



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU III Q 2022

SPIS TREŚCI

| | | |
|-----------|---|---------|
| 1. | Komentarz Prezesa Zarządu | str. 4 |
| 2. | Wybrane dane finansowe | str. 6 |
| 3. | Informacja o istotnych zdarzeniach | str. 10 |
| 4. | Omówienie sytuacji finansowej | str. 14 |
| 5. | Opis Grupy Kapitałowej Unibep | str. 26 |
| 6. | Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych | str. 30 |
| 7. | Inne istotne informacje Grupy | str. 34 |
| 8. | Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego | str. 40 |

1. Komentarz

PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Akcjonariusze

Ostatnie miesiące to trudny czas dla branży budowlanej biorąc pod uwagę niekorzystną sytuację gospodarczą w kraju (m.in. wysokie ceny materiałów i usług oraz koszty energii, a także wysoka inflacja) i geopolityczną, związaną z wojną w Ukrainie. Ma to bezpośredni wpływ na wyniki i bieżącą działalność Grupy Kapitałowej Unibep. Przy sprzedaży na poziomie ok. 1,6 mld zł (wzrost rok do roku o 47 proc.) uzyskaliśmy ok. 49 mln zł zysku netto (wzrost o ok. 97 proc.) – takie wyniki osiągnęliśmy za trzy kwartały 2022 r. Tak dobre dane finansowe są zasługą głównie naszego dewelopera, który w dalszym ciągu korzysta na ubiegłorocznej koniunkturze. W naszym portfelu zleceń – w części budowlano-infrastrukturalnej – od IV kwartału 2022 do końca roku oraz na lata kolejne posiadamy kontrakty

z wartością do realizacji ok. 3,4 mld zł (wzrost rdr o ok. 960 mln zł), przy czym tylko w 2022 roku podpisaliśmy kontrakty na kwotę ok. 2,7 mld zł. Należy zauważyć, że tegoroczne umowy dają szansę na uzyskanie wyższej rentowności naszego biznesu.

Stabilniej na rynku

Po dynamicznych wzrostach cen paliw, materiałów i usług w pierwszym półroczu 2022 r. rynek nieco się uspokoił, choć ceny nadal są na wysokim poziomie. To co niepokoi, to dynamiczne zahamowanie inwestycji i utrzymująca się wysoka inflacja, co przekłada się bezpośrednio zarówno na spadek akcji kredytowej w bankach dla wielu grup społecznych, jak też na aktywność inwestorów.

Niestety, nadal wysokie są ceny energii oraz paliw, które w perspektywie mają kluczowe znaczenie dla branży budowlanej i całej gospodarki. Dlatego od wielu miesięcy rozmawiamy z naszymi wszystkimi klientami o dopłatach, które mają na celu waloryzację kontraktów, uwzględniającą wzrost cen. Cieszy nas zrozumienie większości inwestorów, z którymi poszukujemy rozwiązań pozwalających wszystkim stronom procesu budowlanego na realizację założonych celów biznesowych. Ale trzeba też powiedzieć, że nie ze wszystkimi inwestorami udaje się nam porozumieć, co bezpośrednio wpływa na rentowność niektórych projektów.

Dobre portfele zamówień

Ok. 760 mln zł – taki jest przychód budownictwa kubaturowego za trzy kwartały 2022 roku. To o ok. 12 proc. więcej niż przed rokiem. Niższa niż przed rokiem jest marża – wynosi ona 3,86 proc., co jest efektem – tak jak pisałem wcześniej – wysokich cen materiałów i usług oraz energii i paliw. Prowadzimy ponad 40 budów na terenie całego kraju, w większości dla inwestorów prywatnych. Realizujemy m.in. największą inwestycję w woj. kujawsko-pomorskim – budujemy nową siedzibę Akademii Muzycznej w Bydgoszczy, natomiast w Warszawie rozpoczęliśmy budowę osiedli mieszkaniowych dla nowych klientów. Portfel zleceń dla nowych klientów tego segmentu na IV kwartał oraz na lata kolejne wynosi ok. 1,6 mld zł. Mimo zmniejszenia liczby projektów kubaturowych, tylko od lipca do dnia publikacji raportu pozyskaliśmy kontrakty o wartości ok. 270 mln zł. Niezmiennie prowadzimy aktywną akwizycję zarówno wśród inwestorów prywatnych, jak i instytucjonalnych (m.in. wojsko, urzędy centralne, samorządy), chcących realizować wszelkie projekty kubaturowe.

Cieszy nas dynamiczny rozwój segmentu budownictwa energetyczno-przemysłowego. Obecnie prowadzimy już 13 projektów na terenie całego kraju, a wartość portfela zleceń na IV kwartał 2022 i lata kolejne tego segmentu wynosi już ok. 710 mln zł. Warto dodać, że w portfelu jest coraz więcej zleceń z segmentu energetycznego – zawariliśmy cho-

ciężby kontrakty na zmianę kotłów w PEC w Ełku i budowę kotłowni w PEC w Hajnówce. Naszym celem jest rozwój tego segmentu głównie w obszarze energetyki – już dziś aktywnie włączyliśmy się w transformację energetyczną naszego kraju.

Deweloper stawia na projekty wieloetapowe

Sprzedaż Unidevelopment w III kwartale 2022 r. wyniosła 110 lokali. Narastająco w 2022 r. zostało sprzedanych 318 lokali. Poziom sprzedaży Grupy Unidevelopment to pochodna obecnej sytuacji na rynku oraz harmonogramu realizowanych inwestycji. Biorąc pod uwagę etapy realizacji projektów, w tym inwestycję z segmentu PRS, zakładamy wzrost sprzedaży lokali w IV kw. br., co znacząco wpłynie na liczbę sprzedanych lokali w całym bieżącym roku.

W obliczu obecnej sytuacji rynkowej szczególnie duże znaczenie dla Unidevelopment SA mają projekty wieloetapowe, gwarantujące możliwość stabilnego rozwoju. Spółka posiada w swoim portfelu m.in. projekty takie jak Fama Jeżyce w Poznaniu, gdzie w lipcu br. spółka uzyskała finansowanie na realizację 3 etapu i Idea w Radomiu, gdzie w III kw. br. zakończyła sprzedaż mieszkań w inwestycji Leo i kontynuowała sprzedaż w trzech kolejnych inwestycjach.

W banku ziemi Unidevelopment ma obecnie grunty w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i w Trójmieście pozwalające na wybudowanie ponad 5 tys. lokali. Bieżący portfel gruntów gwarantuje zrównoważony rozwój spółki w kolejnych latach i stwarza przestrzeń do realizacji kolejnych inwestycji.

Czas na nowe rynki

Oddział Infrastruktury Unibep SA z powodzeniem zakończył budowę ponad 80-kilometrowej zapory na granicy polsko-białoruskiej (projekt był realizowany wraz ze spółką zależną Budrex Sp. z o.o.). We wrześniu została przekazana do użytkowania droga ekspresowa S61. Także we wrześniu oficjalnie rozpoczęliśmy działalność nowej wytwórni Mas Bitumicznych w Lipowej Górze koło Szczytna. To dla nas kluczowa inwestycja – będziemy tam wytwarzać masę bitumiczną m.in. do prowa-

dzonych przez nas inwestycji na terenie woj. warmińsko-mazurskiego. To województwo – prócz podlaskiego – jest naturalnym regionem rozwoju naszego oddziału infrastruktury. W tym segmencie działalności mamy solidny portfel zleceń – na IV kwartał 2022r. oraz lata kolejne wynosi ok. 840 mln zł.

Budrex Sp. z o.o., spółka budująca wiadukty, mosty i inne obiekty inżynierskie, na IV kwartał 2022 r. oraz lata kolejne ma portfel zleceń na poziomie ok. 110 mln zł. Nie jest to kwota nas zadowalająca, dlatego głównym celem spółki jest efektywna akwizycja. Biorąc pod uwagę niestabilną sytuację rynkową, obecnie Budrex Sp. z o.o. skupia się na ścisłej współpracy z Oddziałem Infrastruktury Unibep SA oraz pracy jako podwykonawca u innych generalnych wykonawców, którzy pracują przy realizacji dużych inwestycji infrastrukturalnych, prowadzonych w Polsce Wschodniej.

Warto dodać, że za trzy kwartały 2022 roku segment infrastruktury wykazał przychody na poziomie ok. 400 mln zł (wzrost rok do roku o ok. 50 proc.). To efekt głównie budowy zapory na granicy polsko-białoruskiej.

Unihouse SA – spółka zależna Unibep SA, producent wielorodzinnych budynków w technologii drewnianej – najbardziej odczuła wzrosty cen materiałów i usług, związanych z niestabilną sytuacją geopolityczną. Znaczące podwyżki kosztów transportu, frachtu, cen drewna znacząco wpłynęły na wyniki tego segmentu w 2022 r. Jednocześnie spółka widzi duży potencjał rozwoju na rynku niemieckim i jest w trakcie negocjacji kilku znaczących projektów realizowanych u naszego zachodniego sąsiada. Prowadzi też aktywną działalność w Polsce, przekonując m.in. branżę hotelarską, czy deweloperską do technologii modułowej. Efektem tego jest podpisanie umowy na realizację dwukondygnacyjnych domów wypoczynkowych w Jeleniej Górze. Portfel Unihouse SA na IV kwartał 2022 r. i lata kolejne wynosi ok. 134 mln zł.

Analiza ryzyk i odpowiedzialne działanie

Konflikt zbrojny w Ukrainie powodujący zawirowania na rynku,

niestabilna sytuacja geopolityczna oraz wysoka inflacja w kraju generują mnóstwo ryzyk – z tym mierzy się cała branża budowlana. Dlatego kadra zarządzająca w Grupie Unibep na bieżąco analizuje sytuację rynkową i szybko, ale odpowiedzialnie reaguje na zmiany w otoczeniu. Naszym celem operacyjnym jest obrona wyniku na każdym prowadzonym przez nas projekcie budowlanym.

Jednocześnie pragnę podkreślić, że od lat niezmiennymi priorytetami działalności Grupy Unibep pozostaje wysoka jakość naszych usług i produktów, terminowość realizacji, dbanie o zadowolenie naszych klientów oraz stabilność firmy, w tym w obszarze finansów, a także troska o kadre oraz środowisko naturalne.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za III kwartały 2022 r.

Leszek Gołąbicki,
Prezes Zarządu Unibep SA



2. Wybrane DANE FINANSOWE

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2022 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 66 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 62 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

Skrócone sprawozdania finansowe za okres III kwartału 2022 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

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.



1 595 247 tys.

PRZYCHÓD (47%)



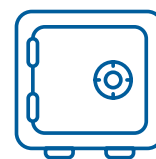
49 533 tys.

ZYSK NETTO (97%)



109 167 tys.

ŚRODKI PIENIĘŻNE (-60%)



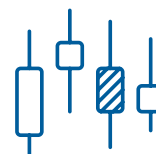
85 630 tys.

EBITDA



245 494 tys.

KAPITALIZACJA NA GPW
(30.09.2022 ROKU)



2 660 000 tys.

KONTRAKTY PODPISANE
W 2022 ROKU



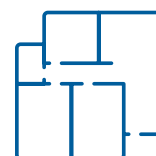
3 376 000 tys.

PORTFEL ZAMÓWIENÍ (CZĘŚĆ BUDOWLANO-
INFRASTRUKTURALNA POZOSTAŁA DO REALIZACJI)



318 lokali

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA LOKALI
MIESZKANIOWYCH W OKRESIE I-III Q 2022 ROKU

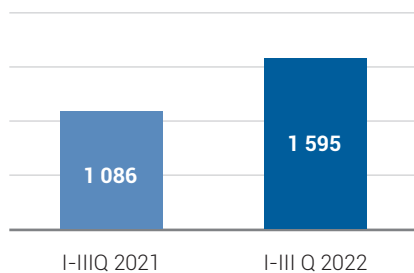


1 658 osób

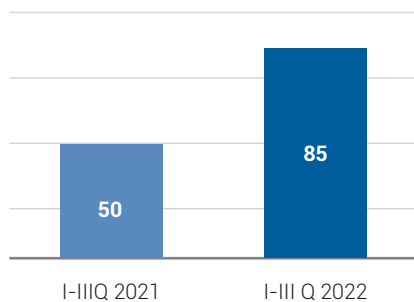
ZATRUDNIENIE
(STAN NA 30.09.2022 ROKU)



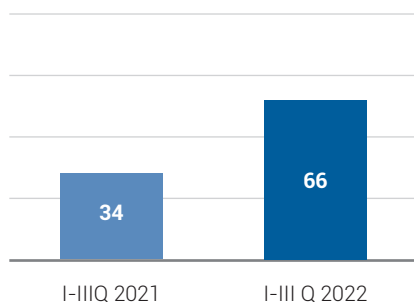
**PRZYCHODY NETTO
ZE SPRZEDAŻY [mln PLN]**



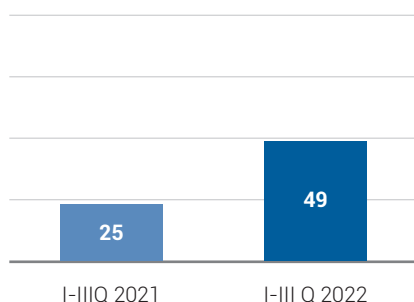
EBITDA [mln PLN]



EBIT [mln PLN]



ZYSK NETTO [mln PLN]



WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

| | tys. PLN | | | |
|--|--------------|--------------|------------|------------|
| | I-III Q 2022 | I-III Q 2021 | III Q 2022 | III Q 2021 |
| Przychody netto ze sprzedaży | 1 595 247 | 1 086 385 | 575 883 | 392 817 |
| EBITDA (EBIT + amortyzacja) | 85 630 | 50 469 | 23 469 | 21 557 |
| EBIT (wynik na działalności operacyjnej) | 66 688 | 34 241 | 16 989 | 15 961 |
| Zysk netto | 49 533 | 25 164 | 11 160 | 9 059 |

| | tys. EUR | | | |
|--|--------------|--------------|------------|------------|
| | I-III Q 2022 | I-III Q 2021 | III Q 2022 | III Q 2021 |
| Przychody netto ze sprzedaży | 340 283 | 238 321 | 120 510 | 85 747 |
| EBITDA (EBIT + amortyzacja) | 18 266 | 11 071 | 4 911 | 4 706 |
| EBIT (wynik na działalności operacyjnej) | 14 225 | 7 511 | 3 555 | 3 484 |
| Zysk netto | 10 566 | 5 520 | 2 335 | 1 978 |

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono stosując średni kurs NBP obowiązujący w dniu kończącym okres sprawozdawczy: na dzień 30.09.2022 1 EUR = 4,8698 PLN; na dzień 31.12.2021 1 EUR = 4,5994 PLN.

Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego: miesiące zakończone 30.09.2022 1 EUR = 4,6880 PLN; miesiące zakończone 30.09.2021 1 EUR = 4,5585 PLN.

Dla okresu III kw. 2022 pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczono wg kursu 1 EUR = 4,7787 PLN. Dla III kw. 2021 zastosowano kurs 1 EUR = 4,5811 PLN.

WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE

| | tys. PLN, na dzień | | tys. EUR, na dzień | |
|-----------------------------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| | 30.09.2022 | 31.12.2021 | 30.09.2022 | 31.12.2021 |
| Aktywa trwałe | 424 405 | 331 678 | 87 150 | 72 113 |
| Aktywa obrotowe | 1 417 140 | 1 192 137 | 291 006 | 259 194 |
| Aktywa / Pasywa | 1 841 545 | 1 523 814 | 378 156 | 331 307 |
| Kapitał własny | 387 994 | 371 979 | 79 674 | 80 876 |
| Kapitał obcy | 1 453 551 | 1 151 835 | 298 483 | 250 432 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 109 167 | 271 461 | 22 417 | 59 021 |

WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

| | tys. PLN | | tys. EUR | |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | I-III Q 2022 | I-III Q 2021 | I-III Q 2022 | I-III Q 2021 |
| Przepływy z działalności operacyjnej | -99 933 | -14 594 | -21 317 | -3 201 |
| Przepływy z działalności inwestycyjnej | -52 918 | -10 071 | -11 288 | -2 209 |
| Przepływy z działalności finansowej | -9 460 | -7 128 | -2 018 | -1 564 |
| Przepływy pieniężne netto ogółem | -162 310 | -31 793 | -34 622 | -6 974 |

WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

| | Zasady wyliczenia wskaźników | I-III Q 2022 | I-III Q 2021 |
|---------------------------------------|--|--------------|--------------|
| Rentowność EBIT | = EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu | 4,18% | 3,15% |
| Rentowność netto (ROS) | = zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu | 3,11% | 2,32% |
| Rentowność kapitałów własnych (ROE) | = zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie | 13,04% | 7,41% |
| Relacja kosztów zarządu do przychodów | = koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu | 2,72% | 3,43% |
| Wskaźnik ogólnego zadłużenia | = (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) /pasywa ogółem | 0,79 | 0,78 |
| Wskaźnik płynności bieżącej | = aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące | 1,23 | 1,21 |
| Wskaźnik płynności gotówkowej | = środki pieniężne/zobowiązania bieżące | 0,09 | 0,23 |



3. Informacja

O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

3.1 ZDARZENIA W OKRESIE III KWARTAŁU 2022

1. Zawarcie z Viessmann Technika Grzewcza Sp. z o.o. umowy na realizację zakładu produkcji pomp ciepła w Legnicy

W dniu 17 sierpnia 2022 r. UNIBEP S.A. zawarł z Viessmann Technika Grzewcza Sp. z o.o. z siedzibą w Legnicy umowę, której przedmiotem jest budowa obiektu produkcyjno - magazynowego z pomieszczeniami biurowymi w Legnicy w województwie dolnośląskim.

Wynagrodzenie ryczałtowe z tytułu realizacji Inwestycji wyniesie ok. 380,0 mln zł netto lub ok. 370,5 mln zł netto - w przypadku wdrożenia optymalizacji zaproponowanych przez Emitenta. Termin realizacji Inwestycji IIIQ 2022 r. - IIIQ 2023 r. (RB 50/2022)

O zawarciu listu intencyjnego w przedmiotowej inwestycji Emitent informował w raporcie bieżącym nr 49/2022.

2. Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonych w dzielnicy Białołęka w Warszawie

W dniu 19 sierpnia 2022 r. pomiędzy, należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a spółką komandytowo - akcyjną z siedzibą w Legionowie doszło do zawarcia umowy nabycia dwóch niezabudowanych sąsiadujących ze sobą nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Białołęka.

Przedmiotem umowy jest nabycie własności dwóch nieruchomości: o obszarze ok. 0,48 ha oraz ok. 0,86 ha za łączną cenę 10,0 mln zł netto.

Nieruchomości zostaną przeznaczone na realizację inwestycji deweloperskiej, w ramach której przewidziano realizację ok. 170 lokali mieszkalnych. Rozpoczęcie realizacji w/w inwestycji zaplanowano w IQ 2026 r. (RB 51/2022)

3. Zawarcie umowy na realizację zadania pn. „Budowa Kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Ełku bazującej na produkcji energii cieplnej ze spalania bioma-

sy”

W dniu 31 sierpnia 2022 r. konsorcjum firm: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Energotechnika Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] podpisało umowę na realizację w formule „pod klucz” zadania pn. „Budowa Kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Ełku bazującej na produkcji energii cieplnej ze spalania biomasy”.

Zamawiającym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Świt” w Ełku. Wynagrodzenie należne konsorcjum za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 32,9 mln zł brutto, tj. ok. 26,8 zł mln netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi kwota ok. 20,5 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji IIIQ 2022 r. - IVQ 2023 r. (RB 52/2022)

4. Zawarcie umowy na wykonanie robót budowlanych dla projektu pn.: „Rozbudowa układu drogowego przez budowę ul. Płażowej i modernizację ul. Pstrowskiego w Olsztynie”

kresie II etapu prac z dniem 30 września 2022 r. oraz zaktualizowano termin zakończenia Inwestycji na IIIQ 2023 r.

O zawarciu umowy z Alocasia Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na realizację inwestycji Emitent informował raportem bieżącym nr 34/2022. (RB 54/2022)

6. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację budynków w technologii modułowej w ośrodku wypoczynkowym w Jeleniej Górze

W dniu 19 września 2022 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, zawarła z Everest Development 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu umowę na realizację w technologii modułowej 71 dwukondygnacyjnych budynków w ośrodku wypoczynkowym Holiday Park _ Resort w Jeleniej Górze.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 18,5 mln zł netto. Termin realizacji prac: IIIQ 2022r. - IQ 2023r. (RB 55/2022)

7. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację zadania pn. „Budowa magazynu wielobranżowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Łomży - postępowanie nr 57/RB”

W dniu 26 września 2022 r. konsorcjum w składzie Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz TYTAN Systemy Bezpieczeństwa sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn. „Budowa magazynu wielobranżowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Łomży - postępowanie nr 57/RB”.

Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Olsztynie. Wynagrodzenie Konsorcjum z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 58,0 mln zł netto, co stanowi ok. 71,3 mln zł brutto, z czego kwota przypadająca Emitentowi wynosi ok. 50,0 mln zł netto, co stanowi ok. 61,4 mln zł brutto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 795 dni od dnia zawarcia Umowy. (RB 56/2022)

W dniu 8 września 2022 r. Unibep S.A. zawarł umowę na realizację zadania pn.: „Rozbudowa układu drogowego przez budowę ul. Plażowej i modernizację ul. Pstrowskiego w Olsztynie”.

Zamawiającym jest Gmina Olsztyn. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 30,5 mln zł netto, tj. ok. 37,5 mln zł brutto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 11 miesięcy od daty zawarcia Umowy. (RB 53/2022)

5. Aktualizacja informacji nt. zawarcia umowy na wykonanie hali magazynowej w Tuszynie w województwie łódzkim

W dniu 15 września 2022 Zarząd Unibep S.A. zawarł aneks do umowy na realizację hali magazynowo - produkcyjnej z zapleciami biurowo - socjalnymi wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz komunikacyjną w Tuszynie w województwie łódzkim

W ramach aneksu uzgodniono m.in. wejście w życie umowy w za-

Projekt budowy kompleksu Viessmann pompy ciepła, Legnica, Polska



3.2 UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

a) W dniu 4 lipca 2022r. Budrex Sp. z o.o. przedłużył z ING Bank Śląski S.A. umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o limit na transakcje dyskontowe w łącznej wysokości 7 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 30 czerwca 2023r.

b) W dniu 22 września 2022r. Unibep S.A., Unihouse S.A. oraz Budrex Sp. z o.o. zawarły z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną. Na mocy aneksu umowa została przedłużona do 30 września 2022r. oraz został do niej włączony Budrex Sp. z o.o. Łączna wartość umowy wyniosła 78 mln zł.

c) W dniu 26 września 2022r. Unibep S.A. dokonał z Paribas Bank Polska S.A. technicznego przedłu-

żenia umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną. Umowa została przedłużona do dnia 30 listopada 2022r.

d) W dniu 27 września 2022r. Unidevelopment S.A. podpisał z Santander Bank Polska S.A. aneks do umowy na kredyt w rachunku bieżącym. Na mocy aneksu wartość umowy została zwiększona do kwoty 12 mln zł a datę spłaty określono na 30 września 2023r.

2. Zawarcie umów finansowych

a) W dniu 5 lipca 2022r. Unibep S.A. podpisał z ING Bank Śląski S.A. umowę o nieodnawialny kredyt obrotowy w wysokości 20 mln zł. Umowa została zawarta do 31 maja 2025r.

b) W dniu 22 lipca 2022r. Fama Development Spółka z o.o. Spółka jawna z siedzibą w Poznaniu (spółka zależna Unidevelopment S.A.) podpisała z PKO Bank Polski S.A. umowę

krędytu inwestorskiego na kwotę 121,2 mln zł oraz umowę odnawialnego kredytu obrotowego na finansowanie podatku VAT w wysokości 5,0 mln zł.

c) W dniu 10 sierpnia 2022r. Budrex Sp. z o.o. podpisał z Bankiem Spółdzielczym w Bielsku Podlaskim oraz z Bankiem Spółdzielczym w Sokółce umowę o kredyt obrotowy w wysokości 5 mln zł. Umowa została zawarta na okres 36 miesięcy.



1. Zawarcie umowy na realizację budynku biurowo - usługowego we Włocławku

W dniu 4 października 2022 r. Unibep S.A. zawarł umowę na realizację budynku biurowo - usługowego wraz z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą oraz zagospodarowaniem terenu przy ulicy Broniewskiego we Włocławku.

Zamawiającym jest Fabryka Terio Ponte Sp. z o.o. z siedzibą we Włocławku. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 50,7 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji wynosi 16 miesięcy od daty rozpoczęcia robót. (RB 57/2022)

2. Zawarcie warunkowej umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Lizbońskiej w Warszawie

W dniu 13 października 2022 r. Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy ul. Lizbońskiej w Warszawie.

Zamawiającym jest Projekt Lizbońska sp. z o.o. sp.k., z siedzibą w Warszawie, podmiot pośrednio zależny od Grupa Lar Holding Polonia Sp. z o.o. i DEVELIA S.A. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji powinno nastąpić w IVQ 2022 r., a zakończenie zaplanowane jest na IQ 2024 r. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 76,2 mln zł netto. (RB 59/2022)

W dniu 8 listopada 2022 r. strony dokonały modyfikacji treści umowy w ten sposób, że wyłączyły obowiązywanie warunku zawieszającego i tym samym z dniem 8 listopada 2022 r. umowa weszła w życie. (RB 62/2022)

3. Umowa o kredyt obrotowy

W dniu 17 października 2022r. Nowa Idea Sp. z o.o. podpisała z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym S.A. umowę o kredyt obrotowy - deweloperski na kwotę 9 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2023r.

Środki z powyższego kredytu zostaną przeznaczone na finansowanie projektów Osiedle Idea Venus oraz Osiedle Idea Ogrody Etap II w Radomiu.

4. Zawarcie umowy na realizację zadania: Wymiana kotła węglowego typu WR - 25 na kocioł biomasowy opalany zrębkami drzewnymi z budową magazynu paliwa i infrastruktury towarzyszącej w Ciepłowni PEC Ełk.

W dniu 3 listopada 2022 r. konsorcjum firm: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Energotechnika Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] podpisało umowę na realizację zadania pn. „Wymiana kotła węglowego typu WR - 25 na kocioł biomasowy opalany zrębkami drzewnymi z budową magazynu paliwa i infrastruktury towarzyszącej w Ciepłowni PEC Ełk - dostawa oraz montaż kotła, budowa obiektów na potrzeby kotłowni biomasowej” w Ełku.

Zamawiającym jest Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Ełku Sp. z o.o. z siedzibą w Ełku. Wynagrodzenie należne Konsorcjum za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 32,0 mln zł netto, z czego wynagrodzenie Emitenta stanowi kwota ok. 25,55 mln zł netto. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w IQ 2024 r. (RB 60/2022)

5. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Herbu Oksza w Warszawie

W dniu 4 listopada 2022 r. Unibep S.A. zawarł umowę o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Herbu Oksza w Warszawie.

Zamawiającym jest UDI Tau Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Rozpoczęcie realizacji Inwestycji, lub odpowiednio każdego z etapów, nastąpi, w terminie 14 dni po wydaniu przez Zamawiającego polecenia rozpoczęcia robót wraz z ostatecznym pozwoleniem na budowę. Zakończenie realizacji Inwestycji nastąpi w terminie 21 miesięcy dla prac etapu I oraz w terminie 14 miesięcy dla prac etapu II. Wynagrodzenie Spółki za wykonanie całej Inwestycji wynosi ok. 98,6 mln zł netto, zaś wynagrodzenie za wykonanie prac etapu I stanowi kwota ok. 91,3 mln zł netto. (RB 61/2022)

4. Omówienie

SYTUACJI FINANSOWEJ

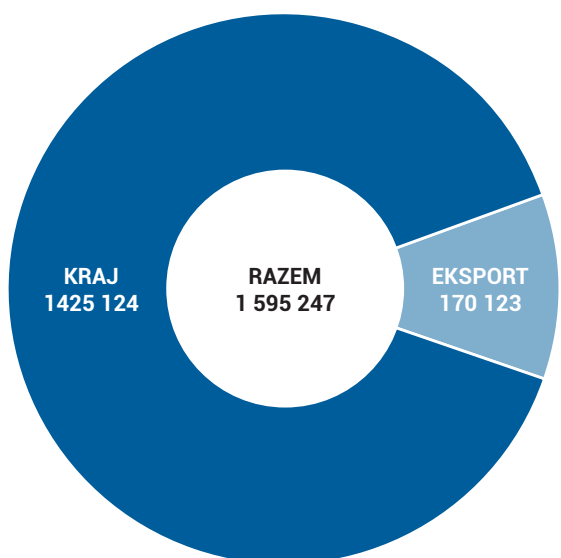
4.1 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW I WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE LUB GEOGRAFICZNE

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2022 r.

