-164 309	20 203	-184 512	-913,3%

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – UNIBEP SA [tys. PLN]					
ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023 R.					
Kapitał własny na początek okresu	3 507	37 707	63 894	106 981	212 089
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 078	-7 078
Program motywacyjny		358	1 910		2 268
Zysk (strata) roku bieżącego				-164 309	-164 309
Inne całkowite dochody		2 757			2 757
Całkowite dochody		2 757		-164 309	-161 552
Zmiany w kapitale własnym		3 114	1 910	-171 387	-166 362
Kapitał własny na koniec okresu	3 507	40 821	65 804	-64 406	45 726

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny razem
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – UNIBEP SA [tys. PLN]					
ZA OKRES 01.01.2022 – 31.12.2022 R. PRZEKSZTAŁCONE*					
Kapitał własny na początek okresu	3 507	35 284	62 154	102 863	203 808
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-16 085	-16 085
Program motywacyjny		1 252	1 740		2 992
Zysk (strata) roku bieżącego				20 203	20 203
Inne całkowite dochody		1 171			1 171
Całkowite dochody		1 171		20 203	21 374
Zmiany w kapitale własnym		2 423	1 740	4 118	8 281
Kapitał własny na koniec okresu	3 507	37 707	63 894	106 981	212 089

Opis	01.01.2023 r. - 31.12.2023 r.	01.01.2022 r. - 31.12.2022 r.
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH – UNIBEP SA [TYS. PLN]		
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	-194 955	25 358
II. Korekty razem:	323 166	-43 553
1. Amortyzacja:	21 212	18 228
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-913	266
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	9 162	885
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	17 017	-3 366
5. Zmiana stanu rezerw	47 025	42 588
6. Zmiana stanu zapasów	32 580	-44 646
7. Zmiana stanu należności	101 408	-280 786
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	95 680	223 848
9. Inne korekty	-5	-570
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	128 212	-18 195
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-4 868	8 149
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	123 344	-10 045
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-3 704	-14 795
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 340	7 138
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów kapitałowych (w tym dopłaty do kapitału)	-30 079	-9 976
Odsetki otrzymane	12 456	8 746
Dywidendy otrzymane		8 787
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	19 120	62 378
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	-12 773	-48 583
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	1 833	-735
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-11 806	12 960
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	138 040	129 876
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-112 967	-123 319
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/program motywacyjny	1 975	1 800
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-16 057	-11 991
Zapłacone odsetki	-21 702	-16 288
Wyplacone dywidendy	-7 078	-16 085
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-17 789	-36 008
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	93 749	-33 094
Różnice kursowe	-26	-34
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	93 724	-33 128
Środki pieniężne na początek okresu	75 981	109 109
Środki pieniężne na koniec okresu	169 705	75 981
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	43 898	22 446

Na dzień 31 grudnia 2023 roku skonsolidowana wartość aktywów Grupy Unibep spadła o 5.886 tys. zł w stosunku do stanu na koniec grudnia 2022 roku. Nastąpiło to w wyniku spadku wartości aktywów trwałych o 13% (50.274 tys. zł) oraz wzrostu aktywów obrotowych o 3% (44.388 tys. zł).

Aktywa trwałe:

Na zmianę wartości aktywów trwałych na dzień 31 grudnia 2023 roku w stosunku do stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku wpływ miały przede wszystkim:

- wzrost aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego o 29.318 tys. zł,
- spadek wartości pożyczek udzielonych o 79.231 tys. zł,

Aktywa obrotowe:

W aktywach obrotowych wzrost był głównie wynikiem:

- wzrostu wartości środków pieniężnych i ich ekwiwalentów o 173.111 tys. zł,
- wzrostu pożyczek udzielonych o 87.879 tys. zł,
- spadku wartości aktywów kontraktowych o 114.497 tys. zł,
- spadku wartości zapasów o 85.608 tys. zł.

Pasywa:

Po stronie pasywów główne zmiany dotyczyły:

- spadku kapitałów własnych o 170.828 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań długoterminowych o kwotę 112.301 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - wzrostu kredytów, pożyczek i innych zobowiązań finansowych o kwotę 88.266 tys. zł,
 - wzrostu rezerw długoterminowych o kwotę 21.308 tys. zł,
- wzrostu zobowiązań krótkoterminowych o kwotę 52.641 tys. zł, z czego największe zmiany dotyczyły:
 - wzrostu zobowiązań kontraktowych o 36.164 tys. zł,
 - wzrostu rezerw krótkoterminowych o 20.257 tys. zł.

W ramach Grupy Unibep w 2023 r. większość wskaźników finansowych w porównaniu z rokiem poprzednim prezentuje się na poziomie niższym. Wskaźnik rentowności kapitałów własnych ROE wyniósł minus 52%.

W 2023 roku przychody ze sprzedaży w Grupie przekroczyły poziom z roku poprzedniego (wzrost o ok. 8%).

Wzrost obrotów w największym stopniu dotyczył segmentu budowlanego (ponad +8%), głównie w wyniku większej sprzedaży w sektorach: energetyczno-przemysłowym (+65%) oraz budownictwa kubaturowego (+9%) przy jednoczesnym spadku przychodów odnotowanych w sektorze infrastruktury (-29%) oraz w działalności deweloperskiej (-5%).

W roku 2023 wystąpił wzrost kosztów zarządu. W ramach Jednostki Dominującej wzrost wyniósł 33%, a w Grupie Kapitałowej 22%. Stanowi do odpowiednio wzrosty o 0,48 p.p. i 0,36 p.p. Na zmiany w kosztach zarządu wpłynęły regulacje płacowe, zmiany kadrowe związane z reorganizacją pracowników regionów i dywizji oraz jednorazowe zdarzenia w ramach reorganizacji struktur Unihouse SA.

Rozpoznana została strata w ramach działalności pozaoperacyjnej. W ramach Jednostki Dominującej dokonano aktualizacji wartości udziałów w Unihouse S.A., co nie wpłynęło na wyniki

skonsolidowane Grupy Kapitałowej, a jedynie na wyniki jednostkowe. Dodatkowo skonsolidowane pozostałe koszty operacyjne wykazały wzrost o 10 mln zł. Uwzględnione zostały tam efekty różnych odszkodowań, w tym koszty kar umownych naliczonych przez zamawiającego w związku z odstąpieniem od umowy w wysokości ok. 6 mln zł, o czym informowaliśmy w raporcie bieżącym nr 10/2024.

W analizowanym okresie 2023 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła stratę operacyjną w wysokości ok. 138 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano zysk operacyjny w wysokości ok. 64 mln zł stanowi to negatywne odchylenie o ok. 202 mln zł.

Wzrosły koszty finansowe Grupy Kapitałowej. Nastąpiło to w wyniku wzrostu większego zadłużenia Grupy Kapitałowej oraz wzrostu stóp procentowych. W efekcie ponieśliśmy wyższe koszty odsetek finansowych.

Zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o 188 mln zł niższym niż przed rokiem i wyniósł minus ok. 156 mln zł. Różnica między zyskiem netto Grupy Kapitałowej, a zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom spółki dominującej wynika z kontraktów realizowanych w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Emitenta. W prezentowanych danych za 2023 rok rozpoznano wyniki z dwóch takich kontraktów dotyczących działalności deweloperskiej.

Na poziomie Jednostki Dominującej o 913% spadł zysk netto względem roku poprzedniego, przy wzroście sprzedaży o 10%. Zwiększeniu o 94 mln zł uległ poziom środków pieniężnych na koniec roku 2023. Ich poziom wyniósł ok. 170 mln zł, przy dodatnich przepływach z działalności operacyjnej na poziomie 123 mln zł.

5.2 WYNIKI SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 R.							
Przychody z umów z klientami	1 147 767	351 669	315 818	222 890	514 505	-122 880	2 429 768
sprzedaż zewnętrzna	1 028 182	351 669	314 575	220 838	514 505		2 429 768
sprzedaż na rzecz innych segmentów	119 586	0	1 243	2 052	0	-122 880	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 160 775	356 824	233 539	246 879	579 305	-109 731	2 467 591
Zysk brutto ze sprzedaży	-13 008	-5 155	82 279	-23 990	-64 800	-13 150	-37 823
% zysku brutto ze sprzedaży	-1,13%	-1,47%	26,05%	-10,76%	-12,59%	10,70%	-1,56%
Koszty sprzedaży							15 509
Koszty zarządu							71 315
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							-13 162
Zysk z działalności operacyjnej							-137 809
Przychody finansowe							20 032
w tym: przychody odsetkowe	252	569	8 993	-2	495		10 308
Koszty finansowe							45 027
w tym: koszty odsetkowe	5 233	3 390	12 333	5 576	449		26 980
Oczekiwane straty kredytowe							14 420
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							-63
Zysk przed opodatkowaniem							-177 288
Podatek dochodowy							-20 802
Zysk netto							-156 486

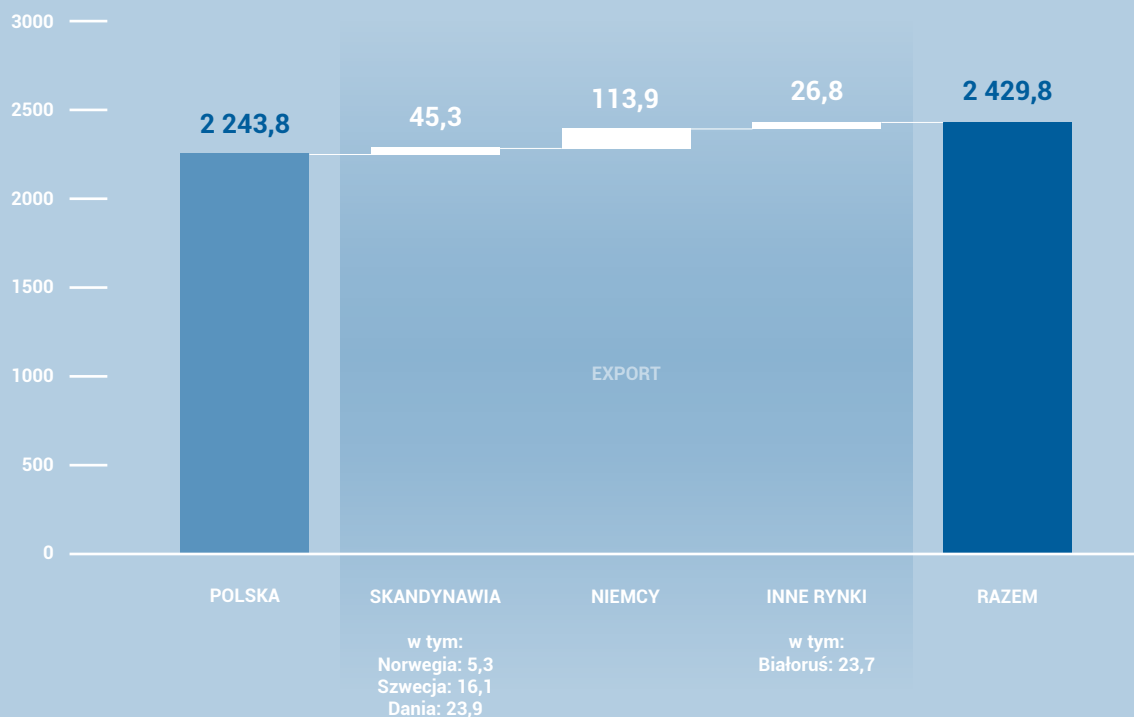
Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2022 R.							
Przychody z umów z klientami	1 053 610	492 965	333 062	213 500	312 192	-147 018	2 258 312
sprzedaż zewnętrzna	915 961	492 453	331 998	205 157	312 192		2 257 761
sprzedaż na rzecz innych segmentów	137 649	512	1 064	8 343	0	-147 018	551
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 032 923	459 952	233 146	245 836	284 023	-145 822	2 110 057
Zysk brutto ze sprzedaży	20 688	33 013	99 917	-32 335	28 169	-1 195	148 255
% zysku brutto ze sprzedaży	1,96%	6,70%	30,00%	-15,15%	9,02%	0,81%	6,56%
Koszty sprzedaży							20 609
Koszty zarządu							58 288
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							-5 607
Zysk z działalności operacyjnej							63 751
Przychody finansowe							12 222
w tym: przychody odsetkowe	46	-1 902	7 159	-81			5 222
Koszty finansowe							23 324
w tym: koszty odsetkowe	12 297	2 784	2 777	2 031	63		19 952
Oczekiwane straty kredytowe							11 249
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							501
Zysk przed opodatkowaniem							41 901
Podatek dochodowy							10 040
Zysk netto							31 861

Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2023 R.					
Przychody z umów z klientami	1 147 841	351 669	32 022	514 505	2 046 037
sprzedaż zewnętrzna	1 147 841	351 669	32 022	514 505	2 046 037
sprzedaż na rzecz innych segmentów	0	0			0
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 160 776	356 824	33 491	579 305	2 130 396
Zysk brutto ze sprzedaży	-12 935	-5 155	-1 469	-64 800	-84 359
% zysku brutto ze sprzedaży	-1,13%	-1,47%	-4,59%	-12,59%	-4,12%
Koszty sprzedaży					-
Koszty zarządu					57 204
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					-33 306
Zysk z działalności operacyjnej					-174 870
Przychody finansowe					19 122
w tym: przychody odsetkowe	9 480	569	-3		10 047
Koszty finansowe					29 061
w tym: koszty odsetkowe	14 910	3 390	17	449	18 766
Oczekiwane straty kredytowe					10 146
Zysk przed opodatkowaniem					-194 955
Podatek dochodowy					-30 646
Zysk netto					-164 309

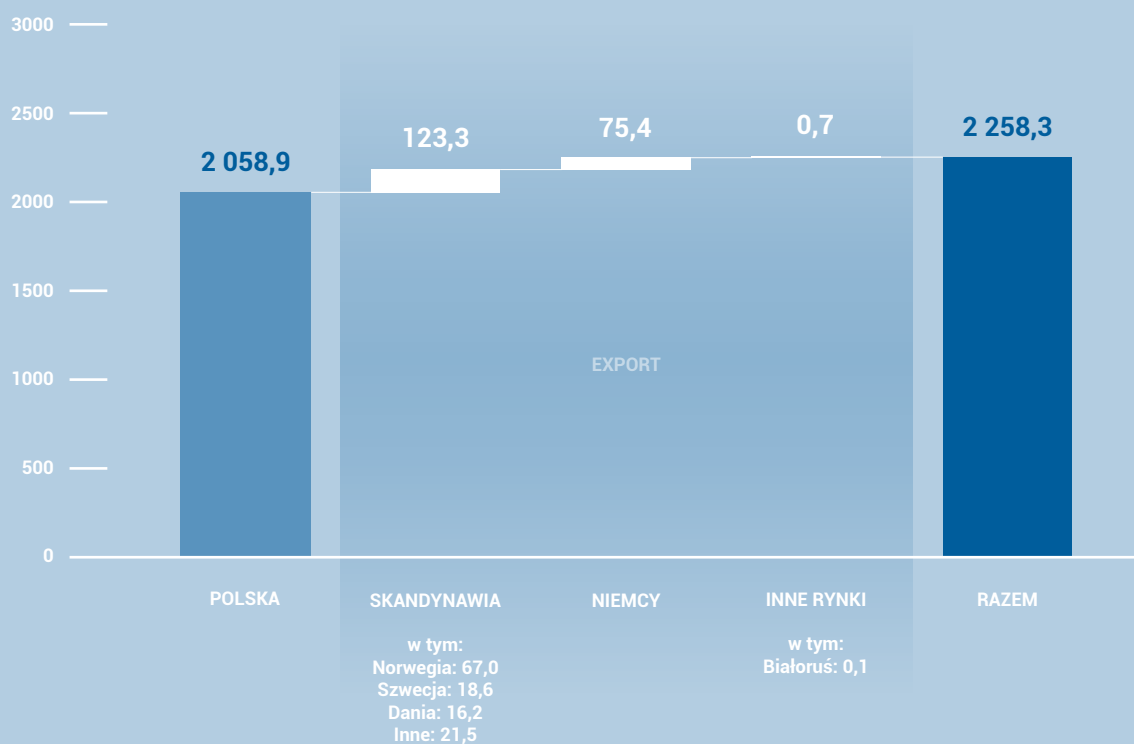
Wyszczególnienie	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Pozostała działalność modułowa	Budownictwo energetyczno- przemysłowe	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
JEDNOSTKOWA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 31.12.2022 R. - PRZEKSZTAŁCONE					
Przychody z umów z klientami	1 053 732	491 761	-1 915	312 192	1 855 769
sprzedaż zewnętrzna	1 053 732	491 761	-1 915	312 192	1 855 769
sprzedaż na rzecz innych segmentów	0	0			0
Koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 032 062	459 952	2 937	284 023	1 778 974
Zysk brutto ze sprzedaży	21 670	31 808	-4 852	28 169	76 795
% zysku brutto ze sprzedaży	2,06%	6,47%		9,02%	4,14%
Koszty sprzedaży					-
Koszty zarządu					43 091
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej					-1 128
Zysk z działalności operacyjnej					32 575
Przychody finansowe					16 380
w tym: przychody odsetkowe	9 327	-1 902	-146		7 279
Koszty finansowe					17 263
w tym: koszty odsetkowe	12 837	2 793	18	60	15 707
Oczekiwane straty kredytowe					6 335
Zysk przed opodatkowaniem					25 358
Podatek dochodowy					5 155
Zysk netto					20 203

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH DANE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 31.12.2023 r. [mln PLN]

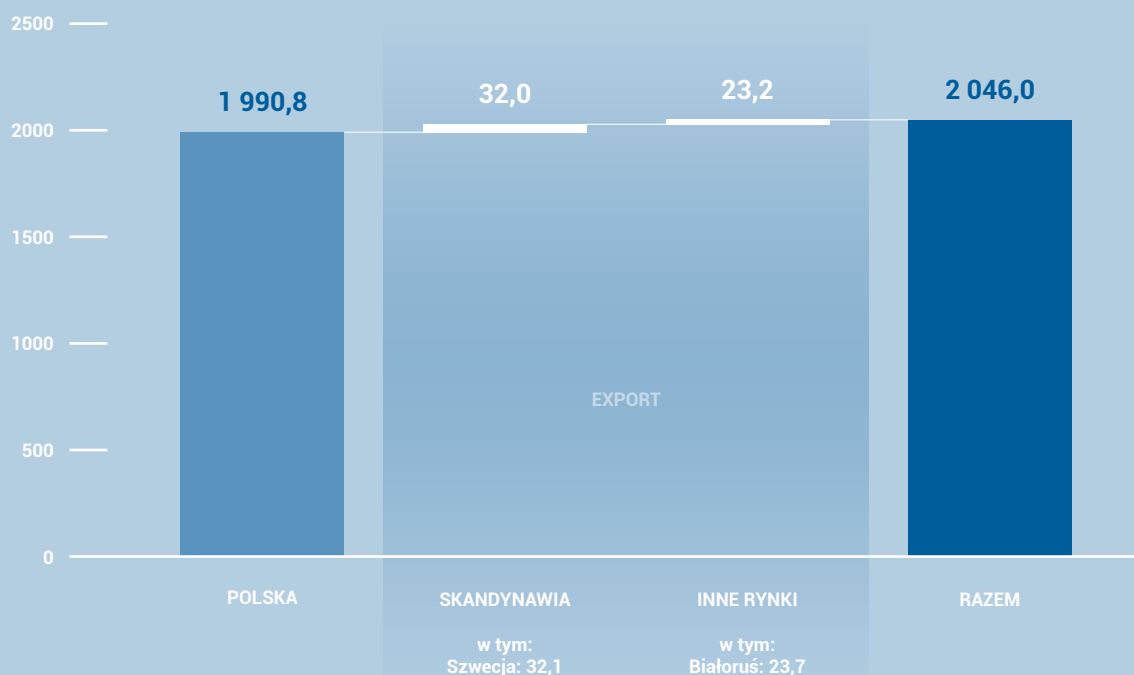


Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 31.12.2022 r. [mln PLN]

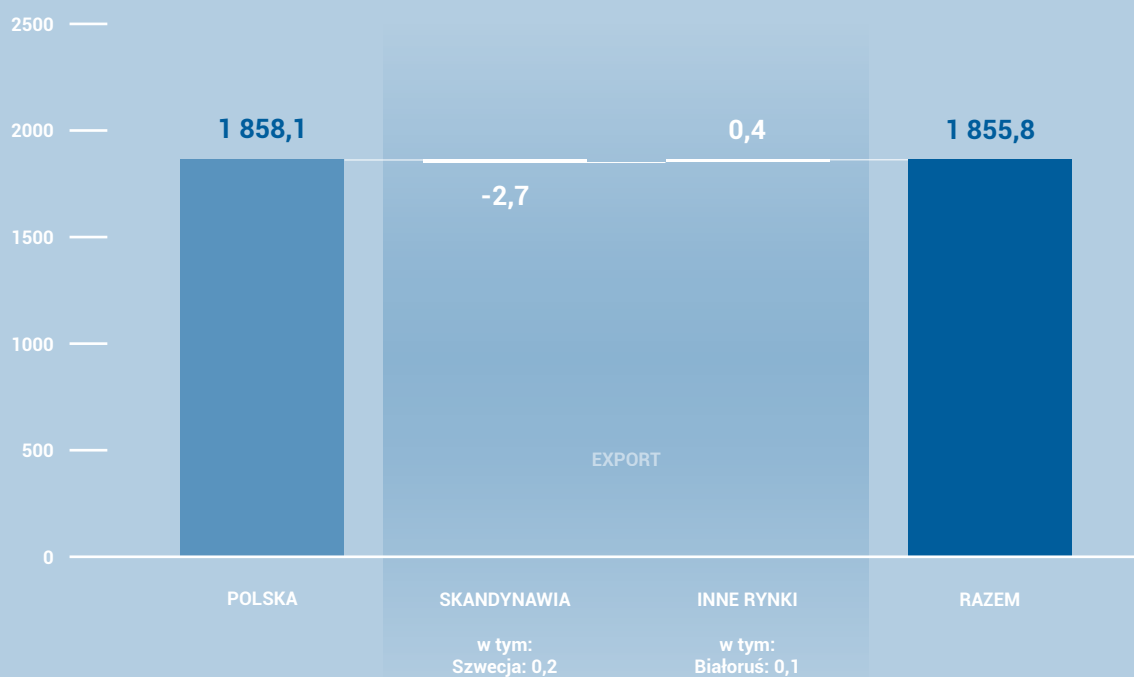


INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH DANE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ – UNIBEP SA

Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 31.12.2023 r. [mln PLN]



Przychody od klientów zewnętrznych – okres zakończony 31.12.2022 r. [mln PLN]



5.3 NIETYPOWE ZDARZENIA MAJĄCE WPŁYW NA WYNIK FINANSOWY

W ocenie Zarządu w roku 2023 zdarzeniem nietypowym i nadzwyczajnym dla bieżącej działalności była sytuacja odnosząca się do efektów ekonomicznych w spółce Unihouse SA wynikająca zarówno z uwarunkowań zewnętrznych i stopnia realizacji uzgodnień z partnerami biznesowymi oraz z czynników wewnętrznych, które skutkowały brakiem wykorzystania w pełni zdolności produkcyjnych.

