

Komentarz Zarządu do wstępnych szacunkowych danych finansowych Grupy Kapitałowej Unibep za I kwartał 2024 roku

Zarząd Unibep S.A. (Emitent) informuje, że w związku z zakończeniem w dn. 24 maja 2024 roku procesu agregacji wstępnych danych finansowych realizowanego na potrzeby przygotowywania sprawozdań finansowych za I kwartał 2024 roku, Emitent podjął decyzję o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych szacunkowych wybranych danych finansowych i operacyjnych Grupy Kapitałowej Unibep (Grupa Kapitałowa) za okres I kwartału 2024 roku, które zostały opublikowane w tym dniu w giełdowym systemie ESPI.

Poniżej Zarząd Emitenta pragnie przedstawić komentarz do zaprezentowanych wstępnych danych szacunkowych.

GRUPA KAPITAŁOWA UNIBEP [mln PLN]

	IQ 2024	IQ 2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	455,9	523,7	-67,8	-13%
Zysk brutto ze sprzedaży	16,3	29,3	-13,1	-45%
% sprzedaży	3,6%	5,6%		-2,0p.p.
Zysk operacyjny	99,0	12,9	86,0	667%
% sprzedaży	21,7%	2,5%		19,2p.p.
Zysk brutto	93,0	6,5	86,5	1325%
% sprzedaży	20,4%	1,2%		19,2p.p.
Zysk netto	76,3	4,4	71,9	1628%
% sprzedaży	16,7%	0,8%		15,9p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	38,2	4,3	34,0	795%
% sprzedaży	8,4%	0,8%		7,6p.p.

Działalność **Grupy Kapitałowej** w analizowanym okresie I kwartału 2024 roku pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 455,9 mln zł, co oznacza spadek o -13,0% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku. Spadek obrotów w największym stopniu dotyczył segmentu:

- **deweloperskiego** (o -53,9%),
- **budownictwa modułowego** (tj. działalność spółki zależnej Unihouse S.A. wraz z pojedynczymi transakcjami eksportowymi Emitenta) (o 24,8%) oraz
- **budowlanego** (o -3,7%), który ujmuje łącznie obszary: energetyczny - przemysłowy, kubaturowy oraz infrastrukturalny, głównie w wyniku niższych przychodów zrealizowanych w sektorze energetyczno-przemysłowym (o -27,3%), przy jednoczesnym wzroście przychodów odnotowanych w sektorze infrastruktury (34,5%) oraz przychodach w sektorze kubaturowym na zbliżonym do zeszłego roku poziomie.

W analizowanym okresie I kwartału 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 99,0 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano zysk operacyjny w wysokości 12,9 mln zł stanowi to pozytywne odchylenie o ponad 86 mln zł.

Ważnym czynnikiem wpływającym na ww. wstępne szacunkowe wyniki finansowe jest jednak efekt jednorazowych zdarzeń związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów należących do spółek zależnych Unidevelopment S.A.,

o którym Zarząd Emitenta informował w raporcie bieżącym nr 18/2024. Zarząd Unidevelopment S.A. podjął 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. Decyzja ta wiązała się z dokonaniem przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz ich wyceny do wartości godziwej. Dodatni wpływ wskazanej wyceny na prezentowane wstępne wyniki kwartalne jest następujący:

- zysk z działalności operacyjnej: 100,3 mln zł
- zysk netto: 81,2 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 45,6 mln zł

Zarząd Emitenta pragnie jednocześnie wskazać, że zyski operacyjne Grupy Kapitałowej, oczyszczone z wpływu ww. efektu są praktycznie neutralne, a skorygowana strata operacyjna wynosi jedynie -1,3 mln zł. Wobec strat odnotowanych w IV kwartale 2023 roku w dwóch obszarach działalności Grupy Kapitałowej tj. segmencie budowlanym oraz segmencie modułowym stanowi to bardzo istotny krok w procesie poprawy rentowności operacyjnej Grupy Kapitałowej, jak również pozycji gotówkowej. Dynamika tego zjawiska jest lepsza od założeń zarysowanych w sprawozdaniu za 2023 rok, które zostało opublikowane w dn. 18 kwietnia 2024 roku.