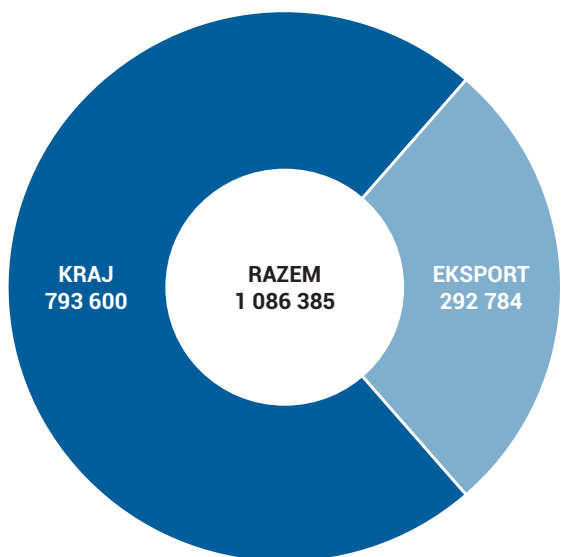
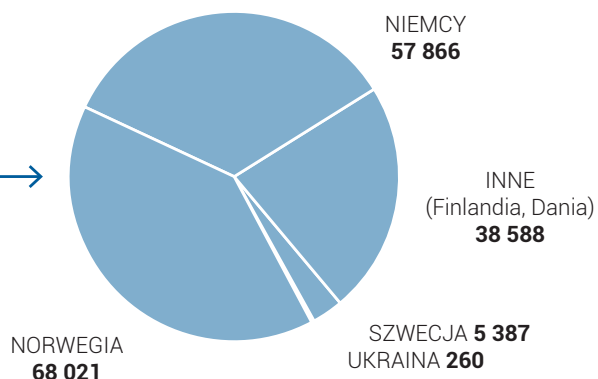
| tys. PLN | Budownictwo kubaturowe | Infrastruktura | Działalność deweloperska | Budownictwo modułowe | Budownictwo energetyczno-przemysłowe | Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów | Razem kwoty dotyczące całej Grupy |
|---|------------------------|----------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------------|---|-----------------------------------|
| Przychody z umów z klientami | 757 907 | 393 585 | 258 953 | 171 203 | 128 713 | -115 114 | 1 595 247 |
| – sprzedaż zewnętrzna | 650 818 | 393 365 | 258 157 | 162 346 | 128 713 | | 1 593 399 |
| – sprzedaż na rzecz innych segmentów | 107 089 | 220 | 796 | 8 858 | 0 | -115 114 | 1 849 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 728 685 | 381 687 | 172 561 | 183 875 | 117 607 | -115 260 | 1 469 156 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 29 222 | 11 899 | 86 392 | -12 672 | 11 105 | 145 | 126 092 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 3,86% | 3,02% | 33,36% | -7,40% | 8,63% | -0,13% | 7,90% |
| Koszty sprzedaży | | | | | | | 14 855 |
| Koszty zarządu | | | | | | | 43 363 |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | | | | | | | -1 186 |
| Zysk z działalności operacyjnej | | | | | | | 66 688 |
| Przychody finansowe, w tym: | | | | | | | 16 344 |
| – przychody odsetkowe | 18 | 118 | 98 | -145 | | | 89 |
| – instrumenty pochodne | 457 | 66 | | 3 051 | 2 088 | | 5 662 |
| Koszty finansowe, w tym: | | | | | | | 16 112 |
| – koszty odsetkowe | 8 470 | 2 227 | 1 964 | 1 422 | 33 | | 14 116 |
| – instrumenty pochodne | -1 444 | | | 856 | -429 | | -1 017 |
| Oczekiwane straty kredytowe | | | | | | | 6 007 |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | | | | | | 1 058 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | | | | | | 61 971 |
| Podatek dochodowy | | | | | | | 12 437 |
| Zysk netto | | | | | | | 49 533 |

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.09.2021 R.

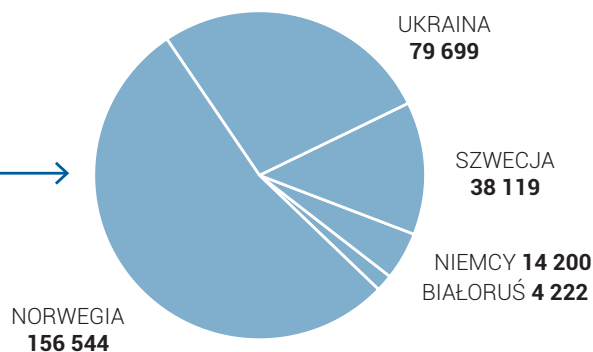
| tys. PLN | Budownictwo kubaturowe | Infrastruktura | Działalność deweloperska | Budownictwo modułowe | Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów | Razem kwoty dotyczące całej Grupy |
|---|------------------------|----------------|--------------------------|----------------------|---|-----------------------------------|
| Przychody z umów z klientami | 678 462 | 264 952 | 61 889 | 192 373 | -111 291 | 1 086 385 |
| – sprzedaż zewnętrzna | 568 061 | 264 798 | 61 153 | 192 373 | | 1 086 385 |
| – sprzedaż na rzecz innych segmentów | 110 401 | 154 | 736 | 0 | -111 291 | 0 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 631 923 | 247 918 | 52 901 | 190 049 | -103 327 | 1 019 463 |
| Zysk brutto ze sprzedaży | 46 540 | 17 034 | 8 988 | 2 324 | -7 964 | 66 921 |
| % zysku brutto ze sprzedaży | 6,86% | 6,43% | 14,52% | 1,21% | 7,16% | 6,16% |
| Koszty sprzedaży | | | | | | 8 943 |
| Koszty zarządu | | | | | | 37 233 |
| Wynik na pozostałej działalności operacyjnej | | | | | | 13 496 |
| Zysk z działalności operacyjnej | | | | | | 34 241 |
| Przychody finansowe, w tym: | | | | | | 4 596 |
| – przychody odsetkowe | 6 | 685 | 1 | 100 | | 792 |
| – instrumenty pochodne | 1 267 | | | 26 | | 1 293 |
| Koszty finansowe, w tym: | | | | | | 9 675 |
| – koszty odsetkowe | 2 992 | 648 | 1 032 | 426 | | 5 098 |
| – instrumenty pochodne | 1 024 | | | 1 028 | | 2 052 |
| Oczekiwane straty kredytowe | | | | | | -255 |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | | | | | | 5 577 |
| Zysk przed opodatkowaniem | | | | | | 34 994 |
| Podatek dochodowy | | | | | | 9 830 |
| Zysk netto | | | | | | 25 164 |



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH
- OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2022 R. [TYS. PLN]



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH
- OKRES ZAKOŃCZONY 30.09.2021 R. [TYS. PLN]



4.2 CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

CZYNNIKI I ZDARZENIA ZWŁASZCZA O NIETYPOWYM CHARAKTERZE MAJĄCE WPLYW NA OSIĄGNIĘTE WYNIKI FINANSOWE

Podobnie jak po dwóch kwartałach bieżącego roku, wyniki finansowe Grupy za okres trzech kwartałów 2022 roku są znacząco wyższe względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Całościowo wpisują się one w zamierzenia całego roku 2022.

Niemal wszystkie segmenty (poza budownictwem modułowym) odnotowały wzrost sprzedaży. Trudna sytuacja makroekonomiczna utrzyma-

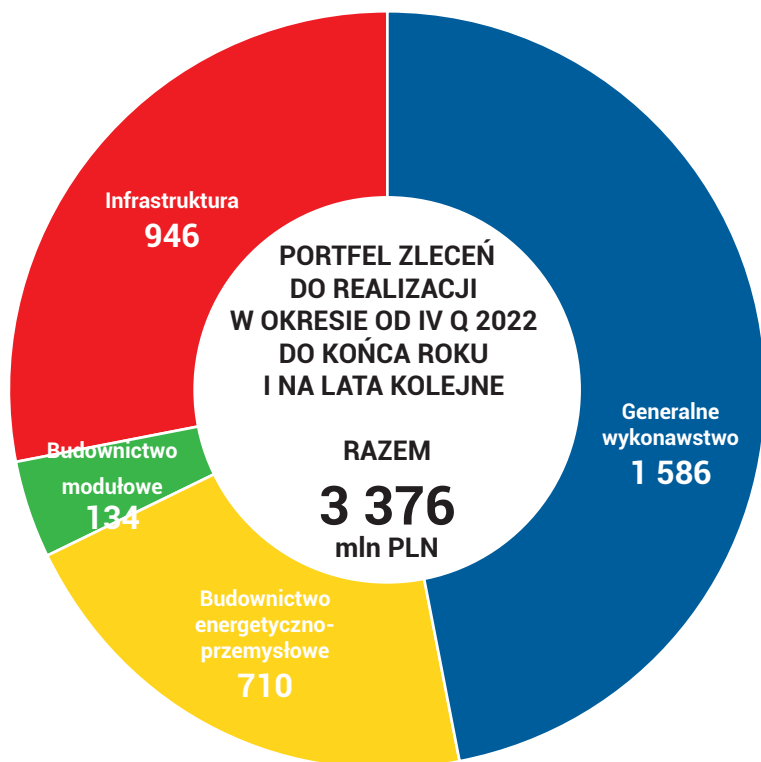
ła stan, jaki zaprezentowany został wcześniej po dwóch kwartałach bieżącego roku, czyli spadek zyskowność brutto ze sprzedaży w całej części budowlano-infrastrukturalnej. Dobre wyniki prezentuje segment budownictwa energetyczno-przemysłowego, który w ramach Grupy Unibep rozwijany jest od roku 2022.

Kluczowym segmentem dla wyników bieżących okresów jest działalność deweloperska. Trzeci kwartał był kolejnym okresem wysokiej zyskowności, a wyniki zaprezentowane w bieżącym roku stanowią istotny udział na tle całej Grupy Unibep.

Grupa podejmuje szereg czyn-

ności, aby zapewnić niezakłócone funkcjonowanie. Dotyczy to aspektów związanych z przerywanymi łańcuchami dostaw, ograniczeniami w podaży kluczowych materiałów, często znacznymi zmianami cen materiałów i usług. Przy niepewnej sytuacji makroekonomicznej, rosnącej inflacji nasze działania skierowane są na pozyskanie dobrych jakościowo kontraktów. Przy rosnących kosztach utrzymania, wytwarzania i produkcji prowadzimy szereg analiz i działań w celu optymalizowania kosztów.

Podejmowane są działania mające na celu poprawę procesów



wewnątrz Grupy, zwiększających sprawność operacyjną, możliwość większej synergii wszystkich biznesów. Jako organizacja staramy się reagować na zmiany na rynkach i sytuacje kryzysowe.

Mimo obiektywnych trudności, jakie dotknęły całą branżę budowlaną, nie odnotowaliśmy dotychczas istotnych przestojów na budowach, choć z pewnością mają one wpływ na efektywność i produktywność naszych biznesów (przede wszystkim na fabrykę domów modułowych). Potęguje to niespotykana w poprzednich latach skala wzrostu cen materiałów i usługi.

Zaprezentowane w raporcie wyniki uwzględniają sytuację na rynku spowodowaną także m.in. działaniami wojennymi w Ukrainie oraz wpływem epidemii koronawirusa covid 19. Wzrost inflacji, wzrost stóp procentowych, spadek PKB, wyhamowanie inwestycji, rosnące ceny energii i inne niekorzystne zjawiska ekonomiczne świadczące o spowolnieniu lub potencjalnej recesji mają i będą mieć wpływ na prezentowane efekty ekonomiczne.



SEGMENT BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Budownictwo kubaturowe realizowane jest przez podmiot dominujący Unibep SA. Jest to największy segment działalności Grupy generujący blisko 50 proc. przychodów.

Główną specjalnością firmy na rynku krajowym jest budownictwo obiektów mieszkalnych (zarówno pojedynczych budynków, jak i całych osiedli). Budownictwo mieszkaniowe jest konkretyzowane na rynkach warszawskim, poznańskim, krakowskimi, katowickim oraz łódzkim.

Prowadzone w ostatnich latach działania zmierzające do dywersyfikacji działalności spowodowały, że zauważalną część w działalności tego segmentu stanowią również budownictwo biurowo-komercyjne (tj. biura, hotele, centra handlowe, centra rozrywki i inne), obiektów użyteczności publicznej (szkoły, przedszkola, pływalnie, zabytki, muzea, szpitale, bloki operacyjne) oraz obiektów wojskowych (obiekty budowlane i terenowe oraz urządzenia i instalacje, a także uzbrojenie i technika wojskowa).

Nowa umowa

Portfel zleceń tego segmentu do realizacji w IVQ 2022 oraz lata kolejne wynosi ponad 1,5 mld zł.

We wspomnianym okresie spółka Unibep podpisała umowę na wykonanie magazynu wielobranżowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Łomży (50,0 mln zł netto). Inwestycja ma przeznaczenie militarne.

Zauważamy wzrost inwestycji w obszarze budownictwa obiektów wojskowych. Potrzeba renowacji, modernizacji czy też rozbudowy polskich obiektów wojskowych wymuszona została m.in. kryzysami geopolitycznymi oraz trendami kreowanymi przez największe mocarstwa. Firma na początku stycznia 2022 roku podpisała umowę na budowę zespołu budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla potrzeb Jednostki Wojskowej w Węgorzewie (128,9 mln zł netto). Firma dysponuje odpowiednimi certyfikatami bezpieczeństwa, dzięki którym możemy realizować prace budowlane dla wojska.

Najważniejsze wydarzenia w III kwartale 2022

Unibep SA zakończyła budowę drugiego etapu inwestycji mieszkaniowej pn. Warszawski Świt, która zlokalizowana jest na warszawskim Targówku (30,65 mln zł netto). Zrealizowane przez Generalnego Wykonawcę etapy, pierwszy i drugi, oferują w sumie 388 nowych mieszkań. Inwestorem projektu jest Home Invest. Ukończyliśmy również luksusową Rezydencję Iwicką na Dolnym Mokotowie (39,5 mln zł netto). Cztery budynki typu premium, w których znajduje się łącznie 88 apartamentów, powstały na zamówienie Yareal Polska. To bardzo wymagający projekt, m.in. ze względu na certyfikację BREEAM, ale również dbałość Inwestora o każdy detal konstrukcyjny i architektoniczny oraz rozwiązania techniczne.

W sierpniu 2022 r. do użytku oddaliśmy nową halę produkcyjną dla największego w Polsce producenta zaawansowanych technologicznie rozwiązań grzewczych – firmy Biawar (24 mln zł netto). To już trzecia realizacja przemysłowa autorstwa spółki Unibep w Białymstoku – wcześniej Generalny Wykonawca wybudował nowoczesne hale produkcyjno-magazynowe dla przed-

siebniorstw Rosti Poland i Bravilor Bonamat.

W III kwartale 2022r. świętowaliśmy również zakończenie kolejnego etapu budowy inwestycji przy ulicy Grzybowskiej 37 w Warszawie – osiągnięcie stanu surowego otwartego. 16-piętrowy budynek mieszkalny powstaje w samym centrum stolicy, na zamówienie Matexi Polski (72,2 mln zł netto). To już czwarty projekt dewelopera realizowany we współpracy z Unibep.

We wrześniu 2022 r. dwa obiekty autorstwa Unibep, Osiedle Soho 18 i Węzeł Porosły, otrzymały nagrody I stopnia w konkursie „Budowa Roku 2021”. Jest to jeden z najważniejszych konkursów branży budowlanej w Polsce, organizowany od ponad 10 lat.

Kierunki działania

Głównym celem spółki Unibep w segmencie Generalnego Wykonawstwa jest utrzymanie pozycji lidera budownictwa kubaturowego na rynku warszawskim. Zależy nam również na budowaniu pozycji jednego z wiodących generalnych wykonawców kubatury na terenie Łodzi, Poznania, Krakowa, Katowic i Gdańska.

Jako Generalny Wykonawca mamy aspiracje, by podążać za inwestorami oraz za interesującymi i ambitnymi projektami. Dalej prowadzone będą działania zmierzające do umacniania pozycji na rynku budowlanym, również dzięki dywersyfikacji działalności. Chcemy budować solidne portfolio realizacji z obszaru budownictwa biurowo-komercyjnego, obiektów użyteczności publicznej oraz obiektów wojskowych.

Spółka Unibep w sposób szczególny i priorytetowy zabiega o budowanie długotrwałych, profesjonalnych i partnerskich relacji nie tylko z inwestorami, ale również z podwykonawcami i dostawcami. Jest to niezmiennie ważny element w rozwijaniu działalności.

Bezprecedensowy wzrost cen i deficyt materiałów, droższe surowce na rynkach światowych, a także niedobór kadry pracowników fizycznych to główne problemy, z którymi od wielu miesięcy mierzy się cała branża budowlana. Dostrzegamy i odczuwamy mniejszą skalę nowych inwestycji pojawiających się

na rynkach.