Sytuacja rynkowa i wewnętrzna w Unihouse S.A. nie pozwoliła dotychczas na wygenerowanie odpowiednich strumieni zysków, jakie zakładane były w okresach wcześniejszych przy planach rozwoju tej inwestycji przez spółkę-matkę, tj Unibep S.A.. Dużo niższe od oczekiwanych wyniki ekonomiczne, szczególnie w okresie dwóch ostatnich lat, spowodowały dokonania aktualizacji wartości udziałów w Unihouse S.A. (tzw. impairmentu).

Powyższe zjawisko miało wpływ na wyniki jednostkowe Jednostki Dominującej w wysokości 22,4 mln zł. Odpis ten, zgodnie z zasadami konsolidacji sprawozdań finansowych nie wpływa na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej.

5.4 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM – OCENA ZARZĄDZANIA ZASOBAMI FINANSOWYMI

	31.12.2023 GRUPA	31.12.2023 JEDNOSTKA	31.12.2022 GRUPA	31.12.2022 JEDNOSTKA
ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM (W TYS. PLN)				
Oprocentowane kredyty, pożyczki, obligacje	327 659	195 852	240 791	161 142
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	909 137	642 586	874 690	552 338
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311 060	169 705	137 948	73 957
Zadłużenie netto	925 736	668 733	977 533	639 523
Kapitał własny	213 126	45 726	383 954	210 719
Kapitał i zadłużenie netto	1 138 862	714 460	1 361 487	850 242
Wskaźnik dźwigni finansowej	81,29%	93,60%	71,80%	75,22%

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy Kapitałowej jest utrzymanie ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej oraz które będą zwiększały wartość dla ich akcjonariuszy.

Grupa Kapitałowa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, spółki Grupy Kapitałowej mogą dokonać skupu akcji własnych, zwrócić kapitał akcjonariuszom, wyemitować nowe akcje, jak również wypłacić dywidendę. W roku 2023 nie wprowadzono żadnych zmian do celów i zasad procesów obowiązujących w tym obszarze.

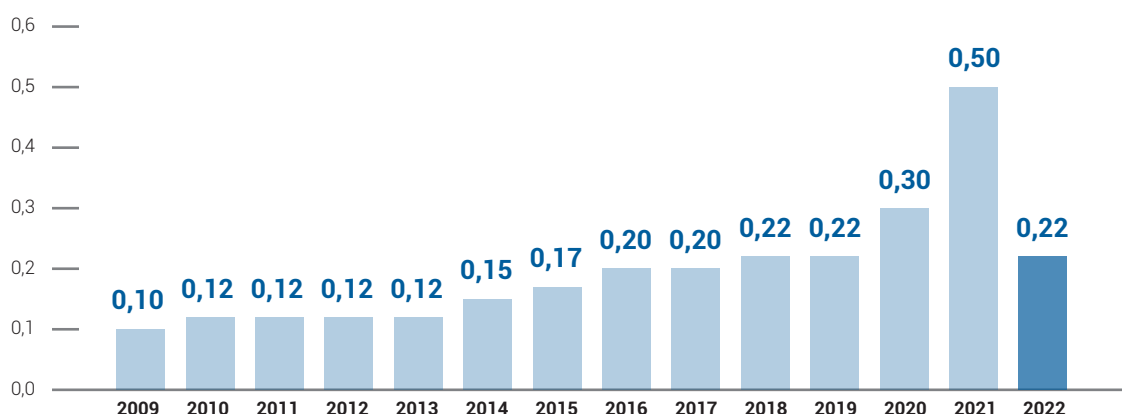
Grupa Kapitałowa monitoruje stan kapitałów stosując wskaźnik dźwigni, liczony jako stosunek zadłużenia netto do sumy kapitałów powiększonych o zadłużenie netto. Do zadłużenia netto Grupa Kapitałowa wlicza oprocentowane kredyty i pożyczki oraz inne zewnętrzne źródła finansowania, zobowiązania z tytułu dostaw i usług i inne zobowiązania, kaucje z tytułu umów o budowę, kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę, otrzymane zaliczki oraz zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego pomniejszone o środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych.

5.5 INFORMACJE O POLITYCE DYWIDENDY ORAZ O DYWIDENDZIE WYPŁACONEJ W 2023 R.

W dniu 21 czerwca 2023 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję

w sprawie podziału zysku netto za rok obrotowy 2022 zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o przeznaczeniu części zysku netto Spółki za 2022 rok w kwocie 7 078 tys. zł, tj. 0,22 zł na każdą akcję (po wyłączeniu 2,9 mln akcji własnych posiadanych przez Spółkę) na dywidendę dla akcjonariuszy, zaś pozostała część zysku netto za 2022 rok w kwocie 6 477 tys. zł przeznaczona została na kapitał zapasowy Spółki. Jako dzień dywidendy ustalono dzień 24 lipca 2023 roku, zaś jako dzień wypłaty dywidendy dzień 21 sierpnia 2023 roku. Dywidenda została wypłacona zgodnie z decyzją akcjonariuszy.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [W ZŁ.]



5.6 INFORMACJE O KREDYTACH I POŻYCZKACH, PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W roku 2023 Emitent podpisał następujące umowy finansowe:

- 23 stycznia 2023 roku Unibep S.A. podpisał na czas nieokreślony umowę udzielania gwarancji ubezpieczeniowych z Towarzystwem Ubezpieczeń Wzajemnych „TUW” na kwotę 15 mln zł.
- 10 lutego Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. podpisały z mBank S.A. trójstronną umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 29 stycznia 2024 roku i zastąpiła poprzednią umowę o finansowanie.
- 13 września 2023 roku pomiędzy Unidevelopment S.A. a Bankiem Ochrony Środowiska S.A. została podpisana umowa o kredyt nieodnawialny na kwotę 20 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2025 roku.
- 20 września 2023 roku pomiędzy Monday Development Sp. z o. o. a Poznańskim Bankiem Spółdzielczym została podpisana umowa o kredyt w rachunku bieżącym na kwotę 5 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 15 sierpnia 2024 roku.
- 08 listopada 2023 roku Unidevelopment S.A. podpisał z Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej umowę o kredyt rewolwingowy na kwotę 5 mln zł. Umowa została zawarta do 31 sierpnia 2025 roku.
- 24 listopada 2023r. spółka Nowa Idea Spółka z o.o. zawarła z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym umowę kredytu obrotowego - deweloperskiego na kwotę 11 mln zł. Kredyt udzielony został do 31 grudnia 2024 roku.

Ponadto w roku 2023 przedłużono następujące umowy:

- 5 stycznia 2023 roku Unibep S.A. podpisał aneks do umowy udzielenia kontraktowych gwarancji ubezpieczeniowych z WIENER TU S.A. przedłużający umowę do dnia 10.12.2023 roku.
- 10 stycznia 2023 roku 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.
- 26 stycznia 2023 roku Unibep S.A. przedłużył z Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt w ra-

chunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 143 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2024 roku.

- 27 stycznia 2023 roku Unibep S.A., Budrex Sp. z o.o. oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2024 roku.
- 2 lutego 2023 roku Unibep S.A. podpisał aneks do umowy udzielenia gwarancji kontraktowych z TUIR Allianz Polska S.A. przedłużający umowę do dnia 31.12.2023 roku.
- 28 lutego 2023 roku 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 2024 roku.
- 28 lutego 2023 roku Unihouse S.A. przedłużył z BGK umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 20 mln zł. Umowa została przedłużona do 29 lutego 2024 roku.
- 9 maja 2023 roku Unibep S.A. podpisał z Bankiem Polska Kasa Opieki 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.
- 27 czerwca 2023 roku 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 2024 roku.
- 29 czerwca 2023 roku 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 2023 roku. Unibep S.A. stał się stroną tej umowy.
- 29 czerwca 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 2023 roku.
- 9 sierpnia 2023 roku Unibep S.A. podpisał z Inter Risk S.A. aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych. Na mocy aneksu limit gwarancyjny został zwiększony do kwoty 70 mln zł.
- 24 sierpnia 2023 roku Unibep S.A. oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Santander Bank S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 78 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 14 października 2024 roku.
- 31 sierpnia 2023 roku Unibep S.A. podpisał z Ergo Hestia S.A. aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych. Na mocy aneksu limit gwarancyjny został zwiększony do kwoty 170 mln zł.
- 1 września 2023 roku Unibep S.A. podpisał z Uniqa TU S.A. aneks do umowy o udzielanie gwarancji ubezpieczeniowych. Na mocy aneksu limit gwarancyjny został zwiększony do kwoty 60 mln zł.
- 12 września 2023 roku. Unibep S.A. przedłużył z ING Bankiem Śląskim S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz faktoring odwrotny w łącznej wysokości 7 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 czerwca 2024 roku.
- 29 września 2023 roku pomiędzy Unidevelopment S.A. a Santander Bank Polska S.A. został podpisany aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym w wysokości 17 mln zł. Na mocy aneksu umowa została przedłużona do dnia 14 października 2024 roku.
- 08 listopada 2023 roku została podpisana umowa Kredytu rewolwingowego pomiędzy Bankiem Spółdzielczym w Ostrowi Mazowieckiej a Unidevelopment S.A. na kwotę 5 mln zł. Ostateczny termin spłaty kredytu to 31 sierpnia 2025 roku.
- 20 listopada 2023 roku została podpisana umowa o Kredyt obrotowy-deweloperski pomiędzy Lubelskim Bankiem Spółdzielczym a Nowa Idea Sp. z o. o. na kwotę 11 mln zł. Ostateczny termin spłaty kredytu to 31 grudnia 2024 roku.
- 29 listopada 2023r. pomiędzy Unibep S.A., Unihouse S.A. oraz PKO BP S.A. został zawarty aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 66 mln zł. Na mocy aneksu umowa została przedłużona do 30 listopada 2024 roku.
- 18 grudnia 2023 roku została podpisana Umowa Kredytu Nieodnawialnego pomiędzy BOŚ

S.A. a Lykke Szczęśliwicka Sp. z o. o. S.K.A. na kwotę 64,3 mln zł. Ostateczny termin spłaty kredytu to 30 września 2025 roku.

- 18 grudnia 2023 roku została podpisana Umowa Kredytu Odnawialnego pomiędzy BOŚ S.A. a Lykke Szczęśliwicka Sp. z o. o. S.K.A. na kwotę 4 mln zł. Ostateczny termin spłaty kredytu to 30 września 2025 roku.
- 29 grudnia 2023 roku została podpisana Umowa Kredytu Nieodnawialnego pomiędzy Alior Bank S.A. a Uni 4 Sp. z o. o. na kwotę 68,6 mln zł. Ostateczny termin spłaty kredytu to 15 marca 2026 roku.
- 29 grudnia 2023 roku została podpisana Umowa o Kredyt na VAT odnawialny pomiędzy Alior Bank S.A. a Uni 4 Sp. z o. o. na kwotę 3 mln zł. Ostateczny termin spłaty kredytu to 15 marca 2026 roku.

17.11.2023 r. została wypowiedziana umowa o Kredyt obrotowy-deweloperski pomiędzy Lubelskim Bankiem Spółdzielczym a Nowa Idea Sp. z o. o. na kwotę 9 mln zł.

Oprócz umów zawartych lub odnowionych w roku 2023, o których mowa powyżej, na dzień 31 grudnia 2023 roku Jednostka Dominująca posiadała następujące:

a) Umowy kredytowe:

- Pomiedzy Unibep S.A. i ING Bank Śląski S.A. - umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w wysokości 20 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 maja 2025 roku.
- Pomiedzy Unibep S.A. i Bankiem Spółdzielczym w Bielsku Podlaskim oraz z Bankiem Spółdzielczym w Sokółce umowę o kredyt obrotowy w wysokości 5 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 1 sierpnia 2025 roku.

b) Umowy o udzielanie gwarancji kontraktowych z następującymi Towarzystwami Ubezpieczeniowymi:

- Europa SA na kwotę 20 mln PLN zawartą na czas nieokreślony,
- Euler Hermes S.A. na kwotę 50 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
- KUKE S.A. na kwotę 100 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
- TUiR Allianz Polska S.A. na kwotę 70 mln zł zawartą do dnia 31 grudnia 2023 roku.,
- Zurich Insurance plc na kwotę 15 mln EUR zawartą na czas nieokreślony,
- CREDENDO Excess & Surety SA na kwotę 70 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
- TUiR Warta S.A. na kwotę 2 mln zł zawartą na czas nieokreślony,
- Nordic Guarantee Insurance na kwotę 250 mln SEK na czas nieokreślony.
- Generali S.A. na kwotę 43 mln zł ważną do dnia 31 grudnia 2023 roku.

c) Zawarte na czas nieokreślony umowy o zawieranie transakcji skarbowych z:

- BNP Paribas Bank Polska SA z limitem w kwocie 8 mln zł,
- mBank SA z limitem w kwocie 25 mln zł,
- PKO BP SA z limitem 49,3 mln zł,
- Santander Bank Polska SA z limitem w kwocie 14,5 mln zł,
- BGK z limitem 10 mln zł.
- Bank PEKAO S.A. 12 mln zł

Oprocentowanie kredytów oparte jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR powiększonej o stałą marżę, której wielkość uzależniona jest od oceny ryzyka kredytowego przez każdą instytucję finansową.

W ramach prowadzonej działalności i z uwagi na jej charakter UNIBEP S.A. oraz jednostki zależne udzielają gwarancji należytego wykonania na roboty budowlane oraz gwarancje takie otrzymują od podwykonawców i inwestorów. Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość gwarancji wystawionych w imieniu spółek grupy UNIBEP wynosiła 934,8 mln zł. Jednocześnie spółki Grupy Kapitał-

wej były w posiadaniu gwarancji wystawionych na swoją rzecz o wartość 89,0 mln zł.

Łączna nominalna wartość walutowych kontraktów terminowych typu FX Forward na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiła 22,8 mln DKK i 31,5 mln EUR. Termin pozostały do rozliczenia instrumentów pochodnych otwartych na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosi od 87 do 547 dni.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku spółki z Grupy Kapitałowej posiadały następujące umowy pożyczki, w których były pożyczkodawcą (pożyczki udzielone podmiotom spoza Grupy Kapitałowej):

- Unidevelopment S.A. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 3 mln zł ważną do 31 grudnia 2024 roku,
- Unidevelopment S.A. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 18,7 mln zł ważną do 31 grudnia 2024 roku Monday Development Sp. z o.o. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 3 mln zł ważną do 31 grudnia 2024 roku,
- Monday Development Sp. z o.o. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 463 tys. zł ważną do 31 grudnia 2024 roku,
- Fama Development Sp. z o.o. sp. j. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 60,6 mln zł ważną do 30 września 2024 roku,
- Fama Development Sp. z o.o. sp. j. ze spółką JB Investment Societe En Commandite Speciale w kwocie 936,2 tys. zł ważną do 31 grudnia 2024 roku.

Oprocentowanie pożyczek wewnątrzgrupowych oparte jest na zmiennej stopie procentowej WIBOR oraz wyliczonej w oparciu o model ekonometryczny stałej marży. Przy wyliczeniu marży model, opracowany z uzgodnieniem wymogów w zakresie cen transferowych, uwzględnia aktualizowane okresowo benchmarki branżowe oraz sytuację ekonomiczną podmiotu udzielającego i zaciągającego pożyczkę.

Pozostałe informacje na temat pozycji pozabilansowych zamieszczone zostały w nocie nr 6.35 Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2023.

5.7 INWESTYCJE

Opis struktury głównych lokat kapitałowych lub głównych inwestycji kapitałowych dokonanych w ramach grupy kapitałowej emitenta w roku obrotowym

Grupa UNIBEP nie posiadała w roku 2023 lokat kapitałowych (nie dokonywała zakupów jednostek funduszy inwestycyjnych i kapitałowych). Krótkoterminowe nadwyżki finansowe lokowane były na lokatach bankowych lub też przeznaczane na pożyczki dla spółek z Grupy lub podmiotów zewnętrznych.

Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych

Program inwestycyjny przewidziany do realizacji w roku 2024 uwzględnia oczekiwania poszczególnych segmentów pod kątem możliwości zrealizowania ich celów biznesowych. Opiera się także na ocenie sytuacji rynkowej oraz własnych możliwości do ponoszenia wydatków i jednocześnie zachowania bezpieczeństwa finansowego. Dbłość o płynność finansową jest priorytetem.

Największy udział w wydatkach inwestycyjnych przewidziany jest w obszarze infrastruktury. W ramach tego obszaru realizowane są ważne wieloletnie kontrakty w formule zaprojektuj i wybuduj. Zakładany rozwój działalności i ekspansja terytorialna wymaga nakładów sprzętowych oraz podnoszących wielkość oraz jakość produkcji mas bitumicznych. Inwestycje planowane do poniesienia mają na celu odnowienie i rozbudowę potencjału sprzętowego ułatwiającego realizację dużych kontraktów. Przewidziane nakłady skierowane będą na wzmocnienie mocy wytwórczej

mas bitumicznych oraz własnych laboratoriów. Inwestycje w bazę sprzętową wiążą się z potrzebą ograniczenia zależności od podwykonawców i możliwością szybszej reakcji na zmiany i potrzeby realizowanych budów.

Ważnym obszarem inwestycyjnym pozostaje IT i rozwój systemów informatycznych. Zmiany w podejściu do zarządzania projektami i procesami wymagają od Grupy Unibep odpowiednich podstaw i nakładów. Proces zmian uwzględnia uwarunkowania wewnętrzne i potrzeby zmian zgłaszane na różnych szczeblach związanych z zarządzaniem przedsiębiorstwem. Uwzględnia również potrzeby związane z obszarem realizacji i nadzorowania projektów budowlanych.

Grupa Unibep stara się zapewnić odpowiednie warunki pracy swojej kadrze. Temu służą nakłady skierowane m.in. do tzw. back office i działów wsparcia, zapewniające komfort lokalowy i niezbędne wyposażenie potrzebne do świadczenia usług na właściwym poziomie.

5.8 WYKORZYSTANIE WPŁYWÓW Z EMISJI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

5 kwietnia 2023 roku Unidevelopment S.A. wyemitował 23.500 sztuk obligacji serii A o łącznej wartości 23,5 mln zł. Wykup obligacji nastąpi w terminie nie dłuższym niż 3 lata od dnia emisji.

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

31 lipca 2023 roku Unidevelopment S.A. wyemitował 20.000 sztuk obligacji serii C o łącznej wartości 20 mln zł. Wykup obligacji nastąpi w terminie do 31 lipca 2026 roku.

Celem wszystkich emisji obligacji Unidevelopment S.A. było finansowanie kapitału obrotowego. 19 października 2023 roku Unibep S.A. wyemitował 1.380.402 sztuk obligacji serii I o łącznej wartości 138 mln zł. Celem emisji był przedterminowy wykup obligacji serii G i obligacji serii H oraz finansowanie prowadzonych i planowanych projektów inwestycyjnych (rozumianych jako realizacja inwestycji deweloperskich lub kontraktów budowlanych), w ramach prowadzonej przez podmioty Grupy działalności. Obligacje są niezabezpieczone. Data wykupu obligacji została określona na 19 października 2026 roku.

24 października 2023 roku Zarząd Unibep S.A. podjął uchwałę o przedterminowym wykupie wszystkich nie umorzonych ani nie pozostających własnością Spółki obligacji serii G oraz obligacji serii H (łącznie ok. 100 mln zł). Wykup nastąpił w dniu 16 listopada 2023 roku.

Zadłużenie z tytułu emisji obligacji na dzień 31.12.2023 roku przedstawia poniższa tabela

Stan na 31 grudnia 2023	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie Krótkoterminowe	Zobowiązanie Długoterminowe	Data wykupu
Obligacje Unidevelopment SA serii A	PLN	23 500 000,00	24 059 892,82	0	24 059 892,82	05.04.2026
Obligacje Unidevelopment SA serii B	PLN	11 400 000,00	11 760 053,95	0	11 760 053,95	05.04.2026
Obligacje Unidevelopment SA serii C	PLN	20 000 000,00	20 357 643,93	0	20 357 643,93	31.07.2026
Obligacje UNIBEP SA serii I	PLN	138 040 200,00	139 114 505,31	11 275 623,46	127 838 881,85	19.10.2026
Obligacje RAZEM		192 940 200,00	195 292 096,01	11 275 623,46	184 016 472,55	

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wskaźnik Zadłużenia do Kapitału Własnego dla obligacji serii A, B

i C wyemitowanych przez Unidevelopment S.A. wyniósł 0,10.

Na dzień 31 grudnia 2023 roku wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii I wyemitowanych przez Unibep S.A. wynosiła -0,15.

5.9 INSTRUMENTY FINANSOWE – RYZYKA I PRZYJĘTE CELE ORAZ METODY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Zarządzanie ryzykiem finansowym

Grupa Kapitałowa prowadząc działalność narażona jest na różne rodzaje ryzyka finansowego: ryzyko walutowe, ryzyko stóp procentowych, ryzyko kredytowe oraz ryzyko utraty płynności. Zarząd weryfikuje i ustala zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych ryzyk.

Ryzyko walutowe

W ramach działalności operacyjnej Grupa Kapitałowa zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. Szacuje się, że mechanizm zabezpieczenia naturalnego wynosił ok. 10% w przypadku kontraktów realizowanych na Białorusi oraz ok. 20% w przypadku kontraktów realizowanych w Skandynawii i w Niemczech. Zabezpieczenie naturalne przy kontraktach realizowanych w kraju a wyrażonych w EUR nie przekracza 10%.

