WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP ZA 2023 ROK

WYNIKI GRUPY ZA 2023

GRUPA UNIBEP

OBSZAR I SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Segment BUDOWLANY | Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
Unibep SA

Działalność: budownictwo mieszkaniowe, projekty komercyjne, w tym hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe. Działalność na terenie całej Polski.

Segment BUDOWLANY | Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE
Unibep SA

Koncentracja m.in. na obszarach: budowa spalarni, kogeneracja, ciepłownicze systemy rozproszone, rozruchy, czyszczenie systemów.

Segment BUDOWLANY | Obszar: INFRASTRUKTURA
Unibep SA

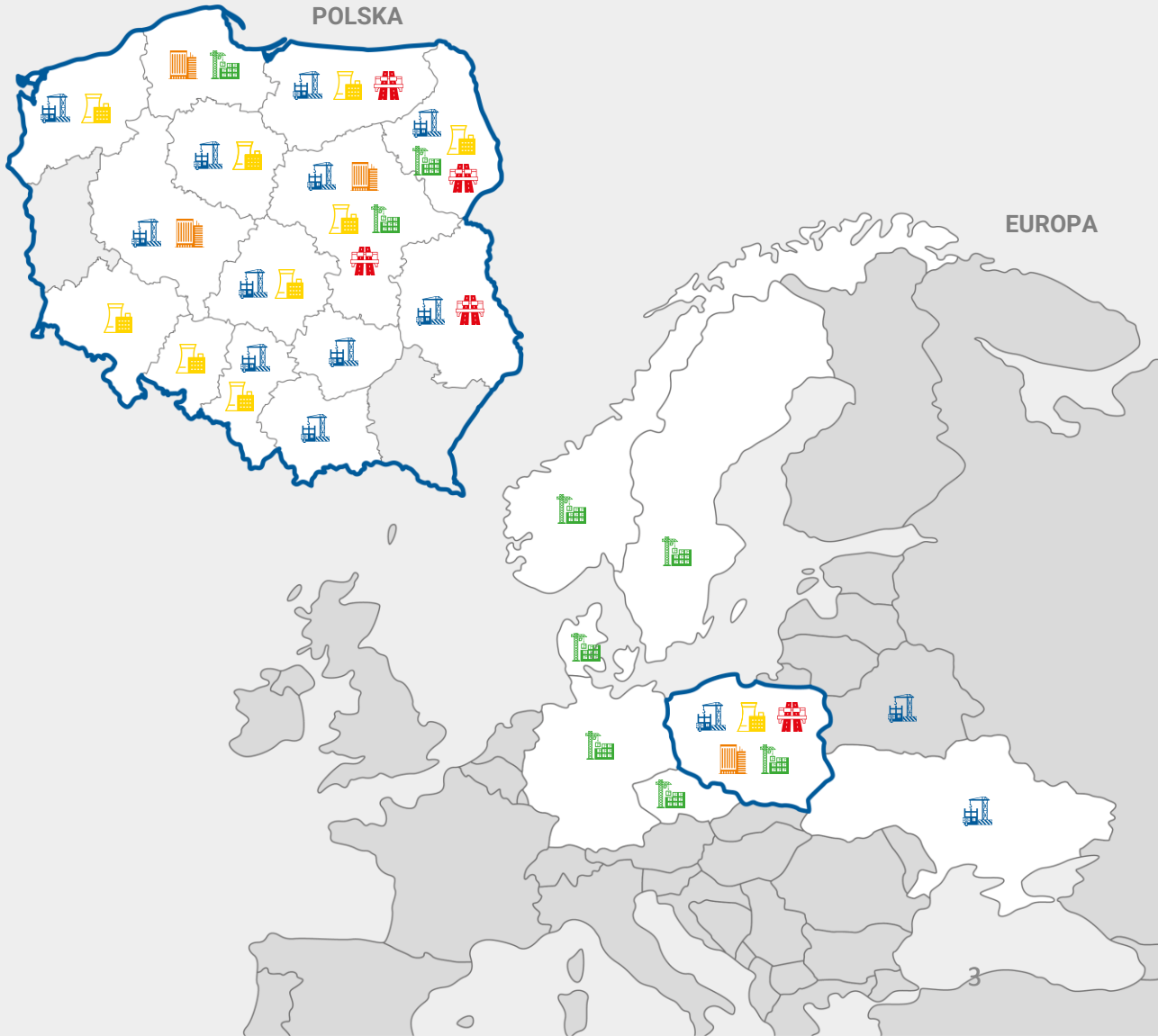
Aktywność obszaru skupia się na inwestycjach w obszarze dróg szybkiego ruchu, dróg wojewódzkich, powiatowych, a także lokalnych.

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
Unidevelopment SA, spółki celowe

Działalność prowadzona przede wszystkim w segmencie wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, głównie na terenie aglomeracji warszawskiej, poznańskiej, trójmiejskiej ale również w Radomiu.

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
Unihouse SA

Produkcja i montaż ekologicznych modułów drewnianych w ramach obiektów wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej. Koncentracja na rynkach: norweskim, szwedzkim, niemieckim i polskim.



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 wchodzą też środki z Krajowego Planu Odbudowy: 25,3 mld € dotacji oraz 34,5 mld € pożyczek (razem **59,8 mld €**).

*W ostatnim czasie EC wypłaciła Polsce **6,3 mld €**, które zostaną przeznaczone na pogram Czyste Powietrze oraz rozbudowę infrastruktury dla szerokopasmowego Internetu.*

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

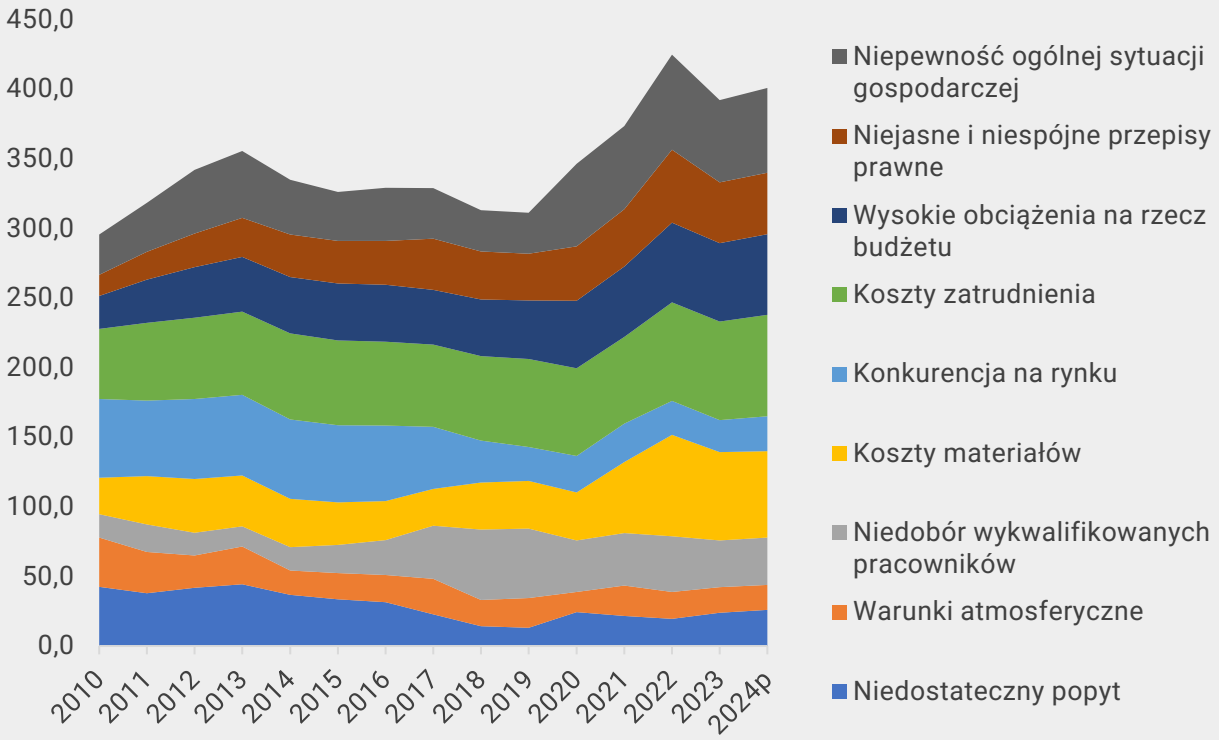
Na finansowanie Planu Inwestycji Budowlanych w ramach wydatków majątkowych na 2024 r. zaplanowano **6,7 mld zł** (na realizację narodowych inwestycji budowlanych związanych z infrastrukturą wojskową), natomiast na finansowanie Planu Inwestycji Budowlanych NATO Security Investment Programme – **0,51 mld zł** (na realizację sojuszniczych inwestycji budowlanych).

Źródło: SPECTIS

Wyzwania

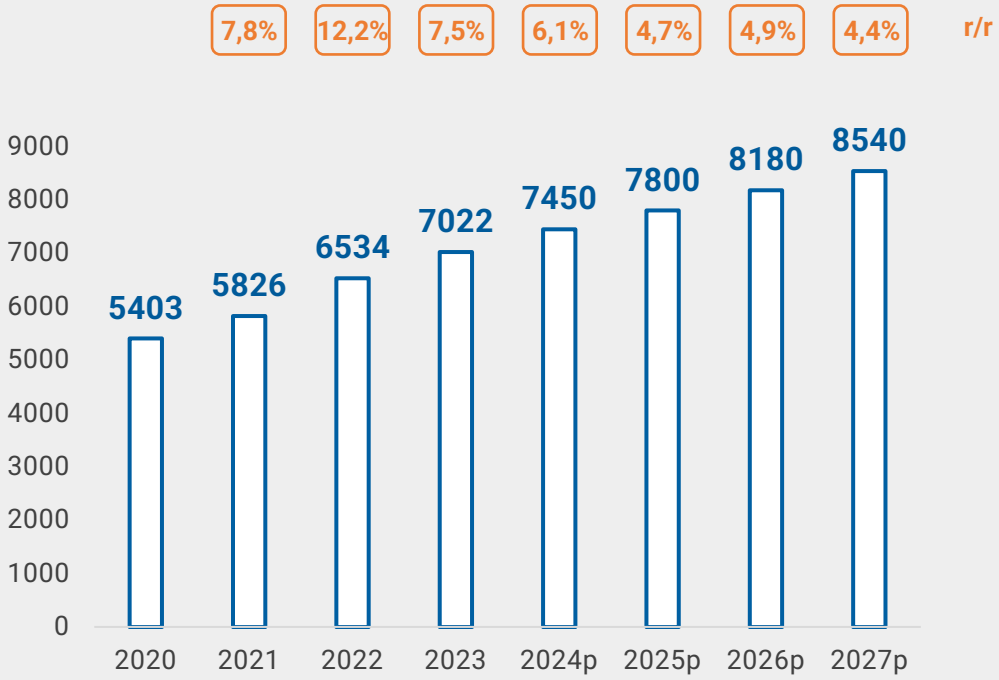
ROSNĄCE KOSZTY PRACY ORAZ NIEDOBÓR WYKWALIFIKOWANYCH PRACOWNIKÓW

GŁÓWNE 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)

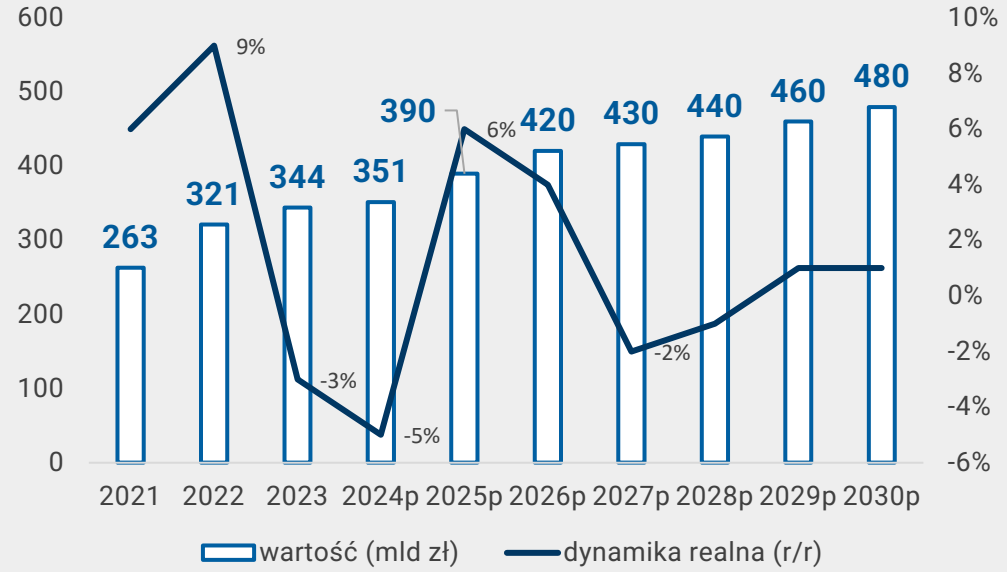


Wyzwaniem pozostają rosnące koszty zatrudnienia – przeciętne miesięczne wynagrodzenie zgodnie z projekcją w 2024 r. wzrośnie do 7450 PLN brutto (+6,1% r/r).