Niezmiennym zadaniem, jakie stoi aktualnie przed biznesem to pozyskanie dopłat i waloryzacja umów. Dostrzegamy zrozumienie większości inwestorów i często aktywną postawę w tym temacie. Wiele aneksów z zamawiającymi zdołaliśmy już podpisać. Jest to jednak proces, który wymaga wielu zabiegów i czasu. Jednak nie zawsze uzgodnienia rekompensują wzrost cen materiałów i usług. Ewentualny brak dopłat na poziomie oczekiwanym i akceptowalnym odbić się może w przyszłych okresach na mniejszej rentowności segmentu.



SEGMENT BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO- PRZEMYSŁOWE

Budownictwo energetyczno-przemysłowe realizowane jest przez podmiot dominujący Unibep SA. Posiadamy doświadczenie w realizacji obiektów produkcyjno-przemysłowych dla branży chemicznej, petrochemicznej i energetycznej: fabryki, laboratoria, elektrownie, hale oraz obiekty pełniące role produkcyjne, magazynowe, logistyczne a także obiekty towarzyszące przestrzeni przemysłowej a wśród nich biura i pomieszczenia socjalne, markety wielkopowierzchniowe wraz z infrastrukturą towarzyszącą i inne.

Spółka Unibep aktywnie włączyła się w transformację energetyki w Polsce w kierunku zero- i niskoemisyjnej, koncentrując się na założeniach zielonej gospodarki obejmującej m.in. budowę spalarni odpadów komunalnych, instalacji kogeneracyjnych, kotłowni gazowych, ciepłowniczych systemów rozproszonych oraz realizacje polegające na przekształcaniu i modernizacji obecnych systemów opalanych węglem na układy niskoemisyjne.

Zakres naszych usług oferowanych branży energetyczno-przemysłowej uwzględnia również dostawę i montaż technologii oraz instalacji wspomagających, a także prace serwisowe: rozruch instalacji, prace konserwacyjne (czyszczenie systemów), przeglądy i prace remontowe urządzeń oraz remonty poawaryjne. Specjalizujemy się w realizacji projektów w formule „pod klucz”.

Nowe umowy, czyli wartość portfela BEP systematycznie wzrasta

Wartość portfela w Budownictwie Energetyczno-Przemysłowym w IV kwartale 2022 r. i na lata kolejne wynosi ok. 710 mln zł netto. W okresie trzeciego kwartału br. spółka Unibep podpisała istotne kontrakty w kontekście swojego dalszego rozwoju w obszarze przemysłowym i energetycznym.

Pierwszy z nich o wartości ok. 380 mln zł netto dotyczy budowy obiektu produkcyjno-magazynowego z pomieszczeniami biurowymi w Legnicy w województwie dolnośląskim na zamówienie Viessmann Technika Grzewcza Sp. z o.o. Projekt realizowany jest w systemie „pod klucz” a jego budowa ma zakończyć się w III kwartale 2023 r. Nowa fabryka pomp ciepła Viessmann w Legnicy to największy kontrakt w dotychczasowej działalności pionu Budownictwa Energetyczno-Przemysłowego Unibep SA.

Kontrakt ten potwierdza rosnącą pozycję naszej firmy wśród generalnych wykonawców dla branży przemysłowej.

Wśród innych kontraktów wskazać można także ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Świt” w Ełku. Dla tego inwestora zbudujemy kotłownię bazującą na produkcji energii cieplnej ze spalania biomasy. Wartość kontraktu wynosi ok. 27 mln zł netto. Inwestycja realizowana w formule „pod klucz” ma być gotowa przed końcem 2023 roku.

Obiekt w realizacji

Obecnie pion Budownictwa Energetyczno-Przemysłowego Unibep SA uczestniczy w realizacji kilku znaczących projektów budowlanych. Na rynku przemysłowym są to: kompleks Olefin III w zakładzie produkcyjnym PKN ORLEN SA w Płocku (40,3 mln zł netto), hala magazynowo-logistyczna Panattoni pod Łodzią (139 mln zł netto) oraz hala magazynowo-produkcyjna Mondi w Mszczonowie (164 mln zł netto).

Natomiast w energetyce w formule „pod klucz” firma Unibep realizuje zadania pn. „Dostosowanie źródła ciepła w Energetyce Cieszyńskiej do obowiązujących przepisów ochrony środowiska” (33,9 mln zł netto).

Kierunki działań

Zgodnie z zamierzeniami dla tego segmentu, pion energetyczno-prze-

mysłowy ma być jednym z ważnych filarów działalności Grupy Unibep. Bieżący rok ma służyć pracy nad ugruntowaniem pozycji spółki Unibep na polskim rynku energetyczno-przemysłowym. Kolejne działania rozwojowe przewidziane są na rok 2023.

W obszarze finansowym działania biznesu koncentrują się na utrzymaniu założonych budżetów oraz szukaniu możliwości zmierzających do optymalizacji rozwiązań projektowych i procesowych wpływających na efektywność. Wyniki po trzech kwartałach 2022r. wskazują na możliwość utrzymania wysokiej zyskowości do końca bieżącego roku.



SEGMENT INFRASTRUKTURA

Infrastruktura Grupy Unibep w ostatnich kwartałach wzmocniła swoje kompetencje i pozyskała do realizacji kilka kontraktów. Aktywność segmentu skupia się na inwestycjach w obszarze dróg powiatowych, wojewódzkich, lokalnych, a także dróg szybkiego ruchu w regionie północno-wschodnim kraju. Część mostowa (Budrex Sp. z o.o.) doświadczenie swoje bierze z obecności na terenie całej Polski.

Kluczowe wydarzenia z III kwartału 2022

1. Zakończenie budowy 3. i 4. odcinka zapory na granicy z Białorusią - 223 mln zł netto.
2. Zakończenie budowy S61 na odcinku Szczuczyn - Ełk Południe (konsorcjum firm PORR i Unibep), wartość kontraktu dla Unibep to 201 mln zł netto.
3. Otwarcie nowej wytwórni Mas Bitumicznych w Lipowej Górze koło Szczytna.

Pierwsze wydarzenie związane jest z podpisaniem w dniu 4 stycznia 2022r. umowy ze Strażą Graniczną dotyczącej budowy zapory na granicy polsko-białoruskiej. W zakresie konsorcjum (Unibep SA i Budrex sp. z o.o.) było wykonanie zabezpieczenia na odcinkach o łącznej długości 80,70 km. Jest to ważna inwestycja z perspektywy bezpieczeństwa kraju oraz bieżącej sytuacji finansowej segmentu.

Zakończenie budowy S61 stanowi

część międzynarodowej trasy Via Baltica. W ten sposób uzyskaliśmy ekspresowe połączenie województwa podlaskiego i warmińsko-mazurskiego.

Dzięki wytwórni Mas Bitumicznych w Lipowej Górze będziemy wytwarzać masę bitumiczną m.in. do prowadzonych przez nas inwestycji na terenie woj. warmińsko-mazurskiego. Region ten jest ważny z perspektywy przyszłych okresów.

Perspektywy

Perspektywy rozwoju segmentu budownictwa infrastrukturalnego oceniane są jako dobre. Zarówno Oddział Infrastruktury UNIBEP SA jak i firma Budrex sp. z o.o. są odpowiednio przygotowane do realizacji kontraktów w roku 2023 oraz w latach kolejnych. Portfel biznesu drogowo-mostowego daje możliwość utrzymania aktywności procesowej na poziomie lat poprzednich. Zarówno Oddział Infrastruktury UNIBEP SA jak i firma Budrex sp. z o.o. mają solidne podstawy, żeby właściwie wykorzystać posiadane kompetencje zdobyte przy realizacji kontraktów w formule projektuj i buduj i istotnie wpłynąć na wyniki Grupy w roku 2023.

W ramach biznesu prowadzone są analizy optymalizacji struktury organizacji segmentu powodowane rosnącymi kosztami funkcjonowania i szukaniem większej efektywności (wykorzystanie efektu synergii).

Niezaprzeczalnym faktem, mającym wpływ na realizację projektów budowlanych w roku 2022, stała się wojna w Ukrainie i postępująca inflacja. Głównym obszarem, w którym branża budowlana odczuwa skutki wojny, są dostępność i ceny materiałów budowlanych. Odczuwalny jest znaczny wzrost cen asfaltu, kruszyw, stali, a także paliwa, które wpływa na wzrost kosztów produkcji i transportu. Okresowo wystąpiły problemy z płynnością dostaw cementu i kruszyw - znaczne ich ilości sprowadzane z Białorusi, Ukrainy i Rosji. Główni inwestorzy publiczni wprowadzili obowiązkową waloryzację wynagrodzenia wykonawcy, opartej na wskaźnikach GUS. W roku 2022 podpisano aneksy z GDDKIA podnoszące limit waloryzacji kontraktów z 5% do 10% ich wartości.

Segment drogowy, jak i mostowy

zamierzają poszerzać zakres swojej działalności. Oddział Infrastruktury UNIBEP SA umacnia swoją pozycję w województwie podlaskim i mazowieckim, oraz jest w trakcie rozwoju działalności na terenie województwa warmińsko-mazurskiego. Rozpoczęcie szeregu inwestycji w regionie Polski północno-wschodniej, takich jak przebudowa i modernizacja linii Ełk – Korsze, na zlecenie PKP PLK, to szansa dla spółki Budrex na kolejne kontrakty.

Zakres i kierunek rozwoju budownictwa infrastrukturalnego w Polsce jest determinowany przez skalę realizacji dużych projektów drogowych i kolejowych, finansowanych ze środków UE. Na rok 2023 przewidziane są prace projektowe i budowlane przy realizacji inwestycji pozyskanych w latach 2021-2022, m.in. odcinek drogi ekspresowej S19 Krynice (DK65) – Dobrzyniewo – Białystok Zachód (S8), odcinek drogi ekspresowej S19 Płoski – Haćki, droga wojewódzka nr 689 na odcinku Bielsk Podlaski – Hajnówka. Portfel zamówień zabezpiecza przychody Oddziału Infrastruktury na najbliższe okresy.



SEGMENT DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Wymagające otoczenie rynkowe

W III kw. br. w sektorze deweloperskim odnotowano zmniejszoną liczbę transakcji, co wynikało m.in. z barier finansowych związanych z inflacją i rosnącym kosztem kredytu dla klienta. Obecnie wielu klientów – choć są zdecydowani na zakup mieszkania – wstrzymuje się z decyzjami, w oczekiwaniu na zmiany na rynku. W kolejnych kwartałach można spodziewać się odroczonego popytu.

Sprzedaż w III kw. 2022 r.

Sprzedaż Unidevelopment w III kw. 2022 r. wyniosła 110 lokali, z czego 78 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi. Narastającą w 2022 r. sprzedanych zostało 318 lokali, tj. 59,6% spadku rdr, z czego 171 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi. Poziom sprzedaży Grupy Unidevelop-

ment to pochodna obecnej sytuacji na rynku oraz harmonogramu realizowanych inwestycji. Biorąc pod uwagę etapy realizacji projektów, w tym inwestycję z segmentu PRS, zarząd zakłada wzrost sprzedaży lokali w IV kw. br., co znacząco wpłynie na liczbę sprzedanych lokali w 2022 r.

Przekazania w III kw. 2022 r. zgodnie z harmonogramem

Grupa Unidevelopment rozpoznała w wyniku za III kw. 2022 r. 116 lokali, z czego 107 lokali w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi.

Narastająco w I-III kw. 2022 r. rozpoznano w wyniku 452 lokale, z czego 284 lokale w ramach wspólnych przedsięwzięć deweloperskich z podmiotami zewnętrznymi. W br. w planach są jeszcze przekazania m.in. lokali w inwestycjach Osiedle Latte w Warszawie oraz Idea Leo w Radomiu, co będzie stanowić ok. 160 lokali. Przekazania w IV kwartale br. będą miały dalszy pozytywny wpływ na wyniki finansowe w 2022 roku.

Portfel zleceń i bank ziemi zapewniają stabilny rozwój

W banku ziemi Unidevelopment ma obecnie grunty w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i w Trójmieście pozwalające na wybudowanie ponad 5 tys. lokali. W sierpniu br. spółka zależna Unidevelopment SA zawarła umowę nabycia dwóch niezabudowanych, sąsiadujących ze sobą nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Białołęka. Powstanie tam 170 lokali mieszkalnych.

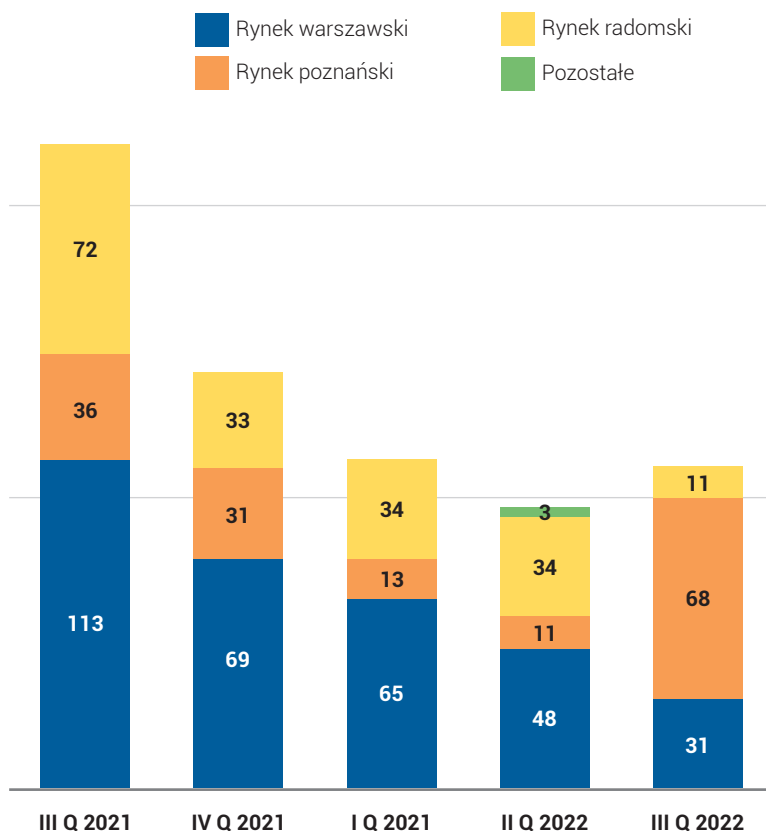
W obliczu obecnej sytuacji rynkowej szczególnie duże znaczenie dla Unidevelopment SA mają projekty wieloetapowe, gwarantujące możliwość stabilnego rozwoju. Spółka posiada w swoim portfelu m.in. projekty takie jak Fama Jeżyce w Poznaniu, gdzie w lipcu br. spółka uzyskała finansowanie na realizację 3 etapu i Idea w Radomiu, gdzie w III kw. br. zakończyła sprzedaż mieszkań w inwestycji Leo i kontynuowała sprzedaż w trzech kolejnych inwestycjach.