Pochodne instrumenty finansowe

W celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym Grupa Kapitałowa zawiera transakcje pochodne. Instrumenty pochodne wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Wartość godziwa instrumentów pochodnych jest szacowana przy użyciu modelu bazującego między innymi na wartości kursów walutowych (średnie kursy NBP) na dzień bilansowy oraz różnicach w poziomach stóp procentowych waluty kwotowanej i bazowej. Okresowa wycena instrumentów finansowych odnoszona jest częściowo na kapitał własny (wartość wewnętrzna instrumentów pochodnych) oraz częściowo na przychody lub koszty finansowe okresu sprawozdawczego (wartość czasowa instrumentów pochodnych). Zyski i straty ustalone na dzień rozliczenia wykazywane są w rachunku wyników.

Ryzyko stóp procentowych

Ryzyko stóp procentowych występuje przede wszystkim w związku z korzystaniem przez Grupę Kapitałową z kredytów bankowych, leasingu, oraz lokat bankowych. Transakcje te oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej (opartej na WIBOR w przypadku transakcji wyrażonych w PLN lub na EURIBOR w przypadku części leasingów) co naraża Grupę Kapitałową na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych.

Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu spółek Grupy Kapitałowej (dotyczy głównie zakupów taboru samochodowego oraz specjalistycznych maszyn drogowych).

Grupa Kapitałowa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Ryzyko kredytowe

Aktywami finansowymi Grupy Kapitałowej, które są narażone na ryzyko kredytowe są przede wszystkim środki pieniężne przechowywane na rachunkach lub lokatach bankowych, pożyczki udzielone podmiotom zewnętrznym a także należności z tytułu dostaw i usług.

Celem minimalizacji ryzyka związanego z utratą środków pieniężnych przechowywanych na rachunkach lub lokatach bankowych, Spółki Grupy Kapitałowej podejmują współpracę w tym zakresie jedynie z instytucjami o stabilnym i wiarygodnym standingu finansowym. Jednocześnie Grupa Kapitałowa podejmuje działania w celu rozproszenia środków pieniężnych w taki sposób, aby znaczna ich ilość nie była ulokowana tylko w jednej instytucji finansowej. Środki pieniężne na rachunki bankowe prowadzone poza granicami Polski wysyłane są tylko w takiej wysokości, aby zabezpieczyć najbliższe płatności, które realizowane są z tych rachunków.

Ryzyko utraty płynności

W celu minimalizacji ryzyka utraty płynności Grupa Kapitałowa stara się utrzymywać odpowiednią ilość środków pieniężnych (na dzień 31 grudnia 2023 na rachunkach bankowych Grupy Kapitałowej zgromadzonych było 311 mln zł środków pieniężnych), a także zawiera umowy o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto na bieżąco prognozuje oraz monitoruje przepływy pieniężne. Działania te wspomagane są systemowymi rozwiązaniami w zakresie ustalania spodziewanych oraz pomiaru rzeczywiście zrealizowanych wpływów i wydatków z podziałem na poszczególne linie biznesowe Grupy. Odpowiednie służby w Grupie prognozują przepływy środków pieniężnych w okresie następnych 12 miesięcy oraz analizują bardzo szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków w perspektywie najbliższych 30 dni. W przypadku gdyby zaszła taka konieczność, z wyprzedzeniem negocjowane jest zwiększenie dostępnych limitów kredytowych.

Szczegółowy opis ryzyk oraz działań zmierzających do ich ograniczania i minimalizowania wpływu na działalność Grupy Kapitałowej przedstawiony został w punkcie 4. Zarządzanie ryzykiem finansowym w ramach Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023.

Działania podejmowane przez Jednostkę Dominującą w zakresie zarządzania ryzykiem finansowym są spójne z działaniami na poziomie Grupy Kapitałowej.

Ryzyko kontynuacji działalności

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności, zatem nie zawiera żadnych korekt dotyczących odmiennych zasad wyceny i klasyfikacji aktywów i pasywów, które byłyby konieczne w przypadku, gdyby założenie kontynuacji działalności Jednostki Dominującej i/lub całej Grupy Kapitałowej okazało się nieuzasadnione.

W 2023 roku Jednostka Dominująca Grupy Kapitałowej odnotowała stratę netto w wysokości 164 309 tys. zł, a wartość kapitałów własnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 45 726 tys. zł, zaś Grupa Kapitałowa odnotowała stratę netto w wysokości 156 486 tys. zł, a wartość kapitałów własnych na dzień 31 grudnia 2023 roku wyniosła 213 126 tys. zł.

Wykazywane w 2023 roku wyniki finansowe wskazują na występowanie istotnej niepewności co do kontynuacji działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej pragnie przy tym wskazać, że wg stanu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie znajduje przesłanek, aby to ryzyko kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej jako całość lub podmiotów zależnych wchodzących w jej skład miało się zmaterializować, niemniej niezależnie od powyższych twierdzeń Zarząd pragnie wskazać na działania, które podjął już

w pierwszych miesiącach 2024 roku lub zamierza podjąć w najbliższych okresach dla umocnienia pozycji finansowej Jednostki Dominującej, oraz całej Grupy Kapitałowej w okresie min. 12 miesięcy licząc od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Szczegółowa analiza tego obszaru przedstawiona została w punkcie 1.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego w ramach Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023.

5.10 PROGNOZY WYNIKÓW FINANSOWYCH

Grupa UNIBEP, jak również UNIBEP SA, nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2023.

5.11 ZASADY SPORZĄDZENIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH ORAZ PODSTAWA PUBLIKACJI

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej w 2023 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 70-71 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] (Rozporządzenie).

Skonsolidowany raport roczny, którego elementem jest skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz niniejsze sprawozdanie z działalności zostało sporządzone na podstawie § 70 oraz § 71 i § 60 ust. 2 Rozporządzenia. Zasady sporządzenia rocznych sprawozdań finansowych zostały przedstawione w kolejnych notach do tych sprawozdań.

Na podstawie §71 ust. 8 Rozporządzenia w ramach niniejszego sprawozdania zamieszczone zostały również ujawnienia informacji wymagane dla Sprawozdania z działalności Jednostki Dominującej.

Oświadczenie na temat informacji niefinansowych, o którym mowa w art. 55 ust. 2b w związku z art. 49b ustawy o rachunkowości zostało sporządzone w formie odrębnego Raportu Zrównoważonego Rozwoju za 2023 rok. Jednocześnie mając na uwadze wskazany powyżej §71 ust. 8 Rozporządzenia Raport Zrównoważonego Rozwoju zawiera również ujawnienia wymagane dla Jednostki Dominującej, o których mowa w art. 49b ust. 2 Ustawy o rachunkowości niezbędne do oceny rozwoju, wyników i sytuacji Jednostki Dominującej oraz wpływu jej działalności na zagadnienia, o których mowa w art. 49b ust. 2 pkt 3 Ustawy o rachunkowości i tym samym nie zostało sporządzone odrębne oświadczenie na temat informacji finansowej dedykowane wyłącznie Jednostce Dominującej.

6. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ

6.1 UMOWY ISTOTNE DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ



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

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

27 stycznia 2023 roku 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. (RB 10/2023)

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

2 marca 2023 roku 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.

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

10 marca 2023 roku 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. (RB 21/2023)

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

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

15 marca 2023 roku 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 Mieszkaniowa "ORLIK - JANTAR". Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 32,1 mln zł netto. (RB 24/2023)

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

11 kwietnia 2023 roku 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. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 31,75 mln zł netto. (RB 31/2023)

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

26 kwietnia 2023 roku 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. (RB 37/2023)

7. 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 roku 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. (RB 49/2023)

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

17 sierpnia 2023 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu inwestycji budowlanej przy ul. Kusocińskiego w Łodzi. Zamawiającym jest PHN Osiedle Olimpijczyk Sp. z o.o. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 50,0 mln zł netto. (RB 68/2023)

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

29 sierpnia 2023 roku 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. (RB 72/2023)

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

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

2 października 2023 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał od UDI TAU Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (Zamawiający) pisemne polecenie rozpoczęcia II etapu prac w ramach inwestycji przy ulicy Herbu Oksza w Warszawie, obejmującego realizację budynku D. (RB 81/2023)

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

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

19 października 2023 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mangalia w Warszawie. Zamawiającym jest spółka Polskie Projekty Inwestycyjne Sp. z o.o. SKA z siedzibą w Krakowie. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie inwestycji wynosi 97,7 mln zł netto. (RB 89/2023)

12. Zawarcie umowy na realizację II etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Redutowej w Warszawie

21 grudnia 2023 roku Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa II etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Redutowej w Warszawie. Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL, tj. OKAM ACADEMICUS. Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi ok. 174,0 mln zł netto. (RB 104/2023)



Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

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

18 stycznia 2023 roku 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. 23,8 zł mln netto. (RB 6/2023)

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

24 marca 2023 roku 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. (RB 25/2023)

15. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Zabudowa układu kondensacji spalin za kotłem K1 w Elektrociepłowni Siekierki w Warszawie"

27 kwietnia 2023 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od PGNiG Termika S.A. z siedzibą w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Zabudowa układu kondensacji spalin za kotłem K1 w Elektrociepłowni Siekierki w Warszawie". Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 114,1 mln zł netto. (RB 38/2023)

W dniu 17 maja 2023 roku doszło do podpisania umowy. (RB 45/2023)

16. 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 roku konsorcjum firm: UNIBEP S.A. [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. (RB 69/2023)

17. Zawarcie umowy na realizację zakładu produkcyjnego w województwie podlaskim

13 października 2023 roku Unibep SA zawarł z zakładem produkcyjnym z branży spożywczej umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa prac polegających na przygotowaniu projektu wykonawczego oraz wybudowaniu budynku produkcyjno-usługowego z częścią administracyjno-socjalną wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w województwie podlaskim. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji inwestycji wynosi 93,45 mln zł netto. (RB 87/2023)



Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
Unibep SA

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

13 marca 2023 roku 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. (RB 23/2023)

19. 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 roku Unibep SA zawarł z Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Białymstoku 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. (RB 33/2023)

20. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Rozbudowa i przebudowa drogi wojewódzkiej Nr 677 na odcinku Konarzyce - Śniadowo"

20 kwietnia 2023 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep S.A. [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 roku doszło do podpisania umowy. (RB 41/2023)

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 roku Unibep SA 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. (RB 57/2023)

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 roku 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. (RB 58/2023)

12 października 2023 roku umowa została podpisana. (RB 86/2023)

23. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Uzbrojenie terenów przemysłowych w miejscowości Szymany" w województwie warmińsko - mazurskim

10 lipca 2023 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację inwestycji pn.: "Uzbrojenie terenów przemysłowych w miejscowości Szymany". Zamawiającym jest Gmina Szczytno. Wynagrodzenie Emitenta wynosi ok. 52,0 mln zł netto. (RB 63/2023)

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

8 września 2023 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie (Zamawiający) zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Rozbudowa drogi krajowej nr 63 na odcinku Borki - Jeże". Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 77,7 mln zł netto. (RB 75/2023)

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

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

14 listopada 2023 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin". Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 251,4 mln zł

brutto, tj. ok. 204,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 102,2 mln zł netto. (RB 93/2023)

26. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Rozbudowa obwodnicy Giżycka na drodze krajowej nr 59" w województwie warmińsko – mazurskim

16 listopada 2023 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Rozbudowa obwodnicy Giżycka na drodze krajowej nr 59". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 109,36 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 88,9 mln zł netto. (RB 94/2023)

27. Wybór dwóch ofert przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku.

1 grudnia 2023 roku Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszych dwóch ofert złożonych przez Emitenta:

- 1) oferty Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyńsk - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)". Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 350 mln zł brutto.
- 2) oferty Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi ekspresowej S19 na odcinku: węzeł Białystok Północ (bez węzła) - węzeł Dobrzyńsk (z węzłem)". Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 320 mln zł brutto. (RB 96/2023)

28. Wybór oferty przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie

1 grudnia 2023 roku Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Projekt i rozbudowa drogi krajowej nr 53 na odcinku Myszyniec - Kadzidło od km ok. 85+600 do km ok. 105+230". Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 280 mln zł brutto. (RB 96/2023)

19 grudnia 2023 roku umowa została podpisana. (RB 102/2023)



DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
Unidevelopment SA, spółki celowe

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

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

24 maja 2023 roku 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.

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

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

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

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



BUDOWNICTWO MODUŁOWE
Unihouse SA

32. 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 roku 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. (RB 3/2023)

33. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Flüchtlingswohnen Potsdam" na rynku niemieckim

16 lutego 2023 roku spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. zawarła z konsorcjum ARGE Flüchtlingswohnen Potsdam składającego się ze spółek: AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie oraz WOLFF _ MÜLLER Hoch-und Industrie-bau GmbH _ Co. KG Zweigniederlassung Modulares Wohnen z siedzibą w Stuttgarcie umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Flüchtlingswohnen Potsdam" w mieście Poczdam w Niemczech. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 7,9 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 37,7 mln PLN netto. (RB 13/2023)

34. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. "Arvollveien" na rynku norweskim

1 marca 2023 roku spółka zależna od Emitenta UNIHOUSE S.A. 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. (RB 15/2023)

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

3 kwietnia 2023 roku Zarząd UNIBEP S.A. powziął informację o podpisaniu przez UNIHOUSE S.A. z tym samym dniem umowy o współpracy w zakresie produkcji modułów przeznaczonych na rynek niemiecki. Zamawiającym jest AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie. Umowa stanowi kontynuację dotychczasowej współpracy stron i obowiązuje do końca 2026 r. (RB 29/2023)

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

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

6 czerwca 2023 roku 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 [Partner Konsorcjum] umowy na wykonanie w technologii modułowej domu seniora w miejscowości Detmold w Niemczech. Zamawiającym jest LL Immo Invest GmbH z siedzibą w Paderborn. Szacunkowe wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Umowy wynosi 4,32 mln EUR netto, co stanowi równowartość 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. (RB 51/2023)

11 lipca 2023 roku 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)

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

26 czerwca 2023 roku spółka zależna od Emitenta, Unihouse SA 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. (RB 60/2023)

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

4 sierpnia 2023 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Miejską Ciechanów jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse S.A. 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. (RB 67/2023)

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

39. 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 roku 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. 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. (RB 70/2023)

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

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

4 października 2023 roku spółka zależna, Unihouse S.A. zawarła z Gminą Miejską Kamienna Góra umowę na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: "Budowa budynku komunalnego przy ul. P. Ściegiennego 10 w Kamiennej Górze" w województwie dolnośląskim. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 11,8 mln zł brutto. (RB 82/2023)

41. Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację budynku w technologii modułowej w Trondheim w Norwegii

30 listopada 2023 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Trondheim jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 4 - kondygnacyjnego budynku przeznaczonego na szatnię, łazienki i stołówkę w Trondheim w Norwegii. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 30,3 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 11,3 mln PLN netto. (RB 95/2023)

42. Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację w technologii modułowej budynku usługowego oraz czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gdańsku

1 grudnia 2023 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse S.A. w postępowaniu pn.: "Realizacja przedsięwzięcia inwestycyjnego w Gdańsku przy ul. Ogińskiego. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi łącznie ok. 50,4 mln zł brutto, tj. ok. 47,3 mln zł netto. (RB 97/2023)

43. Zawarcie umowy na realizację zadania inwestycyjnego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogrodzie przy ul. Orzeszkowej, działka nr 804/92"

20 grudnia 2023 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację w technologii modułowej zadania inwestycyjnego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Ogrodzie przy ul. Orzeszkowej, działka nr 804/92".

Zamawiającym jest SIM Zagłębie Sp. z o.o. z siedzibą w Sosnowcu. Wynagrodzenie kosztorysowe z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 20,0 mln zł brutto, tj. ok. 18,4 mln zł netto. (RB 103/2023)

6.2 TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem umowy zawierane pomiędzy UNIBEP S.A. a spółkami zależnymi miały charakter rynkowy i nie odbiegały od innych transakcji tego typu na rynku. Niezależnie od powyższego poniżej wykaz najważniejszych umów zawartych między podmiotami powiązanymi Grupy:

1. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej pn. "Sadyba Spot" przy ulicy Powiśńskiej w Warszawie

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

2. Udzielenie pożyczek wewnątrzgrupowych:

- a. 2 stycznia 2023 roku Unibep SA zwiększył kwotę udzielonej pożyczki spółce zależnej Unihouse SA z 20 mln zł do 30 mln zł oraz wydłużył termin udzielenia do 31.12.2025 r.
- b. 20 marca 2023 roku Unibep S.A. otrzymał pożyczkę od spółki zależnej Budrex Sp. z o.o. w kwocie 5 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 30.06.2023 r.
- c. 31 marca 2023 roku w wyniku połączenia Unibep S.A. i spółki zależnej Budrex S.A. pożyczka w kwocie 5 mln zł została rozliczona.
- d. 28 lutego 2023 roku Fundacja Unitalent spłaciła pożyczkę w kwocie 120 tys zł.
- e. 4 sierpnia 2023 roku Unidevelopment SA dokonał spłaty pożyczki w kwocie 19 mln zł. Saldo pożyczki po spłacie wynosi 0 zł.

W ramach Grupy Unibep zawierane są pomiędzy spółkami umowy pożyczek wewnątrzgrupowych. Transakcje te są zawierane na warunkach rynkowych, stanowią narzędzie zarządzania płynnością i nadwyżkami gotówkowymi na poziomie Grupy Unibep i pozostają bez wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

Informacja o transakcjach z podmiotami powiązanymi znajduje się dodatkowo w Skonsolidowanym Sprawozdaniu Finansowym w nocy 6.28.

6.3 ZNACZĄCE UMOWY FINANSOWE

Poza umowami opisanymi w punkcie 5.6 Spółki z Grupy Unibep nie zawierały innych znaczących umów finansowych.

6.4 POZOSTAŁE ISTOTNE WYDARZENIA

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. Zawarła natomiast 11 marca 2024 roku warunkową umowę na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko – polskiej (ukraińska część przejścia granicznego).

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim.

Zamiar aktywnego uczestnictwa w odbudowie Ukrainy pozostaje aktualny.

Zmiany w zarządzie Unihouse SA

Jacek Grzybowski złożył rezygnację z dniem 4 września 2023 r. z funkcji członka zarządu Unihouse SA. Tego samego dnia Rada Nadzorcza Unihouse SA powołała na członka zarządu spółki Kamila Kowalczyka.

Współpraca z firmą z Korei

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

Aktywni w czasie Forum Drogowego

17-19 września 2023 roku w Starych Sadach k. Mikołajek odbyło się IX Warmińsko-Mazurskie Forum Drogowe. To coroczne wydarzenie o strategicznym znaczeniu dla branży drogowej w Polsce, organizowane przy wsparciu Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Tematem przewodnim tegorocznego forum było kwestie nowoczesnej i bezpiecznej infrastruktury drogowej oraz dekarbonizacji transportu, stanowiącej kluczowy element walki ze zmianami klimatycznymi. Tegoroczna edycja wydarzenia została objęta złotym patronatem Unibep.

Ważny Kongres Odbudowy Ukrainy

Kongres Odbudowy Ukrainy Common Future, który odbył się pod koniec września 2023 r. na terenie Międzynarodowych Targów Poznańskich, był znaczącym wydarzeniem dla Grupy Unibep: mieliśmy tam specjalnie przygotowane stoisko, a nasi eksperci – prezes zarządu Dariusz Blocher i wiceprezes Leszek Gołąbiewski – dzielili się swoją wiedzą i doświadczeniem w panelach, towarzyszących wydarzeniu.

Zmiana na stanowisku dyrektora finansowego

8 grudnia 2023 roku Sławomir Kiszycki, wiceprezes zarządu i dyrektor finansowy złożył rezygnację z zajmowanego stanowiska, ze skutkiem na 31 grudnia 2023 r.

W dniu 2 stycznia 2024 roku na stanowisko dyrektora finansowego Unibep S.A. został powołany Pan Andrzej Sterczyński. W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep S.A. podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Sterczyńskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję, Zarządu Unibep S.A. ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 roku.

Grupa Unibep na „Liście 500 Rzeczpospolitej”

Lista 500 to ranking największych polskich firm pod względem przychodów. Tym razem zostały przeanalizowane dane finansowe przedsiębiorstw za rok 2022. Grupa Unibep została sklasyfikowana na 184. pozycji (awans o 4 miejsca rok do roku).

6.5 ZDARZENIA I UMOWY ZAWARTE PO DNIU BILANSOWYM

1. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację budynku w technologii modułowej w Trondheim w Norwegii

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 95/2023 z dnia 30 listopada 2023 roku, Zarząd Unibep S.A. informuje, że w dniu 5 stycznia 2024 roku spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę na realizację w technologii modułowej 4 - kondygnacyjnego budynku przeznaczonego na szatnię, łazienki i stołówkę w Trondheim w Norwegii. Zamawiającym jest Gmina Trondheim. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 30,0 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 11,6 mln PLN netto. (RB 1/2024)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 95/2023.

2. Zawarcie umowy na realizację w formule "zaprojektuj i zbuduj" przebudowy kotłów węglowych na kotły opalane gazem i/lub olejem w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku

23 stycznia 2024 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Przebudowa _wymiana - demontaż i budowa_ kotłów węglowych WRm 40 nr K-4 i WRp nr K-5 na kotły opalane gazem i/lub olejem wraz z instalacją odprowadzania spalin dwoma stalowymi emitorami posadowionymi na wspólnym fundamencie żelbetowym oraz budowie instalacji magazynowania i dystrybucji oleju opałowego w Ciepłowni "Zachód" w Białymstoku". Zamawiającym jest Enea Ciepło Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 107,0 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 87,0 mln zł netto. (RB 5/2024)

3. Zawarcie przez spółkę zależną umowy dotyczącej nabycia nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie

30 stycznia 2024 roku należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależna od Unidevelopment S.A., spółka UNI 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Kupujący] podpisała umowę przenoszącą na Kupującego własność nieruchomości położonej w dzielnicy Białołęka w Warszawie. Sprzedającym jest Marywilska 3R Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie. Wartość umowy ok. 17,0 mln zł netto. (RB 7/2024)

4. Informacja o złożeniu przez Zamawiającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim

13 lutego 2024 roku Spółka otrzymała od Zamawiającego tj. Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach pismo zawierające oświadczenie Zamawiającego o odstąpieniu od Umowy, w części dotąd niewykonanej, z przyczyn za które odpowiada Spółka. Jednocześnie Zamawiający domaga się od Spółki kar umownych z tytułu odstąpienia Zamawiającego od Umowy oraz z tytułu nienależytego i nieterminowego wykonania przez Spółkę Umowy, w maksymalnej umownej wysokości wynoszącej łącznie ok. 6 mln PLN. (RB 10/2024)

5. Informacja o złożeniu przez Unibep S.A. oświadczenia o odstąpieniu od umowy na realizację inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie zakładu produkcji w Radzikowicach w województwie opolskim

16 lutego 2024 roku złożył Zamawiającemu własne oświadczenie o odstąpieniu od Umowy w części niewykonanej z przyczyn, za które odpowiada Zamawiający. Emitent stoi na stanowisku, iż oświadczenie złożone przez Zamawiającego w dniu 13 lutego 2024 roku było merytorycznie niezasadne, a przez to nie mogło odnieść skutku prawnego. Jednocześnie zaistniały przesłanki uprawniającego Spółkę do złożenia Zamawiającemu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy z przyczyn leżących po jego stronie. (RB 11/2024)

6. Zawarcie umowy na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)"

19 lutego 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Projekt i budowa drogi S19 Dobrzyniewo - Sokółka odcinek: węzeł Czarna Białostocka (bez węzła) - węzeł Białystok Północ (bez węzła)". Zamawiającym jest Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 350 mln zł brutto. (RB 12/2024)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 96/2023.