Źródło: SPECTIS, p - prognoza

OTOCZENIE RYNKOWE (1/5)

PRODUKCJA BUDOWLANO-MONTAŻOWA, WSZYSTKIE PODMIOTY BUDOWLANE I NIEBUDOWLANE



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

Źródło: SPECTIS

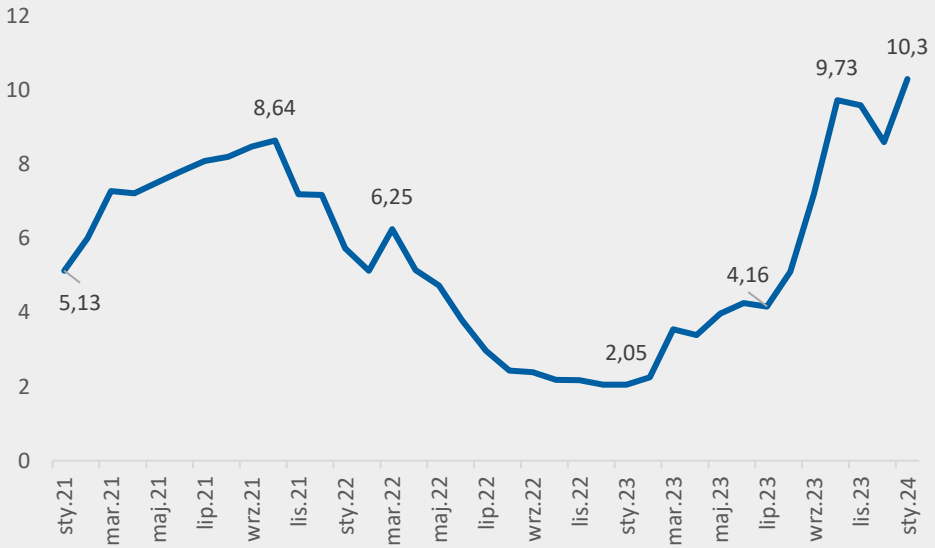
WSKAŹNIK CEN PRODUKCJI SPRZEDANEJ WYBRANYCH WYROBÓW PRZEMYSŁOWYCH W 2023 R.

Kamień, piasek i glina	**+17,5% r/r**
Drewno przetarte i strugane	**-6,1% r/r**
Cement, wapno i gips	**+20,6% r/r**
Wyroby z betonu, cementu i gipsu	**+10,1% r/r**
Żeliwo, stal i żelazostopy	**-17,4% r/r**

Źródło: PMR

OTOCZENIE RYNKOWE (2/5)

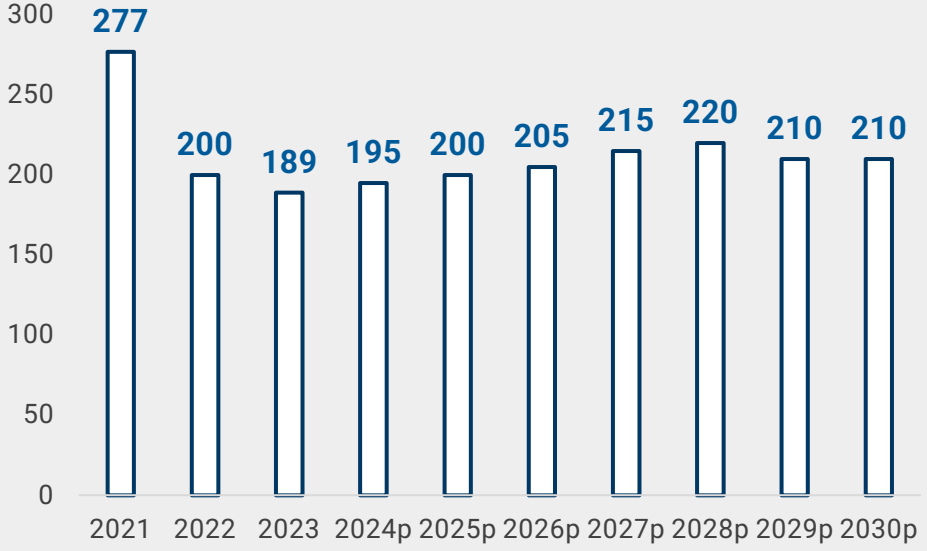
WARTOŚĆ UDZIELONYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH [MLD ZŁ]



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.

Źródło: PMR

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

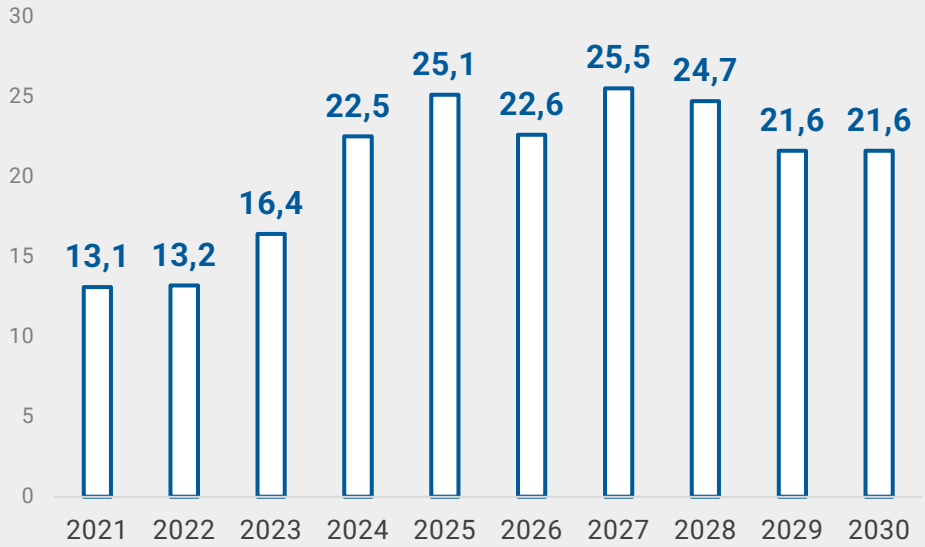


W całym kraju w 2023 r. wszyscy inwestorzy rozpoczęli budowę ok. 189 tys. mieszkań, a więc ich liczba spadła r/r o 11 tys. Spadek ten (-5,5%) to kontynuacja ograniczania nowych inwestycji deweloperskich i wstrzymywania się inwestorów indywidualnych z rozpoczynaniem budów domów jednorodzinnych z uwagi na wysoki koszt kredytu, rosnące ceny materiałów budowlanych i ogólną niepewność inwestycyjną w gospodarce. Kolejne lata mają przynieść jednak trend wzrostowy.

Źródło: SPECTIS, p - prognoza

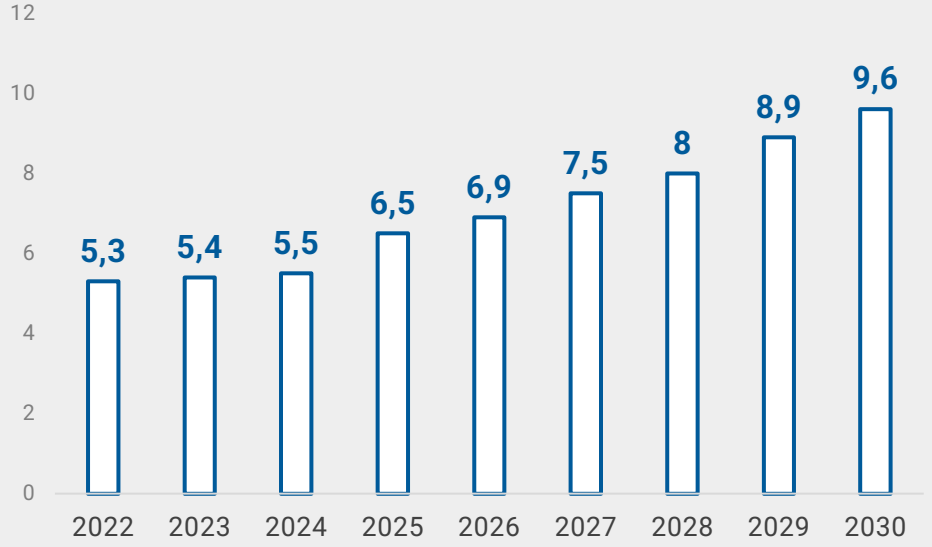
OTOCZENIE RYNKOWE (3/5)

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



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]



Na początku 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**.

Źródło: PMR

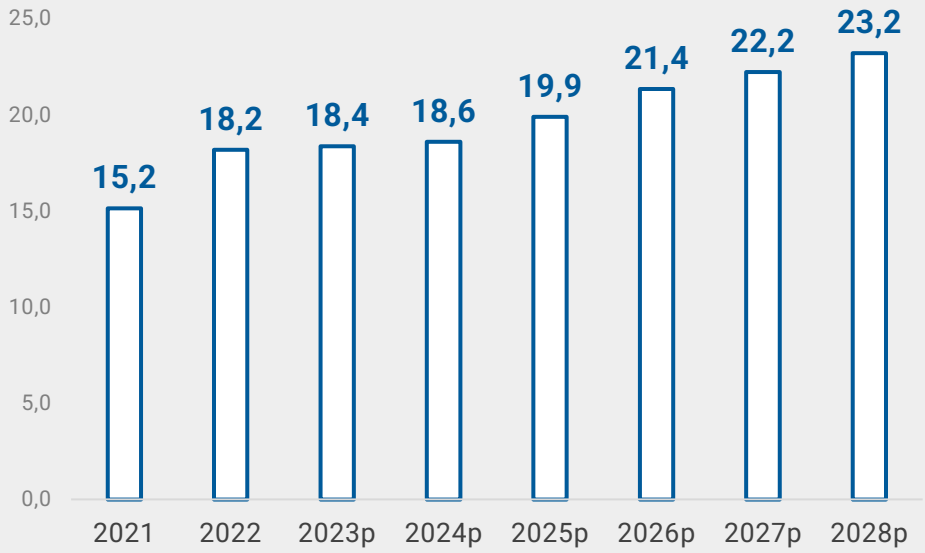
OTOCZENIE RYNKOWE (4/5)

26,6 mld euro

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).

RYNEK BUDYNKÓW PRZEMYSŁOWO-MAGAZYNOWYCH
[mld PLN]



Źródło: PMR
p - prognoza

OTOCZENIE RYNKOWE (5/5)

BUDOWNICTWO DREWNIANE

Prognozowana wartość rynku budownictwa modułowego w 2029 r. **~4 mld zł**

W 2022 roku, 49% całkowitych przychodów stu producentów, wynoszących 2,4 mld zł, pochodziło ze sprzedaży budynków modułowych i prefabrykowanych, notując wzrost o 22% rok do roku, z czego ponad 36% generowała sprzedaż zagraniczna.