Bieżący portfel gruntów gwarantuje zrównoważony rozwój spółki w kolejnych latach i stwarza przestrzeń do realizacji kolejnych in-

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W III Q 2022 ROKU

| Rynek | Sprzedaż deweloperska/ przedwstępna | Przekazania klientom |
|------------------|--|----------------------|
| Rynek warszawski | 11 | 111 |
| Rynek poznański | 68 | 5 |
| Rynek radomski | 31 | - |
| Razem | 110 | 116 |
| w tym JV | 78 | 107 |

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



PROJEKTY W REALIZACJI WG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 R.

| | Liczba mieszkań | Liczba lokali usługowych |
|---------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Latte | 124 | 5 |
| Pauza Ochota | 56 | 4 |
| Rynek warszawski | 180 | 9 |
| Fama Jeżyce Etap 2 (JV) ¹⁾ | 270 | 5 |
| Fama Jeżyce Etap 3 (JV) ¹⁾ | 369 | 12 |
| Rynek poznański | 639 | 17 |
| Osiedle Idea Leo (E5) | 170 | - |
| Osiedle Idea Venus (E7) | 137 | 7 |
| Osiedle Idea Ogrody (MDM 12) Etap 1 | 12 | - |
| Osiedle Idea Ogrody (MDM 12) Etap 2 | 12 | - |
| Rynek radomski | 331 | 7 |
| OGÓŁEM | 1 150 | 33 |

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

**PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU
WG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 R.**

| | Liczba mieszkań | Liczba lokali usługowych | Termin rozpoczęcia |
|---|-----------------|--------------------------|-----------------------|
| Osiedle Coopera Etap 4 | 82 | 3 | 2Q 2024 |
| Powsińska | 112 | 7 | 1Q 2023 |
| Przejezdna | 290 | - | 4Q 2024 |
| Omulewska | 247 | - | 4Q 2024 |
| Rynek warszawski | 731 | 10 | |
| Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E3 | 12 | - | 3Q 2023 |
| Osiedle Idea Ogrody (MDM12) E4 | 12 | - | 3Q 2024 |
| Osiedle Idea Orion (E3) | 157 | 7 | 2Q 2023 |
| Osiedle Idea Aurora (E4) | 157 | 7 | 2Q 2024 |
| Osiedle Idea (pozostałe) | 1 172 | 67 | 2Q 2025 ³⁾ |
| Rynek radomski | 1 510 | 81 | |
| Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ¹⁾ | 1 647 | 57 | 1Q 2024 ²⁾ |
| Botaniczna | 102 | - | 3Q 2024 |
| Rynek poznański | 1 749 | 57 | |
| Kusocińskiego Etap 1 | 132 | - | 1Q 2023 |
| Kusocińskiego Etap 2 | 162 | 2 | 1Q 2024 |
| Wioślarska (Gdynia) | 785 | 4 | 3Q 2024 ⁴⁾ |
| Rynek trójmiejski | 1 079 | 6 | |
| OGÓLEM | 5 068 | 154 | |

1) wspólne przedsięwzięcia

2) termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

3) termin rozpoczęcia budowy 6 etapu

4) termin rozpoczęcia etapu 1

westyjci. Zarząd nie wyklucza stabilizacji cen gruntów na rynku w kolejnych okresach. Wraz z urealnieniem wartości transakcyjnych spółka bierze pod uwagę możliwość dalszych działań mających na celu zabezpieczenie nowych lokalizacji na inwestycje. Bieżąca sytuacja gotówkowa i dostęp do finansowania umożliwiają takie działania.















**SEGMENT
BUDOWNICTWO
MODUŁOWE**

Unihouse SA jest producentem budynków modułowych wielorodzinnych w technologii drewnianej oraz generalnym wykonawcą inwestycji na wybranych rynkach. Jako producent i dostawca ekologicznych mieszkań w budynkach wielorodzinnych Unihouse realizuje procesy od projektu po klucz wytwarzając produkt kompleksowo - turnkey (tj. z uwzględnieniem instalacji elektrycznych i sanitarnych i wentylacyjnych).

Główne zalety technologii Unihouse to przede wszystkim szybkość budowy, oszczędność kosztów inwestycji, bezpieczeństwo pożarowe, lekkość konstrukcji, dobra akustyka i izolacja cieplna. Technologia szkieletowa drewniana Unihouse zapewnia także niski ślad węglowy, ponieważ wykorzystywane drewno jest jedynym dostępnym materiałem budowlanym magazynującym



-  Sprzedaż 318 lokali mieszkalnych w okresie I-III Q 2022r.
-  Dalszy rozwój Unidevelopment poprzez rozwój organiczny oraz M&A czemu sprzyjać będzie perspektywa dalszej konsolidacji rynku w 2022 r.
-  Ponad 14 lat doświadczenia
-  Doświadczenie w transakcjach M&A (przejęcie Monday Development Sp. z o.o.)
-  Ponad 5 000 zrealizowanych lokali w 35 projektach mieszkaniowych
-  Spółka ma doświadczenie w realizacji projektów JV (np. Fama Jeżyce, Ursa)
-  Efekt synergii przy realizacji inwestycji budowlanych w ramach Generalnego Wykonawstwa
-  Inwestycje prowadzone w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście
-  Bank gruntów pozwalający na budowę ponad 5 000 mieszkań
-  Rozwój sektora PRS, realizacja 2 projektów dla funduszy w ramach PRS
-  Potencjalny dalszy wzrost cen mieszkań determinowany głównie przez coraz wyższe ceny gruntów i wykonawstwa
-  Spółka wchodzi w skład Grupy Unibep, co stanowi silne wzmocnienie finansowe

CO2. Technologia sprawdza się idealnie w przypadku realizacji zróżnicowanych inwestycji, takich jak hotele, ośrodki wypoczynkowe, budynki wielorodzinne, akademiki czy budynki senioralne. Budownictwo prefabrykowane w Polsce nadal nie jest popularne, ale Unihouse buduje silną pozycję korzystając z wieloletniego doświadczenia na rynkach skandynawskich ukazując szereg przewag w stosunku do budownictwa tradycyjnego. W 3Q 2022 roku budowanie rozpoznawalności marki i promowanie budownictwa modułowego Unihouse realizował poprzez uczestnictwo w wydarzeniach branżowych takich jak :

Hotel Trends Poland & CEE w Warszawie. W wydarzeniu udział wzięli decydenci polskiego hotelarstwa - członkowie zarządów, kadra zarządzająca największych hoteli, przedstawiciele deweloperów i inwestorów, a także dostawcy najlepszych produktów i usług dla branży hotelarskiej. To już druga edycja wydarzenia, gdzie prezentowaliśmy zalety technologii modułowej drewnianej oraz pozyskujemy wiedzę o aktualnych potrzebach inwestorów z branży.

Green Industry Summit / organizatorem Executive Club/ W panelu pt. „Budownictwo Neutralne Klimatycznie” mówiono o zaletach i technologii budowy zrównoważonych budynków w odniesieniu do budownictwa tradycyjnego. Ponadto wskazano wartości budownictwa w technologii modułowej drewnianej , szczególnie tych dotyczących niskoemisyjności i niższych kosztów eksploatacji..

Samorządowe Forum Kapitału i Finansów – największe w Polsce i najważniejsze spotkanie liderów samorządu, administracji publicznej, finansów i biznesu, gdzie eksperci Unihouse SA prezentowali zalety budownictwa modułowego na własnym stoisku

Kongres Deweloperski w Poznaniu – wystąpienie Członka Zarządu, Dyrektora Handlowego w panelu „Mieszkanie gotowe od zaraz”

Unihouse SA systemowo monitoruje koszty produkcji, w tym koszty stałe oraz optymalizuje procesy w fabryce i na placach budów, skupiając się na osiągnięciu założonych rentowności w poszczególnych pro-

jektach. Pomimo wciąż niepewnej sytuacji geopolitycznej spowodowanej m.in. konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy poczyniono wiele starań, aby produkcja modułów była prowadzona była w sposób umożliwiający wykorzystanie posiadanych mocy.

W trzecim kwartale 2022r. podpisane zostały kontrakty na realizację:

- 71 dwukondygnacyjnych budynków w ośrodku wypoczynkowym Holiday Park & Resort w Jeleniej Górze. Kontrakt o wartości ok. 18,5 mln zł netto.
- modułowy obiekt na warszawskiej Białołęce z przeznaczeniem dla Policji o wartości 3,16 mln zł netto.
- podpisanie listu intencyjnego z Grupą Carestone z Niemiec na realizację kolejnych obiektów.

Spółka ciągle ponosi koszty i odczuwa skutki związane z niepewną sytuacją na rynkach materiałowych - dotyczą one obszarów fabryki, budowy i logistyki, w tym rosnące drastycznie koszty frachtów morskich. Jest to jeden z kluczowych czynników, dla których uzyskane wyniki na poziomie zysku brutto ze sprzedaży są niższe niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

Niezmienne bardzo ważnym elementem z punktu widzenia roku bieżącego, jak i przyszłych okresów jest założenie, że dobra dotychczasowa współpraca z zamawiającymi pozwoli uzyskać konkretne dopłaty do realizowanych kontraktów w oparciu o złożone notyfikacje i kolejne działania w tym temacie. Dopłaty inwestorów są elementem kluczowym dla rentowności, sprawności operacyjnej oraz płynności biznesu. Są też nieodzowne to tego, aby pokryć rosnące koszty wytwarzania i postępującą inflację.



POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ

Obszar obejmuje działalność skupioną wokół Back Office.

Bezpieczeństwo finansowe jest priorytetem przy realizacji procesów wsparcia zarówno przez pionierzy realizacyjne, jak i back office. W ramach organizacji podejmowane są takie działania, jak nadzór nad efektywnością i płynnością, zaan-

gażowanie w ściągalność bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych z jednoczesną zdolnością do regulowania zobowiązań. Ważną rolę odgrywa pozyskiwanie, utrzymanie i rozwój naszej załogi. Back office to także opieka prawna poszczególnych biznesów i realizowanych kontraktów.

Dodatkowa rola back office to m.in. wsparcie w planowaniu, organizowaniu i kontroli wszystkich biznesów. Prowadzone działania służą poprawie i optymalizacji procesów we wszystkich obszarach funkcjonowania Grupy. Dużą rolę odgrywa optymalizacja procesów IT.

Kluczowe przy ocenie efektywności organizacji są koszty jej zarządzania. Ich monitoring przebiega w sposób ciągły.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

CZYNNIKI MOGĄCE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE

Czynniki zewnętrzne:

- rosnąca inflacja,
- postępująca recesja i potencjalny kryzys na światowych gospodarkach, w tym polskiej,
- spadek PKB,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia konfliktu na inne kraje,
- dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją na Ukrainie,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz na Ukrainie,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- rosnące ceny energii,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- zmieniające się ceny materiałów budowlanych,
- ograniczenia w pozyskaniu wykwalifikowanej kadry,
- wzrost bezrobocia,

- rosnąca płaca minimalna
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z powrotem koronawirusa i jego wpływem na poszczególne gospodarki, w tym na rynki będące obszarem działalności Spółki.
- potencjalny powrót do czasowego zamknięcia rynków zagranicznych np. rynku norweskiego w czasie pandemii,
- ryzyko ograniczenia w przemieszczaniu się i kwarantanna wprowadzana przez kraje będące obszarem działalności spółek Grupy,
- utrzymanie dużej konkurencji, zastrzona walka cenowa,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów i w ramach zamówień publicznych,
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- zahamowanie inwestycji, w tym finansowanych z programów unijnych,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- utrzymujące się na wysokim poziomie stopy procentowe – wpływ na koszty i dostępność finansowania zewnętrznego,
- wzrost kosztów obsługi kredytów,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

Czynniki wewnętrzne:

- stosunkowo dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzyszących ubezpieczeniowych,
- dobry portfel zleceń we wszystkich biznesach Grupy,
- zwiększenie aktywności w segmencie energetyczno-przemysłowym,
- rozwój nowych aktywności, dy-

- wersyfikacja działalności w ramach poszczególnych biznesów Grupy Unibep,
- dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych związanych ze zmianami w zdolności do pozyskiwania finansowania przez potencjalnych klientów,
- dywersyfikacja geograficzna i aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego - działania związane z obecnością na rynku polskim i niemieckim,
- optymalizacja oferty produktowej w obszarze deweloperskim i jej rozwój w oparciu o rynku bieżącej działalności,
- rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji,
- optymalizacja systemu do zarządzania przedsiębiorstwem Microsoft Dynamics AX 2012 oraz innych systemów wspomagających procesy operacyjne w spółkach Grupy jak Microsoft Dynamics CRM, AX People, IBM Cognos, Microsoft Power BI, Microsoft Azure,
- działania związane z wdrożeniem technologii filozofii BIM,
- poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez wykorzystanie komórek organizacyjnych: Biura Technicznego, Biura Jakości i Działu Technologii, Działu Projektowego (architekci, statycy, konstruktorzy), Działu B+R,
- brak działalności eksportowej na rynkach białoruskim i ukraińskim,
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

RYZYKA I ZAGROŻENIA

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

- Ryzyko związane ze wzrostem inflacji i wpływem na koszty utrzymania

- Ryzyko związane z ograniczonym dostępem do surowców kopalnianych i wpływem na koszty wytworzenia.
- Ryzyko związane z powstaniem i rozwojem kryzysu w gospodarkach światowych i polskiej.
- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski.
- Ryzyko związane z oddziaływaniem pandemii na gospodarkę i Emitenta.
- Ryzyko związane z działaniami wojennymi w Ukrainie
- Ryzyko związane z kursami walutowymi.
- Ryzyko kredytowe.
- Ryzyko kredytowe kontrahentów.
- Ryzyko utraty płynności.
- Ryzyko polityczne rynków wschodnich.
- Ryzyko związane ze sprzedażą produktów deweloperskich.
- Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach.
- Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach.
- Ryzyko związane z otwieraniem nowego segmentu
- Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym.
- Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z negatywnym wpływem zmian regulacji prawnych na działalność Emitenta.
- Ryzyko związane z brakiem stabilności przepisów prawa podatkowego.
- Ryzyko stóp procentowych.
- Ryzyko konkurencji.
- Ryzyko działania w warunkach silnej konkurencji ze strony innych deweloperów.
- Ryzyko związane z niepowodzeniem rozszerzenia działalności Grupy na inne rynki.
- Ryzyko związane ze sprzedażą mieszkań po obniżonych cenach przez Grupę.

Rozbudowa drogi krajowej Nr 66 na odcinku przejścia przez Wysokie Mazowieckie Polska



- Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska.
- Ryzyko związane z dostosowaniem organizacji do wymagań zgodnych z ESG
- Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich.
- Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów.
- Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym.
- Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych.
- Ryzyko cenowe materiałów.
- Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców.
- Ryzyko przerwanych łańcuchów dostaw.
- Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi.
- Ryzyko związane z procesem budowlanym.
- Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną.
- Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich.
- Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy UNIBEP.
- Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym.
- Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych.
- Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry.
- Ryzyko awarii systemów informatycznych.
- Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń.
- Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami.
- Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży.
- Ryzyko związane z wydłużeniem postępowania administracyjnego w zakresie prawa zagospodarowania nieruchomości oraz prawa budowlanego.
- Ryzyko związane z koniunkturalnością branży.
- Ryzyko związane z zapewnieniem odpowiedniej infrastruktury dla realizowanych przez grupę projektów deweloperskich.
- Ryzyko stosowania nieodpowiedniej technologii budowlanej lub wykorzystywania nieprawidłowej dokumentacji architektonicznej projektu.
- Ryzyko wypadków przy pracy.
- Ryzyko związane z postępowaniami sądowymi.
- Ryzyko kontroli przez zagraniczne organy państwowe.

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania Zarząd Emitenta nie identyfikuje innych niż ww. czynników ryzyka i zagrożeń istotnych dla Grupy Kapitałowej UNIBEP. Szczegółowy opis czynników ryzyka i zagrożeń został zamieszczony w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy UNIBEP w 2021 roku.