7. Zmiany w składzie Zarządu Unibep S.A.

20 lutego 2024 roku Zarząd Unibep S.A. otrzymał rezygnację Pana Przemysława Janiszewskiego z pełnienia funkcji Członka Zarządu Emitenta, ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 r. Przyczyną rezygnacji, jak wskazano, są powody osobiste.

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Emitenta podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Sterczyńskiego na stanowisko Członka Zarządu Spółki na obecną, VII wspólną kadencję, Zarządu Unibep S.A. ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 r. (RB 13/2024)

8. Zawarcie warunkowej umowy dotyczącej realizacji przez Unibep S.A. przejścia granicznego na granicy ukraińsko – polskiej

11 marca 2024 roku Unibep S.A. zawarł umowę na realizację przez Spółkę w systemie generalnego wykonawstwa przejścia granicznego "Szeginie" na granicy ukraińsko - polskiej, która zastępuje poprzednie uzgodnienia w tym przedmiocie, o których Spółka komunikowała m.in. raportem bieżącym nr 31/2020 z dnia 26 czerwca 2020 roku.

Zamawiającym jest Państwowa Służba Celna Ukrainy. Wartość Umowy wynosi 23,5 mln EUR netto, co stanowi równowartość kwoty ok. 100,9 mln PLN netto. (RB 15/2024)

9. Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą techniczną na odcinku Łomża - Mężenin"

27 marca 2024 roku konsorcjum w składzie Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Przedsiębiorstwo Budownictwa Komunikacyjnego Sp. z o.o. z siedzibą w Łomży [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Budowa i rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 679 wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi i niezbędną infrastrukturą tech-

niczną na odcinku Łomża - Mężenin". Zamawiającym jest Podlaski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Białymstoku. Wynagrodzenie z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 251,4 mln zł brutto, tj. ok. 204,4 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 102,2 mln zł netto. (RB 16/2024)

10. Rezygnacja członka Zarządu Unibep S.A.

29 marca 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Emitenta, ze skutkiem na dzień 23 kwietnia 2024 r (RB 17/2024).

11. Informacja nt. jednorazowych operacji księgowych związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów wybranych spółek zależnych.

29 marca 2024 roku spółki zależne od Emitenta działające w segmencie działalności deweloperskiej podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej (RB 18/2024).

12. Zawarcie umów finansowych

- a. 11 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Generali Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o udzielanie gwarancji w ramach limitu odnawialnego w wysokości 36 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- b. 22 stycznia 2024 roku Unibep S.A. przedłużył z Paribas Bank Polska S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 128 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 26 stycznia 2025 roku.
- c. 26 stycznia 2024 roku Unibep SA przedłużył z Uniqa Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę o gwarancje ubezpieczeniowe w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 stycznia 2025 roku.
- d. 29 stycznia 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse S.A. przedłużyły z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę o wielocelowy limit kredytowy w wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- e. 2 lutego 2024 roku Unibep S.A. podpisał z BGK umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w kwocie 40 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 29 października 2027 roku.
- f. 16 lutego 2024 roku Unibep SA przedłużył z Bank Polska Kasa Opieki SA umowę eFinancing o finansowanie dostawców w kwocie 20 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- g. 26 lutego 2024 roku dokonał z mBank SA. technicznego przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 80 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 30 maja 2024 roku.
- h. 26 lutego 2024 roku Unibep S.A. oraz TUiR Allianz Polska S.A. przedłużyły umowę o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 31 grudnia 2024 roku.
- i. 28 lutego 2024 roku dokonał z BGK technicznego przedłużenia umów o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 30 marca 2024 roku.
- j. 28 marca 2024 roku przedłużył z BGK umowę o kredyty w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 110 mln zł. Umowy przedłużono do dnia 28 lutego 2025 roku.

7. OŚWIADCZENIE DOTYCZĄCE STOSOWANIA ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO PRZEZ UNIBEP SA W 2023 R.

7.1 OKREŚLENIE STOSOWANEGO ZBIORU ZASAD ŁADU KORPORACYJNEGO

W 2023 roku Spółka stosowała zasady ładu korporacyjnego pod nazwą „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW 2021” przyjęte przez Radę Giełdy uchwałą z dnia 29 marca 2021 roku i obowiązujące od 1 lipca 2021 roku. W związku z wejściem w życie ww. zbioru zasad ładu korporacyjnego Spółka opublikowała oświadczenie na temat stanu stosowania przez Spółkę rekomendacji i zasad zawartych w tym zbiorze. Treść tego oświadczenia dostępna jest na stronie internetowej Spółki pod adresem www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie). Pełny tekst obowiązujących zasad ładu korporacyjnego ujęty w ww. dokumentach dostępny jest na dedykowanej stronie internetowej poświęconej zasadom corporate governance na GPW pod adresem: www.gpw.pl/dobre-praktyki2021.

Spółka zapewnia wszystkim akcjonariuszom równy dostęp do informacji o Spółce w szczególności poprzez przekazywanie do publicznej wiadomości raportów bieżących i okresowych, które następnie publikowane są na stronie korporacyjnej. Zarząd Spółki stale podejmuje działania mające na celu równy i pełen dostęp wszystkich inwestorów do informacji o sytuacji oraz zdarzeniach zachodzących w Spółce.

7.2 ZASADY OD STOSOWANIA KTÓRYCH EMITENT ODSZYSTAŁ

W 2023 r. Spółka nie stosowała następujących zasad Dobrych Praktyk: 1.3.1., 1.3.2., 1.4. 2.1., 2.2., 2.4., 3.10., 4.1., 4.3. oraz 6.3.

1. POLITYKA INFORMACYJNA I KOMUNIKACJA Z INWESTORAMI

1.3 W swojej strategii biznesowej spółka uwzględnia również tematykę ESG, w szczególności obejmującą:

1.3.1 Zagadnienia środowiskowe, zawierające mierniki i ryzyka związane ze zmianami klimatu i zagadnienia zrównoważonego rozwoju;

Spółka nie opracowała wprawdzie długoterminowej strategii rozwoju w postaci jednolitego dokumentu, jednak w celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami oraz mając na uwadze znaczenie interakcji działalności biznesowej z czynnikami związanymi z ochroną środowiska, polityką społeczną i ładem korporacyjnym, w swojej działalności zwyczajowo uwzględnia tematykę ESG. Rezultaty działań z tym związanych prezentowane są w publikowanych przez spółkę corocznie raportach zrównoważonego rozwoju.

1.3.2 sprawy społeczne i pracownicze, dotyczące m.in. podejmowanych i planowanych działań mających na celu zapewnienie równouprawnienia płci, należytych warunków pracy, poszanowania praw pracowników, dialogu ze społecznościami lokalnymi, relacji z klientami.

Spółka nie opracowała wprawdzie długoterminowej strategii rozwoju w postaci jednolitego dokumentu, jednak w celu zapewnienia zgodności z obowiązującymi przepisami oraz mając na uwadze znaczenie interakcji działalności biznesowej z czynnikami związanymi z ochroną środowiska, polityką społeczną i ładem korporacyjnym, w swojej działalności zwyczajowo uwzględnia tematykę

ESG. Rezultaty działań z tym związanych prezentowane są w publikowanych przez spółkę corocznie raportach zrównoważonego rozwoju.

- 1.4** W celu zapewnienia należytej komunikacji z interesariuszami, w zakresie przyjętej strategii biznesowej spółka zamieszcza na swojej stronie internetowej informacje na temat założeń posiadanej strategii, mierzalnych celów, w tym zwłaszcza celów długoterminowych, planowanych działań oraz postępów w jej realizacji, określonych za pomocą mierników, finansowych i niefinansowych. Informacje na temat strategii w obszarze ESG powinny m.in.:

Spółka nie opracowała strategii rozwoju w postaci jednolitego dokumentu. Biznes Spółki i jej grupy kapitałowej zbudowany jest na pięciu uzupełniających się segmentach: generalne wykonawstwo kraj, generalne wykonawstwo eksport, infrastruktura drogowo-mostowa, budownictwo modułowe oraz działalność deweloperska. Opracowanie jednolitego dokumentu zawierającego długofalowy plan działania obejmujący wszystkie biznesy Spółki i jej grupy kapitałowej, przy aktualnej dynamicznie zmieniającej się sytuacji rynkowej, w szczególności w otoczeniu branży budowlanej, jest na chwilę obecną w ocenie Spółki utrudnione. Spółka ustala priorytety w poszczególnych biznesach i na bieżąco dostosowuje strategię działania do dynamicznie zmieniającego się otoczenia.

2. ZARZĄD I RADA NADZORCZA

- 2.1** Spółka powinna posiadać politykę różnorodności wobec zarządu oraz rady nadzorczej, przyjętą odpowiednio przez radę nadzorczą lub walne zgromadzenie. Polityka różnorodności określa cele i kryteria różnorodności m.in. w takich obszarach jak płeć, kierunek wykształcenia, specjalistyczna wiedza, wiek oraz doświadczenie zawodowe, a także wskazuje termin i sposób monitorowania realizacji tych celów. W zakresie zróżnicowania pod względem płci warunkiem zapewnienia różnorodności organów spółki jest udział mniejszości w danym organie na poziomie nie niższym niż 30%.

Spółka nie posiada przyjętej w jednolitym dokumencie polityki różnorodności dotyczącej członków zarządu i rady nadzorczej. Spółka dąży do zapewnienia wszechstronności i różnorodności jej organów, jednak specyfika branży, w której działa, utrudnia spełnienie wszystkich wymaganych kryteriów. Ze względu na umiejscowienie siedziby Spółki na Podlasiu, które jest uważane za tygiel narodowościowy, kulturowy i społeczny, pracownicy i członkowie organów Spółki to osoby pochodzące z różnych środowisk i kultur, reprezentujące różne style myślenia i punkty widzenia oraz posiadające różne doświadczenia życiowe i zawodowe. Zgodnie z stosowanymi w Spółce zasadami, jakakolwiek dyskryminacja w zatrudnieniu, w szczególności ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną itp. jest niedopuszczalna. W odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących Spółka wyjaśnia, iż skład zarządu i rady nadzorczej Spółki jest zróżnicowany pod względem kierunku wykształcenia, specjalistycznej wiedzy, wieku oraz doświadczenia zawodowego, jednakże przedmiotowym organom brakuje w szczególności zróżnicowania pod względem płci. Aktualnie w radzie nadzorczej Spółki składającej się z siedmiu członków zasiada jedna kobieta, natomiast skład zarządu w całości stanowią mężczyźni. W związku z tym, że Spółka dostrzega potrzebę i dąży do zapewnienia różnorodności w organach, rozważy przyjęcie formalnych zasad w tym zakresie w przyszłości.

- 2.2** Osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej spółki powinny zapewnić wszechstronność tych organów poprzez wybór do ich składu osób zapewniających różnorodność, umożliwiając m.in. osiągnięcie docelowego wskaźnika minimalnego udziału mniejszości określonego na poziomie nie niższym niż 30%, zgodnie z celami określonymi w przyjętej polityce różnorodności, o której mowa w zasa-

dzie 2.1.

Spółka nie opracowała polityki różnorodności w postaci jednolitego dokumentu, jednak w trosce o stabilność i efektywność działania Spółki, osoby podejmujące decyzje w sprawie wyboru członków zarządu lub rady nadzorczej Spółki w praktyce dążą do zapewnienia wszechstronności tych organów.

- 2.4** Głosowania rady nadzorczej i zarządu są jawne, chyba że co innego wynika z przepisów prawa.

Dokumenty korporacyjne Spółki zawierają zapisy o konieczności stosowania w wybranych przypadkach głosowania tajnego. W ocenie Spółki taki sposób głosowania umożliwia swobodne podjęcie decyzji dotyczących kwestii osobowych.

3. SYSTEMY I FUNKCJE WEWNĘTRZNE

- 3.10** Co najmniej raz na pięć lat w spółce należącej do indeksu WIG20, mWIG40 lub sWIG80 dokonywany jest, przez niezależnego audytora wybranego przy udziale komitetu audytu, przegląd funkcji audytu wewnętrznego.

Nie dotyczy. Spółka nie należy obecnie do żadnego ze wskazanych indeksów.

4. WALNE ZGROMADZENIE I RELACJE Z AKCJONARIUSZAMI

- 4.1** Spółka powinna umożliwić akcjonariuszom udział w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), jeżeli jest to uzasadnione z uwagi na zgłaszane spółce oczekiwania akcjonariuszy, o ile jest w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia.

Spółka dotychczas nie przeprowadzała walnego zgromadzenia przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne). Akcjonariusze Spółki nie zgłaszali takich oczekiwań. W przypadku gdy akcjonariusze zgłoszą oczekiwania w zakresie zapewnienia udziału w walnym zgromadzeniu przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej (e-walne), oraz o ile Spółka będzie w stanie zapewnić infrastrukturę techniczną niezbędną dla przeprowadzenia takiego walnego zgromadzenia, Spółka zamierza stosować Zasadę 4.1.

- 4.3** Spółka zapewnia powszechnie dostępną transmisję obrad walnego zgromadzenia w czasie rzeczywistym.

Spółka ocenia, że dotychczasowy sposób informowania zainteresowanych o przebiegu walnego zgromadzenia (podawanie do wiadomości publicznej treści podjętych uchwał oraz informacji o głosach przeciw etc.) zapewnia transparentność działalności Spółki oraz chroni prawa akcjonariuszy. Spółka informuje jednocześnie, że w przypadku pojawienia się ze strony akcjonariuszy zainteresowania zapisem przebiegu obrad WZA w formie audio/video, Zarząd Spółki rozważy podjęcie działań w kierunku wprowadzenia tej zasady.

6. WYNAGRODZENIA

- 6.3** Jeżeli w spółce jednym z programów motywacyjnych jest program opcji menedżerskich, wówczas realizacja programu opcji winna być uzależniona od spełnienia przez uprawnionych, w przeciągu co najmniej 3 lat, z góry wyznaczonych, realnych i odpowiednich dla spółki celów finansowych i niefinansowych oraz zrównoważonego rozwoju, a ustalona

cena nabycia przez uprawnionych akcji lub rozliczenia opcji nie może odbiegać od wartości akcji z okresu uchwalania programu.

Spółka, dostrzegając zasadność uwzględnienia czynników niefinansowych oraz wieloletnich kryteriów w kształtowaniu zmiennego wynagrodzenia zarządu i kluczowych menadżerów, rozważy stosowanie zasady w przyszłości.

7.3 OPIS GŁÓWNYCH CECH STOSOWANYCH W PRZEDSIĘBIORSTWIE EMITENTA, SYSTEMÓW KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA RYZYKIEM W ODNIESIENIU DO PROCESU SPORZĄDZANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

Za system kontroli wewnętrznej w Spółce i skuteczność jego funkcjonowania odpowiedzialny jest Zarząd Spółki, funkcje kontrolne sprawuje również Rada Nadzorcza. Za organizację prac związanych z przygotowaniem rocznych i śródrocznych sprawozdań finansowych odpowiada Dyrektor Finansowy i jego zastępca. W pracach nad ich przygotowaniem biorą udział wyłącznie wyznaczeni pracownicy z działów: Księgowości, Finansów, Kontrolingu, Prawnego, Komunikacji, Relacji Inwestorskich i Działu Personalnego.

Dane finansowe będące podstawą sprawozdań finansowych i raportów okresowych pochodzą z systemu księgowo-finansowego, w którym rejestrowane są transakcje zgodnie z polityką rachunkową Spółki (zatwierdzoną przez Zarząd) opartą na Międzynarodowych Standardach Sprawozdawczości Finansowej. UNIBEP SA prowadzi księgi rachunkowe w zintegrowanym systemie informatycznym Microsoft Dynamics AX 2012. Modułowa struktura systemu zapewnia przejrzysty podział kompetencji, spójność zapisów operacji w księgach oraz kontrole. Elastyczność systemu pozwala na jego bieżące dostosowywanie do zmieniających się zasad rachunkowości lub innych norm prawnych. Dostęp do zasobów informacyjnych systemu informatycznego ograniczony jest odpowiednimi uprawnieniami upoważnionych pracowników wyłącznie w zakresie wykonywanych przez nich obowiązków.

Roczne i półroczne sprawozdania finansowe podlegają odpowiednio badaniu oraz przeglądowi przez biegłego rewidenta. Do zadań biegłego rewidenta należy w szczególności: badanie wstępne i badanie zasadnicze sprawozdania rocznego oraz przegląd półrocznego sprawozdania finansowego. Wyboru biegłego rewidenta dokonuje Rada Nadzorcza, z rekomendacji Komitetu Audytu przy Radzie Nadzorczej, po wcześniejszym zebraniu ofert z firm audytorskich gwarantujących wysokie standardy usług i wymaganą niezależność. Wyniki badania i przeglądu prezentowane są przez biegłego rewidenta kierownictwu Spółki oraz publikowane w raporcie biegłego rewidenta.

Spółka na bieżąco wdraża zmiany wymagane przez przepisy i regulacje zewnętrzne odnoszące się do wymogów sprawozdawczości finansowej.

7.4 INFORMACJE O AKCJACH I AKCJONARIACIE

Unibep SA jest spółką z większościowym kapitałem polskim, notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych od 2008 roku.

W 2023 roku kurs akcji Unibep SA na GPW wzrósł z 8,28 PLN (02.01.2023) do 9,12 PLN (29.12.2023) tj. o 0,84 PLN, czyli 10,1%. Najwyższy kurs zamknięcia w 2023 roku akcje Unibep SA osiągnęły 18.07.2023 (11,50 PLN), natomiast najniższy 31.03.2023 (7,3 PLN). Dla porównania, główny indeks warszawskiej giełdy, WIG, wzrósł w ciągu 2023 roku o 36%, a WIG – BUDOWNICTWO wzrósł o 85%.

Na koniec 2023 roku wartość rynkowa Unibep SA wyniosła 319,8 mln PLN (wobec 290,4 mln PLN na początku ub. roku).

Indeks	WIG-Poland, Investor MS, WIG-BUDOW, WIG
INFORMACJE O NOTOWANIACH	
Branża	Budownictwo
Rynek/Segment	GPW Podstawowy
GPW ticker	UNI
ISIN	PLUNBEP00015
Liczba akcji	35 070 634
Kapitał zakładowy	3 507 063,40 PLN

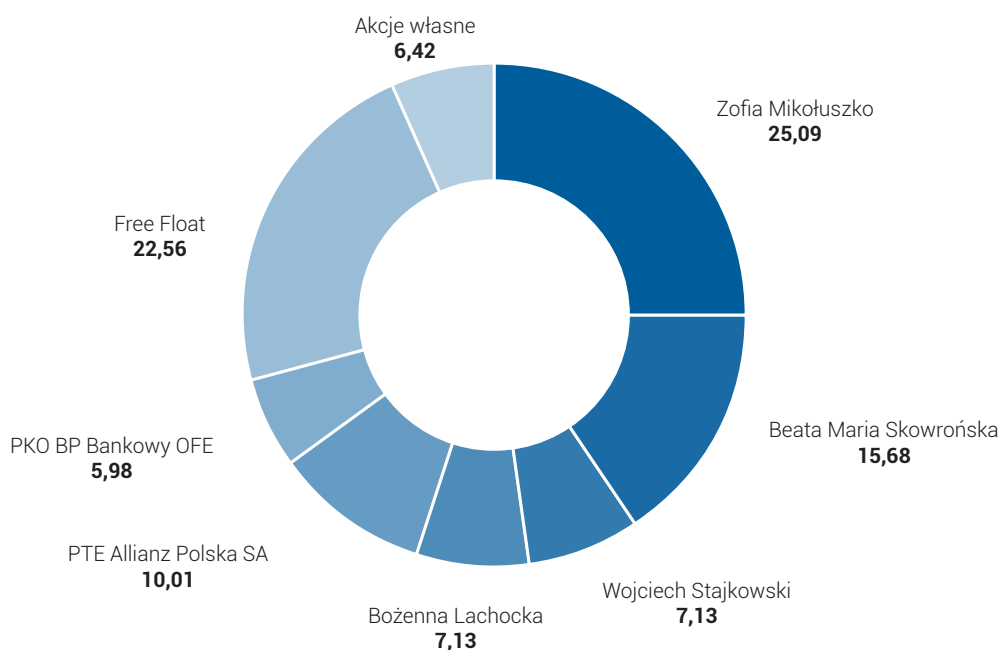
Wskaźnik C/WK (cena akcji/wartość księgowa na jedną akcję przypadająca akcjonariuszom podmiotu dominującego) wynosił około 1,2 na koniec 2023 roku (wobec 0,9 na początek 2023 roku).

Wykres: Notowania akcji Unibep SA w 2023 roku



Skład akcjonariatu na dzień 31 grudnia 2023 roku*

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
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)	3 509 603	350 960,30	10,01
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	7 912 275	791 227,50	22,56
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	3 507 063,40	100,00



* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 roku z późn. zm.

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

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

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

(3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, 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).