W 2023 odnotowano spowolnienie wzrostu rynku r/r do około 4%, z wartością sprzedaży na poziomie 2,5 mld zł, prognozując wzrost na poziomie 5% w 2024 r. i blisko 10% w 2025 r., głównie dzięki zwiększeniu zamówień od 2024 roku.

Przy założeniu długoterminowego trendu wzrostu PKB i prognoz dla budownictwa kubaturowego, przewiduje się, że wartość rynku budownictwa modułowego osiągnie blisko 4 mld zł do 2029 roku.

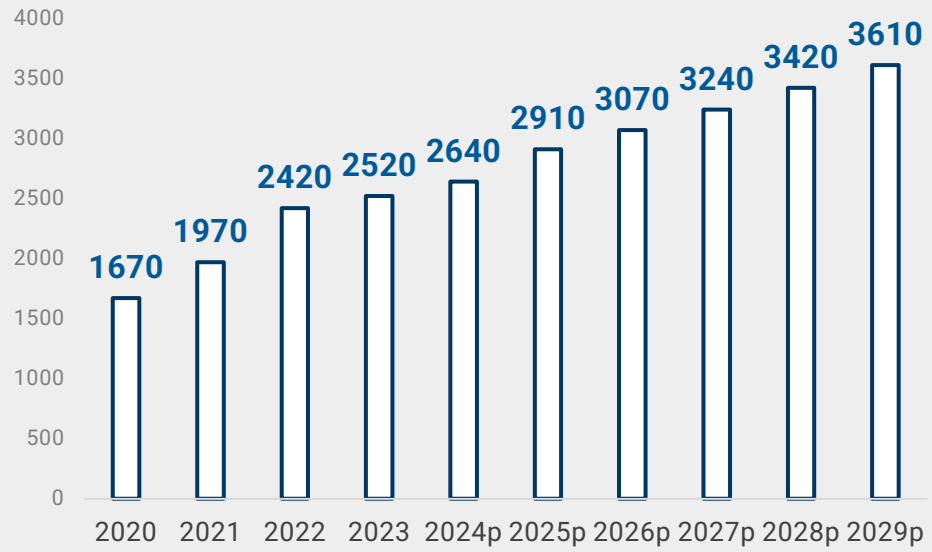
Udział budownictwa modułowego drewnianego w całej niszy budownictwa modułowego wynosi ok. 22,6%.

Szacowana wartość tego segmentu w 2023 r. na waha się **~ 0,57 - 0,65 mld zł**

Z tego nisza **2D oraz 3D** razem stanowi ok. **64%** tego sektora budownictwa modułowego.

Źródło: szacunki własne

WARTOŚĆ RYNKU BUDOWNICTWA MODUŁOWEGO
[mln PLN]



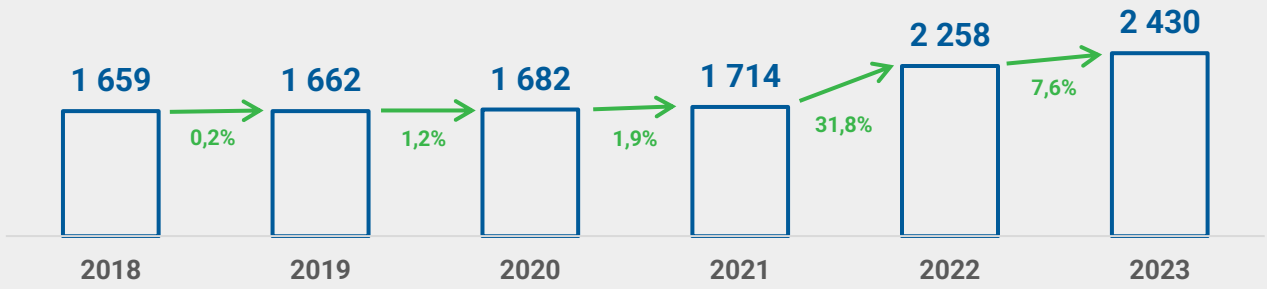
Źródło: SPECTIS, p - prognoza

WYNIKI FINANSOWE

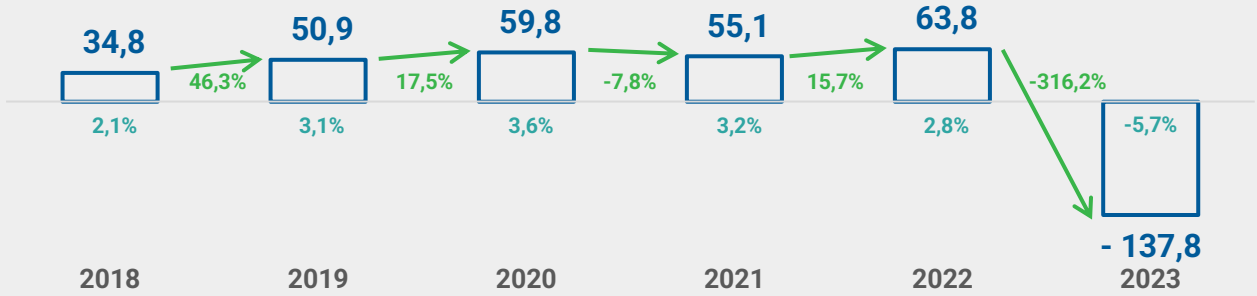
GRUPA UNIBEP

WYNIKI FINANSOWE

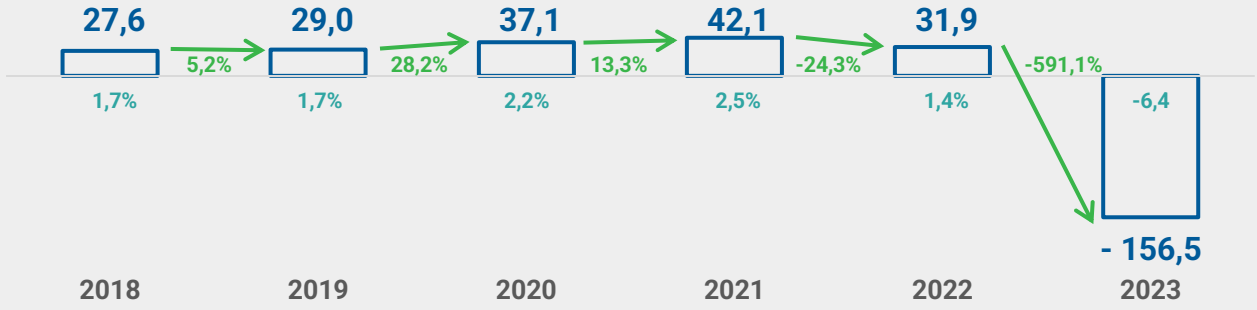
SPRZEDAŻ
MLN PLN



EBIT
MLN PLN



ZYSK NETTO
MLN PLN



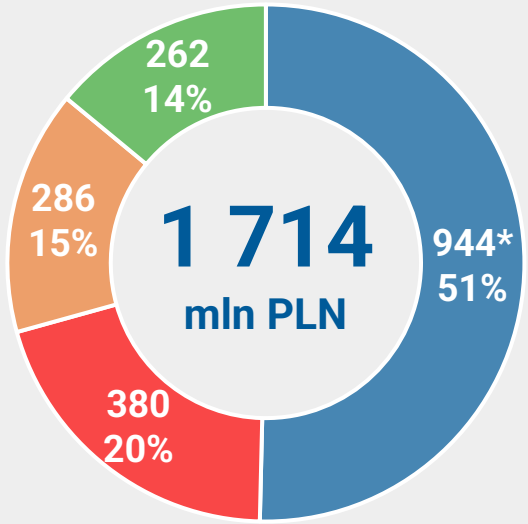
LEGENDA

- mln PLN
- % odchylenie
- % % sprzedaży

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY WG BIZNESÓW W 2021- 2023

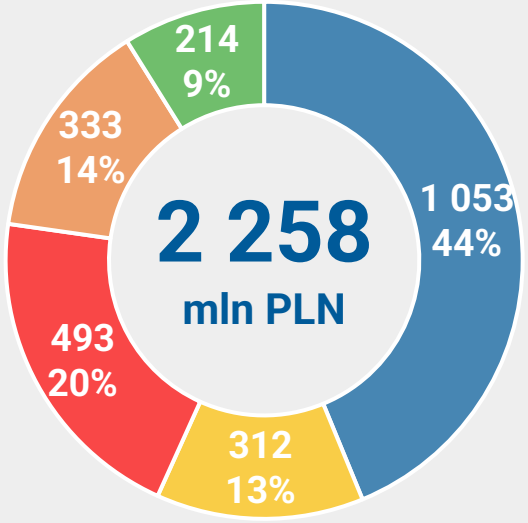
UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH BIZNESÓW [mln PLN]

2021



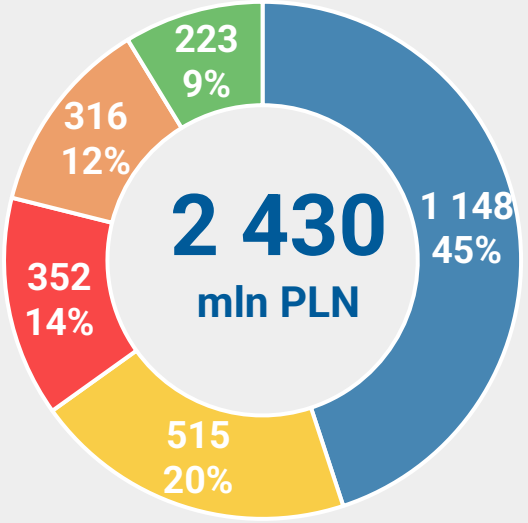
Wyłączenia wewn. *-158 mln PLN*

2022



-147 mln PLN

2023



-123 mln PLN

**razem z budownictwem energetyczno-przemysłowym*

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, spółki celowe

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
Unihouse SA

SEGMENT BUDOWLANY

WYBRANE REALIZACJE

OBSZAR:
BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Radiowe centrum naukowo-dydaktyczne WAT
WARSZAWA

WARTOŚĆ KONTRAKTU: **163 mln PLN**

Akademia Muzyczna im. Feliksa Nowowiejskiego
BYDGOSZCZ

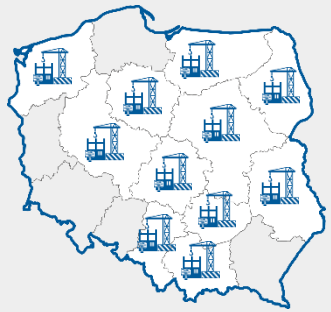
WARTOŚĆ KONTRAKTU: **399 mln PLN**

SOHO etap III
WARSZAWA

WARTOŚĆ KONTRAKTU: **73 mln PLN**

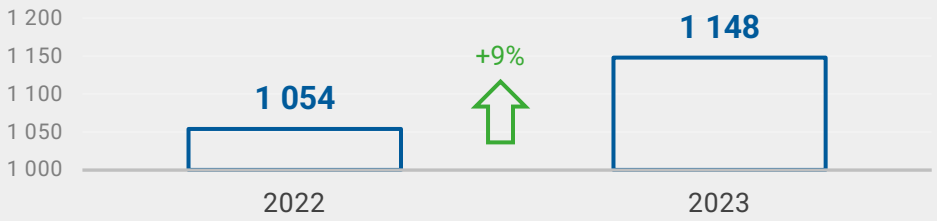
SEGMENT BUDOWLANY

UNIBEP SA

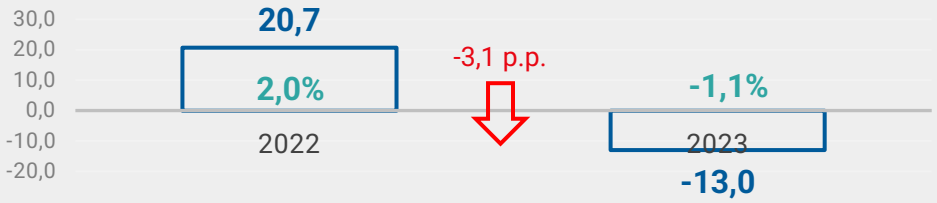


OBSZAR:
BUDOWNICTWO KUBATUROWE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mln PLN]