SEZONOWOŚĆ

W trzecim kwartale 2022 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH PROGNOZ WYNIKÓW NA DANY ROK

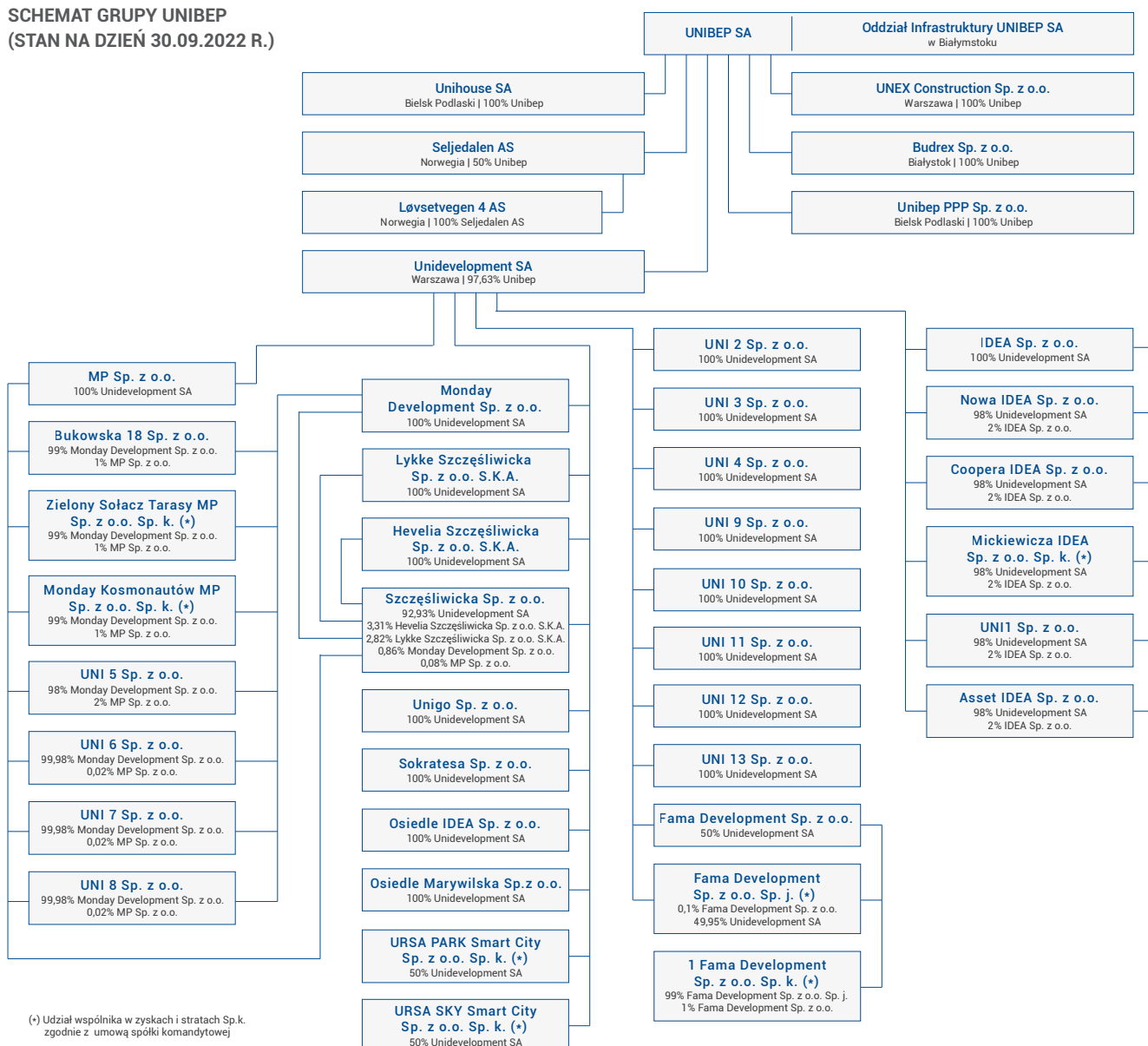
Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2022.

5. Opis

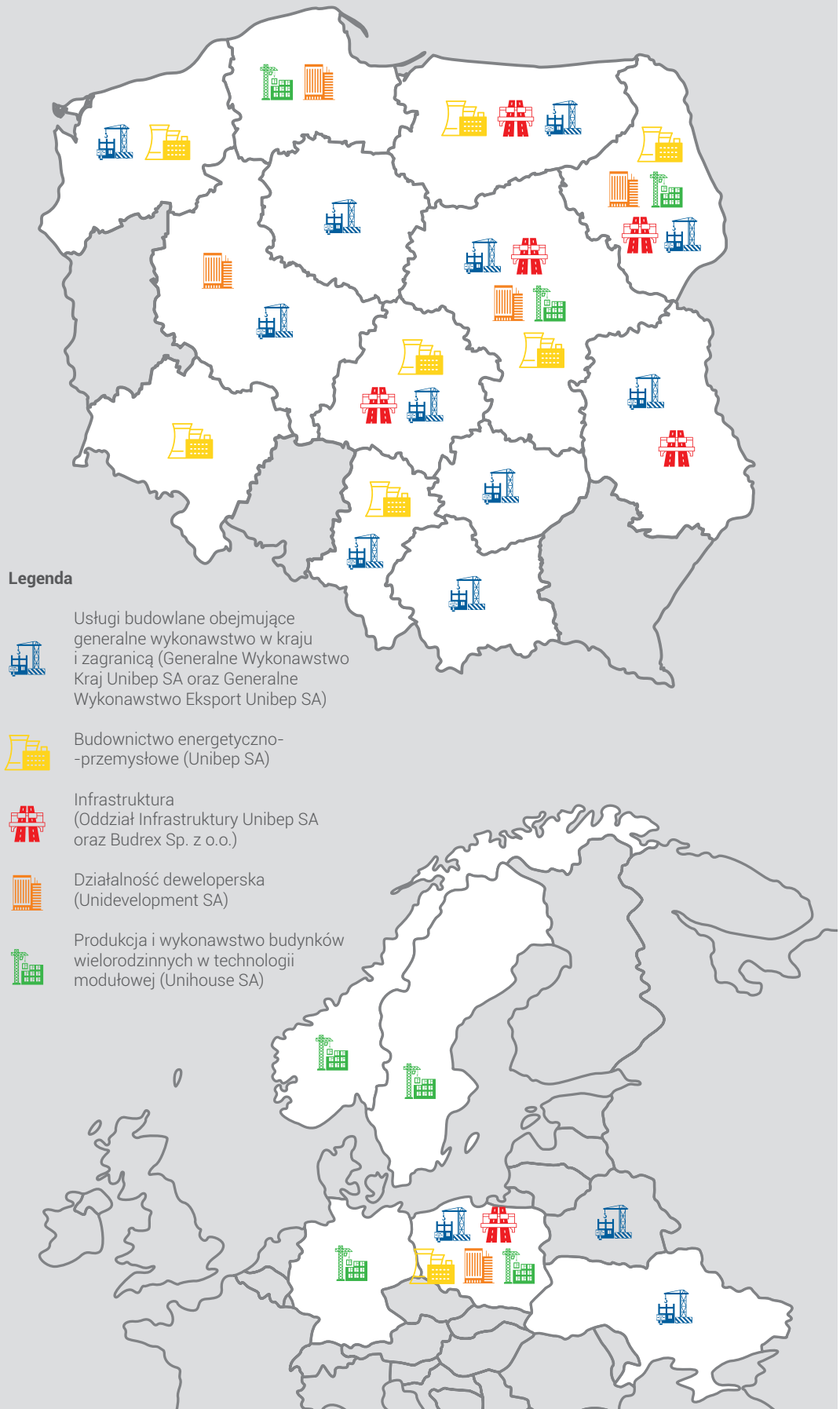
GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 30 września 2022 roku Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Budrex Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment SA i Unihouse SA. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i współkontrolowane, w których udziały posiada spółka Unidevelopment SA oraz Seljedalen AS. Unibep SA posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP
(STAN NA DZIEŃ 30.09.2022 R.)



**OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP
W POLSCE I EUROPIE**





**Segment
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 segmentu prowadzona jest działalność na terenie Polski (GW Kraj), jak również realizowane były budowy na Białorusi i Ukrainie (GW Eksport).



**Segment
BUDOWNICTWO
ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE**

Unibep SA

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



**Segment
INFRASTRUKTURA**

Unibep SA, Budrex Sp. z o.o.

Budownictwo drogowe i mostowe na terenie Polski północno-wschodniej, realizowane przez Oddział Infrastruktury Unibep SA oraz Budrex Sp. z o.o. (wysokospecjalistyczna spółka budująca mosty, wiadukty i przepusty drogowe na terenie niemal całej Polski).



**Segment
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**

Unidevelopment SA, spółki celowe

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



**Segment
BUDOWNICTWO MODUŁOWE**

Unihouse SA

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

5.1 ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP, jakie miały miejsce w okresie IIIQ 2022.

1. Zmiana danych komplementariusza w spółce Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A. - w dniu 8 lipca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, IV Wydział Gospodarczy KRS zarejestrował zmianę danych komplementariusza w spółce Hevelia UDM Sp. z o.o. S.K.A i wpisał w miejsce spółki UDM Sp. z o.o. spółkę Szcześliwicka Sp. z o.o.
2. Połączenia (przez przejęcie) spółek ze spółką Szcześliwicka Sp. z o.o. - w dniu 22 września 2022 r. zostały podjęte uchwały o połączeniu spółek: 1) Osiedle Marywilska Sp. z o.o. 2) Osiedle IDEA Sp. z o.o. 3) Mickiewicza IDEA Sp. z o.o. Sp. k. 4) Zielony Sołacz Tarasy MP Sp. z o.o. Sp. k. 5) Monday Kosmonau-

tów MP Sp. z o.o. Sp. k. ze spółką Szcześliwicka Sp. z o.o. Odpowiednie wnioski do KRS zostały złożone w dniu 4 października 2022 r. Połączenie będzie skuteczne od dnia zarejestrowania w KRS. Planowany termin połączenia to 2 stycznia 2023 r.

ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY PO DNIU BILANSOWYM

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy Unibep zawarte są w punktach 1.1.3 i 1.1.4 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-09-2022.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej), jak również

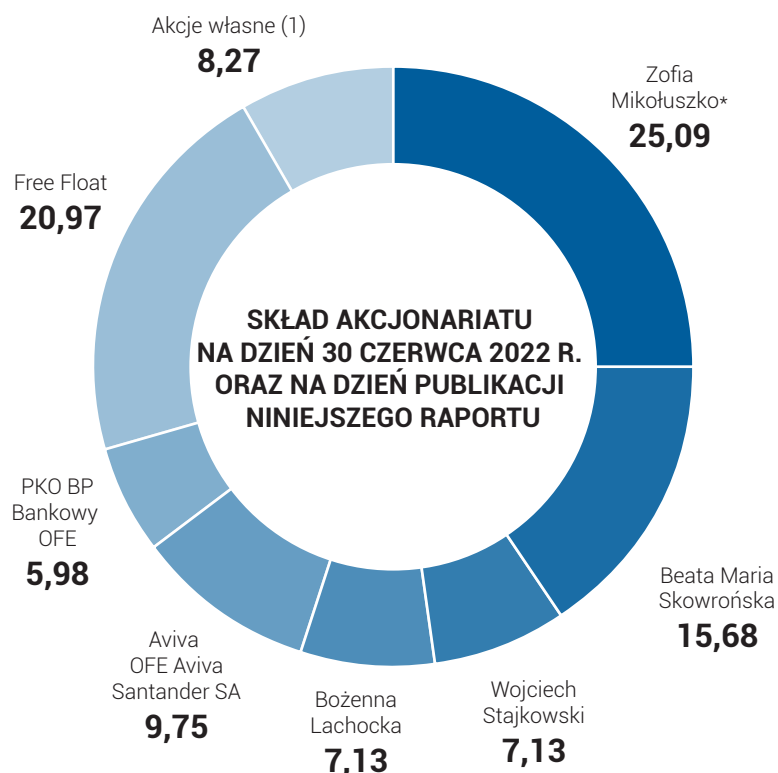
kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-09-2022 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.



6. Informacje

DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY,
AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

6.1 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI



SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2022 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

| Imię i nazwisko | Liczba posiadanych akcji | Udział w kapitale zakładowym [%] | Wartość nominalna | Liczba głosów | Udział w ogólnej liczbie głosów [%] |
|---|--------------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Zofia Mikołuszko* | 8 800 000 | 25,09 | 880 000 | 8 800 000 | 25,09 |
| Beata Maria Skowrońska | 5 500 000 | 15,68 | 550 000 | 5 500 000 | 15,68 |
| Wojciech Stajkowski | 2 500 000 | 7,13 | 250 000 | 2 500 000 | 7,13 |
| Bożenna Lachocka | 2 500 000 | 7,13 | 250 000 | 2 500 000 | 7,13 |
| Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander SA | 3 418 920 | 9,75 | 341 892 | 3 418 920 | 9,75 |
| PKO BP Bankowy OFE | 2 098 756 | 5,98 | 209 875,6 | 2 098 756 | 5,98 |
| Free Float ** | 7 352 958 | 20,97 | 735 295,8 | 7 352 958 | 20,97 |
| Akcje własne (1) | 2 900 000 | 8,27 | 290 000 | 2 900 000 | 8,27 |
| Razem | 35 070 634 | 100 | 3 507 063,4 | 35 070 634 | 100 |

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

** W tym 600.000 akcji nabytych w ramach realizacji Programu Motywacyjnego i objętych blokadami o których mowa w rb 45/2022 (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017. Kolejny 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019. 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020. 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).

Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2022 r. 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, w tym:

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

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

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu (raport za I półrocze 2022 roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki nie wpłynęły zawiadomienia od znaczących akcjonariuszy dotyczące zmiany stanu posiadania akcji

Spółki.

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.