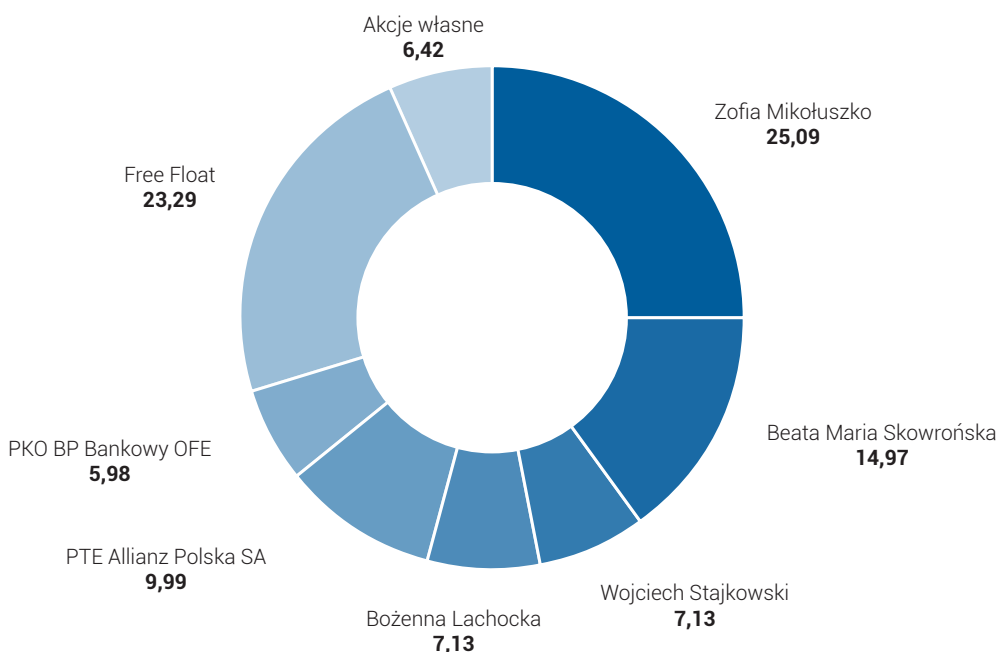
(5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz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

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

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

Skład akcjonariatu na dzień publikacji niniejszego sprawozdania przedstawia poniższa tabela*

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 250 000	525 000,00	14,97
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)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	2 098 756	209 875,60	5,98
Free float	8 168 073	816 807,30	23,29
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	35 070 634,40	100,00



* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zgodnie z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu z dnia 29 lipca 2005 roku z późn. zm.

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

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

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

(3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, 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 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).

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

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

Struktura Kapitału Zakładowego

Na dzień 31 grudnia 2023 roku kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda (podział akcji na serie znajduje się w tabeli poniżej).

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji
PODZIAŁ AKCJI NA SERIE		
A	na okaziciela	22 227 184
B	na okaziciela	6 700 000
C	na okaziciela	1 048 950
D	na okaziciela	94 500
Razem		35 070 634

Wszystkie akcje Spółki są zdematerializowane i z wyłączeniem akcji własnych 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.

Na dzień bilansowy niniejszego sprawozdania (31 grudnia 2023 roku) w skład Zarządu UNIBEP SA wchodzi:

- Dariusz Blocher - Prezes Zarządu
- Leszek Marek Gołąbiecki - Wiceprezes Zarządu
- Sławomir Kiszycki – Wiceprezes Zarządu
- Krzysztof Mikołajczyk - Wiceprezes Zarządu
- Adam Poliński - Członek Zarządu
- Przemysław Janiszewski – Członek Zarządu

8 grudnia 2023 roku Pan Sławomir Kiszycki złożył rezygnację z pełnienia funkcji wiceprezesa zarządu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2023 roku

20 lutego 2024 roku Pan Przemysław Janiszewski złożył rezygnację z pełnienia funkcji Członka Zarządu ze skutkiem na dzień 5 marca 2024 roku

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu Pana Andrzeja Sterczyńskiego na stanowisko członka Zarządu Spółki ze skutkiem od dnia 1 marca 2024 roku

29 marca 2024 roku p. Krzysztof Mikołajczyk złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu Unibep S.A., ze skutkiem na dzień 23 kwietnia 2024 roku.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania w skład Zarządu UNIBEP SA wchodzi:

- Dariusz Blocher – Prezes Zarządu,
- Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu,
- Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu,
- Adam Poliński – Członek Zarządu,
- Andrzej Sterczyński – Członek Zarządu.

Wykaz akcji Unibep SA w posiadaniu osób zarządzających

Imię Nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów
STAN NA 31 GRUDNIA 2023 ROKU				
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	910 000	91 000	2,59%
Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	190 000	19 000	0,54%
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	140 000	14 000	0,40%
Adam Poliński	Członek Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Przemysław Janiszewski	Członek Zarządu	-	-	-
STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU				
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	910 000	910 000	2,59%
Krzysztof Mikołajczyk	Wiceprezes Zarządu	140 000	140 000	0,40%
Adam Poliński	Członek Zarządu	50 000	50 000	0,14%
Andrzej Sterczyński	Członek Zarządu	-	-	-

Wykaz akcji Unibep SA w posiadaniu osób nadzorujących

Imię Nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów
STAN NA 31 GRUDNIA 2023 ROKU				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Z-ca Przewodniczącego RN	5 500 000	550 000	15,68%
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	2 500 000	250 000	7,13%
Jarosław Mariusz Bełdowski	Członek RN	-	-	-
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-
Jakub Marek Karnowski	Członek RN	-	-	-
STAN NA DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Z-ca Przewodniczącego RN	5 250 000	525 000	14,97%
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	-	-	-

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy UNIBEP. Osoby nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

OGRANICZENIA DOTYCZĄCE PRAWA GŁOSU LUB PRZENOSZENIA PRAW WŁASNOŚCI PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

Emitentowi nie są znane jakiegokolwiek ograniczenia wykonywania prawa głosu przez posiadaczy określonej części lub liczby akcji jak również ograniczenia w zakresie przenoszenia praw własności papierów wartościowych Spółki.

POSIADACZE PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH DAJĄCYCH SPECJALNE UPRAWNIENIA KONTROLNE

Spółka nie emitowała papierów wartościowych, które dają specjalne uprawnienia kontrolne.

INFORMACJA O SYSTEMIE KONTROLI PROGRAMÓW AKCJI PRACOWNICZYCH

W Spółce nie funkcjonuje system programu akcji pracowniczych.

PROGRAM MOTYWACYJNY

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15 czerwca 2020 roku przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. W ramach tego Programu Spółka będzie mogła zbywać na rzecz tych osób akcje własne Spółki. Na realizację Programu Motywacyjnego Walne Zgromadzenie przeznaczyło wszystkie akcje własne Spółki, tj. 3 500 000 akcji.

Program motywacyjny za 2022 i 2023 rok

W dniu 21 czerwca 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki Dominującej 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 SA, Rada Nadzorcza Spółki Dominującej podjęła z tym samym dniem decyzję o zaoferowaniu akcji Spółki w odniesieniu do następujących członków zarządu Unidevelopment SA (dalej „Beneficjenci”): 210.000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, 130.000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, 130.000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, 130.000 akcji Panu Mariuszowi Przystupie.

W związku z dokonaniem następujących czynności: a) złożeniem przez Spółkę ofert sprzedaży akcji Spółki, zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; b) przyjęciem przez Beneficjentów ofert sprzedaży akcji Spółki; c) 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. 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 SA i tym samym doszło do zrealizowania Programu Motywacyjnego na rok 2022.

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

W dniu 11 września 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki Dominującej dokonała zmiany Regulaminu Programu Motywacyjnego, w szczególności wprowadzając możliwość podjęcia przez Radę Nadzorczą decyzji o zawarciu z osobą wchodzącą w skład Zarządu Spółki umowy uczestnictwa w Programie, w terminie i na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie. Następnie Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zawarciu z Prezesem Zarządu Spółki Dominującej umowy uczestnictwa w Programie na warunkach odbiegających od warunków określonych w Regulaminie oraz ustaliła zasady uczestnictwa Prezesa Zarządu Spółki Dominującej w Programie.

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

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

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

Prezes Zarządu będzie uprawniony do nabycia od Spółki akcji Puli 1 pod warunkiem, że będzie on sprawował funkcję Prezesa Zarządu Spółki w dniu skierowania do niego przez Spółkę oferty sprzedaży akcji Puli 1. Rada Nadzorcza nie ustaliła innych kryteriów przydziału akcji Puli 1. Menadżer będzie zobowiązany do nierozporządzania akcjami Puli 1 w terminie 12 miesięcy od dnia ich nabycia.

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

Kryteria Przydziału będą ustalane przez Radę Nadzorczą odrębnie dla każdego Roku Oceny do końca lutego danego Roku Oceny.

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

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

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

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

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

W dniu 3 października 2023 roku, w związku z dokonaniem następujących czynności: i) złożeniem przez Spółkę Prezesowi Zarządu oferty sprzedaży 50.000 akcji Spółki (Pula 1), zgodnie z powyższą decyzją Rady Nadzorczej; ii) przyjęciem przez Prezesa Zarządu oferty sprzedaży akcji Spółki; iii) dokonaniem przez Prezesa Zarządu wpłaty na rachunek Spółki całości ceny za oferowane akcje, nastąpiło zapisanie akcji Spółki z Puli 1 na rachunku inwestycyjnym Prezesa Zarządu.

W związku realizacją „Puli 1” koszty Grupy zostały obciążone kwotą 292 500 zł.

W dniu 20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki Dominującej ustaliła Prezesowi Zarządu Unibep S.A. finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi.

Dedykowane Prezesowi Zarządu kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Grupy Kapitałowej Unibep. Kryteria niefinansowe to w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu UNIBEP SA, poprawa bezpieczeństwa pracy oraz działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości, zgodnie ze Strategią ESG Grupy Kapitałowej Unibep.

RELACJE INWESTORSKIE

Unibep SA w sposób profesjonalny komunikuje się z przedstawicielami rynku kapitałowego, w tym analitykami sell-side oraz zarządzającymi funduszami inwestycyjnymi.

Materiały inwestorskie, takie jak factsheet, prezentacja oraz nagranie konferencyjne są aktualizowane i udostępniane na stronie internetowej, w sekcji poświęconej relacjom inwestorskim. Strona relacji inwestorskich jest ponadto na bieżąco aktualizowana o raporty okresowe i bieżące czy informacje o walnych zgromadzeniach. Ponadto spółka, mając na uwadze aspekty ESG, publikuje Raport Zrównoważonego Rozwoju Grupy Unibep, koncentrujący się na aspektach środowiskowych, społecznych i związanych z ładem korporacyjnym.

Spółka uczestniczy w wydarzeniach i konferencjach organizowanych przez domy maklerskie. Unibep jest uczestnikiem Programu Wsparcia Pokrycia Analitycznego GPW, dzięki czemu informacja o spółce trafia do szerokiego grona inwestorów, zarówno instytucjonalnych, jak i indywidualnych. Rekomendacje są sporządzane przez DM Noble Securities.

7.5 WŁADZE SPÓŁKI

ZARZĄD

Zarząd UNIBEP SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statut Spółki, Regulamin Zarządu. W swojej pracy Zarząd stosuje się również do zasad „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW”. Zgodnie ze Statutem, Zarząd Spółki składa się z jednego lub większej liczby członków. Członków Zarządu, w tym Prezesa Zarządu powołuje i odwołuje Rada Nadzorcza na wspólną trzyletnią kadencję. Liczbę członków Zarządu określa Rada Nadzorcza.

W roku 2023 r. miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- od dnia 1 stycznia 2023 roku Pan Przemysław Wojciech Janiszewski został powołany do Zarządu Spółki, na Członka Zarządu;
- od dnia 9 maja 2023 roku pan Leszek Marek Gołąbiecki zmienił funkcję z Prezesa Zarządu na Wiceprezesa Zarządu Spółki;
- od dnia 9 maja 2023 roku pan Dariusz Jacek Blocher został powołany do Zarządu Spółki, na Prezesa Zarządu;
- ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2023 roku pan Sławomir Kiszycki zrezygnował z członkostwa w zarządzie Spółki.

W roku 2024 miały miejsce następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki:

- od dnia 1 marca 2024 roku Pan Andrzej Piotr Sterczyński został powołany do Zarządu Spółki, na Członka Zarządu;
- z dniem 5 marca 2024 roku Pan Przemysław Wojciech Janiszewski zrezygnował z członkostwa w Zarządzie Spółki,
- z dniem 23 kwietnia 2024 roku Pan Krzysztof Mikołajczyk zrezygnował z członkostwa w Zarządzie Spółki.

Na dzień sporządzenia niniejszego raportu, Zarząd Spółki jest pięcioosobowy a w jego skład

wchodzą:

- Dariusz Jacek Blocher – Prezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Spółki,
- Leszek Marek Gołąbiecki – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Wykonawczego,
- Krzysztof Mikołajczyk – Wiceprezes Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Budownictwa,
- Adam Poliński – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Oddziału Infrastruktury,
- Andrzej Piotr Sterczyński – Członek Zarządu, pełniący jednocześnie funkcję Dyrektora Finansowego.

W dniu 16.05.2023 roku Zarząd został powołany na nową VII kadencję rozpoczynającą się z chwilą odbycia się Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. zatwierdzającego rok obrotowy 2022. Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. zatwierdzające rok obrotowy 2022 odbyło się w dniu 21.06.2023 roku.

Zarząd Spółki prowadzi sprawy Spółki i reprezentuje ją na zewnątrz. Wszelkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki niezastrzeżone ustawą lub Statutem do kompetencji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej należą do zakresu działania Zarządu.

Uchwały Zarządu Spółki zapadają bezwzględną większością głosów. W przypadku równości głosów decyduje głos Prezesa Zarządu.

Zarząd jest uprawniony do wypłaty akcjonariuszom zaliczki na poczet przewidywanej dywidendy na koniec roku obrotowego, jeżeli Spółka posiada środki wystarczające na wypłatę oraz spełnione zostały inne przesłanki wskazane w Polityce dywidendowej przyjętej przez Spółkę w dniu 9 listopada 2021 roku. Wypłata zaliczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu Spółki uprawnieni są: Prezes Zarządu samodzielnie bądź dwaj członkowie Zarządu działający łącznie, członek Zarządu działający łącznie z prokurentem lub dwaj prokurenci łącznie. Statut Spółki nie przewiduje specjalnych uprawnień dla osób zarządzających Spółką, w szczególności osoby zarządzające Spółką, nie są uprawnione do podejmowania decyzji o emisji lub wykupie akcji.

Regulamin Zarządu określa szczegółowo tryb działania Zarządu. Regulamin uchwała Zarząd, a zatwierdza Rada Nadzorcza. W umowie między Spółką a członkiem Zarządu, jak również w sporze z nim, Spółkę reprezentuje Rada Nadzorcza albo pełnomocnik powołany uchwałą Walnego Zgromadzenia. W tym samym trybie dokonuje się innych czynności związanych ze stosunkiem pracy lub innym stosunkiem prawnym łączącym członka Zarządu ze Spółką.

Do uprawnień Rady Nadzorczej należy również zawieranie umów z członkami Zarządu Spółki oraz ustalanie wynagrodzenia Prezesa i członków Zarządu Spółki oraz zasad ich premiowania, a także wykonywanie względem członków Zarządu w imieniu Spółki uprawnień wynikających ze stosunku pracy. Zarząd Spółki nie posiada szczególnych uprawnień związanych z emisją lub wykupem akcji.

Umowy zawarte między UNIBEP S.A. a osobami zarządzającymi

Od dnia 20 stycznia 2022 roku w Spółce dokonano rozdzielania źródeł wynagradzania członków Zarządu w oparciu o dwie formy wynagradzania, tj. na podstawie powołania (Ad. 1) oraz na podstawie umowy o pracę (Ad. 2).

Określone w styczniu 2022 roku źródła wynagradzania członków Zarządu w oparciu o dwie formy

wynagradzania, obowiązywały przez cały 2023 rok.

Ad 1.

Wynagrodzenie przysługujące Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu i Członkom Zarządu z tytułu powołania określone zostało w formie stawek miesięcznych.

Prezesowi Zarządu, Wiceprezesom Zarządu i Członkom Zarządu w związku z pełnioną funkcją w Zarządzie, przysługuje premia roczna liczona procentowo od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP za każdy rok obrotowy pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.

W dniu 26 stycznia 2023 roku Rada Nadzorcza Spółki dokonała zmiany zasad premiowania członków Zarządu i ustalono, że członkom Zarządu w związku z pełnioną funkcją w Zarządzie, przysługuje premia roczna liczona procentowo od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za każdy rok obrotowy, pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Zgodnie z postanowieniami Uchwał Rady Nadzorczej:

- a) Prezesowi Zarządu UNIBEP S.A. Panu Leszkowi Markowi Gołąbieckiemu i Wiceprezesom Zarządu UNIBEP S.A. Panu Sławomirowi Kiszyckiemu i Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi za 2022 rok i za lata kolejne przysługuje premia roczna w wysokości 1,5%,
- b) Członkowi Zarządu UNIBEP S.A. Panu Adamowi Polińskiemu za 2022 rok i za lata kolejne przysługuje premia roczna w wysokości 1%.
- c) Członkowi Zarządu UNIBEP S.A. Panu Przemysławowi Wojciechowi Janiszewskiemu począwszy od roku 2023 przysługuje premia roczna w wysokości 1%.

W dniu 16 maja 2023 roku, Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. na mocy podjętych uchwał ustaliła zasady wynagradzania i premiowania z tytułu powołania Prezesa Zarządu, Wiceprezesów Zarządu i Członków Zarządu.

Zgodnie z tymi Uchwałami ustalono wysokość miesięcznego wynagrodzenia z tytułu powołania Prezesa Zarządu Pana Dariusza Jacka Blochera, Wiceprezesa Zarządu Pana Leszka Marka Gołąbieckiego, Wiceprezesa Zarządu Pana Sławomira Kiszyckiego, Wiceprezesa Zarządu Pana Krzysztofa Mikołajczyka, Członka Zarządu Pana Adama Polińskiego i Członka Zarządu Pana Przemysława Wojciecha Janiszewskiego.

Zgodnie z postanowieniami w/w Uchwał Rady Nadzorczej:

- a) Prezesowi Zarządu UNIBEP S.A. Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi i Wiceprezesom Zarządu UNIBEP S.A. Panu Leszkowi Markowi Gołąbieckiemu, Panu Sławomirowi Kiszyckiemu i Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi, przysługuje premia roczna w wysokości 1,5%, liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za każdy rok obrotowy, pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.
- b) Członkowi Zarządu UNIBEP S.A. Panu Adamowi Polińskiemu i Panu Przemysławowi Wojciechowi Janiszewskiemu przysługuje premia roczna w wysokości 1%, liczona od skonsolidowanego zysku netto Grupy Kapitałowej UNIBEP przypadającego akcjonariuszom jednostki dominującej za każdy rok obrotowy, pod warunkiem zrealizowania przyjętego na dany rok przez Zarząd i Radę Nadzorczą planu finansowego Grupy Kapitałowej UNIBEP.

Nazwisko Imię	Wynagrodzenie
WYNAGRODZENIE ZARZĄDU UNIBEP SA ZA OKRES: 01.01.2023 ROKU – 31.12.2023 ROKU Z TYTUŁU POWOŁANIA	
Gołąbiecki Leszek	507 600,00
Kiszycki Sławomir	487 800,00
Mikołajczyk Krzysztof	453 600,00
Janiszewski Przemysław	348 000,00
Blocher Dariusz	389 471,47
Poliński Adam	348 000,00
Razem:	2 534 471,47

Ad 2.

Wynagrodzenie przysługujące członkom Zarządu z tytułu umów o pracę zawartych na czas nie-
określony określone zostało w formie stawek miesięcznych.

- Pan Dariusz Jacek Blocher zatrudniony na stanowisku Dyrektora Spółki
- Pan Leszek Marek Gołąbiecki zatrudniony na stanowisku Dyrektora Wykonawczego
- Pan Sławomir Kiszycki zatrudniony na stanowisku Dyrektora Finansowego
- Pan Krzysztof Mikołajczyk zatrudniony na stanowisku Dyrektora Budownictwa
- Pan Adam Poliński zatrudniony na stanowisku Dyrektora Oddziału Infrastruktury
- Pan Przemysław Wojciech Janiszewski zatrudniony na stanowisku Dyrektora Budownictwa Energetyczno – Przemysłowego

W/w pracownikom, w przypadku rozwiązania umowy o pracę za wypowiedzeniem pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie pracownika, pracodawca zobowiązany był do wypłacenia pracownikowi rekompensaty w wysokości 3-krotnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia pracownika. W kwocie rekompensaty mieściło się odszkodowanie za powstrzymywanie się od działalności konkurencyjnej oraz kwota odprawy pieniężnej należnej Pracownikowi w związku z rozwiązaniem umowy o pracę za wypowiedzeniem z przyczyn nie dotyczących pracownika na podstawie obowiązujących przepisów.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy (zakaz konkurencji obowiązuje przez cały czas trwania stosunku pracy) oraz umowy o zakazie konkurencji po ustaniu zatrudnienia (zakaz konkurencji obowiązywał przez 6 miesięcy po ustaniu stosunku pracy). Pracownikom przysługiwało przez okres trwania zakazu konkurencji odszkodowanie w wysokości 60% wynagrodzenia otrzymanego przez pracownika przed ustaniem stosunku pracy przez okres sześciu miesięcy, które powinno być wypłacone pracownikowi w sześciu równych ratach w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, w drodze przelewu na rachunek wskazany przez pracownika.

Nazwisko Imię	Wynagrodzenia (umowa o pracę)	Nagroda za 2022 rok	Razem
WYNAGRODZENIE ZARZĄDU UNIBEP SA ZA OKRES: 01.01.2023 ROKU – 31.12.2023 ROKU Z TYTUŁU UMÓW O PRACĘ			
Gołąbiecki Leszek	300 000,00		300 000,00
Kiszycki Sławomir	240 000,00		240 000,00
Mikołajczyk Krzysztof	239 061,56		239 061,56
Janiszewski Przemysław	219 843,81	300 000,00	519 843,81
Blocher Dariusz	239 634,44		239 634,44
Poliński Adam	216 000,00		216 000,00
Razem:	1 454 539,81	300 000,00	1 754 539,81

Wiceprezes Zarządu UNIBEP SA Pan Sławomir Kiszycki za 2023 rok otrzymał wynagrodzenie w UNIHOUSE SA w wysokości 40 000 zł. netto z tytułu zawartej umowy współpracy pomiędzy UNIHOUSE SA a Sławomirem Kiszyckim prowadzącym działalność pod firmą SMK Kiszycki.

W pozostałym zakresie osoby zarządzające nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach zależnych od UNIBEP SA.

Zmiany w 2024 roku w obszarze wynagradzania i premiowania członków Zarządu

Rada Nadzorcza Spółki w dniu 20 lutego 2024 roku podjęła decyzję o ustaleniu od dnia 1 marca 2024 roku członkom Zarządu: Dariuszowi Jackowi Blocherowi, Leszkowi Markowi Gołąbieckiemu, Krzysztofowi Mikołajczykowi, Adamowi Polińskiemu, Andrzejowi Piotrowi Sterczyńskiemu prawa do wynagrodzenia i premiowania wyłącznie w oparciu o stosunek pracy.