Oprócz jednorazowego wpływu ww. zjawiska na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w poszczególnych segmentach działalności, o których mowa w dalszej części komentarza, ale również wyższe koszty ogólne, uwzględnione w pozycji „koszty zarządu”, które wskazują zmianę z wartości 13,7 mln zł odnotowanej w I kwartale 2023 roku do poziomu 20,8 mln zł w I kwartale 2024 roku (zmiana o 7,1 mln zł). Zmiana ta została spowodowana z jednej strony przez rosnący poziom zatrudnienia oraz wynagrodzeń (w ślad za regulacjami płacowymi dokonanymi tak w ciągu 2023 roku, jak również na początku 2024 roku), ale również przez nową klasyfikację kosztów ogólnych. W wyniku przeglądu wszystkich pozycji kosztowych Zarząd Emitenta dokonał zmian struktury organizacyjnej i dostosował ją do aktualnych zadań i obowiązków stojących przed szeroko rozumianymi działami wsparcia. Obecnie zespoły wsparcia budów jako zespoły posiadające cechy działów usług wspólnych podlegają klasyfikacji do kosztów ogólnych zarządu. W 2023 roku częściowo były umieszczone w strukturach poszczególnych segmentów działalności jako koszty ogólne tych segmentów. Nowa klasyfikacja pozwala na uzyskanie efektu synergii, który będzie oddziaływał pozytywnie na wyniki operacyjne w kolejnych okresach sprawozdawczych.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej miał również wynik na działalności finansowej (pogorszenie o ok. 3,0 mln zł r/r), głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych oraz dodatkowo wycena aktywów finansowych, takich jak odpisy aktualizujące należności liczonych zgodnie z MSSF 9.

W rezultacie wyżej wymienionych czynników szacowany zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o ok. 71,9 mln zł wyższym niż przed rokiem, zaś 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.

Zarząd Emitenta przy obecnym stanie wiedzy i na dzień publikacji niniejszego raportu nie widzi ryzyka dla kontynuacji działalności Emitenta. Na koniec I kwartału 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wynosił 167,5 mln zł, wobec 108,5 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Pozycja ta w naturalny sposób neutralizuje zadłużenie finansowe sięgające 360,5 mln zł wg stanu na 31 marca 2024 roku (wobec 278,4 mln zł na dzień 31 marca 2023 roku), w rezultacie czego dług finansowy netto za okres I kwartału 2024 roku wyniósł 193,0 mln zł, wobec 169,9 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku.

SEGMENT BUDOWLANY: budownictwo energetyczno-przemysłowe, kubaturowe, oraz infrastruktura [mln PLN]

	IQ 2024	IQ 2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	394,6	409,5	-15,0	-4%
Zysk brutto ze sprzedaży	7,2	15,3	-8,1	-53%
% sprzedaży	1,8%	3,7%		-1,9p.p.
Portfel zamówień	3 810	3 374	436	13%
Kontraktacja	614	259	355	137%

W całym I kwartale 2024 roku w **segmencie budowlanym**, obejmującym sektory budownictwa **energetyczno-przemysłowego, kubaturowego oraz infrastruktury** rozpoznana sprzedaż wyniosła 394,6 mln zł (spadek o -3,7%) .