6.2 STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIEN DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

WYKAZ AKCJI I UDZIAŁÓW PODMIOTÓW Z GRUPY KAPITAŁOWEJ W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH I NADZORUJĄCYCH STAN NA 30 WRZEŚNIA 2022 R. ORAZ NA DZIEŃ PUBLIKACJI NINIEJSZEGO RAPORTU

| Imię i nazwisko | Funkcja | Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów | Wartość nominalna akcji [PLN] | Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [ponad 5%] |
|--------------------------|--------------------|---|-------------------------------|---|
| Zarząd | | | | |
| Leszek Marek Gołąbiewski | Prezes Zarządu | 910 000 | 91 000,00 | 2,59% |
| Sławomir Kiszycki | Wiceprezes Zarządu | 190 000 | 19 000,00 | 0,54% |
| Krzysztof Mikołajczyk | Wiceprezes Zarządu | 140 000 | 14 000,00 | 0,40% |
| Adam Poliński | Członek Zarządu | 50 000 | 5 000,00 | 0,14% |

| Imię i nazwisko | Funkcja | Liczba posiadanych akcji równa się liczbie głosów | Wartość nominalna akcji [PLN] | Udział w kapitale i ogólnej liczbie głosów [ponad 5%] |
|----------------------------|-----------------------|---|-------------------------------|---|
| Rada Nadzorcza | | | | |
| Jan Mikołuszko | Przewodniczący RN | 21 620 | 2 162,00 | 0,06% |
| Beata Maria Skowrońska | Wiceprzewodnicząca RN | 5 500 000 | 550 000,00 | 15,68% |
| Wojciech Jacek Stajkowski | Członek RN | 2 500 000 | 250 000,00 | 7,13% |
| Jarosław Mariusz Bełdowski | Członek RN | 0 | 0 | - |
| Michał Kołosowski | Członek RN | 0 | 0 | - |
| Paweł Markowski | Członek RN | 0 | 0 | - |
| Dariusz Marian Kacprzyk | Członek RN | 0 | 0 | - |

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

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

6.3 PROGRAM MOTYWACYJNY

W ramach UNIBEP SA przyjęte zostały założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. Szczegółowe założenia programu zostały opisane w raporcie za III kwartał 2020 roku w punkcie 6.3 Program motywacyjny oraz w kolejnych raportach okresowych a także w raportach bieżących (RB Nr 27/2020, RB Nr 2/2021, RB Nr 6/2022, RB nr 32/2022). W dniu 14 stycznia 2021

roku Rada Nadzorcza Spółki zdecydowała o realizacji Programu Motywacyjnego na rok obrotowy 2021. W dniu 17 maja 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki podjęła uchwałę w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2021 oraz zadecydowała o zaoferowaniu w ramach realizacji Programu Motywacyjnego: tj. 600.000 akcji. Spółka złożyła oferty sprzedaży 600.000 akcji Spółki, które

zostały przyjęte przez uprawnionych beneficjentów Programu Motywacyjnego.

W dniu 19 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki zdecydowała o realizacji Programu Motywacyjnego na kolejny rok obrotowy, tj. rok 2022.

W okresie III kwartału 2022 nie miały miejsca zdarzenia odnoszące się do realizacji Programu Motywacyjnego.

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

W trzecim kwartale 2022 roku nie miały miejsca żadne emisje, wykupy lub spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych.

6.5 WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

W dniu 21 kwietnia 2022 roku Zarząd Unibep S.A. podjął decyzję o rekomendowaniu Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu Spółki wypłaty

dywidendy z zysku netto za rok 2021. Zarząd zawnioskował, aby z zysku za rok 2021 r. w kwocie 16 801 600,53 zł, dywidenda wyniosła 0,50 zł na każ-

dą akcję (po wyłączeniu 3 500 000 akcji własnych posiadanych przez Spółkę). Wniosek Zarządu w przedmiotowym zakresie został pozytywnie

nie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki (RB 30/2022).

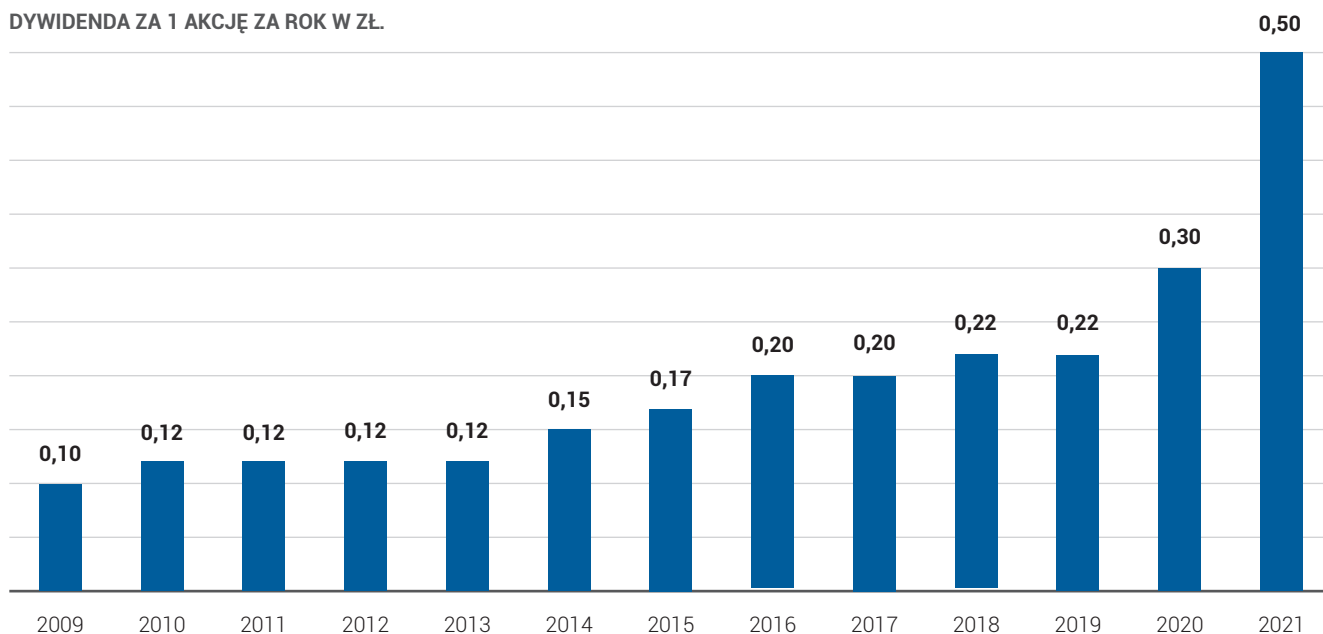
Następnie WZA Unibep S.A. w dniu 21 czerwca 2022 r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2021 r., zgodnie z którą dywidenda wypłacana akcjonariuszom z zysku netto za 2021 r. wynosi 16 085 317,00 zł. W związku z zaoferowaniem

przez Spółkę 600 tys. sztuk akcji własnych uczestnikom Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021, dywidenda (po wyłączeniu 2 900 000 akcji własnych Spółki), wyniosła 0,50 zł na każdą akcję.

Uchwała WZA Unibep S.A. określa dzień dywidendy (D) na 25 lipca 2022 r., a dzień wypłaty dywidendy

(W) na dzień: 2 sierpnia 2022 roku - pierwsza rata w kwocie 9 651 190,20 zł, tj. 0,30 zł na akcję; 3 października 2022 roku - druga rata w kwocie 6 434 126,80 zł, tj. 0,20 zł na akcję.

DYWIDENDA ZA 1 AKCJĘ ZA ROK W ZŁ.





7. Inne

ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółki z Grupy UNIBEP są stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności. Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 95 039 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 80 935 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 127 186 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 121 032 tys. zł).

Spółka identyfikuje szereg postępowań istotnych. Postępowaniami o największych wartościach są opisane poniżej postępowania pomiędzy UNIBEP SA a Podlaskim Zarządem

Dróg Wojewódzkich (Inwestor) oraz UNIBEP SA a Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i Autostrad (Inwestor).

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

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 Sopotcie 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 roz-

niające 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) Konsorcjum firm Unibep SA i PORR SA złożyło pozew przeciwko Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad o zapłatę kwoty 16 926 tys. zł łącznie (w tym Unibep SA 5 078 tys. zł) z tytułu dodatkowych robót na inwestycji przebudowa drogi krajowej S8. W kwietniu 2019 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego Pozwany złożył sprzeciw. Po wymianie pism procesowych, pierwsza rozprawa odbyła się 9 kwietnia 2021 r. Po przesłuchaniu wszystkich świadków w dniu 8 grudnia 2021 r. Sąd wydał wyrok uwzględniający w całości roszczenie PORR SA i Unibep SA. Do sądu wpłynęła apelacja do wyroku złożona przez GDDKiA. Apelacja została dostarczona stronie powodowej, w chwili obecnej oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

3) Spółka Unibep SA oraz Budrex Sp. z o. o. złożyły pozew przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 4 744 tys. zł za dodatkowe koszty na inwestycji Łapy Markowszczyzna. W sprawie przesłuchano świadków oraz postanowieniem Sądu z dnia 06 marca 2020 r. dopuszczono dowód z opinii

Instytutu Analiz Budowlanych. Instytut przedstawił w sprawie opinię, w której uznał roszczenie Budrex na kwotę 207 tys. zł w pozostałym zakresie uznając roszczenie za niezasadne, zaś w przypadku Unibep SA kwotę 1 995 tys. zł. Złożono zastrzeżenia do wydanej opinii we wrześniu 2020 r. W czerwcu 2021 r. biegły 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. Przesłana ostatecznie opinia Instytutu uwzględnia w przeważającej części roszczenia Unibep SA i częściowo roszczenia Budrex Sp. z o. o. 21 kwietnia 2022 r. Dnia 29 czerwca 2022 r. zapadł wyrok zgodnie z którym sąd zasądził od Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Białymstoku na rzecz Budrex Sp. z o. o. kwotę 207 tys. zł z ustawowymi odsetkami oraz zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 60 tys. zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wyrok jest nieprawomocny. Otrzymano uzasadnienie. Dnia 3 października 2022 r. złożono apelację w sprawie, na chwilę obecną oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

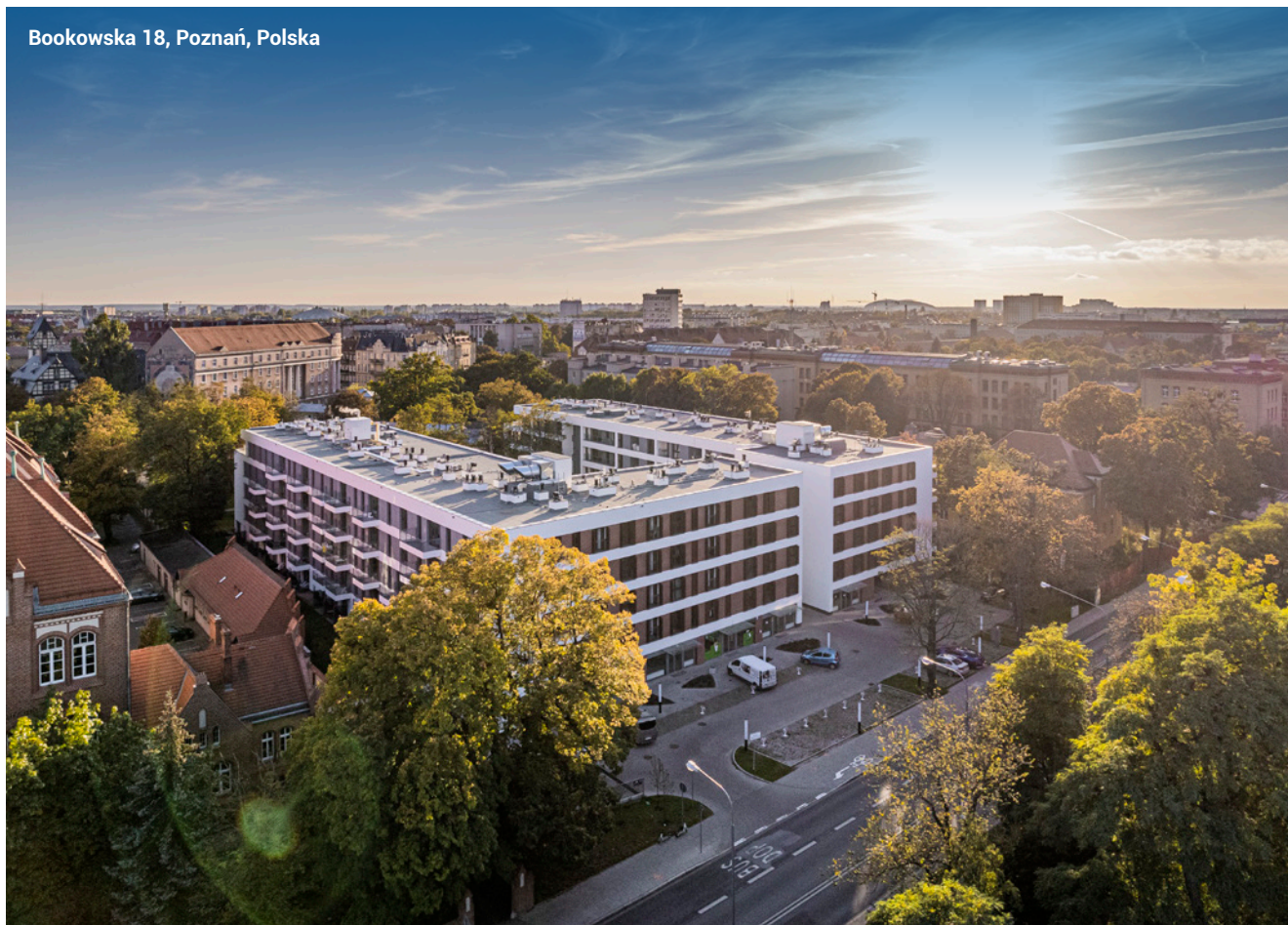
Dodatkowo spółka Unibep SA. złożyła kilka pozewów przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich dotyczących realizacji drogi DW 682 Łapy Markowszczyzna w związku z wykonanymi robotami dodatkowymi, których łączna wartość wynosi 10 478 tys. zł.

4) 30 września 2022 r. Budrex Sp. z o. o. złożył pozew przeciwko Trakcji PRKiL SA. Budrex dochodzi od pozwanego zwrotu kosztów poniesionych z tytułu wykonania zakresu robót Trakcji w ramach Kontraktu Łochów - Topór w wysokości 8 192 tys. zł. Oczekujemy na kolejne działania w sprawie.

Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 2.23 w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-09-2022.

szerzenie 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. Sprawa została skierowana do mediacji. Spotkanie mediacyjne wyznaczono na 6 czerwca 2022 r. nie odbyło się i zostało przedłużone do końca roku 2022.

O zasadności odstąpienia od Umowy przez Zamawiającego oraz wyników sąd roszczeń rozstrzygnie Sąd, przy czym Konsorcjum niezmiennie stoi na stanowisku, iż dokonał 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 uzupeł-



7.2 INFORMACJE O TRANSAKCYJACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP SA nie zawarł żadnych transakcji z podmiotami powiązаныmi lub zależnymi, które były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Z transakcji, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym wyróż-

nić można poniższe:

- W dniu 4 lipca 2022r. Unibep S.A. udzielił spółce Unibep PPP Sp. z o.o. pożyczki w kwocie 10 mln zł. Pożyczka została udzielona na czas nieoznaczony, związany z realizacją przedsięwzięcia w formule PPP.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte są w punkcie 2.20 w ramach kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-09-2022.

7.3 INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość byłaby znacząca.

Szczegółowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.23 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-09-2022.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie

Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. W III kwartale 2022 r. spółki z Grupy UNIBEP nie zlecały udzielenia gwarancji kontraktowej oraz nie udzielały gwarancji, których wartość byłaby znacząca.

7.4 POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2022 do 30-09-2022 oraz w niniejszym Sprawozdaniu nie istnieją inne informacje, które jej zdaniem są istotne dla oceny jej sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej, wyniku finansowego i ich zmian, oraz informacje, które są istotne dla oceny możliwości realizacji zobowiązań.

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

Zdarzeniem mającym wpływ na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej oraz przyszłe wyniki finansowe, jest konflikt zbrojny, który rozpoczął się 24 lutego 2022 roku na Ukrainie, i jego konsekwencje, jak i podejmowane przez społeczności międzynarodowe działania wobec Rosji.

Bez zmian pozostaje sytuacja opisana w raporcie za IH 2022. Spółka nie prowadzi aktualnie prac budowlanych na terenie Ukrainy. Na rynku krajowym nie identyfikuje istotnych zagrożeń w realizacji umów i przyjętych harmonogramów prac. Konflikt zbrojny nie powoduje ko-

nieczności dokonania odpisów aktualizujących.