Wynagrodzenie przysługujące w/w członkom Zarządu z tytułu umów o pracę zawartych na czas nieokreślony określone zostało w formie stawek miesięcznych.

Działając na podstawie upoważnienia Walnego Zgromadzenia Spółki UNIBEP SA z siedzibą w Bielsku Podlaskim w sprawie przyjęcia Polityki wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających UNIBEP S.A. („Polityka Wynagrodzeń”) do uszczegółowienia jej elementów, Rada Nadzorcza Spółki w dniu 20 lutego 2024 roku wprowadziła nowe zasady premiowania członków Zarządu, przyjmując uszczegółowienie elementów Polityki Wynagrodzeń w zakresie opisu zmiennych składników wynagrodzenia, które mogą zostać przyznane członkom Zarządu.

W/w Uchwała Rady zmieniająca zasady premiowania członków Zarządu ma charakter warunkowy i wejdzie w życie pod warunkiem i z dniem podjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwały w sprawie przyjęcia zmian do Polityki Wynagrodzeń, w brzmieniu pozytywnie zaopiniowanym przez Radę Nadzorczą w dniu 20 lutego 2024 roku. Rada Nadzorcza postanowiła, że w przypadku nieprzyjęcia przez Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki zmian Polityki Wynagrodzeń, o których mowa powyżej, obowiązywać będą dotychczasowe zasady premiowania członków Zarządu.

Zgodnie z nowymi zasadami premiowania członków Zarządu:

Wynagrodzenie Zmienne członka Zarządu składa się z następujących elementów:

- I. Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego,
- II. Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego.

Okresem rozliczeniowym dla Krótkoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest rok obrotowy. Okresem rozliczeniowym dla Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest okres trzech lat kalendarzowych, z zastrzeżeniem, że pierwszy okres rozliczeniowy obejmuje lata 2024-2026.

Ad. I.) Krótkoterminowe Wynagrodzenie Zmienne składa się w następujących składnikach:

1. Premii za realizację Zadań indywidualnych,
2. Premii za realizację Wskaźników finansowych,
3. Premii za przekroczenie realizacji Wskaźników finansowych,
4. Prowizji od wyniku.

Członek Zarządu ma prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia zmiennego pod warunkiem uzyskania przez Spółkę wysokości Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji UNIBEP SA na poziomie przekraczającym 50%. Przekroczenie realizacji Wskaźnika zmiany wartości kursu akcji UNIBEP SA o ponad 100% nie powoduje zwiększenia Wartości Długoterminowego Wynagrodzenia

Zmiennego. Wysokość Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego jest uwarunkowana poziomem procentowego wskaźnika realizacji zmiany wartości kursu akcji UNIBEP SA.

W związku z zawarciem z Prezesem Zarządu Dyrektorem Spółki Panem Dariuszem Jackiem Blocherem Umowy uczestnictwa w Programie Motywacyjnym UNIBEP SA opartym o akcje własne Spółki, dotyczącej lat oceny 2024, 2025, 2026, Rada Nadzorcza ustaliła, iż Prezesowi Zarządu Dyrektorowi Spółki Panu Dariuszowi Jackowi Blocherowi nie przysługuje prawo do Długoterminowego Wynagrodzenia Zmiennego za Okres rozliczeniowy obejmujący lata obrotowe 2024-2026.

W/w pracownikom, w przypadku rozwiązania z Pracownikiem umowy o pracę za wypowiedzeniem Pracodawcy z przyczyn nie leżących po stronie Pracownika, Pracodawca wypłaci rekompensatę w wysokości 1-miesięcznego wynagrodzenia zasadniczego określonego w umowie o pracę w miesiącu poprzedzającym rozwiązanie umowy o pracę. W szczególnie uzasadnionych wypadkach Pracodawca może przyznać Pracownikowi rekompensatę pomimo rozwiązania umowy z Pracownikiem w inny sposób niż określony powyżej.

W/w pracownicy zawarli ze Spółką umowy o zakazie konkurencji w czasie trwania stosunku pracy i po ustaniu zatrudnienia. Zakaz konkurencji obowiązuje Pracownika przez okres sześciu miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia ostatniej obowiązującej Umowy o pracę. W czasie obowiązywania zakazu konkurencji, wchodzącego w życie po ustaniu ostatniej Umowy o pracę, Spółka zobowiązana będzie do wypłaty na rzecz Pracownika odszkodowania z tytułu powstrzymania się przez Pracownika od działalności konkurencyjnej. Odszkodowanie zostanie obliczone jako równoważność 25% wynagrodzenia otrzymanego przez Pracownika przed rozwiązaniem lub wygaśnięciem ostatniej Umowy o pracę, za okres bezpośrednio poprzedzający rozwiązanie lub wygaśnięcie ostatniej Umowy o pracę i odpowiadający ilości miesięcy obowiązywania zakazu konkurencji po ustaniu stosunku pracy. Odszkodowanie będzie płatne w równych ratach miesięcznych.

W/w pracownikom przysługuje prawo do korzystania z samochodu służbowego w celach służbowych i prywatnych na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

Pracodawca zapewnił w/w pracownikowi telefony komórkowe oraz komputery osobiste do korzystania w celach służbowych.

W/w pracownicy są uprawnieni do udziału na koszt pracodawcy w szkoleniach oraz innych przedsięwzięciach, mających na celu podnoszenie ich kwalifikacji.

Pracownicy mogą partycypować w systemie prywatnej opieki zdrowotnej na zasadach obowiązujących u pracodawcy.

Pracownikom przysługuje:

1. pokrycie lub zwrot udokumentowanych niezbędnych wydatków poniesionych w związku z wykonywaniem obowiązków służbowych,
2. pokrycie lub zwrot kosztów podróży służbowych na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawnych.

RADA NADZORCZA

Rada Nadzorcza UNIBEP SA działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Statut Spółki, Regulamin Rady Nadzorczej. W swojej pracy Rada Nadzorcza stosuje się również do zasad Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW. Rada Nadzorcza składa się z 5 do 7 członków, powoływanych i odwoływanych przez Walne Zgromadzenie na okres wspólnej trzyletniej kadencji. W przypadku głosowania grupami Walne Zgromadzenie określa liczebność Rady Nadzorczej na daną kadencję uchwałą przed przystąpieniem do wyborów. Do Rady Nadzorczej powinno być po-

wołanych przynajmniej 2 członków niezależnych. Członkami niezależnymi Rady Nadzorczej są osoby spełniające łącznie:

- a) kryteria niezależności w rozumieniu zasad ładu korporacyjnego obowiązujących spółki dopuszczone do obrotu na krajowym rynku regulowanym, oraz
- b) kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu.

Każdy akcjonariusz może zgłaszać na piśmie Zarządowi Spółki kandydatów na członka niezależnego Rady Nadzorczej, nie później niż na 7 dni roboczych przed terminem Walnego Zgromadzenia, które ma dokonać wyboru takiego członka. Zgłoszenie zawiera dane personalne kandydata oraz uzasadnienie kandydatury wraz z opisem kwalifikacji i doświadczeń zawodowych kandydata. Do zgłoszenia załącza się pisemne oświadczenie zainteresowanej osoby wyrażające zgodę na kandydowanie do Rady Nadzorczej i potwierdzające spełnianie przez nią kryteriów niezależności, jak również zawierające zobowiązanie do niezwłocznego zawiadomienia o przypadku utraty cech niezależności. W przypadku niezgłoszenia w powyższym trybie kandydatur spełniających kryteria niezależności, kandydata na członka niezależnego Rady Nadzorczej zgłasza Zarząd Spółki podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Od początku 2023 roku w skład Rady Nadzorczej Spółki VI kadencji wchodziło:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Maria Skowrońska – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Wojciech Jacek Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
4. Jarosław Bełdowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
5. Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
6. Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
7. Dariusz Marian Kacprzyk – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny).

W dniu 26 stycznia z dniem 27 stycznia 2023 roku Pan Dariusz Marian Kacprzyk złożył rezygnację z członkostwa w Radzie Nadzorczej Spółki. W dniu 1 marca 2023 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki powołało na Członka Rady Nadzorczej Pana Jakuba Marka Karnowskiego.

W dniu 21 czerwca 2023 roku Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy podjęło uchwałę w przedmiocie wyboru Rady Nadzorczej Spółki na VII kadencję w niezmienionym składzie.

Skład Rady Nadzorczej aktualny na dzień 31 grudnia 2023 roku oraz na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawia się następująco:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Maria Skowrońska – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Wojciech Jacek Stajkowski – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
4. Jarosław Bełdowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
5. Michał Kołosowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
6. Paweł Markowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny),
7. Jakub Marek Karnowski – Członek Rady Nadzorczej (członek niezależny).

Rada Nadzorcza odbywa posiedzenia, co najmniej raz na 3 miesiące. Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego Zastępca mają obowiązek zwołać posiedzenie Rady Nadzorczej, także na pisemny wniosek członka Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółki. Posiedzenie powinno się odbyć w ciągu dwóch tygodni od chwili otrzymania wniosku.

Członkowie Rady mogą brać udział w posiedzeniach Rady wykorzystując środki bezpośredniego porozumiewania się na odległość, o ile takie środki pozwalają na jednoczesną komunikację i identyfikację wszystkich osób uczestniczących w posiedzeniu (np. telekonferencja, wideokonferencja),

a w zawiadomieniu o posiedzeniu Rady zostanie podana informacja o możliwości udziału w posiedzeniu Rady w taki sposób.

Członek Rady Nadzorczej może oddać swój głos na piśmie za pośrednictwem innego członka Rady Nadzorczej. Oddanie głosu na piśmie nie może dotyczyć spraw wprowadzonych do porządku obrad na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza może podejmować uchwały poza posiedzeniem w trybie pisemnym lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość. Uchwała jest ważna, gdy wszyscy członkowie Rady Nadzorczej zostali powiadomieni o treści projektu uchwały.

Dla ważności uchwał Rady Nadzorczej wymagane jest pisemne zaproszenie na posiedzenie wszystkich członków Rady i obecność na posiedzeniu Rady, co najmniej połowy jej członków, o ile przepisy Kodeksu spółek handlowych nie stanowią inaczej. Uchwały Rady Nadzorczej zapadają bezwzględną większością oddanych głosów. W razie równej liczby głosów, decyduje głos Przewodniczącego Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza przyjmuje na mocy uchwały swój regulamin wewnętrzny. Spółka komunikuje zmiany w składzie Rady Nadzorczej za pomocą raportów bieżących.

Nazwisko Imię	Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej UNIBEP SA	Wynagrodzenie członka Rady Nadzorczej z tytułu zatrudnienia na podstawie umowy o pracę w UNIBEP SA	Razem
WYNAGRODZENIE RADY NADZORCZEJ ZA OKRES: 01.01.2023 ROKU – 31.12.2023 ROKU UNIBEP SA			
Mikołuszek Jan	468 000,00		468 000,00
Skowrońska Beata	156 000,00		156 000,00
Stajkowski Wojciech	156 000,00	60 000,00	216 000,00
Markowski Paweł	72 000,00		72 000,00
Beldowski Jarosław	72 000,00		72 000,00
Kołosowski Michał	96 000,00		96 000,00
Karnowski Jakub	62 000,00		62 000,00
Kacprzyk Dariusz	4 354,84		4 354,84
Razem:	1 086 354,84	60 000,00	1 146 354,84

Beata Maria Skowrońska – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej UNIBEP SA, za 2023 r. otrzymała wynagrodzenie w UNIDEVELOPMENT SA, w wysokości 48 000,00 zł z tytułu członkostwa w Radzie Nadzorczej UNIDEVELOPMENT SA.

W pozostałym zakresie członkowie Rady Nadzorczej nie otrzymują wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji w jednostkach zależnych od UNIBEP SA.

KOMITETY RADY NADZORCZEJ

Zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej w ramach Rady Nadzorczej mogą być powołane komitety stałe lub ad hoc, działające jako kolegialne organy doradcze i opiniotwórcze Rady Nadzorczej. W ramach Rady Nadzorczej działają w formie stałej Komitet Audytu i Komitet Zrównoważonego Rozwoju.

Komitety powoływane są przez Radę Nadzorczą uchwałą, spośród jej członków. Komitet wybiera Przewodniczącego komitetu spośród swoich członków. W skład komitetu wchodzi od 3 do 5 członków.

Większość członków Komitetu Audytu, w tym Przewodniczący Komitetu Audytu, spełnia kryteria niezależności w rozumieniu przepisów regulujących zasady funkcjonowania komitetu audytu. Po-szczególني Członkowie Komitetu Audytu posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka, a także w zakresie rachunkowości, badania sprawozdań finansowych.

Komitety składają Radzie Nadzorczej roczne sprawozdanie ze swojej działalności.

Komitet Audytu VI kadencji działa od dnia 15 czerwca 2020 roku. Skład Komitetu Audytu w 2023 roku:

1. Michał Kołosowski – Przewodniczący Komitetu, członek niezależny w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach;
2. Wojciech Jacek Stajkowski – Członek Komitetu,
3. Dariusz Marian Kacprzyk, niezależny Członek Komitetu w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach,
4. w związku z rezygnacją pana Dariusza Mariana Kacprzyk z członkostwa w Radzie Nadzor-czej Spółki, Rada Nadzorcza w dniu 26 stycznia 2023 roku dokonała wyboru pana Jarosława Bełdowskiego do Komitetu Audytu. Pan Jarosław Bełdowski jest niezależnym Członkiem w roz-umieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach.

Skład Komitetu Audytu VII kadencji ukonstytuowanego w dniu 21 czerwca 2023 roku i na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawia się następująco:

1. Michał Kołosowski – Przewodniczący Komitetu, członek niezależny w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach;
2. Wojciech Jacek Stajkowski – Członek Komitetu,
3. Jarosław Bełdowski, niezależny Członek Komitetu w rozumieniu art. 129 ust. 3 ustawy z dn. 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach.

W ramach Komitetu Audytu VII kadencji Pan Wojciech Jacek Stajkowski raz Pan Michał Kołosowski posiadają wiedzę i umiejętności z zakresu branży, w której działa Spółka wynikające z posiadane-go wykształcenia i dotychczasowego przebiegu pracy zawodowej. Pan Michał Kołosowski posiada dodatkowo wiedzę i umiejętności w zakresie rachunkowości lub badania sprawozdań finansowych wynikającą również z posiadanego wykształcenia i dotychczasowego przebiegu pracy zawodowej.

Pan Wojciech Jacek Stajkowski jest absolwentem wydziału Handlu Zagranicznego Szkoły Głównej Planowania i Statystyki. Od początku kariery zawodowej był związany z handlem zagranicznym. Przez wiele lat pełnił funkcje kierownicze w przedstawicielstwach i spółkach zależnych Polimex Cekop na rynkach Bliskiego Wschodu i w Niemczech. Od roku 1996 do 2008 był związany ze spółką Grundig Polska, w której pełnił funkcję Dyrektora Zarządzającego i członka Zarządu, będąc jed-nocześnie dyrektorem dystrybucji grupy Grundig na obszarze Europy Środkowej i Wschodniej oraz członkiem Rady Nadzorczej spółki Grundig Magyarorszag. W następnych latach prowadził własną działalność gospodarczą oraz współpracował z Unibep S.A. jako pełnomocnik Zarządu ds. nowych rynków. Pełnił również funkcję przewodniczącego Komitetu Audytu Rady Nadzorczej Unibep S.A. IV kadencji. Pan Wojciech Stajkowski posługuje się językiem angielskim, niemieckim oraz rosyjskim.

Pan Michał Kołosowski zdobył dyplom magistra ekonomii – specjalność Finanse i Rachunko-wość, posiada również certyfikat Diploma in International Financial Reporting wydawanego przez Association of Chartered Certified Accountants (międzynarodowa organizacja zrzeszająca spe-cjalistów z zakresu finansów, rachunkowości i zarządzania). W latach 2000-2004 pracował jako asystent biegłego rewidenta w firmie Roedl&Partner a następnie w latach 2004-2007 zdobywał doświadczenie jako Senior Associate w PricewaterhouseCoopers. Pan Michał Kołosowski od roku 2007 jest partnerem w dziale audytu Grupy UHY ECA a także członkiem Rady Nadzorczej oraz Przewodniczącym Komitetu Audytu w Spółce Betacom S.A. Dysponuje bogatym doświadczeniem

w badaniu sprawozdań finansowych, sporządzaniu pakietów konsolidacyjnych, sporządzaniu analiz finansowych typu due diligence, przekształcaniu sprawozdań finansowych na zgodne z MSR/ MSSF oraz US GAAP. Specjalista w zakresie obsługi spółek z branży nieruchomości i real estate oraz funduszy inwestycyjnych zamkniętych. Autor licznych artykułów oraz wykładowca zagadnień z zakresu rachunkowości. Posługuje się językiem angielskim oraz niemieckim.

Do zadań Komitetu Audytu należy w szczególności:

- (a) przedstawianie Radzie Nadzorczej rekomendacji, o której mowa w art. 16 ust. 2 Rozporządzenia Nr 537/2014,
- (b) omawianie z biegłymi rewidentami Spółki, przed rozpoczęciem każdego badania rocznego sprawozdania finansowego, charakteru oraz zakresu badania,
- (c) informowanie Rady Nadzorczej o wynikach badania oraz wyjaśnianie, w jaki sposób badanie to przyczyniło się do rzetelności sprawozdawczości finansowej w Spółce, a także jaka była rola Komitetu Audytu w procesie badania,
- (d) przegląd okresowych i rocznych sprawozdań finansowych Spółki, jednostkowych i skonsolidowanych,
- (e) omawianie wszelkich problemów lub zastrzeżeń, które mogą wynikać z badania sprawozdań finansowych,
- (f) analiza uwag kierowanych do Zarządu sporządzonych przez biegłych rewidentów Spółki oraz odpowiedzi Zarządu,
- (g) przegląd transakcji z podmiotami powiązanymi,
- (h) monitorowanie skuteczności systemu kontroli wewnętrznej, zarządzania ryzykiem, nadzoru zgodności działalności z prawem (compliance) oraz funkcji audytu wewnętrznego,
- (i) akceptacja programu audytu wewnętrznego,
- (j) analiza raportów audytorów wewnętrznych Spółki oraz odpowiedzi Zarządu na te spostrzeżenia,
- (k) współpraca z komórką organizacyjną Spółki odpowiedzialną za audyt wewnętrzny, w tym opiniowanie wykonania wyznaczonych zadań,
- (l) opiniowanie poziomu wynagrodzenia oraz premii zarządzającego audytem wewnętrznym, a także uczestnictwo w podejmowaniu decyzji dotyczących powołania oraz odwoływania zarządzającego audytem wewnętrznym,
- (m) monitorowanie wykonywania czynności rewizji finansowej, w szczególności przeprowadzania przez firmę audytorską badania, z uwzględnieniem wszelkich wniosków i ustaleń Komisji Nadzoru Audytowego wynikających z kontroli przeprowadzonej w firmie audytorskiej,
- (n) kontrolowanie i monitorowanie niezależności biegłego rewidenta i firmy audytorskiej, w szczególności w przypadku, gdy na rzecz Spółki świadczone są przez firmę audytorską inne usługi niż badanie,
- (o) dokonywanie oceny niezależności biegłego rewidenta oraz wyrażanie zgody na świadczenie przez niego dozwolonych usług niebędących badaniem w Spółce,
- (p) opracowywanie polityki i procedury wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzania badania,
- (q) opracowanie polityki świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług nie będących badaniem,
- (r) monitorowanie procesu sprawozdawczości finansowej,
- (s) przedkładanie zaleceń mających na celu zapewnienie rzetelności procesu sprawozdawczości finansowej w Spółce.
- (t) dokonywanie ustaleń we wszelkich innych kwestiach związanych z audytem Spółki, na które zwrócił uwagę Komitet Audytu lub Rada Nadzorcza.

W 2023 roku Komitet Audytu odbył 5 posiedzeń, które miały na celu realizację powierzonych mu zadań, takich jak m.in. dokonywanie analiz sprawozdań finansowych Spółki, oceny systemu zarządzania ryzykiem oraz oceny systemu kontroli wewnętrznej, analiza płynności finansowej, rekomendowanie wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej wymagane przepisami badania, anali-

za występowania transakcji z podmiotami powiązanymi

Skład Komitetu Zrównoważonego Rozwoju VII kadencji ukonstytuowanego w dniu 21 czerwca 2023 roku. Na dzień sporządzenia niniejszego raportu przedstawia się następująco:

1. Jan Mikołuszko – Przewodniczący Komitetu
2. Beata Maria Skowrońska
3. Jarosław Bełdowski
4. Paweł Markowski
5. Jakub Marek Karnowski

Zadaniem Komitetu Zrównoważonego Rozwoju jest opiniowanie i przedstawianie rekomendacji Radzie Nadzorczej w kwestiach planowanych inwestycji i dezinwestycji mających istotny wpływ na aktywa Spółki.

Do zadań tego Komitetu należy w szczególności:

- ocena wpływu planowanych i podejmowanych inwestycji i dezinwestycji na kształt aktywów Spółki i zrównoważony rozwój,
- ocena działań, umów, listów intencyjnych i innych dokumentów związanych z czynnościami mającymi na celu nabycie, zbycie, obciążenie lub inny sposób rozdysponowania istotnych aktywów Spółki,
- opiniowanie wszelkich dokumentów o charakterze strategicznym przedkładanych Radzie Nadzorczej przez Zarząd, w tym w obszarze ESG,
- opiniowanie strategii rozwoju Spółki i Grupy Unibep, w tym wieloletnich planów finansowych i długoterminowych planów, działań i celów strategicznych w obszarze ESG,
- monitorowanie, ocena i prowadzenie ewaluacji przedsięwzięć i projektów wdrażanych w ramach strategii rozwoju Spółki i Grupy Unibep,
- ocena ryzyk i szans, które mogą wpływać na realizację strategii rozwoju Spółki i Grupy Unibep.

W 2023 roku Komitet Zrównoważonego Rozwoju spotykał się trzykrotnie. W 2023 roku w ramach Komitetu Zrównoważonego Rozwoju podejmowane były działania związane z realizacją zadań powierzonych Komitetowi, w szczególności dotyczące oceny kierunków rozwoju poszczególnych biznesów Grupy Kapitałowej i ich przewag konkurencyjnych, a także oceny stopnia wdrożenia strategii ESG w 2023 roku.