MARŻA BRUTTO [mln PLN]



% rentowność

KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

Podpisanie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowych:
- **Redutowa** w Warszawie - **174 mln zł**

Podpisanie umowy na:
- Budowę **Przejścia granicznego na granicy ukraińsko - polskiej - 101 mln zł**

Zakończenie i rozliczenie kontraktów **Polimery Police, Dynasy, Grzybowska**

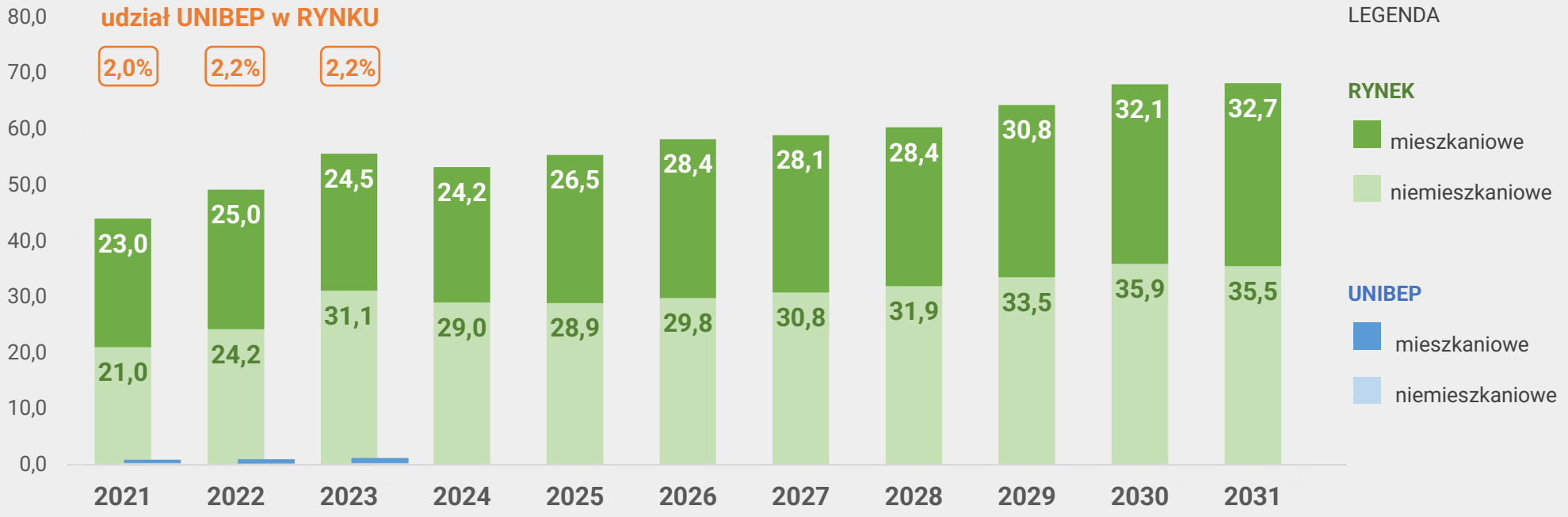
PORTFEL ZLECEŃ **1 562 mln PLN na lata 2024 i kolejne**

W 2023 r. podpisaliśmy umowy na kwotę ok. **1 028 mln PLN**

W 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę **101 mln zł.**
W akwizycji najbardziej prawdopodobne do podpisania kontrakty na wartość: **ok. 405 mln PLN**

SEGMENT BUDOWLANY

BUDOWNICTOW KUBATUROWE [mld PLN]



Źródło: SPECTIS

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
RYNEK	**Razem**	**44,0**	**49,2**	**55,6**	**53,2**	**55,5**	**58,2**	**58,8**	**60,3**	**64,3**	**67,9**	**68,3**
	r/r	***6%***	***12%***	***13%***	***-4%***	***4%***	***5%***	***1%***	***2%***	***7%***	***6%***	***1%***
	mieszkaniowe	23,0	25,0	24,5	24,2	26,5	28,4	28,1	28,4	30,8	32,1	32,7
	niemieszkaniowe*	21,0	24,2	31,1	29,0	28,9	29,8	30,8	31,9	33,5	35,9	35,5
UNIBEP	**Razem**	**0,9**	**1,1**	**1,2**								
	r/r	***0%***	***10%***	***20%***								
	mieszkaniowe	0,6	0,8	0,9								
	niemieszkaniowe	0,3	0,2	0,3								

**** niemieszkaniowe:***
biurowe, handlowo-usługowe, użyteczności publicznej oraz sportowo-rekreacyjne

SEGMENT BUDOWLANY

WYBRANE REALIZACJE

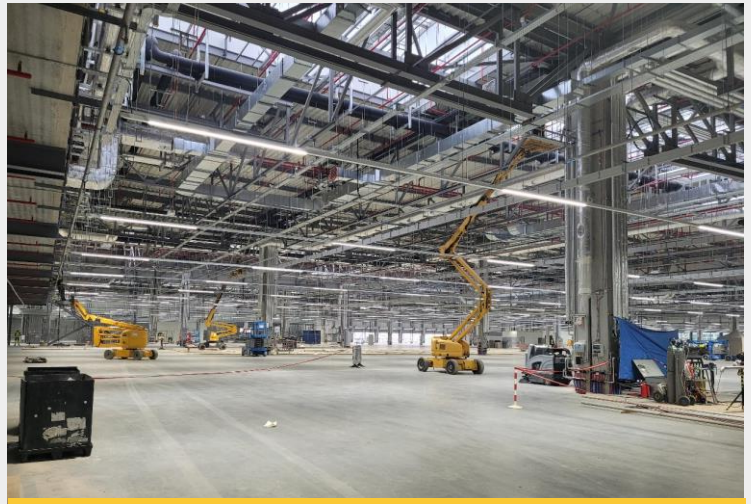
OBSZAR:
BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Modernizacja dwóch kotłowni i budowa jednej kotłowni dla PEC w HAJNÓWCE

WARTOŚĆ KONTRAKTU: **11 mln PLN**

Farmy Fotowoltaiczne
SZYMANY

WARTOŚĆ KONTRAKTU: **1,5 mln PLN**

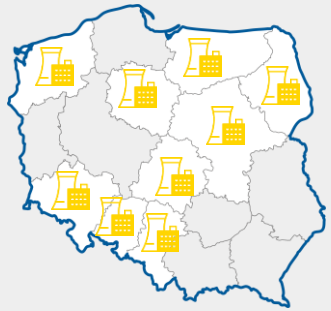


Fabryka pomp dla Viessmanna
LEGNICA

WARTOŚĆ KONTRAKTU: **462 mln PLN**

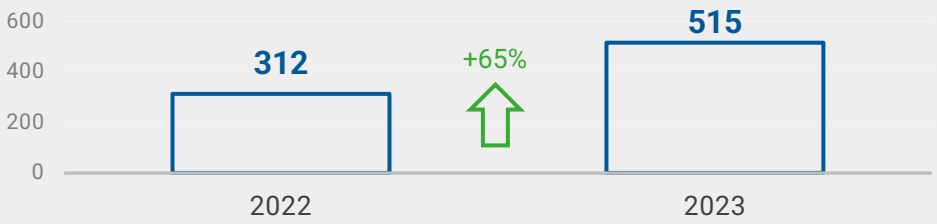
SEGMENT BUDOWLANY

UNIBEP SA

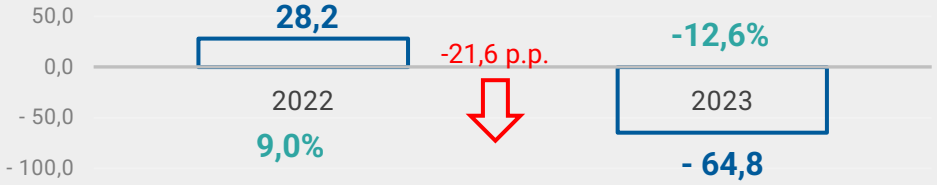


OBSZAR:
BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mln PLN]



MARŻA BRUTTO [mln PLN]



% rentowność

KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

Podpisanie umowy na przebudowę kotłów węglowych na kotły opalane gazem i/lub olejem:

- **Ciepłownia "Zachód"** w Białymstoku - **87 mln zł**

Odstąpienie od umowy na budowę zakładu w woj. opolskim

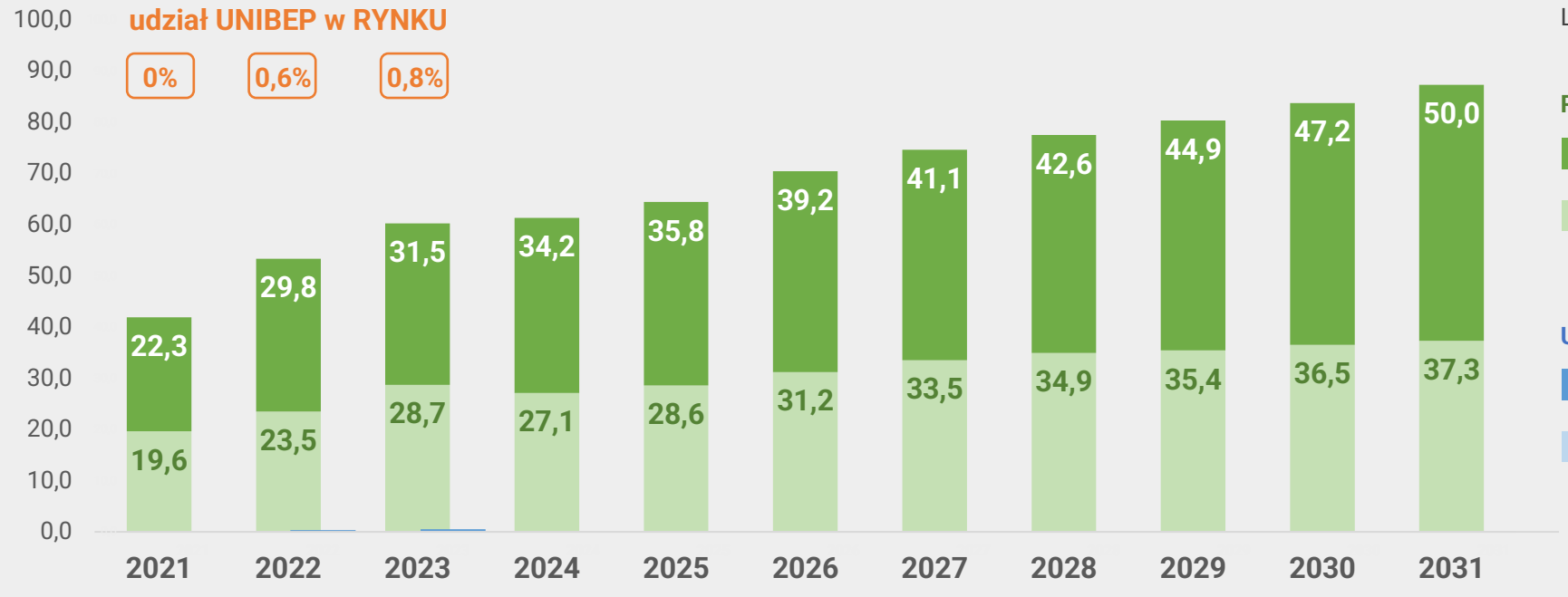
PORTFEL ZLECEŃ **630 mln PLN na lata 2024 i kolejne**

W 2023 r. podpisaliśmy umowy na kwotę ok. **480 mln PLN**

W 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę **103 mln zł.**
W akwizycji najbardziej prawdopodobne do podpisania kontrakty na wartość: **ok. 413 mln PLN**