W największym stopniu na spadek ten wpłynęły negatywne odchylenia sektora **energetyczno – przemysłowego** (spadek o 27,3%), który uwzględnia mniejsze przeroby produkcyjne oraz fakt zaprzestania realizacji kontraktu Umicore w wyniku obustronnego wypowiedzenia umowy budowlanej przez Unibep S.A. oraz zamawiającego, o czym Zarząd Emitenta informował w raportach bieżących nr 10/2024 oraz 11/2024. Obszar ten, który rozpoczął formalnie swoją działalność relatywnie niedawno (w I kwartale 2022 roku), praktycznie w przeciągu ciągu całego 2023 roku dynamizował swoją działalność poprzez wzmożoną kontraktację i akwizycję, pochodzącą jeszcze z 2022 roku i kontynuowaną w roku ubiegłym. Obecne działania Emitenta w tym segmencie są wyważone, a podpisywane kontrakty i zlecenia mają charakter selektywny. Jest to wpisane z średnioterminową strategią, która została zarysowana informacji publicznej we wcześniejszych komentarzach Zarządu, a która dotyczy budowania trwałej poprawy rentowności operacyjnej całego segmentu budowlanego Emitenta. Dlatego analizując dane za I kwartał 2024 roku, jak również dane w kwartałach kolejnych w porównaniu do analogicznych okresów poprzedniego roku, ważnym czynnikiem wyjaśniającym odchylenia będzie efekt tzw. wysokiej bazy.

Przychody ze sprzedaży odnotowane w okresie I kwartału 2024 roku dla budownictwa **kubaturowego** wskazują praktycznie takie same poziomy jak rok wcześniej. Obszar ten obejmuje zarówno działalność w kraju, jak również na rynkach wschodnich, gdzie w 2023 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację budowy Ambasady RP w Mińsku, a w kolejnych okresach rozpoczęta będzie realizacja przejścia granicznego „Szebinie” na granicy ukraińsko – polskiej, o czym Zarząd Emitenta informował w raporcie bieżącym nr 25/2024. W ramach segmentu kubaturowego w kraju, Zarząd pragnie wskazać, że podobnie jak w przypadku obszaru energetyczno- przemysłowego w zakresie kontraktacji i akwizycji, realizowana jest tutaj strategia „selektywności”, dzięki której Emitent stara się pozyskać do realizacji kontrakty o bezpiecznych poziomach szacowanej rentowności operacyjnej.

W ramach całego segmentu **budowlanego** bardzo mocny wzrost obrotów (o 34,5% r/r) wystąpił w obszarze **infrastruktury**. Jest on wynikiem faktu, że wiele kontraktów tego sektora realizowanych jest w formule „zaprojektuj i wybuduj”, co wydłuża moment rozpoczęcia prac budowlanych. Obecnie na wielu kontraktach podpisanych w 2023 roku trwają takie właśnie prace projektowe, ale niektóre z nich weszły w fazę realizacji, co pozwoliło na odnotowanie ww. wzrostów wobec danych za rok 2023.

Z punktu widzenia zysku brutto ze sprzedaży, oprócz ww. opisanych spadków łącznych przychodów całego segmentu budowlanego, na wyniki odnotowane w I kwartale 2024 roku negatywnie wpłynął fakt charakterystycznej (zgodnej z „zasadą ostrożności”) wyceny kontraktów budowlanych, na których oszacowano straty w poprzednim okresie sprawozdawczym zakończonym w dniu 31 grudnia 2023 roku. Straty te obciążąły jednorazowo wyniki IV kwartału 2023 roku poprzez utworzenie stosownych rezerw z neutralnym wynikowo wpływem na kolejne kwartały, w tym na I kwartał 2024 roku. Jednakże w kontekście analizowanych wyników oznacza to, że kontrakty te nie mają dodatniej konybucji dla całego segmentu, a szczególnie dla pokrycia kosztów ogólnych niektórych kończących się budów, które

pozostają w procesie ostatecznych odbiorów robót budowlanych. W analogicznym okresie poprzedniego roku zjawisko to miało charakter marginalny.

W rezultacie obniżeniu uległa rentowność brutto ze sprzedaży, wskazując spadek z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wys. +3,7% do poziomu 1,8%, w tym:

- dla sektora energetyczno-przemysłowego: spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 5,5% do poziomu straty brutto ze sprzedaży -5,1%,
- dla sektora kubaturowego (kraj i eksport): spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 4,1% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 3,4%,
- dla sektora infrastruktury: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu straty brutto ze sprzedaży w wysokości -2,9% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 4,3%.