OPIS I UPRAWNIENIA WALNEGO ZGROMADZENIA, PRAWA AKCJONARIUSZY ORAZ ZMIANA STATUTU

Opis sposobu działania Walnego Zgromadzenia

Walne Zgromadzenie UNIBEP SA działa zgodnie z Kodeksem Spółek Handlowych, Statutem Spółki, Regulaminem Walnego Zgromadzenia, a także uwzględnia zasady zawarte w zasadach ładu korporacyjnego przyjętych przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Wszystkie dokumenty korporacyjne oraz informacje o terminie, porządku obrad, podjętych uchwałach są dostępne na stronie internetowej Spółki www.unibep.pl (w dziale Relacje Inwestorskie). Zwyczajne Walne Zgromadzenie jest zwoływane przez Zarząd w ciągu 6 miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołuje Zarząd lub Rada Nadzorcza lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej połowę kapitału zakładowego lub co najmniej połowę ogółu głosów w spółce. Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej 1/20 (jedną dwudziestą) kapitału zakładowego mogą żądać zwołania przez Zarząd Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w porządku obrad tego Zgromadzenia. Żądanie zwołania Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia i umieszczenia określonych spraw w jego porządku obrad należy złożyć Zarządowi na piśmie lub w postaci elektronicznej. Zarząd powi-

nien zwołać Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie w terminie dwóch tygodni od daty przedstawienia żądania. Na stronie internetowej Spółki znajduje się specjalny adres e-mail (wza@unibep.pl), który może być wykorzystywany w przypadkach przewidzianych w Kodeksie spółek handlowych w związku z Walnym Zgromadzeniem. Walne Zgromadzenia odbywają się w siedzibie Spółki albo w Warszawie. Walne Zgromadzenie może podejmować uchwały jedynie w sprawach objętych porządkiem obrad. Rada Nadzorcza lub akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą żądać umieszczenia określonych spraw w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia. Żądanie powinno zostać zgłoszone Zarządowi nie później niż na 21 dni przed wyznaczonym terminem Zgromadzenia. Żądanie powinno zawierać uzasadnienie lub projekt uchwały dotyczącej proponowanego punktu porządku obrad. Żądanie może zostać złożone w postaci elektronicznej.

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz innych spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa, należy:

1. rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółki oraz sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy,
2. powzięcie uchwały o podziale zysków albo o pokryciu strat,
3. udzielenie członkom organów spółki absolutorium z wykonywania przez nich obowiązków,
4. powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki,
5. powzięcie uchwały o połączeniu z inną Spółką i przekształceniu Spółki,
6. powzięcie uchwały o rozwiązaniu i likwidacji Spółki,
7. powzięcie uchwały o emisji warrantów subskrypcyjnych oraz obligacji zamiennych i obligacji z prawem pierwszeństwa,
8. powzięcie uchwały o zbyciu i wydzierżawieniu przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
9. wszelkie postanowienia dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu Spółki lub sprawowaniu zarządu lub nadzoru,
10. podjęcie uchwały o przymusowym wykupie akcji w trybie art. 418 Kodeksu spółek handlowych,
11. powoływanie i odwoływanie członków Rady Nadzorczej.

W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o przeznaczeniu części zysku lub całego zysku na wypłatę dla akcjonariuszy, do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy określenie dnia, według którego ustala się listę akcjonariuszy uprawnionych do dywidendy za dany rok obrotowy (dzień dywidendy) oraz wskazanie dnia wypłaty dywidendy. Nabycie lub zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości nie wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia.

Inne prawa akcjonariuszy i sposób ich wykonywania

Akcjonariusz lub akcjonariusze reprezentujący co najmniej jedną dwudziestą kapitału zakładowego mogą przed terminem Walnego Zgromadzenia zgłaszać spółce na piśmie lub przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad Walnego Zgromadzenia lub spraw, które mają zostać wprowadzone do porządku obrad.

Każdy z akcjonariuszy może podczas Walnego Zgromadzenia zgłaszać projekty uchwał dotyczące spraw wprowadzonych do porządku obrad.

Prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu mają tylko osoby będące akcjonariuszami spółki w Dniu Rejestracji. Dniem rejestracji uczestnictwa na Walnym Zgromadzeniu jest dzień przypadający a szesnaście (16) dni przed Walnym Zgromadzeniem.

Uprawnieni z świadectw tymczasowych oraz zastawnicy i użytkownicy, którym przysługuje prawo głosu, mają prawo uczestniczenia w Walnym Zgromadzeniu, jeżeli są wpisani do księgi akcyjnej co najmniej na tydzień przed odbyciem Walnego Zgromadzenia.

Akcjonariusz będący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu osobiście lub przez pełnomocnika. Akcjonariusz niebędący osobą fizyczną może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu oraz wykonywać prawo głosu przez osobę uprawnioną do składania oświadczeń woli w jego imieniu lub przez pełnomocnika.

Opis zasad zmiany statutu Emitenta

Do kompetencji Walnego Zgromadzenia, oprócz innych spraw zastrzeżonych w obowiązujących przepisach prawa, należy powzięcie uchwały o zmianie Statutu Spółki. Uchwały Walnego Zgromadzenia zapadają bezwzględną większością głosów, chyba, że Statut lub Kodeks spółek handlowych przewidują wymogi surowsze. Statut Spółki nie przewiduje surowszych wymogów odnośnie głosowania nad uchwałą o zmianie Statutu Spółki.

Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę w sprawie istotnej zmiany przedmiotu działalności Spółki bez obowiązku wykupu akcjonariuszy nie zgadzających się na zmianę, jeżeli uchwała podjęta będzie większością 2/3 głosów w obecności akcjonariuszy reprezentujących, co najmniej połowę kapitału zakładowego.

POLITYKA WYNAGRODZEŃ

W UNIBEP S.A. przyjęty został dokument „Polityka wynagrodzeń organów nadzorujących i zarządzających UNIBEP S.A.” (Polityka Wynagrodzeń). Niniejsza Polityka Wynagrodzeń z późniejszymi zmianami weszła w życie z dniem 15 czerwca 2020 roku. Zarząd pozytywnie ocenia przyjętą Politykę Wynagrodzeń z punktu widzenia realizacji jej celów, w szczególności długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wynagrodzenie osób nadzorujących

W odniesieniu do osób nadzorujących Polityka Wynagrodzeń określa, iż ustalanie zasad wynagrodzenia dla członków Rady Nadzorczej z tytułu pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia Spółki. Poziom wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego sprawowania nadzoru nad Spółką. Wynagrodzenie tych osób powinno być adekwatne do powierzonego poszczególnym członkom Rady zakresu zadań a także powinno uwzględniać pełnienie dodatkowych funkcji. Jednocześnie wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej nie powinno być uzależnione od opcji i innych instrumentów pochodnych, ani jakichkolwiek innych zmiennych składników, oraz nie powinno być uzależnione od wyników Spółki. Do głównych elementów systemu wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej należą:

- stałe miesięczne wynagrodzenie,
- świadczenia dodatkowe.

Wynagrodzenie osób zarządzających

W odniesieniu do osób zarządzających Polityka Wynagrodzeń przewiduje, iż organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania członków Zarządu z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie jest Rada Nadzorcza. Wynagrodzenie członków Zarządu powinno odpowiadać wielkości przedsiębiorstwa i pozostawać w rozsądnym stosunku do wyników ekonomicznych Spółki, przy czym poziom wynagrodzenia członków Zarządu powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzyma-

nia i motywacji osób niezbędnych dla właściwego kierowania Spółką. Przy ustalaniu i weryfikacji wysokości wynagrodzenia członków Zarządu, Rada Nadzorcza powinna uwzględniać w szczególności zakres obowiązków i odpowiedzialności, nakład pracy niezbędny do prawidłowego wykonywania powierzonych zakresu obowiązków oraz poziom wynagrodzeń na podobnym stanowisku stosowany przez inne podmioty funkcjonujące na rynku. Programy motywacyjne powinny uzależniać poziom wynagrodzenia członków Zarządu od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Wynagrodzenia kluczowych menedżerów

W odniesieniu do kluczowych menedżerów Polityka Wynagrodzeń wskazuje, iż organem uprawnionym do ustalania zasad wynagradzania kluczowych menedżerów jest Zarząd, który ustala wynagrodzenie w oparciu o obowiązujący w Spółce Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, Regulamin premiowania pracowników na stanowiskach nierobotniczych. Wynagrodzenie kluczowych menedżerów powinno odpowiadać wielkości przedsiębiorstwa i pozostawać w rozsądnym stosunku do wyników ekonomicznych Spółki, przy czym poziom wynagrodzenia kluczowych menedżerów powinien być wystarczający dla pozyskania, utrzymania i motywacji osób niezbędnych dla właściwego kierowania Spółką. Przy ustalaniu i weryfikacji wysokości wynagrodzenia kluczowych menedżerów Spółka powinna uwzględniać w szczególności zakres obowiązków i odpowiedzialności, nakład pracy niezbędny do prawidłowego wykonywania powierzonych zakresu obowiązków oraz poziom wynagrodzeń na podobnym stanowisku stosowany przez inne podmioty funkcjonujące na rynku. Programy motywacyjne powinny uzależniać poziom wynagrodzenia kluczowych menedżerów od rzeczywistej, długoterminowej sytuacji finansowej Spółki oraz długoterminowego wzrostu wartości dla akcjonariuszy i stabilności funkcjonowania przedsiębiorstwa.

Do głównych elementów systemu wynagrodzeń kluczowych menedżerów w 2023 roku należały:

- stałe miesięczne wynagrodzenie zasadnicze,
- premia miesięczna,
- premia za wyniki,
- świadczenia dodatkowe.

Kluczowym menedżerom przysługiwała premia miesięczna uzależniona od terminowego i jakościowego wykonywania zadań ustalonych zakresem czynności, przyznawana i wypłacana na zasadach szczegółowo określonych w Regulaminie premiowania pracowników na stanowiskach nierobotniczych. Jednocześnie kluczowym menedżerom przysługuje premia za wyniki uzależniona od określonych przez Zarząd celów finansowych lub rzeczowych w ramach nadzorowanych obszarów, przyznawana i wypłacana na zasadach szczegółowo określonych w Regulaminie premii za wyniki. Świadczenia dodatkowe dla kluczowych menedżerów mogą obejmować samochód służbowy, narzędzia i urządzenia techniczne niezbędne do wykonywania obowiązków, pokrycie kosztów podróży służbowych i reprezentacji w zakresie i wysokości odpowiedniej do powierzonych funkcji, prywatne ubezpieczenie medyczne, szkolenia mające na celu podnoszenie kwalifikacji. Oceny efektów pracy kluczowych menedżerów dokonuje Zarząd Spółki.

W Spółce nie zostały wyodrębnione świadczenia emerytalne, jak również świadczenia o podobnym charakterze w stosunku do byłych osób zarządzających oraz nadzorujących. Ponadto spółka nie posiada organów administrujących, o których mowa w § 70 ust. 7 pkt 18 Rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie informacji bieżących i okresowych (...).

7.6 POLITYKA RÓŻNORODNOŚCI WZGLĘDEM ORGANU ZARZĄDZAJĄCEGO I NADZORUJĄCEGO

Spółka jest w trakcie opracowywania sformalizowanego dokumentu polityki różnorodności w po-

staci jednolitego dokumentu, niemniej jednak na przestrzeni lat wypracowane zostały pewne reguły postępowania w tym zakresie, w tym opisane zasady postępowania pt. „Wspólnota zasad i celów”, z którym zapoznawany jest każdy nowo zatrudniony pracownik firmy.

Ze względu na umiejscowienie siedziby firmy na Podlasiu, które jest uważane za tygiel narodowościowy, kulturowy i społeczny, pracownicy i członkowie organów Spółki to osoby pochodzące z różnych środowisk i kultur, reprezentujące różne style myślenia i punkty widzenia oraz posiadające różne doświadczenia życiowe i zawodowe. W gronie pracowników i organów Spółki istnieje zróżnicowanie wiekowe. W Grupie Unibep oprócz pracowników będących pomiędzy trzydziestym, a pięćdziesiątym rokiem życia, którzy stanowią najliczniejszą grupę wiekową ponad **64%**, Spółka zatrudnia ok. **18%** osób będących powyżej pięćdziesiątego roku życia. Ponad **18%** zatrudnionych stanowią pracownicy poniżej trzydziestego roku życia. Grupa Unibep zatrudnia zarówno kobiety, jak i mężczyzn na stanowiskach kierowniczych średniego i wyższego szczebla, jak i na stanowiskach specjalistycznych. **Kobiety w Grupie UNIBEP stanowią ok. 40% ogółu pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych.**

Zróżnicowanie na rynku pracy, Spółka stara się umiejętnie wykorzystać, wierząc, że działania promujące różnorodność pomagają tworzyć współpracujący i uzupełniający się zespół.

Zgodnie z przyjętymi zasadami w Unibep jakakolwiek dyskryminacja w zatrudnieniu, bezpośrednia lub pośrednia, w szczególności ze względu na płeć, wiek, niepełnosprawność, rasę, religię, narodowość, przekonania polityczne, przynależność związkową, pochodzenie etniczne, wyznanie, orientację seksualną, ze względu na zatrudnienie na czas określony lub nieokreślony, ze względu na zatrudnienie w pełnym lub niepełnym wymiarze czasu jest niedopuszczalna.

Spółka kładzie duży nacisk na politykę równego traktowania i zarządzania różnorodnością, szczególnie w obszarze rekrutacji, oceny wyników pracy, szkoleń, awansów i wynagrodzeń. Realizowane działania w obszarze różnorodności obejmują m.in. uwzględnienie jej zasad w dokumentach wewnętrznych takich jak kultura organizacyjna czy zakładowy układ zbiorowy pracy. Istotną częścią realizacji zasad w obszarze różnorodności jest tworzenie właściwej atmosfery w pracy, sprawiającej, że pracownicy czują się doceniani, szanowani oraz mają poczucie, że mogą się rozwijać i w pełni realizować swój potencjał zawodowy.

W odniesieniu do organów zarządzających i nadzorujących Spółka wyjaśnia, iż skład Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki jest zróżnicowany pod względem wykształcenia, wieku i doświadczenia zawodowego. Budownictwo jest specyficzną branżą i w doborze kadry zarządzającej Spółka kieruje się przede wszystkim obiektywnymi kryteriami, w tym kompetencjami niezbędnymi do należytego wykonywania funkcji zarządu, wiedzą, doświadczeniem czy cechami pożądanymi w branży budowlanej oraz w poszczególnych obszarach zarządzania zgodnie ze specyfiką stanowisk poszczególnych członków Zarządu Spółki. **W składzie Rady Nadzorczej kobiety stanowią 14 %.** W Zarządzie Spółki brak jest zróżnicowania pod względem płci.

Szczegółowe informacje na temat polityki różnorodności znajdują się w Raporcie Zrównoważonego Rozwoju Grupy Unibep za rok 2023 w sekcji 4.2. Różnorodność jako wartość.

7.7 INFORMACJE NT. FIRMY AUDYTORSKIEJ

Rada Nadzorcza Jednostki Dominującej w dniu 22.06.2022 roku dokonała wyboru Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna (dawniej Grant Thornton Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa) z siedzibą w Poznaniu przy ul. Abpa Antoniego Baraniaka 88E do przeprowadzenia przeglądu i badania sprawozdań finansowych na lata 2022 – 2024. Wybór firmy audytorskiej został dokonany na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu. Rekomenda-

cja Komitetu Audytu dotycząca wyboru firmy audytorskiej spełniała obowiązujące warunki. Rekomendacja została sporządzana zgodnie z „Polityką w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych UNIBEP SA oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP”.

Jednostka Dominująca zawarła w dniu 28.07.2022 roku umowę na przegląd i badanie sprawozdania jednostkowego i skonsolidowanego za lata 2022 – 2024, która określa coroczne wynagrodzenie w wysokości 443,9 tys. zł rocznie plus koszty dodatkowe (w tym: przegląd 129 tys. zł, a badanie sprawozdań 314,9 tys. zł) (w roku poprzednim było to odpowiednio: wynagrodzenie 379 tys. zł, w tym: przegląd 129 tys. zł, badanie sprawozdań 250 tys. zł).

Łączne wynagrodzenie Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna za badanie sprawozdań pozostałych spółek Grupy za 2023 rok wynosi 460,4 tys. zł plus koszty dodatkowe (w roku poprzednim było to odpowiednio: 393,3 tys. zł).

W dniu 21.11.2023 roku Unihouse SA zawarł z Grant Thornton Revisjon AS, Kirkegata 15, 0153 Oslo umowę na badanie zgodnie ze standardami norweskimi sprawozdania finansowego działalności Unihouse SA na rynku norweskim za 2023 rok, na wartość 280 tys. NOK plus koszty serwisowe.

W dniu 21.05.2021 roku Unihouse SA zawarł z Deloitte AS Dronning Eufemias gate 14, NO-0103 Oslo umowę na badanie zgodnie ze standardami norweskimi sprawozdania finansowego działalności Unihouse SA na rynku norweskim za lata 2021-2022, na wartość za 2022 rok – 265,5 tys. NOK. Firma audytorska Grant Thornton Polska Prosta Spółka Akcyjna dodatkowo świadczyła w 2023 roku usługę oceny sprawozdania o wynagrodzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej za 2022 rok na rzecz Jednostki Dominującej, na wartość 18 tys. zł.

Firmy audytorskie nie świadczyły w 2023 roku innych usług na rzecz Jednostki Dominującej i Grupy Kapitałowej.

W Grupie funkcjonuje „Polityka w zakresie wyboru firmy audytorskiej do przeprowadzenia badania ustawowego sprawozdań finansowych UNIBEP SA oraz Grupy Kapitałowej UNIBEP”, która została opracowana przez Komitet Audytu oraz przyjęta przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały w dniu 06.02.2018 roku. W/w polityka określa, że wyboru firmy Audytorskiej dokonuje Rada Nadzorcza, na podstawie rekomendacji Komitetu Audytu, który (poza przypadkiem odnowienia zlecenia badania) przedstawia Radzie Nadzorczej co najmniej dwie propozycje firm audytorskich wraz ze wskazaniem jednej z nich i uzasadnieniem swojego wyboru. Rekomendacja Komitetu Audytu musi być wolna od wpływów strony trzeciej. Do pozostałych założeń polityki należy określenie: kryteriów weryfikacji firm audytorskich, a także czasu trwania współpracy z wybraną firmą audytorską.

Ponadto w dniu 06.02.2018 roku Rada Nadzorcza przyjęła „Politykę świadczenia przez firmę audytorską przeprowadzającą badanie, przez podmioty powiązane z tą firmą audytorską oraz przez członka sieci firmy audytorskiej dozwolonych usług niebędących badaniem świadczonych na rzecz UNIBEP SA”. Głównym celem tej polityki jest wyeliminowanie zagrożenia braku niezależności w przypadku świadczenia przez biegłych rewidentów, firmy audytorskie lub członków ich sieci niektórych usług innych niż usługi badania ustawowego. W/w polityka przewiduje wskazanie usług zabronionych niebędących czynnościami rewizji finansowej, jak też usług dozwolonych niebędących czynnościami rewizji finansowej, a także określa, że świadczenie dozwolonych usług niebędących czynnościami rewizji finansowej jest możliwe wyłącznie po uprzednim zatwierdzeniu przez Komitet Audytu. Polityka obowiązuje w Spółce oraz w Grupie Kapitałowej Spółki.

8. POZOSTAŁE INFORMACJE

8.1 OPIS RYZYK I ZAGROŻEŃ

Dla Grupy Unibep, jak i dla całego sektora budowlanego, powyższe ryzyka wymagają stałego monitorowania i adaptacji strategii zarządzania ryzykiem. Zdolność do efektywnego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe, regulacje prawne oraz wyzwania operacyjne decyduje o stabilności finansowej i możliwościach rozwoju firmy. Zarządzanie ryzykiem, w tym również poprzez dywersyfikację działalności, poszukiwanie nowych rynków oraz inwestowanie w rozwój kadry i technologii, jest kluczowe dla zapewnienia długoterminowego sukcesu i wzrostu wartości dla akcjonariuszy.

- **Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną**

Dla Grupy Unibep, zmiany w sytuacji makroekonomicznej, takie jak inflacja, zmiany stóp procentowych, czy fluktuacje kursów walutowych, mogą istotnie wpływać na koszty finansowania, wartość inwestycji i popyt na budownictwo. Niepewność ekonomiczna może prowadzić do opóźnień lub anulowania projektów inwestycyjnych, co bezpośrednio wpłynie na wyniki finansowe spółki.

- **Ryzyko związane z koniunkturalnością rynku i popytem na usługi budowlane, w tym wpływem sytuacji gospodarczej na sektor budowlany**

Cykliczność rynku budowlanego oraz zmiany w popycie na usługi budowlane, wynikające z ogólnej sytuacji gospodarczej, mogą wpływać na poziom zamówień i marże Unibepu. Fazy wzrostu gospodarczego sprzyjają inwestycjom, natomiast okresy recesji mogą prowadzić do ich ograniczenia, co bezpośrednio wpływa na działalność spółki.

- **Ryzyko prawne i regulacyjne**

Unibep bierze pod uwagę ryzyko zmian w przepisach prawa budowlanego, podatkowego oraz innych regulacji wpływających na sektor. Nowe wymogi prawne mogą zwiększać koszty działalności, wprowadzać dodatkowe obciążenia administracyjne lub ograniczać możliwości rozwojowe spółki.

- **Ryzyko związane z działaniami wojennymi**

Konflikty zbrojne, zarówno lokalne, jak i międzynarodowe, mogą wpływać na stabilność dostaw surowców, koszty produkcji oraz bezpieczeństwo pracowników Unibepu, szczególnie w obszarach narażonych na działania wojenne.

- **Ryzyko kredytowe związane z możliwością pogorszenia się zdolności płatniczej kontrahentów, inwestorów, emitenta oraz zmianami w polityce kredytowej banków i dostępnością finansowania dla sektora budowlanego**

Zmiany w zdolności płatniczej kontrahentów i inwestorów, jak również zmiany w polityce kredytowej banków, mogą wpłynąć na płynność finansową Unibepu. Utrudniony dostęp do finansowania lub pogorszenie warunków kredytowych może opóźnić lub uniemożliwić realizację projektów.