SEGMENT BUDOWLANY

PRZEMYSŁ WRAZ Z KUBATURĄ PRZEMYSŁOWĄ I MAGAZYNOWĄ ORAZ ENERGETYKĄ [mld PLN]



LEGENDA

RYNEK
- przemysłowe
- energetyczne

UNIBEP
- przemysłowe
- energetyczne

Źródło: SPECTIS

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
RYNEK	**Razem**	**41,9**	**53,4**	**60,2**	**61,3**	**64,4**	**70,4**	**74,6**	**77,5**	**80,3**	**83,7**	**87,4**
	r/r	***16%***	***27%***	***13%***	***2%***	***5%***	***9%***	***6%***	***4%***	***4%***	***4%***	***4%***
	przemysłowe*	22,3	29,8	31,5	34,2	35,8	39,2	41,1	42,6	44,9	47,2	50,0
	energetyczne**	19,6	23,5	28,7	27,1	28,6	31,2	33,5	34,9	35,4	36,5	37,3
UNIBEP	**Razem**	**0,0**	**0,3**	**0,5**								
	r/r		***100%***	***65%***								
	przemysłowe		0,27	0,4								
	energetyczne		0,03	0,1								

**** przemysłowe:***
Kompleksowe budowle na terenach przemysłowych
+ Budynki przemysłowe, magazynowe, transportu i łączności

***** energetyczne:***
Rurociągi, telekomunikacja, linie energetyczne oraz hydrotechnika

SEGMENT BUDOWLANY

WYBRANE REALIZACJE

OBSZAR:
INFRASTRUKTURA

Modernizacja ul. Plażowej oraz ul. Pstrowskiego OLSZTYN

WARTOŚĆ KONTRAKTU: **34 mln PLN**

Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński – Wozławki

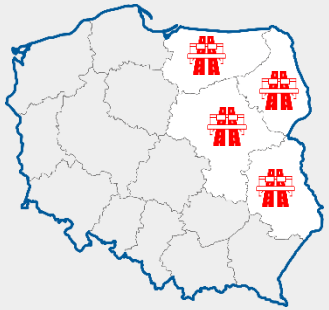
WARTOŚĆ KONTRAKTU: **148 mln PLN**

Symboliczne wbicie łopaty pod rozpoczęcie budowy „Dróg w Strefie Przemysłowej Miasta Suwałki”

WARTOŚĆ KONTRAKTU: **34 mln PLN**

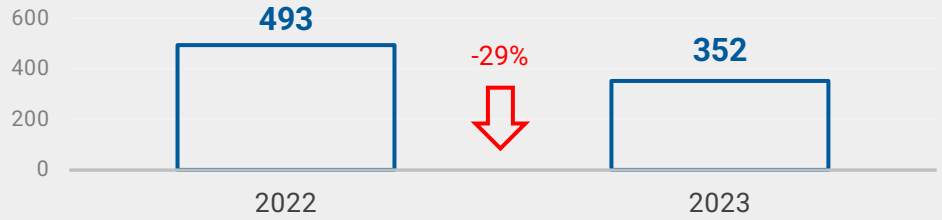
SEGMENT BUDOWLANY

UNIBEP SA

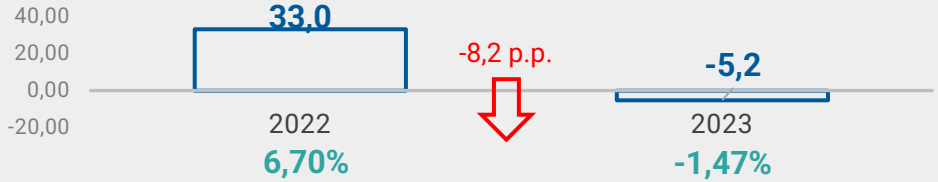


OBSZAR:
INFRASTRUKTURA

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mln PLN]



MARŻA BRUTTO [mln PLN]



% rentowność

KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

Podpisanie umów na:

- **Rozbudowa obwodnicy Giżycka** na DK Nr 59 – **89 mln zł**
- **S19 Dobrzyniewo - Sokółka – 283 mln zł**
- Budowa DW Nr 679 na odcinku **Łomża – Mężenin** – **102 mln zł**
- Projekt i rozbudowa DK Nr 53 - **Myszyniec - Kadzidło – 229 mln zł**

Wybór oferty na:

- Projekt i Budowa S19: **węzeł Białystok Północ - węzeł Dobrzyniewo – 320 mln zł brutto**

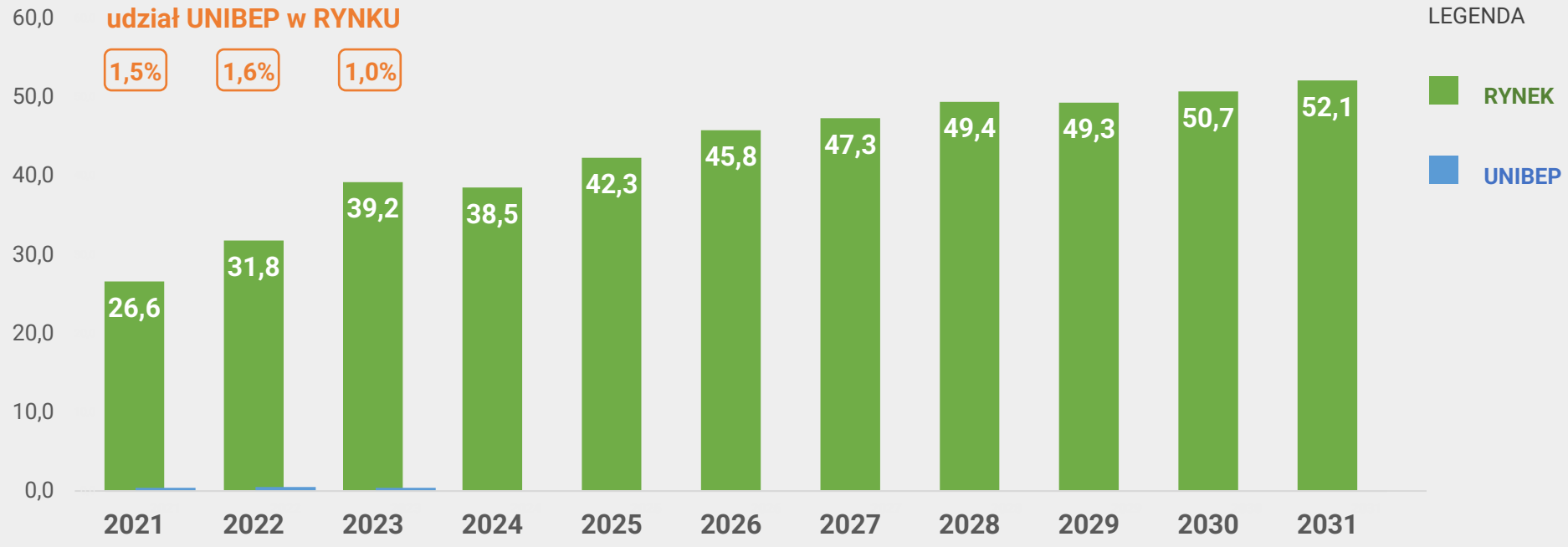
PORTFEL ZLECEŃ **1 339 mln PLN 2024 i kolejne**

W 2023 r. podpisaliśmy umowy na kwotę ok. **480 mln PLN**

W 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę **392 mln zł.**
W akwizycji najbardziej prawdopodobne do podpisania kontrakty na wartość: **ok. 267 mln PLN**

SEGMENT BUDOWLANY

BUDOWNICTWO INŻYNIERYJNE (DROGOWE) [mld PLN]



Źródło: SPECTIS

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
RYNEK	Razem	26,6	31,8	39,2	38,5	42,3	45,8	47,3	49,4	49,3	50,7	52,1
	r/r	*2%*	*19%*	*23%*	*-2%*	*10%*	*8%*	*3%*	*4%*	*0%*	*3%*	*3%*
UNIBEP	Razem	0,4	0,5	0,4								
	r/r	*0%*	*30%*	*-29%*								

SEGMENT
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

OBECNE REALIZACJE

SEGMENT
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Idea Aurora
RADOM

163 lokali mieszkaniowych

Sadyba Spot
WARSZAWA

111 lokali mieszkaniowych
8 lokali usługowych

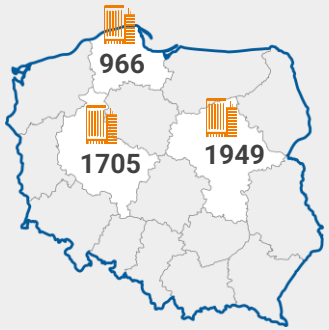
Kusocińskiego
GDAŃSK

132 lokali mieszkaniowych

SEGMENT

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

UNIDEVELOPMENT SA, SPÓŁKI CELOWE



SEGMENT
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

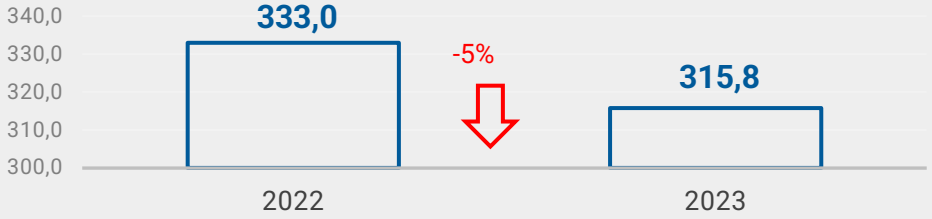
KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

- Sprzedaż deweloperska w **IV kw. 2023 r. – 114** mieszkań
- Sprzedaż deweloperska w **I-IV kw. 2023 r. – 423** mieszkań
- Sprzedaż deweloperska w **I kw. 2024 r. – 89** mieszkań
- Liczba przekazanych mieszkań w **IV kw. 2023 r. – 143** mieszkania
- Liczba przekazanych mieszkań w **I-IV kw. 2023 r. – 584** mieszkania
- Liczba przekazanych mieszkań w **I kw. 2024 r. – 42** mieszkania

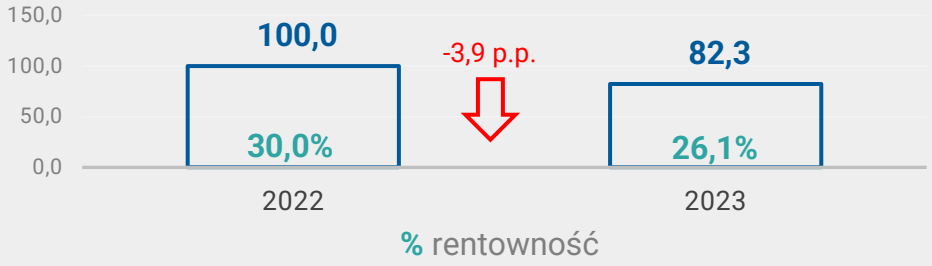
- **Przekwalifikowanie gruntów** z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych i wycena do **wartości godziwej**

- Nabycie nieruchomości **w dzielnicy Białołęka w Warszawie**

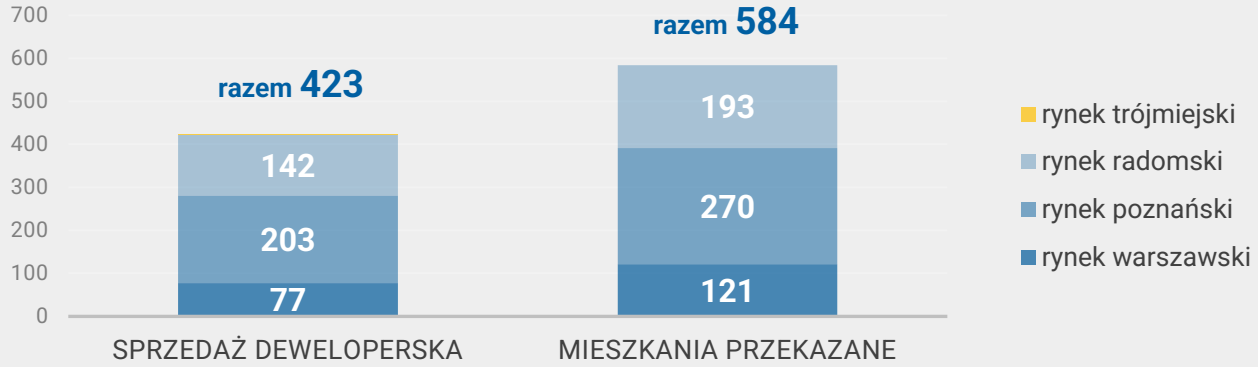
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mln PLN]