Na uwagę zasługuje również fakt, że w I kwartale 2024 roku w ramach segmentu **budowlanego** Grupa Kapitałowa pozyskała do realizacji kontrakty o łącznej wartości ok. 0,6 mld zł (zdecydowanie powyżej danych za analogiczny okres poprzedniego roku). Tym samym portfel zleceń tego segmentu do realizacji na kolejne okresy osiągnął wartość ok. 3,8 mld zł stanowiący wzrost o ok. 13% wobec wysokości portfela zamówień notowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku.

GRUPA UNIDEVELOPMENT [mIn PLN]

	IQ 2024	IQ 2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	33,9	73,6	-39,7	-54%
Zysk brutto ze sprzedaży	7,8	21,2	-13,4	-63%
% sprzedaży	23,0%	28,8%		-5,8p.p.
Zysk operacyjny	106,0	16,1	90,0	560%
% sprzedaży	312,7%	21,8%		290,9p.p.
Zysk brutto	104,2	16,0	88,3	553%
% sprzedaży	307,4%	21,7%		285,7p.p.
Zysk netto	84,6	12,9	71,7	557%
% sprzedaży	249,4%	17,5%		232,0p.p.
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	47,7	13,1	34,6	265%
% sprzedaży	140,6%	17,8%		122,9p.p.

Sprzedaż segmentu **deweloperskiego** w I kwartale 2024 roku wyniosła 33,9 mln zł wobec 73,6 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek obrotów segmentu o ok. 54% był zgodny z założeniami wynikającymi z harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich.

Mimo niewielkiego zmniejszenia rentowności tego segmentu, pochodzącego głównie z efektu zmian w strukturze sprzedaży, Zarząd Grupy Unidevelopment nie przewiduje negatywnych tendencji na rynku deweloperskim. Przeciwnie, w ocenie Zarządu w 2024 roku popyt na nowe mieszkania będzie w dalszym ciągu mocny, szczególnie w takich aglomeracjach jak Warszawa, Poznań i Trójmiasto, tym bardziej, że rząd polski finalizuje już prace nad nowym programem wspomagającym dalszy rozwój rynku mieszkaniowego w Polsce „Mieszkanie na Start”, który ma wejść w życie od 2 półrocza 2024 roku. W ocenie Zarządu 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 wynikach tego segmentu w I kwartale 2024 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 42 lokali w porównaniu do sprzedaży 144 lokali w analogicznym okresie 2023 roku. Na wyżej wspomniany wynik finansowy wpływają głównie przekazania projektów na osiedlach: Osiedle Idea Venus i Osiedle Idea Ogrody w Radomiu oraz Pauza Ochota w Warszawie. W I kwartale 2024 nie rozpoznano jeszcze sprzedaży (protokoły przekazania mieszkań) na trwającym projekcie realizowanym w formule wspólnego przedsięwzięcia (FAMA 3), która zgodnie z harmonogramami będzie realizowana w okresie II-IV kwartał bieżącego roku.

W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 89 mieszkań (w tym 26 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 107 lokalami (w tym 55 w ramach wspólnych przedsięwzięć) z analogicznego okresu 2023 roku.

W wyniku procesu agregacji danych finansowych wstępne szacunkowe dane finansowe za I kwartał 2024 roku wskazują, że Grupa Unidevelopment wypracowała zysk operacyjny w analizowanym okresie w wysokości 106,0 mln zł (w porównaniu z 16,1 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku).

Największy wpływ na poziom zysku operacyjnego w I kwartale 2024 roku miała decyzja Grupy Unidevelopment o zaprzestaniu prowadzenia prac deweloperskich na wybranych nieruchomościach gruntowych oraz utrzymywaniu tych nieruchomości w celu wzrostu ich wartości. Skutkiem tej decyzji było przekwalifikowanie ww. nieruchomości na nieruchomości inwestycyjne i tym samym ich wycena do wartości godziwej. Operacja ta miała wpływ na poszczególne pozycje rachunku zysków i strat w następującej wysokości:

- zysk z działalności operacyjnej: 100,3 mln zł
- zysk netto: 81,2 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 45,6 mln zł

UNIHOUSE SA [mln PLN]

	IQ 2024	IQ 2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	49,0	64,1	-15,1	-23,5%
Zysk brutto ze sprzedaży	2,7	-3,4	6,1	181%
<i>% sprzedaży</i>	<i>5,6%</i>	<i>-5,3%</i>		<i>10,9p.p.</i>
Zysk operacyjny	1,1	-5,5	6,6	121%
<i>% sprzedaży</i>	<i>2,3%</i>	<i>-8,5%</i>		<i>10,8p.p.</i>
Zysk brutto	-1,3	-7,5	6,3	83%
<i>% sprzedaży</i>	<i>-2,6%</i>	<i>-11,7%</i>		<i>9,2p.p.</i>
Zysk netto	-0,5	-6,2	5,7	92%
<i>% sprzedaży</i>	<i>-1,0%</i>	<i>-9,7%</i>		<i>8,6p.p.</i>
Portfel zamówień	81,0	144,0	-63,0	-44%
Kontraktacja	11,9	88,4	-76,5	-87%

W I kwartale 2024 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse S.A. uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 49 mln zł, tj. około 15 mln zł niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Rentowność operacyjna została odnotowana na poziomie 1,1 mln zł i tym samym była zdecydowanie lepsza (o 6,6 mln zł) w porównaniu z zeszłym rokiem.

Na przełomie III oraz IV kwartału 2023 roku spółka Unihouse S.A. dokonała szeregu czynności reorganizacyjnych, dostosowujących poziom mocy produkcyjnych zakładu w Bielsku Podlaskim do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych, co dziś ma swoje odzwierciedlenie z jednej strony w niższej sprzedaży, ale co ważniejsze w zdecydowanie

lepszey rentowności na poziomie EBIT. Wolumen produkcji Unihouse S. A. w I kwartale 2024 roku wyniósł 4.023 m² (spadek o 58% r/r).

Od początku 2024 roku Zarząd spółki Unihouse S.A. intensywnie rozwija proces penetracji rynku polskiego. Kontynuowane też są prace na rynku skandynawskim oraz niemieckim. Zarząd pragnie wskazać, że pomimo znacznego spadku produkcji r/r podmiot ten w dalszym ciągu realizuje kontrakty podpisane w poprzednich okresach, osiągając przy tym dodatni poziom marży operacyjnej. Ponadto w omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł ok. 12 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień do realizacji w kolejnych okresach o wartości ok. 81 mln zł.

Poziom kontraktacji w I kwartale 2024 roku był niższy od ubiegłego roku o ponad 87%, ale obecnie w przygotowaniu i opracowaniu jest kilka ważnych kontraktów na rynku niemieckim, które będą rozstrzygane w II kwartale 2024 roku. Zarząd Unihouse S.A. w dalszym ciągu dobrze ocenia perspektywy związane z koncentracją działań akwizycyjnych na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse S.A. jest już znana. W obszarze projektów do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości ok. 500 mln zł.

PERSPEKTYWY

Zarząd Emitenta, jak również zarządy spółek zależnych tworzących Grupę Kapitałową Unibep, w dalszym ciągu będą kontynuować selektywną politykę doboru kontraktów z segmentu budowlanego lub modułowego, których walory ekonomiczne będą optymalne wynikowo. Polityka ta z jednej strony nieco ograniczy dynamikę rozwoju działalności budowlanej i modułowej, ale pozytywnie przyczyni się do poprawy rentowności operacyjnej w kolejnych okresach sprawozdawczych. W przypadku segmentu deweloperskiego Zarząd w dalszym ciągu będzie implementował plany sprzedażowe zgodnie z harmonogramami realizacji poszczególnych projektów oraz rozsądnie przemyślaną politykę cenową dla klientów indywidualnych.