- **Ryzyko operacyjne związane z realizacją projektów, obejmujące ryzyko technologiczne, gwarancyjne, opóźnienia w realizacji oraz wzrost kosztów projektu**

Ryzyko operacyjne, w tym ryzyko technologiczne, problemy związane z gwarancjami, opóźnienia w realizacji projektów i niekontrolowany wzrost kosztów oraz ryzyko w regulacji zobowiązań przez zamawiających, są kluczowymi wyzwaniami dla Unibepu. Mogą one prowadzić do zwiększenia kosztów operacyjnych i wpłynąć na rentowność i wyceny projektów.

- **Ryzyko związane z dywersyfikacją źródeł przychodów oraz ekspansją na nowe rynki i segmenty działalności**

Strategia dywersyfikacji i ekspansji Unibepu na nowe rynki i segmenty działalności niesie ze sobą ryzyko związane z nieznanymi lokalnymi warunkami, wyższymi kosztami wejścia oraz potencjalnymi trudnościami w adaptacji oferty do oczekiwań nowych klientów. Takie działania mogą również wymagać znacznych inwestycji, zanim zaczną przynosić oczekiwane rezultaty.

- **Ryzyko związane z utrudnionym dostępem do wykwalifikowanej siły roboczej, w tym z powodu migracji pracowników i zmian demograficznych**

Rynek pracy w branży budowlanej jest wysoce konkurencyjny, a zmiany demograficzne oraz migracja pracowników mogą prowadzić do braku dostępu do wykwalifikowanej siły roboczej. Dla Unibepu może to oznaczać konieczność zwiększania wynagrodzeń, aby przyciągnąć i zatrzymać pracowników, co wpłynie na koszty działalności. Ponadto, brak wykwalifikowanych pracowników może prowadzić do opóźnień w realizacji projektów i wpływać na ich jakość.

- **Ryzyko kontynuacji działalności Grupy Kapitałowej**

Wykazywane w 2023 roku wyniki finansowe wskazują na występowanie istotnej niepewności co do kontynuacji działalności Jednostki Dominującej i jej Grupy Kapitałowej. Zarząd Jednostki Dominującej jest w pełni świadomy ryzyka z tym związanego i w związku z tym podjął już w pierwszych miesiącach 2024 roku lub zamierza podjąć w najbliższych okresach szereg działań dla umocnienia pozycji finansowej Jednostki Dominującej oraz całej Grupy Kapitałowej, co szerzej zostało opisane w punkcie 1.2 Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego w ramach Skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2023. Zarząd nie widzi zagrożenia, aby ryzyko kontynuacji działalności miało się zmaterializować.

Poza ryzykami opisanymi powyżej, w sprawozdaniu przedstawione zostały także ryzyka z obszaru finansowego. Zawarte są one w punkcie 5.9 Instrumenty finansowe – ryzyka i przyjęte cele oraz metody zarządzania ryzykiem finansowym.

8.2 POSTĘPOWANIA SĄDOWE

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 151 553 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 127 029 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 182 028 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 174 883 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Podlaskim Zarządem Dróg Wojewódzkich (Inwestor), Trakcją PRKiL SA (Inwestor) oraz Spółdzielnią Mieszkaniową „Na Skraju”.

- 1) W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o.o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka. W połowie listopada 2018 r. Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum o zapłatę kary umownej w kwocie 8 286 tys. zł z tytułu odstąpienia od umowy. Na pierwszych rozprawach, które odbyły się w czerwcu oraz wrześniu 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. 26 listopada 2020 r. PZDW rozszerzyło powództwo o dodatkową kwotę 103 998 tys. zł. W dalszym toku postępowania sądowego zostali przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. W maju 2021 r. Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z pisemnych zeznań świadków, opinii Instytutu Naukowo-Badawczego oraz wyznaczył termin jednego roku na sporządzenie opinii. Sąd wydał wyrok częściowy na rzecz Unibep SA 799 tys. zł z odsetkami ustawowymi oraz na rzecz Most Sp. z o.o. w Sopocie kwotę 61 tys. zł z odsetkami 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. Obecnie trwają spotkania mediacyjne.

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

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

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

- 2) Spółka Unibep SA oraz dawniej 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 Instytut Analiz Budowlanych. Instytut przedstawił w sprawie opinii, w której uznał roszczenie dawniej Budrex Sp. z o.o. na kwotę 207 tys. zł w pozostałym zakresie uznając roszczenie za niezasadne, zaś w przypadku Unibep SA kwotę 1 995 tys. zł. Złożono zastrzeżenia do wydanej opinii we wrześniu 2020 r. W czerwcu 2021 r. biegły potwierdził ostatecznie, iż dodatkowe wynagrodzenie wykonawcy za objazdy jest należne, ale w wysokości określonej w opinii. Dnia 24 stycznia 2022 r. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, zobowiązał Instytut do zajęcia finalnego stanowiska w sprawie i zamknął rozprawę. Dnia 29 czerwca 2022 r. zapadł wyrok, zgodnie z którym Sąd zasądził od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku na rzecz Unibep SA (dawniej 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. Dnia 3 października 2022 r. złożono apelację w sprawie. Sąd Apelacyjny wydał wyrok w sprawie. Ostatecznie zasądzono kwotę 255 tys. zł na rzecz Unibep SA. w pozostałym zakresie apelacja została oddalona. Wyrok jest prawomocny. Sprawa zakończona.

Dodatkowo spółka Unibep SA. i dawniej 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. Unibep SA (dawniej Budrex Sp. z o.o.) 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, do którego Pozwany złożył sprzeciw. Postanowieniem Sądu sprawa została skierowana do mediacji, w toku której nie została zawarta ugoda. Sprawa wróciła ponownie do Sądu w toku postępowania odbyły się dwie rozprawy w lipcu i listopadzie 2023 r. oraz jedna w styczniu 2024 r., na której przesłuchiwani byli świadkowie. Kolejny termin rozprawy wyznaczony został na dzień 25 marca 2023 r.
- 4) W lutym 2024 roku wpłynął do Unibep SA pozew od Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” na kwotę 55 000 tys. zł w związku z wystąpieniem wad na inwestycji Cynamonowy Dom. W dniu 5 kwietnia 2024 roku została złożona przez Unibep SA odpowiedź na pozew. Spółka neguje zasadność roszczenia w całości. Pozew dotyczy obiektu, którego budowa została ukończona w 2013 roku, a jego odbiór został stwierdzony protokołem z 29 listopada 2013 roku. W ocenie Unibep SA zgłoszone usterki nie są wynikiem błędu wykonawczego, a leżą po stronie dokumentacji projektowej, za którą odpowiedzialność ponosi Inwestor. Część zarzucanych w pozwie wad została zgłoszona dopiero w 2023 roku. Istnieje więc znaczne prawdopodobieństwo uznania roszczeń za wygasłe lub przedawnione. Oczekujemy na dalsze działania ze strony sądu.

Szczegółowy opis pozostałych postępowań sądowych został zamieszczony w notce nr 6.35 Skonolidowanego Sprawozdania Finansowego za rok 2023.

8.3 INFORMACJA N/T DZIAŁALNOŚCI CHARYTATYWNEJ I SPONSORINGOWEJ

Pod koniec 2022 roku Grupa Unibep przyjęła Strategię ESG, w którym jednoznacznie określiła cele na lata 2023 -2025 w obszarze społecznym, środowiskowym i ładu korporacyjnego. Jednocześnie należy podkreślić, że dla Grupy Unibep od lat także niezwykle ważna jest szeroko pojęta społeczna odpowiedzialność biznesu.

Zgodnie z treściami zawartymi w strategii ESG, misją Grupy Unibep jest realizowanie inwesty-

cji budowlanych na rynku krajowym oraz na rynkach międzynarodowych zgodnie z najwyższymi, światowymi standardami jakości, z uwzględnieniem zasad zrównoważonego budownictwa, kierując się zasadami etyki zawodowej oraz dbałością o komfort i satysfakcję użytkowników.

Realizacja ww. strategii znajduje bezpośrednie odzwierciedlenie działalności charytatywnej i sponsoringowej Grupy Unibep.

Unibep SA od lat wspiera sport (głównie poprzez dofinansowanie Stowarzyszenia Tur Basket Bielsk Podlaski), aktywnie działa w rozwoju edukacji (m.in. poprzez fundowanie stypendiów dla uczniów i szeroką współpracę z polskimi uczelniami), dofinansowuje działania kulturalne, środowiskowe, instytucje potrzebujące pomocy oraz – głównie poprzez działalność Fundacji Grupy Unibep Unitalent – pomoc młodym talentom w osiągnięciu sukcesu.

Od wielu lat Grupa Unibep jest aktywnym członkiem Stowarzyszenia „Odkrywczy Diamentów”, którego celem jest wspieranie grup młodzieży, chcących wystartować w prestiżowych polskich i międzynarodowych konkursach z zakresu nauk ścisłych i technicznych. W porozumieniu z Politechniką Białostocką spółka wsparła działalność polskiej szkoły na Litwie. W ub. roku spółka wsparła Politechnikę Krakowską, która kształci ukraińskich studentów, przekazała także darowiznę na rzecz odbudowy Domu pw. Św. Marcina w obwodzie kijowskim na Ukrainie.

Fundacja Grupy Unibep Unitalent, której celem jest m.in. promocja postaw przedsiębiorczych wśród młodzieży była jednym z głównych partnerów w ogólnopolskim projekcie „Najlepsze zajęcia z przedsiębiorczości” Studenckiego Forum Business Centre Club. W 2023 roku fundacja zrealizowała projekt „Od pomysłu do biznesu” – wraz z gronem ekspertów opracowała osiem scenariuszy lekcji nowego przedmiotu w szkołach ponadpodstawowych pt. „Biznes i Zarządzanie” i zorganizowała spotkanie na ten temat. W wydarzeniu wzięło udział ok. 300 uczniów, nauczycieli ww. przedmiotu, przedstawiciele nauki i biznesu. Scenariusze lekcji dostępne są na stronie internetowej fundacji – www.unitalentowani.pl

Z kolei z Wydziałem Architektury Politechniki Białostockiej Grupa Unibep – już po raz 5. – była współorganizatorem ogólnopolskiego konkursu dla studentów architektury pt. „Drewno w Architekturze”. Na konkurs wpłynęło 53 prace z wydziałów architektury z całej Polski.

Mając na uwadze wielokulturowość Podlasia, Grupa Unibep wspiera eventy i wydarzenia organizowane przez organizacje mniejszości narodowych. Pieniądze trafiły m.in. do organizatorów Białoruskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego w Polsce, Dojlidzkiego Stowarzyszenia Miłośników Muzyki, czy Festiwalu Piosenki Anny German.

Grupa Unibep była także partnerem ogólnopolskiego konkursu teatrów amatorskich, organizowanych przez Stowarzyszenie Kreatywny Bielsk Podlaski oraz festiwalu muzyki rockowej w Bielsku Podlaskim, którego organizatorem było Stowarzyszenie Mocne Uderzenie. Grupa Unibep wsparła także regionalne i ogólnopolskie organizacje charytatywne, pomocowe i działające zgodnie z wartościami spółki, m.in. Wielką Orkiestrę Świątecznej Pomocy, Fundację „Taka Akcja”, Stowarzyszenie Eurydyki, a Fundację Rozwoju Podlaskiej Kinematografii „Bardzo Dziki Wschód”.

Grupa Unibep w 2023 roku dofinansowała także m.in. wydawnictwa „Almanach Historyczny” w Bielsku Podlaskim, obchody Seniorady w Bielsku Podlaskim, działalność Białoruskiego Towarzystwa Społeczno-Kulturalnego, czy festiwal muzyki cerkiewnej.

Będąc opiekunem tytularnym Stanicy harcerskiej ZHP Bielsk Podlaski w Rydzewie Grupa Unibep wyposażała obiekt w nowoczesne, niezbędne sprzęty, spełniające wymogi sanitarne.

FUNDACJA GRUPY UNIBEK UNITALENT SKUPIA SIĘ NA DZIAŁANIACH ZARÓWNO WEWNĄTRZ, JAK I NA ZEWNĄTRZ ORGANIZACJI



W sumie Grupa Unibep przekazała w 2023 roku bezpośrednio organizacjom społecznym i sportowym ok. 400 tys. zł.

Innymi celami Grupy Unibep, realizowanymi głównie poprzez Fundację Grupy Unibep Unitalent (dalej „Fundacja”) są: promowanie postaw przedsiębiorczych i proaktywnych, edukowanie, rozwijanie i wspieranie talentów biznesowych i innych oraz promocja i organizacja wolontariatu pracowniczego. **Grupa Unibep przekazała w 2023 r. na rzecz Fundacji łącznie 300 tys. zł. Z powyższej kwoty Fundacja wydała na cele strictly społeczne 60 tys. zł.**

Szczegóły dot. działalności charytatywnej i sponsoringowej, jak i akcji, w których Grupa Unibep uczestniczyła w roku 2023, przedstawiamy w Raporcie Zrównoważonego Rozwoju za rok 2023, który stanowi odrębny element Skonsolidowanego raportu rocznego za 2023 rok.

8.4 WYRÓŻNIENIA, NAGRODY

Nagroda Prezydenta RP

23 listopada 2023 roku na Zamku w Łańcutcie odbyła się Gala XXI edycji Nagrody Gospodarczej Prezydenta RP, której celem jest wspieranie polskich przedsiębiorców i wyróżnienie tych najlepszych. Spośród 21 nominowanych do Nagrody w 5 kategoriach głównych, **Unibep zwyciężył w kategorii Odpowiedzialny Biznes**. Nagroda Gospodarcza Prezydenta RP przyznawana jest raz do roku. W ten sposób Prezydent uhonorowuje przedsiębiorstwa, które przyczyniają się do rozwoju gospodarki narodowej, przestrzegają zasad odpowiedzialnego biznesu, promują pozytywny wizerunek Polski oraz stanowią wzór funkcjonowania dla innych firm.

Pozycja Grupy Unibep w rankingach

W 2022 roku Grupa Unibep wypracowała przychód na poziomie 2,3 mld zł, co stanowi wzrost o 31,8 proc. w stosunku do roku ubiegłego. Tym samym spółka utrzymała swoją pozycję na miejscu 7. wśród 15 największych graczy branży budowlanej. Ranking pn. „Polskie spółki budowlane 2023 – najważniejsi gracze, kluczowe czynniki wzrostu i perspektywy rozwoju branży” opracowywany jest co roku przez firmę Deloitte. W 11. odsłonie tego popularnego raportu zakwalifikowano 15 największych spółek budowlanych.

13 października 2023 roku odbyła się 20. edycja rankingu Złotej Setki. **Grupa Unibep znalazła**

się na 5. miejscu wśród największych firm województwa podlaskiego. Otrzymała też nagrodę specjalną od organizatorów Złotej Setki Podlaskiego – za ciągły rozwój i za to, że jest jedną z nielicznych dużych spółek w branży budowlanej z większościowym polskim kapitałem. Podsumowanie rankingu Złotej Setki Podlaskiego co roku jest jedną z najważniejszych wydarzeń gospodarczych w regionie Polski północno-wschodniej.

Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego z nagrodami

Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego, otrzymała nagrodę II stopnia w ogólnopolskim konkursie „Budowa Roku” w kategorii „Obiekty użyteczności publicznej”. Generalnym wykonawcą inwestycji była Unibep SA. Uroczysta gala odbyła się 19 września 2023 roku w sali Domu Technika NOT w Warszawie. Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego to kolejny element popularnego kompleksu naukowo-rozrywkowego, złożonego obecnie z budynku głównego Kopernika, Planetarium i Pawilonu 512. Z Centrum Nauki Kopernik skomunikowana jest podziemnym łącznikiem o długości około 25 m. Siedziba Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego zmieści jednorazowo 600 osób. Ma trzy kondygnacje naziemne i jedną podziemną o łącznej powierzchni ok. 6000 m². Jest miejscem prowadzenia interdyscyplinarnych prac badawczo-rozwojowych.

Podczas marcowej 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. Uroczyste wręczenie nagród było zwieńczeniem corocznej konferencji „Infrastruktura Polska & Budownictwo”.

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. Galeria Nikolsky jest zlokalizowana w samym sercu Charkowa, przy ulicy Puszkina 2, nieopodal stacji metra Plac Konstytucji. Jest to sześciopiętrowy budynek o całkowitej powierzchni 102 930,02 mkw., w tym 23 034 mkw. przeznaczone na parking, oferujący 665 miejsc parkingowych.

Odpowiedzialni społecznie

Unibep SA znalazła się wśród firm nagrodzonych Srebrnym Listkiem CSR POLITYKI. To wyróżnienie otrzymują firmy, które w swojej codziennej działalności operacyjnej deklarują uwzględnianie wszystkich kluczowych rozwiązań normy ISO 26000. Firmy te 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.

Unidevelopment wyróżniona

Spółka deweloperska Unidevelopment SA zdobyła 3. miejsce w konkursie „Lider Nieruchomości 2022” w kategorii „RYNKI GŁÓWNE - WARSZAWA”. Kryteria konkursu to: dokładna analiza materiałów promocyjnych, szczegółowe badanie poziomu obsługi klientów i opinia kapituły konkursowej, oceniającej inwestycje mieszkaniowe. Organizatorem konkursu był Otodom.

8.5 INFORMACJA NA TEMAT RAPORTU ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

W Grupie Unibep uważamy, że zrównoważony rozwój gospodarczy powinien prowadzić do więk-

szej spójności i sprawiedliwości społecznej i do podniesienia jakości środowiska naturalnego. Dlatego zdecydowaliśmy się rozwijać naszą firmę w sposób odpowiedzialny, w równym poszanowaniu trzech obszarów: E, S i G. Dokładamy wszelkich starań, by coraz lepiej identyfikować nasz wpływ na otoczenie, ale też monitorujemy oczekiwania interesariuszy w kwestii ESG. Na podstawie zebranych informacji opracowujemy plany i wdrażamy realne działania, które wzmacniają i udoskonalają obszary związane ze zrównoważonym rozwojem w naszej organizacji.

W 2021 roku w strukturach Unibep SA utworzyliśmy nową jednostkę organizacyjną – Biuro Ochrony Środowiska, którego celem jest koordynacja wszelkich działań związanych z rozwinięciem podstaw proekologicznych wśród naszych pracowników, jak też wprowadzanie wysokich standardów na realizowanych przez nas inwestycjach oraz udoskonalenie procesów mających zminimalizować wpływ naszej działalności na klimat.

W roku 2022 w ramach Zespołu projektowego ds. ESG przygotowana została i przekazana do ogólnodostępnej wiadomości nasza Strategia ESG. Członkowie Zespołu w ramach poszczególnych spółek pod sterami Zarządu wypracowują działania ukierunkowane na realizację Celów strategicznych ESG.

Jako Grupa Unibep od 2016 roku przygotowujemy raporty, opisujące nasze działania w zakresie środowiskowym, społecznym oraz ekonomicznym. Raport Zrównoważonego Rozwoju za rok 2023 stanowi odrębny element Skonsolidowanego Raportu Rocznego Grupy Unibep za rok 2023. W roku 2023 można wskazać na poniższe wydarzenia wpisujące się w strategię ESG:

10. edycja Tygodnia Bezpieczeństwa

W dniach 15-19 maja odbył się Tydzień Bezpieczeństwa. To największa akcja Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie, zrzeszająca 17 największych polskich firm branży budowlanej zrzeszonych w Porozumieniu dla Bezpieczeństwa w Budownictwie (w tym Unibep SA). Była to już 10. edycja akcji. Hasłem przewodnim było: „Stop ma moc. Uważam, nie narażam”.

Unibep mistrzem Polski

Drużyna Unibep SA po raz kolejny zdobyła tytuł Mistrza Polski w rywalizacji sześciuosobowych drużyn piłkarskich, powtarzając swój sukces odniesiony w 2019 roku. XIX Mistrzostwa Polski Branży Budowlanej, Meblarskiej i Przemysłu Drzewnego w piłce nożnej odbyły się w ramach Turnieju Firm i Zakładów Pracy Tatry Cup w dniach 16-17 września w Zakopanem.

Tydzień Ochrony Środowiska

W ramach realizacji strategii ESG w dniach 18-23 października 2023 r. w Grupie Unibep została zorganizowana pierwszy raz w historii organizacji Tydzień Ochrony Środowiska. Celem akcji było zwiększenie świadomości pracowników na temat zrównoważonego rozwoju oraz ochrony środowiska naturalnego.

Unidevelopment SA została nowym sponsorem strategicznym klubu lekkoatletycznego RLTL Optima Radom

– *Umowa z RLTL Optima to dla nas kolejna działalność społeczna na rynku radomskim. Jesteśmy też zaangażowani również w innych obszarach prospołecznych. Wierzę, że sukcesy, które do tej pory klub odnosił na arenie krajowej i międzynarodowej, będą kontynuowane w kolejnych latach, również dzięki naszej pomocy* – powiedział Zbigniew Gościcki, prezes zarządu Unidevelopment SA.

9. OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą, sprawozdania finansowe UNIBEP S.A. (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) za okres 12 miesięcy kończący się 31 grudnia 2023 roku i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Unibep oraz Grupy Unibep, a niniejsze sprawozdanie Zarządu zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć, ryzyk i zagrożeń oraz sytuacji Emitenta oraz jego Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

Informacja Zarządu w sprawie podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

Na podstawie oświadczenia Rady Nadzorczej Unibep S.A. o dokonaniu wyboru firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie rocznego sprawozdania finansowego zgodnie z przepisami, w tym dotyczącymi wyboru i procedury wyboru firmy audytorskiej, Zarząd Unibep S.A. informuje, że:

- a) firma audytorska oraz członkowie zespołu wykonującego badanie spełniali warunki do sporządzenia bezstronnych i niezależnych sprawozdań z badania rocznych sprawozdań finansowych (odpowiednio jednostkowego oraz skonsolidowanego) zgodnie z obowiązującymi przepisami, standardami wykonywania zawodu i zasadami etyki zawodowej,
- b) są przestrzegane obowiązujące przepisy związane z rotacją firmy audytorskiej i kluczowego biegłego rewidenta oraz obowiązkowymi okresami karencji,
- c) Unibep SA posiada politykę w zakresie wyboru firmy audytorskiej oraz politykę w zakresie świadczenia na rzecz Unibep S.A. przez firmę audytorską, podmiot powiązany z firmą audytorską lub członka jego sieci dodatkowych usług niebędących badaniem, w tym usług warunkowo zwolnionych z zakazu świadczenia przez firmę audytorską.

Podpisy osób zarządzających – Zarząd Unibep SA

.....
Dariusz Blocher
Prezes Zarządu
Unibep SA

.....
Leszek Gołabiecki
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA

.....
Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA

.....
Andrzej Sterczyński
Członek Zarządu
Unibep SA

.....
Adam Poliński
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