MARŻA BRUTTO [mln PLN]



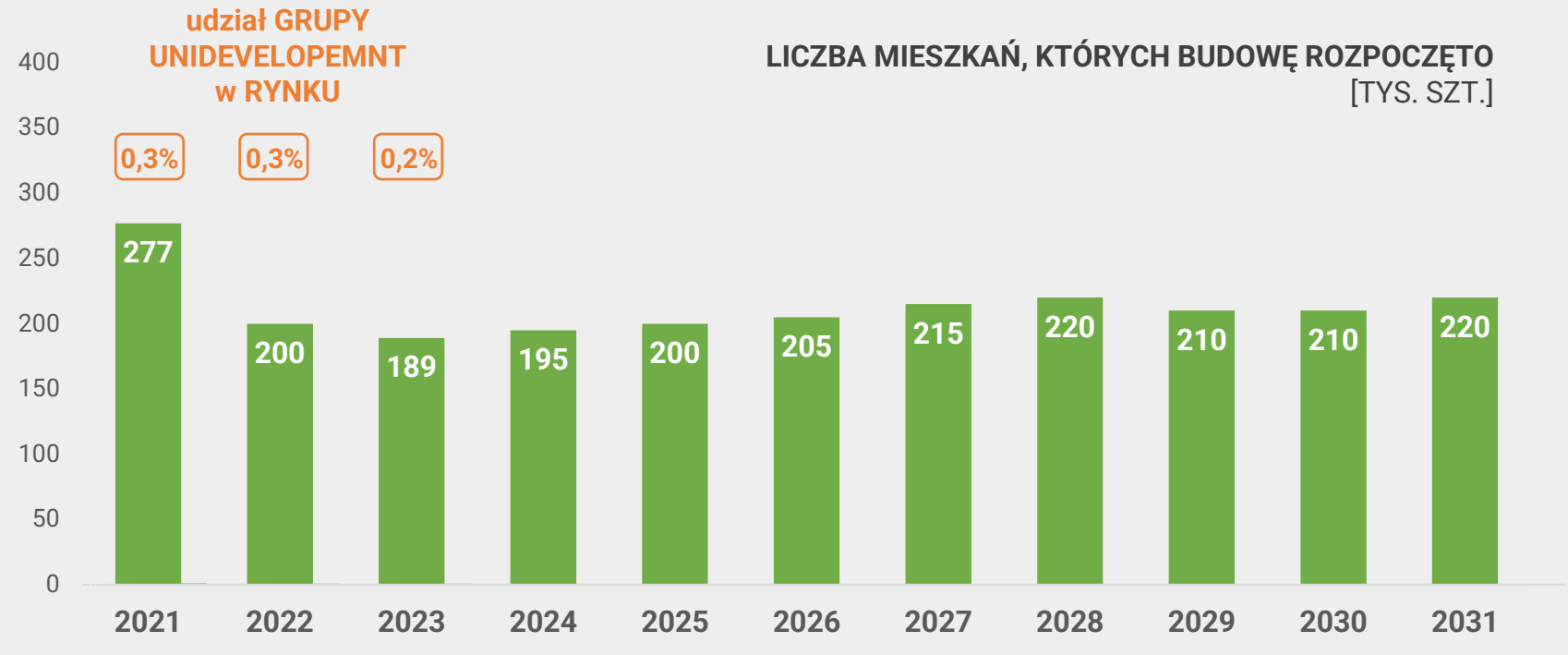
WOLUMEN SPRZEDAŻY I PRZEKAZAŃ MIESZKAŃ W 2023 R. [szt.]



SEGMENT

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

UNIDEVELOPMENT SA, SPÓŁKI CELOWE



Źródło: SPECTIS

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
RYNEK	Razem	277	200	189	195	200	205	215	220	210	210	220
	r/r	*24%*	*-28%*	*-6%*	*3%*	*3%*	*3%*	*5%*	*2%*	*-5%*	*0%*	*5%*
GRUPA UNIDEVELOPMENT	Razem	0,866	0,574	0,422								
	r/r											

SEGMENT

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

UNIHOUSE SA

SEGMENT
BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Szkoła Podstawowa nr 3
PRUSZKÓW, POLSKA

Nowy budynek szkoły powstał z **50 prefabrykowanych modułów**, których montaż trwał zaledwie **5 dni**.

Dom Seniora
KALBACH, NIEMCY

Nagroda: **„Projekt Zrównoważonego Rozwoju 2023 r."**
75 modułów
88 mieszkań dla seniorów
17 lokali dla opiekunów

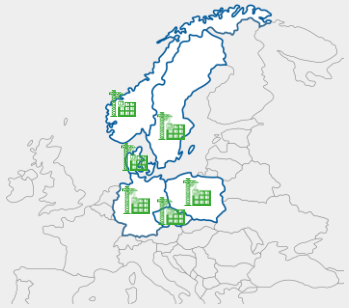
Signaturhagen
KONGSBERG, NORWEGIA

4 budynki
48 mieszkań

SEGMENT

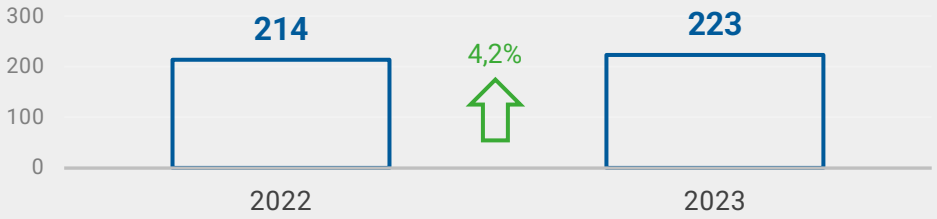
BUDOWNICTWO MODUŁOWE

UNIHOUSE SA oraz stare kontr. UNIBEP SA

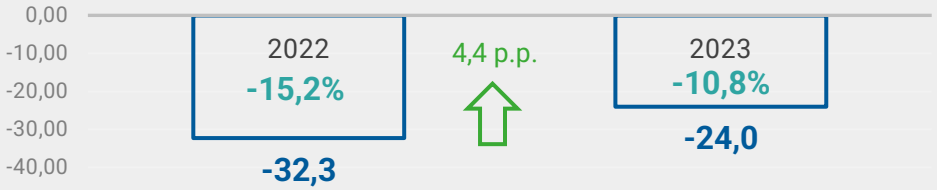


SEGMENT
BUDOWNICTWO MODUŁOWE

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY [mln PLN]



MARŻA BRUTTO [mln PLN]



% rentowność

KLUCZOWE WYDARZENIA W OSTATNICH MIESIĄCACH

Podpisanie umów na budowę:

- **Ogrodzieniec –** budynek mieszkalny **w Polsce – 18 mln zł**
- **Trontheim** – budynek **w Norwegii – 11 mln zł**
- Żłobka **w Ciechanowie – 12,7 mln zł**

Kontynuacja działań restrukturyzacyjnych i reorganizacyjnych
Penetracja rynku polskiego

PORTFEL ZLECEŃ **116 mln PLN** od 2024

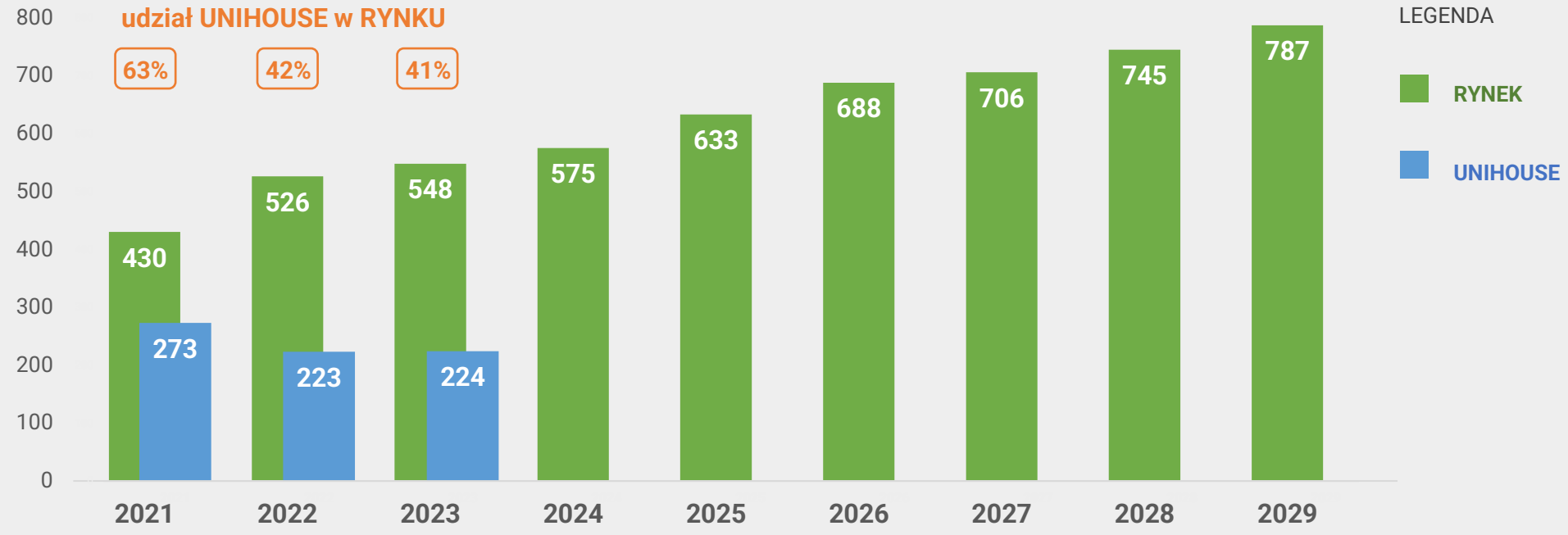
W 2023 r. podpisaliśmy umowy na kwotę ok. **218 mln PLN**

W 2024 r. podpisaliśmy umowy na kwotę **11 mln zł.**
W akwizycji najbardziej prawdopodobne do podpisania kontrakty na wartość: **ok. 353 mln PLN**

SEGMENT

BUDOWNICTWO MODUŁOWE

UNIHOUSE SA [mln PLN]



Źródło: SPECTIS

		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
RYNEK	Razem	430	526	548	575	633	688	706	745	787
	r/r	*18%*	*22%*	*4%*	*5%*	*10%*	*6%*	*6%*	*6%*	*6%*
UNIHOUSE	Razem	273	223	224						
	r/r	*21%*	*-18%*	*0%*						

*** rynek modułowy drewniany został oszacowany na podstawie szacunków własnych dla niszy 2D i 3D (stanowiącej około 22,6% całkowitego segmentu budownictwa modułowego)**

POTENCJAŁ GRUPY UNIBEP

PORTFEL ZAMÓWIEŃ do realizacji w latach 2024 oraz latach kolejnych [mln PLN]

ŁĄCZNY PORTFEL ZAMÓWIEŃ

3 647
mln PLN

1 562 mln PLN
Segment BUDOWLANY
Obszar: **BUDOWNICTWO KUBATUROWE**
Unibep SA

630 mln PLN
Segment BUDOWLANY
Obszar: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**
Unibep SA

1 339 mln PLN
Segment BUDOWLANY
Obszar: **INFRASTRUKTURA**
Unibep SA

116 mln PLN
Segment
BUDOWNICTWO MODUŁOWE
Unihouse SA

4 787 mieszkań
Segment
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA
Unidevelopment SA, spółki celowe