Jak wskazano wcześniej, w całym I kwartale 2024 roku Grupa Kapitałowa Unibep pozyskała w segmencie budowlanym kontrakty o łącznej wartości ok. 0,6 mld zł. Tym samym, wg stanu na 31 marca 2024 roku, portfel do realizacji na kolejne okresy wyniósł ok. 3,8 wobec 3,6 mld zł na dzień 31 grudnia 2023 roku. Jednocześnie wartość kontraktów oczekujących na podpisanie, gdzie oferta Emitenta zajmuje pierwsze miejsce w postępowaniu ofertowym wyniosła ponad 0,8 mld. zł. Dodatkowo w ostatnim czasie (w miesiącu kwietniu i maju 2024 roku) z grupy wskazanych kontraktów oczekujących na podpisanie pozyskano i podpisano nowe zamówienia w łącznej wysokości 0,37 mld zł.

W ocenie Zarządu w dalszym ciągu największe perspektywy w zakresie kontraktacji stoją przed obszarami **infrastruktury** oraz sektora **energetyczno - przemysłowego**.

W ramach pierwszego z nich wartość kontraktów podpisanych już w 2024 roku wynosiła wg stanu na dzień 31 marca 2024 roku 0,4 mld zł, a kontraktów oczekujących na podpisanie wynosi już obecnie kolejne 0,36 mld zł, z czego kontrakt: „Projekt i Budowa drogi ekspresowej S19 na odcinku węzeł Białystok Północ (bez węzła) - węzeł Dobrzyniewo (z węzłem), o którym Zarząd informował w raporcie bieżącym nr 24/2024 został podpisany w dniu 14 maja 2024 roku. Po podpisaniu pozostałych kontraktów portfel zleceń z tego obszaru wyniesie ok. 2,12 mld zł, co w ocenie Zarządu pozwoli na stabilne jego funkcjonowanie w perspektywie kolejnych trzech lat. W okresie kilku najbliższych kwartałów działalność obszaru **infrastruktury** będzie się koncentrowała na wykorzystaniu potencjału związanego z dywersyfikacją geograficzną oraz z dalszym zwiększeniem udziału dużych kontraktów w portfelu zleceń.

W ramach działalności **energetyczno - przemysłowej** Grupa Kapitałowa prowadzi obecne zaawansowane rozmowy na kilku dużych zleceniach, w tym z udziałem potencjalnych partnerów technologicznych. W dalszym ciągu znaczny szans Zarząd Emitenta upatruje w rozpoczęciu ofertowania w sektorze **energetycznym**, w tym w sektorze przesyłu i dystrybucji energii, kogeneracji oraz z zakresu energetyki odnawialnej. Wartość kontraktów podpisanych w 2024 roku

wg stanu na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 0,1 mld zł, a kontraktów oczekujących na podpisanie wynosi już obecnie kolejne 0,23 mld zł. Po ich podpisaniu portfel zleceń z tego obszaru wyniesie ok. 0,82 mld zł.

W zakresie obszaru **kubaturowego** (kraj i eksport) działania kontraktacyjne będą ukierunkowane na selektywne podejście do nowych zleceń oraz na poszukiwaniu projektów o najwyższej rentowności ofertowej. Wartość kontraktów podpisanych w 2024 roku wg stanu na dzień 31 marca 2024 roku wyniosła 0,1 mld zł, a kontraktów oczekujących na podpisanie wynosi obecnie 0,24 mld zł. Po ich podpisaniu portfel zleceń z tego obszaru wyniesie ok. 1,68 mld zł.

W najbliższym czasie Zarząd Grupy Kapitałowej będzie kontynuował trudne negocjacje na wielu czynnych kontraktach segmentu **budowlanego** w celu uzgodnienia z zamawiającymi waloryzacji oraz stosownych aneksów. Obecnie jednak skutek tych działań jest trudny do oszacowania, ze względu na sztywność dotychczasowych zapisów kontraktowych.

Zarząd Grupy Kapitałowej zakłada dalszy stabilny rozwój i realizację celów stojących przez segmentem **deweloperskim**. W ramach działań podjętych w tym zakresie planowana jest sprzedaż części banku ziemi w transakcjach bezpośrednich, co może mieć miejsce już w II kwartale 2024 roku, jest to uwarunkowane pozytywnymi wnioskami partnerów z procesu „due diligence” dla tych nieruchomości.