PORTFEL ZAMÓWIEŃ

UNIBEP SA + UNIHOUSE SA

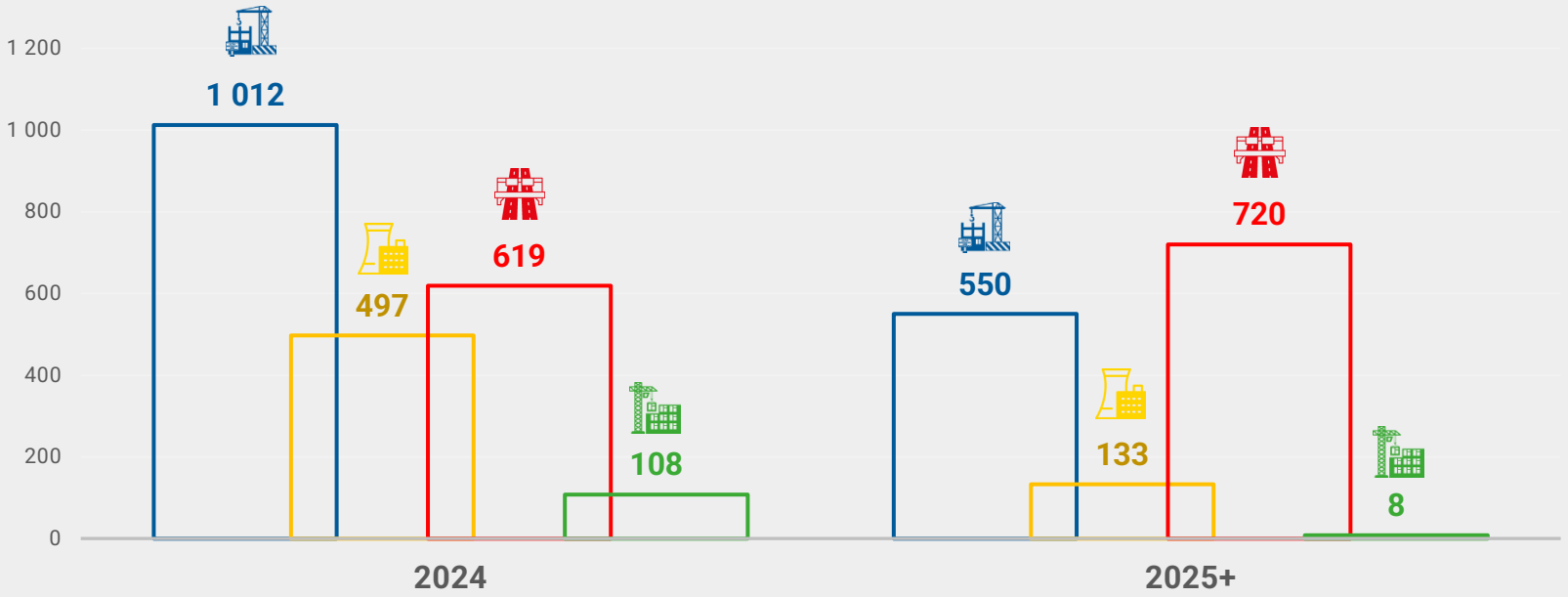
RAZEM
2 236
MLN PLN

+

RAZEM
1 411
MLN PLN

=

ok. **3 647** MLN PLN



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

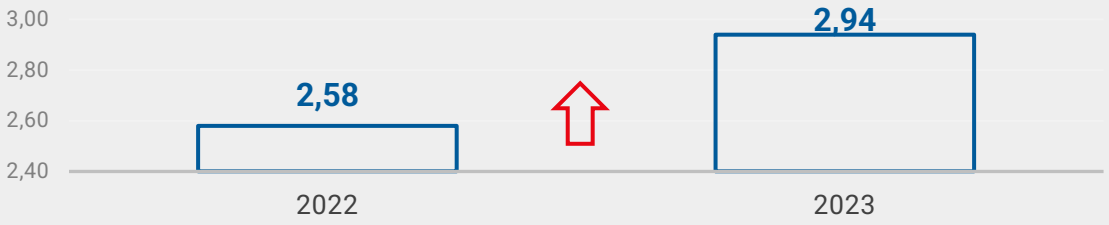
Segment BUDOWLANY
Obszar: **BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**
Unibep SA

Segment BUDOWLANY
Obszar: **INFRASTRUKTURA**
Unibep SA

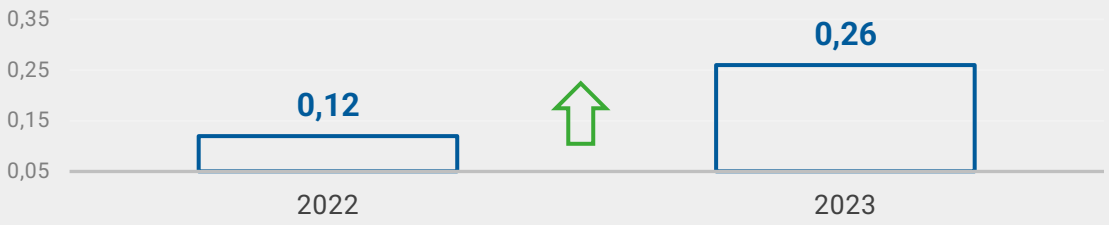
Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
Unihouse SA

INFORMACJA O SYTUACJI FINANSOWEJ

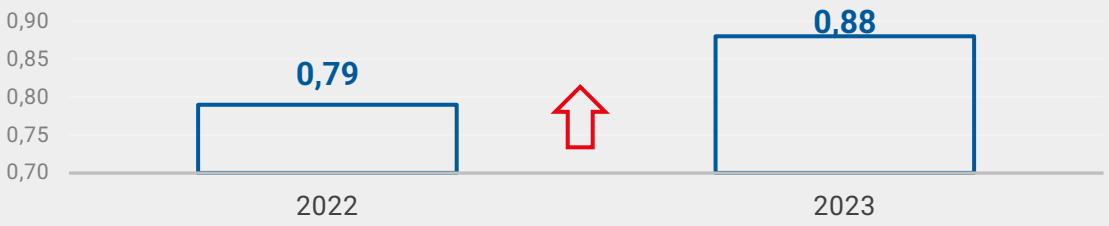
RELACJA KOSZTÓW ZARZĄDU DO PRZYCHODÓW [%]



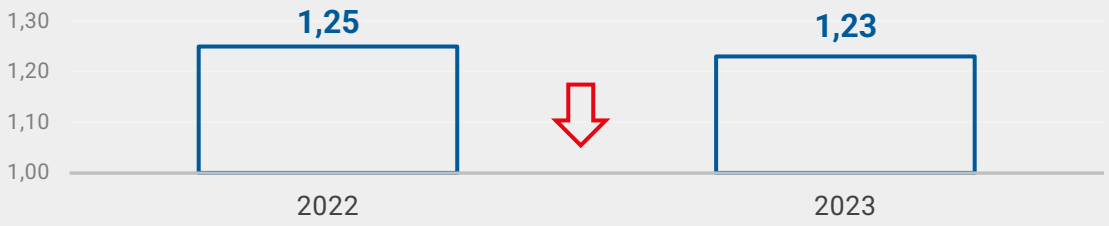
WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI GOTÓWKOWEJ



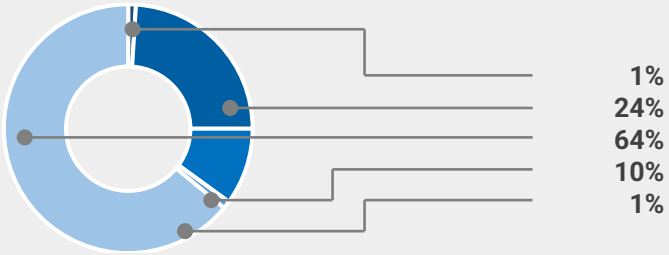
WSKAŹNIK OGÓLNEGO ZADŁUŻENIA



WSKAŹNIK PŁYNNOŚCI BIEŻĄCEJ



KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ [mln PLN i %]



1%
24%
64%
10%
1%

	2022	2023	Zmiana	Zmiana %
Amortyzacja	26	28	3	11%
Materiały i energia	630	641	11	2%
Usługi obce	1 242	1 703	461	37%
Świadczenia pracownicze	235	257	22	9%
Pozostałe	51	32	-19	-37%
Razem	**2 184**	**2 662**	**478**	**22%**

SKONSOLIDOWANY RZIS GRUPY UNIBEP

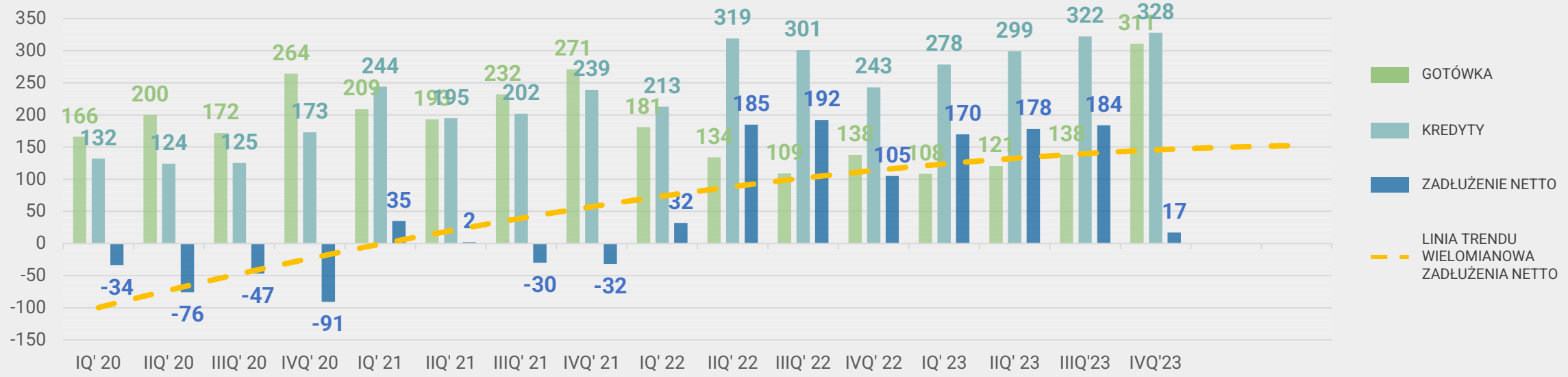
SKONSOLIDOWANY RZIS	2023	2022	odchylenie	%
Przychody z umów z klientami	2 430	2 258	171	8%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**-38**	**148**	**-186**	**-126%**
marża zysku brutto ze sprzedaży	*-1,6%*	*6,6%*		*-8,2 p.p.*
Koszty sprzedaży	16	21	-5	-25%
Koszty zarządu	71	58	13	22%
Saldo pozostałej działalności operacyjnej	-13	-6	-8	-135%
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	**-138**	**64**	**-202**	**-316%**
marża zysku operacyjnego	*-5,7%*	*2,8%*		*-8,5 p.p.*
Saldo działalności finansowej	-39	-22	-18	-81%
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	**-177**	**42**	**-219**	**-523%**
Zysk (strata) netto	**-156**	**32**	**-188**	**-591%**
marża zysku netto	*-6,4%*	*1,4%*		*-7,8 p.p.*
EBITDA	**-109**	**89**	**-199**	**-223%**
marża EBITDA	-4,5%	4,0%		-8,5 p.p.

SKONSOLIDOWANE PRZEPŁYWY ZA 2023

[MLN PLN]	01.01.2023 - 31.12.2023	01.01.2022 - 31.12.2022
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ		
I. Zysk (strata) brutto	-177	42
II. Korekty razem	342	-23
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	**157**	**-4**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ		
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	**4**	**-57**
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	**12**	**-72**
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	**173**	**134**
Środki pieniężne na początek okresu	138	271
Środki pieniężne na koniec okresu	**311**	**138**

ZADŁUŻENIE NETTO

ZADŁUŻENIE NETTO [%]



WYNIKI FNANSOWE

Wskaźnik	2023	2022
Rentowność EBIT	-5,67%	2,82%
Rentowność ROS	-6,44%	1,41%
Rentowność ROE	-52,42%	8,43%

PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE [mln PLN]

	2023	2022	Zmiana
Operacyjne	157,1	-4,2	161,3
Inwestycyjne	3,8	-57,3	61,1
Finansowe	12,3	-72,1	84,4
Łącznie	**173,1**	**-133,5**	**306,6**

SKONSOLIDOWANY BILANS NA 31.12.2023 R.

AKTYWA	31.12.2023	31.12.2022
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE	**351**	**401**
Środki trwałe	147	152
Wartości niematerialne	25	24
Nieruchomości inwestycyjne	64	64
Pożyczki udzielone	0	79
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	88	59
Pozostałe	27	23
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE	**1 457**	**1 412**
Zapasy	458	544
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	379	385
Aktywa kontraktowe	187	301
Pożyczki udzielone	96	8
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	311	138
Pozostałe	26	37
AKTYWA RAZEM	**1 807**	**1 813**

PASYWA	31.12.2023	31.12.2022
KAPITAŁ WŁASNY	**213**	**384**
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	**410**	**298**
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	215	126
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40	43
Rezerwy długoterminowe	86	64
Kaucje z tytułu umów z klientami	54	47
Pozostałe	15	17
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	**1 184**	**1 131**
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	417	415
Zobowiązania kontraktowe	359	323
Kaucje z tytułu umów z klientami	68	66
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe	43	40
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	30	31
Rezerwy krótkoterminowe	265	244
Pozostałe	2	11
PASYWA RAZEM	**1 807**	**1 813**

ZAMIERZENIA STRATEGICZNE I PLANOWANE DZIAŁANIA OPTYMALIZACYJNE

PLANY STRATEGICZNE

BUDOWNICTWO KUBATUROWE

UCZESTNICTWO UNIBEP W SEGMENCIE NIEMIESZKANIOWYM BĘDZIE PRZEDMIOTEM WYJĄTKOWEJ ATENCJI. STRATEGICZNE DZIAŁANIA ZWIĄZANE Z TYM SEGMENTEM DOTYCZYĆ BĘDĄ:

Penetracji sektora niemieszkaniowego, szczególnie w zakresie budownictwa:

- biurowego, hotelowego i w zakresie budynków zakwaterowania turystycznego, które łącznie wskazują wzrosty realne w 2024 (ok. 9% r/r) oraz stabilizację w kolejnych latach,
- handlowego i usługowego, który wskazuje na kontynuację spadków w ujęciu realnym w 2024 i 2025 (r/r), ale który stanowi istotną część całego sektora niemieszkaniowego,
- użyteczności publicznej, które wskazuje dość nieregularną dynamikę rynkową, ale które wobec wydatków finansowanych z KPO może stać się istotnym źródłem wzrostu.

Umacniania pozycji na rynku mieszkaniowym

W dalszym ciągu strategicznym celem działalności rynkowej Unibep S.A. pozostanie segment mieszkaniowy, który jednak w ostatnich dwóch latach miał tendencję do wykazywania „przegrzania". Powoduje to wzrost wojen cenowych pomiędzy uczestnikami rynku GW, szczególnie ze strony mniejszych niepublicznych podmiotów.

Strategia dla tego segmentu będzie polegała na selektywnym podejściu do kontraktacji w poszukiwaniu zleceń trudniejszych technologicznie, ale dzięki temu pozwalających na uzyskanie lepszej rentowności ofertowej.

Wykorzystania mocnej pozycji Unibep SA w zakresie kubatury krytycznej

Ostatnie sukcesy w pozyskaniu zleceń ze strony MSZ Ukrainy oraz MSZ Polski pozwalają z nadzieją szacować kolejne zamówienia o podobnym charakterze.

Produkcja budowl. - montażowa segmencie niemieszkaniowym (*)

dane w mld zł	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hotele, turystyka, biura	5,9	6,9	7,2	7,3	7,7	7,9	8,4
Handel i Usługi	10,5	10,1	10,3	10,5	10,7	11,1	11,4
Uż. Publiczna	11,6	9,2	8,4	8,7	9,1	9,4	10,2
Pozostałe	3,0	2,8	3,1	3,2	3,2	3,4	3,5
Razem kub. niemieszkaniowa	**31,1**	**29,0**	**28,9**	**29,8**	**30,8**	**31,9**	**33,5**

dynamika realna r/r *(skorygow. o wpływ wsk. zm. cen prod. bud. *)*

2024	2025	2026	2027	2028	2029
9%	-2%	-2%	1%	-1%	2%
-10%	-3%	-2%	-2%	0%	-1%
-26%	-13%	-1%	1%	0%	5%
-14%	4%	0%	-3%	2%	-2%
-13%	-5%	-1%	-1%	0%	2%

** firmy >9 pracowników*

*Wsk zm. cen prod bud % **	*7%*	*5%*	*4%*	*4%*	*3%*	*3%*

PLANY STRATEGICZNE

BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO - PRZEMYSŁOWE

UCZESTNICTWO UNIBEP W SEGMENCIE ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWYM BĘDZIE PRZEDMIOTEM REDEFINICJI

Strategiczne działania związane z tym segmentem dotyczyć będą skoncentrowania działań kontraktacyjnych głównie na sektorze energetycznym:

- w związku z ukierunkowaniem strumienia funduszowego EU (np. KPO) na kwestie związane z energetyką odnawialną, sektor ten ma szczególną szansę na zrytmizowanie potencjału w najbliższych latach,
- w znakomitej większości przypadków jest to rynek publiczny, ukierunkowany w większym stopniu niż rynek kubaturowy na globalnych przedstawicieli GW lub na podmioty publiczne notowane na rynku regulowanym,
- Unibep S.A. ma bardzo dobrą bazę referencji oraz udokumentowaną zdolność współpracy konsorcjalnej, co w znakomity sposób sprzyja sięganiu po bardziej zaawansowane technologicznie zlecenia w formie "projektuj i zbuduj".

Produkcja budowl. - montażowa segmencie przemysłowo - energetycznym (*)

dane w mld zł	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Kubat. na terenach przemysł. i magazyny	31,5	34,2	35,8	39,2	41,1	42,6	44,9
Energetyka oraz hydrotechnika**	28,7	27,1	28,6	31,2	33,5	34,9	35,4
Razem kub. niemieszkaniowa	**60,2**	**61,3**	**64,4**	**70,4**	**74,6**	**77,5**	**80,3**

dynamika realna r/r *(skorygow. o wpływ wsk. zm. cen prod. bud. *)*

2024	2025	2026	2027	2028	2029
2%	-1%	5%	1%	0%	2%
-12%	0%	5%	3%	1%	-2%
-5%	0%	5%	2%	0%	0%

** firmy >9 pracowników*

*** energetyka oznacza tutaj rurociągi, telekomunikację, linie energetyczne*

*Wsk zm. cen prod bud % **	*7%*	*5%*	*4%*	*4%*	*3%*	*3%*

PLANY STRATEGICZNE

BUDOWNICTWO INFRASTRUKTURALNE

UCZESTNICTWO UNIBEP SA

W SEGMENCIE DROGOWYM (INFRASTRUKTURALNYM)

Z ZAŁOŻENIAMI ROZWOJU NA NOWE REGIONY

Strategiczne działania związane z tym segmentem dotyczyć będą skoncentrowania kontraktacji w celu:

- pozyskania nowych zleceń w zakresach większych niż do tej pory poprzez zwiększenie penetracji w zakresie dróg ekspresowych i autostrad,
- sięganie stopniowo po nowe zlecenia spoza województwa podlaskiego,
- wzmocnienie potencjału produkcji mas bitumicznych,
- aktywne uczestnictwo w ofertach dotyczących kontraktów z zakresu remontów lub podniesienia standardu dróg.

Produkcja budowl. - montażowa segmencie drogowym (*)

dane w mld zł	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
autostrady, drogi ekspresowe i inne drogi	33,9	31,4	33,8	36,0	36,6	37,9	37,1
mosty, wiadukty i estakady, tunele i przejścia	4,1	5,1	5,8	6,8	7,2	7,6	7,9
pozostałe	1,1	1,9	2,7	3,1	3,5	4,0	4,3
Razem kub. niemieszkaniowa	**39,2**	**38,5**	**42,3**	**45,8**	**47,3**	**49,4**	**49,3**

** firmy >9 pracowników*

dynamika realna r/r *(skorygow. o wpływ wsk. zm. cen prod. bud. *)*

2024	2025	2026	2027	2028	2029
-13%	2%	2%	-2%	0%	-5%
16%	8%	12%	2%	2%	1%
59%	33%	9%	10%	10%	5%
-8%	4%	4%	0%	1%	-4%

*Wsk zm. cen prod bud % **	*7%*	*5%*	*4%*	*4%*	*3%*	*3%*

PLANY STRATEGICZNE

DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

PLANY DOTYCZĄCE ODDŁUŻENIA GRUPY KAPITAŁOWEJ POPRZEZ REFINANSOWANIE ELEMENTÓW BANKU ZIEMI UNIDEVELOPMENT

1. **W Q1 2024 Zarząd podjął decyzję o zaprzestaniu realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości.**

2. **Przekwalifikowanie tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz części gruntów do wartości godziwej.**

   W rezultacie jednorazowy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej w Q1 2024 wyniesie:

   - EBIT: ok + 100m PLN,
   - Zysk netto: ok + 81m PLN,
   - Zysk przypadający akcjonariuszem jednostki dominującej ok. + 44,5 mln zł

3. **Sprzedaż od 1 do 3 nieruchomości gruntowych - plany te będą konkretyzowane w kolejnych okresach.**

   Ich ekonomiczne skutki powodują uzyskanie wpływów w 2024 roku na poziomie **od 24 mln zł do 113 mln zł** w zależności od scenariusza realizacyjnego.

   W przypadku jednej z działek konieczne będzie wykupienie obligacji, w części której stanowi ona zabezpieczenie hipoteczne **ok. 35 mln PLN**.

   Razem wolne wpływy od 24 mln zł do 78 mln zł

4. **Pozyskanie strategicznego partnera do zdynamizowania działalności deweloperskiej na terenie Polski.**

PLANY STRATEGICZNE

POZOSTAŁE DZIAŁANIA

DZIAŁALNOŚĆ MODUŁOWA

1. **Pozyskanie partnera dla Unihouse SA w celu:**
    - zrefinansowania działalności w zakresie modułowym,
    - zdynamizowania zdolności ofertowej.
2. **Penetracja rynku polskiego w zakresie SIM, TBS oraz samorządów połączona z promowaniem oferty Unihouse SA jako atrakcyjnej opcji łączącej:**
    - szybkość procesu budowlanego,
    - oszczędności eksploatacyjne oraz
    - optymalne wpisanie się w strategie zrównoważonego rozwoju, co znajduje swoje odzwierciedlenie w strumieniu funduszy KPO.

POZOSTAŁE DZIAŁANIA WEWNĘTRZNE

1. Przegląd pozycji bilansowych i identyfikacja możliwości refinansowania (zarządzanie flotą, refinansowanie leasingowe).
2. Przegląd struktur i identyfikacja oszczędności w kosztach ogólnych organizacji.
3. Przegląd procesów wewnętrznych w zakresie zarządzania przepływami w celu identyfikacji obszarów wymagających poprawy.
4. Wzmocnienie struktur dot. kontroli operacyjnej budów (zespół Kontrolingu Operacyjnego), ukierunkowanych na szybką identyfikację ryzyk operacyjnych, ich kwantyfikację oraz mitygację.
5. Unowocześnienie architektury IT o system typu ERP, szczególnie w obszarze zarządzania procesami budowalnymi i zakupowymi.
6. Przegląd podatkowy w zakresie możliwości skorzystania z ulg B+R.

www.unibep.pl