Wskazana w komentarzu do wyników za 2023 roku informacja o dokonanym przeglądzie opcji i scenariuszy dla Grupy Kapitałowej, skupia obecnie uwagę Zarządu Emitenta na możliwym pozyskaniu partnerów strategicznych do realizacji nowych projektów deweloperskich dla Grupy Unidevelopment. W II kwartale 2024 roku planowana jest formalizacja i przeprowadzenie procesów „due diligence” oraz finalizacja rozmów z potencjalnymi partnerami o zasadach takiej współpracy. Czynności te stanowią znaczący krok w realizacji zadań wskazanych w poprzednich komentarzach i raportach dotyczących procesu oddłużenia całej Grupy Kapitałowej Unibep. W opinii Zarządu Emitenta przyniosą one wymierne korzyści, a ich dalszy skutek będzie widoczny w wynikach w najbliższych okresach sprawozdawczych.

Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że 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 mniejszościowego 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 dalszym ciągu dla spółki zależnej Unihouse S.A. kontynuowane są starania dla opracowania optymalnego scenariusza dalszego rozwoju tego segmentu, które uwzględniają także warianty związane z potencjalnym zaangażowaniem zewnętrznego partnera biznesowego lub zmianą układu właścicielskiego, co zostało zapoczątkowane pod koniec 2023 roku. Obecnie proces ten jest na etapie przygotowań do ewentualnego przeprowadzenia procesów „due diligence” przez potencjalnych oferentów, natomiast żadne decyzje w tym zakresie nie zostały jeszcze podjęte. Jednocześnie na podstawie wdrożonego programu segmentacji rynku realizowana jest strategia kontraktacji, która skupia się na rynku niemieckim oraz polskim. Na tej podstawie Zarząd Emitenta przewiduje, że wskazane działania ofertowe zabezpieczą produkcję modułów w stopniu pozwalającym na uzyskanie już w 2024 roku neutralności wynikowej na poziomie operacyjnym, zgodnie ze wcześniejszymi przewidywaniami.

W I kwartale 2024 roku Zarząd Unibep SA dokonał również głębokiej rewizji procesów wewnętrznych: począwszy od procesu akwizycyjnego, poprzez współpracę z zespołami wsparcia, skończywszy na nadzorze na budowach. Główne działania optymalizacyjne wewnątrz organizacji zmierzają do przebudowy systemu kontroli finansowej i wzmocnienia procesów kontroli operacyjnej oraz procesów zarządzania ryzykiem. Ich głównym celem jest uzyskanie efektu synergii. Obecnie został w pełni powołany zespół Kontrolingu Operacyjnego, który wspólnie z kierownictwem kontraktów przeprowadza regularne rewizje szacunków wyników kontraktów budowlanych, analizując szczegółowo wszelkie ryzyka oraz szanse mające potencjalny wpływ na przyszłe wyniki operacyjne. Zarząd Emitenta pragnie wskazać jednocześnie, że zaprezentowane dane wynikowe Grupy Kapitałowej stanowią prawdziwy i wiarygodny obraz posiadanej wiedzy w tym zakresie na dzień dzisiejszy.

Zarząd Emitenta jest przekonany, że wyżej wymienione działania optymalizacyjne przyniosą w 2024 roku wymierne korzyści o charakterze zarówno pieniężnym, jak i wynikowym, oraz pozwolą wpłynąć na poprawę ogólnej rentowności operacyjnej całej Grupy Kapitałowej. W rezultacie wynik operacyjny (EBIT) Emitenta (tj. Unibep S.A.) liczony jako % od sprzedaży, powinien w całym 2024 roku mieścić się w przedziale 1% – 1,5%, czyli zgodnie z wcześniejszym deklaracjami. Jest to oczekiwana rentowność bez zdarzeń nadzwyczajnych związanych z przeszacowaniem składników majątku.