Konflikt zbrojny rzutuje jednak na mnóstwo niekorzystnych trendów gospodarczych. Aktualne pozostają główne ryzyka i zagrożenia zdefiniowane na początku konfliktu zbrojnego, czyli anormalny wzrost cen energii, paliw i materiałów budowlanych, ich ograniczona dostępność oraz zaburzenia w łańcuchach dostaw. Dodatkowo śledzimy zjawisko wysokiej inflacji, zahamowanie inwestycji, w tym finansowanych z programów unijnych. Całość powoduje trudności związane z rzetelną wyceną kontraktów, a w konsekwencji i długoterminowe planowanie.

Unibep SA monitoruje rozwój konfliktu na Ukrainie i ocenia jego ewentualny wpływ na działalność Grupy, w tym na realizację zawartych kontraktów. Spółka analizuje sytuację i buduje scenariusze działań na wypadek eskalacji konfliktu.

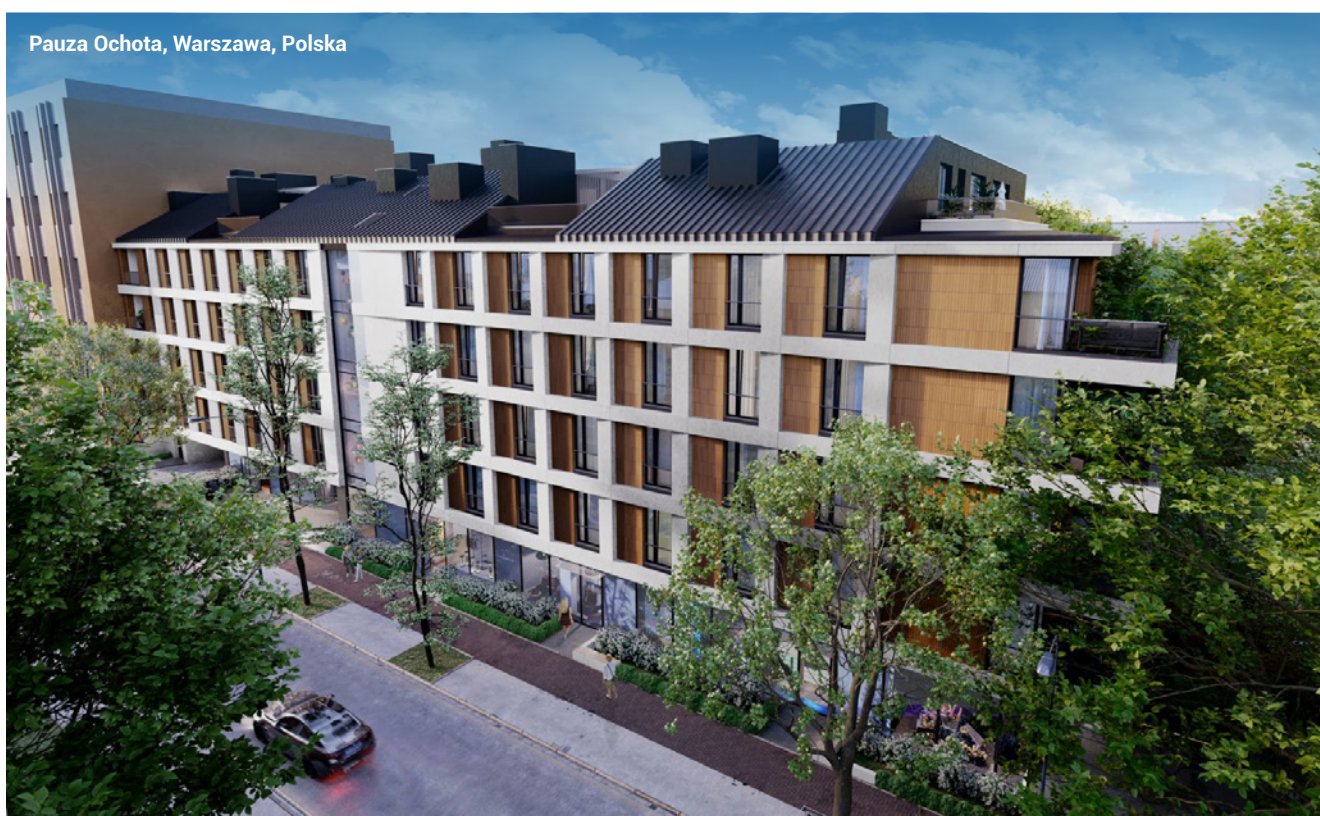
Szacowanie wpływu w/w zjawisk na działalność Grupy Unibep, jak i skala tych zjawisk, są trudne wprost do oceny. Skomplikowana sytuacja geopolityczna z pewnością ograniczyła zarówno aktywność

akwizycyjną jak i skuteczność realizacyjną, co ma swoje przełożenie na zyskowność niemal wszystkich segmentów i swoje konsekwencje może mieć także w kolejnych okresach.

Informacja nt. możliwego wpływu epidemii koronawirusa COVID 19 na działalność Unibep i Grupy Kapitałowej

Sytuacja w Grupie Unibep nie zmieniła się istotnie względem poprzednich kwartałów i informacji zawartej w raporcie za IH 2022. Ogólnodostępna informacja o stanie pandemii skłania do działań adekwatnych do sytuacji w kontaktach wewnątrz organizacji jak i z naszymi partnerami handlowymi. W sposób ciągły monitorowane są ryzyka związane z zagrożeniem oraz ich ewentualny wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów.

Wpływ pandemii covid-19 oraz informacja na temat jej potencjalnego wpływu na sytuację Spółki i Grupy Unibep przedstawiany był także szerzej w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2021 roku. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działanie podejmowane wewnątrz



Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią.

W ostatnim okresie wpływ epidemii koronawirusa na działalność Grupy był raczej ograniczony. Nie można jednak na 100% wykluczyć wystąpienia nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych, tym bardziej, że pogorszenie warunków pogodowych sprzyjające rozwojowi chorób jest jeszcze przed nami.

Budowy z prestiżowymi tytułami

Inwestycja infrastrukturalna Węzeł Porosły koło Białegostoku oraz osiedle mieszkaniowe Soho 18 otrzymały tytuły Budowa Roku 2021. Konkurs jest organizowany przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa przy współudziale Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego. Uroczyste rozstrzygnięcie konkursu miało miejsce na specjalnej gali, która odbyła się 8 września w Warszawie.

Fama Jeżyce doceniona

Trzeci etap poznańskiej inwestycji Monday Development z Grupy Unidevelopment ponownie został doceniony przez mieszkańców stolicy Wielkopolski. W rankingu RynekPierwotny.pl osiedle otrzymało kolejny raz 1. nagrodę dla Najlepszej

Inwestycji w Poznaniu. Generalnym Wykonawcą projektu jest Unibep SA.

Osiedle Fama Jeżyce powstaje w centrum jednej z najpiękniejszych dzielnic Poznania, która w ostatnich latach przeszła gruntowną transformację i stała się rozwiniętą, atrakcyjną częścią miasta, przyciągającą coraz więcej mieszkańców.

Unibep w rankingach

Unibep SA została sklasyfikowana na 4. miejscu w województwie podlaskim w Rankingu Najcenniejszych Polskich Firm Rodziny miesięcznika „Forbes” wśród firm o przychodzie ponad 100 mln zł. W zestawieniu mogły zostać uwzględnione firmy, w których przynajmniej dwóch udziałowców łączy więzy rodzinne oraz w ich posiadaniu znajduje się minimum 50 proc. plus 1 udział, a także istnieją nieprzerwanie od 8 lat. Dodatkowo firmy musiały: w roku 2020 wykazać się przychodem nie mniejszym niż 10 mln zł netto, regularnie w ostatnich latach wykazać się dodatnim wynikiem finansowym, nie znajdować się w upadłości i likwidacji, być w dobrej kondycji finansowej, cieszyć się nieposzlakowaną opinią. Według rankingu, wartość marki Unibep SA - według danych za rok 2020 - wyniosła blisko 143 mln zł.

Unibep SA jest też największą fir-

mą budowlaną w województwie podlaskim pod względem przychodów – takie zestawienie przygotował miesięcznik „Builder”. Ranking Generalnych Wykonawców jest elementem projektu „Build the Future” prowadzonego od 2019 roku przez miesięcznik „Builder”, PwC Polska oraz Dun & Bradstreet, którego celem jest analiza kondycji polskiego budownictwa, perspektyw rozwoju oraz promocja firm budowlanych osiągających spektakularne sukcesy.

Unibep SA zainteresowana odbudową Ukrainy

Polskie firmy są coraz mocniej zainteresowane wejściem na rynek Ukrainy i rośnie szum wokół przygotowań. W rekrutacji, którą rozpoczęła Polska Agencja Inwestycji i Handlu wraz z Ministerstwem Rozwoju i Technologii, jest już ponad 1400 firm zainteresowanych wsparciem rządu w poszukiwaniu kontraktów i inwestycji w Ukrainie, w ciągu ostatniego miesiąca odbyło się już kilka konferencji, spotkań międzyrządowych polsko-ukraińskich, rozwijają się rozmowy biznesu z obu krajów. Mają one już teraz tworzyć klimat pod przyszłe prace i inwestycje. W spotkaniach aktywnie uczestniczy Unibep SA. O doświadczeniach Unibep SA na rynku ukraińskim, naszej pozycji oraz za-





interesowaniu naszej firmy związanej z odbudową Ukrainy Leszek Gołąbiecki, Prezes Zarządu Unibep SA mówił dziennikarzom „Rzeczpospolitej” i „Parkietu”

Nowa wytwórnia Oddziału Infrastruktury

9 września 2022 r. oficjalnie została otwarta Wytwórnia Mieszanek Mineralno-Asfaltowych w Lipowej Górze Wschodniej koło Szczuczyna. Jest to najnowsza inwestycja Oddziału Infrastruktury Unibep i przede wszystkim strategiczny obiekt w kontekście dalszego rozwoju i rozszerzenia naszej aktywności biznesowej w województwie warmińsko-mazurskim.

To czwarta wytwórnia, której właścicielem jest Unibep SA. Wszystkie są rozmieszczone na terenie Polski północno-wschodniej.

Odcinek S61 oficjalnie otwarty

13 września 2022 r. koło Ełku miało miejsce oficjalne przekazanie

23-kilometrowego fragmentu drogi S61, w której wziął udział szef resortu infrastruktury, minister Andrzej Adamczyk. Inwestycja została zrealizowana w konsorcjum z PORR SA. Wartość kontraktu to w sumie 699 mln zł brutto, przy czym udział Unibep SA to trzydzieści procent, czyli około 210 mln zł brutto.

8. Wybrane

DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

| DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA [tys. PLN] | Okres 9 m-cy zakończony 30 września | | Okres 3 m-cy zakończony 30 września | |
|---|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Przychody z umów z klientami | 1 595 247 | 1 086 385 | 575 883 | 392 817 |
| Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów | 1 469 156 | 1 019 463 | 539 523 | 370 169 |
| Zysk (strata) brutto ze sprzedaży | 126 092 | 66 921 | 36 360 | 22 648 |
| Koszty sprzedaży | 14 855 | 8 943 | 4 703 | 2 745 |
| Koszty zarządu | 43 363 | 37 233 | 13 967 | 12 420 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 7 181 | 17 944 | 1 706 | 9 970 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 8 367 | 4 448 | 2 407 | 1 493 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 66 688 | 34 241 | 16 989 | 15 961 |
| Przychody finansowe | 16 344 | 4 596 | 5 107 | 1 763 |
| Koszty finansowe | 16 112 | 9 675 | 5 141 | 2 012 |
| Oczekiwane straty kredytowe | 6 007 | -255 | 2 941 | -209 |
| Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności | 1 058 | 5 577 | -1 | -1 419 |
| Zysk (strata) przed opodatkowaniem | 61 971 | 34 994 | 14 013 | 14 502 |
| Podatek dochodowy | 12 437 | 9 830 | 2 853 | 5 443 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 49 533 | 25 164 | 11 160 | 9 059 |
| Zysk (strata) netto | 49 533 | 25 164 | 11 160 | 9 059 |
| z tego przypadający: | | | | |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | 26 820 | 22 939 | 2 205 | 6 399 |
| udziałom niesprawującym kontroli | 22 714 | 2 225 | 8 956 | 2 660 |

| [tys. PLN] | Okres 9 m-cy zakończony 30 września | | Okres 3 m-cy zakończony 30 września | |
|--|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej | 49 533 | 25 164 | 11 160 | 9 059 |
| Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków: | -12 586 | 1 082 | -12 512 | -5 745 |
| Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych | -12 586 | 1 082 | -12 512 | -5 745 |
| Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem | -12 586 | 1 082 | -12 512 | -5 745 |
| Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach | -2 391 | 206 | -2 377 | -1 092 |
| Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem | -10 194 | 876 | -10 135 | -4 653 |
| Całkowite dochody ogółem | 39 339 | 26 040 | 1 026 | 4 406 |
| z tego przypadający: | | | | |
| akcjonariuszom jednostki dominującej | 16 625 | 23 815 | -7 930 | 1 746 |
| udziałom niesprawującym kontroli | 22 714 | 2 225 | 8 956 | 2 660 |

| | tys. PLN, na dzień | |
|--|--------------------|------------------------------|
| | 30.09.2022 | 31.12.2021 przekształcone |
| AKTYWA | | |
| Aktywa trwałe długoterminowe | | |
| Środki trwałe | 150 168 | 141 194 |
| Wartości niematerialne | 24 073 | 24 430 |
| Nieruchomość inwestycyjna | 74 940 | 24 930 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe | 8 318 | 7 077 |
| Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności | 0 | 4 708 |
| Kaucje z tytułu umów z klientami | 17 902 | 21 126 |
| Pożyczki udzielone | 77 732 | 62 271 |
| Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych | 0 | 168 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego | 71 271 | 45 776 |
| Aktywa trwałe (długoterminowe) razem | 424 405 | 331 678 |
| Aktywa obrotowe krótkoterminowe | | |
| Zapasy | 501 820 | 406 648 |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe | 503 165 | 238 522 |
| Kaucje z tytułu umów z klientami | 21 774 | 19 327 |
| Aktywa kontraktowe | 265 169 | 235 451 |
| Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 8 263 | 14 410 |
| Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych | 384 | 7 |
| Pożyczki udzielone | 7 398 | 6 309 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty | 109 167 | 271 461 |
| Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży | 1 417 140 | 1 192 137 |
| Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem | 1 417 140 | 1 192 137 |
| AKTYWA RAZEM | 1 841 545 | 1 523 814 |
| PASYWA | | |
| Kapitał własny | | |
| Kapitał podstawowy | 3 507 | 3 507 |
| Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | 63 894 | 62 154 |
| Pozostałe kapitały rezerwowe | -10 233 | -1 290 |
| Zyski (straty) zatrzymane | 249 876 | 239 142 |
| Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej | 307 044 | 303 512 |
| Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli | 80 950 | 68 467 |
| Kapitał własny ogółem | 387 994 | 371 979 |
| Zobowiązania długoterminowe | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe | 11 799 | 2 009 |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe | 131 122 | 100 108 |
| Zobowiązania leasingowe długoterminowe | 39 871 | 39 813 |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych | 0 | 4 659 |
| Rezerwy długoterminowe | 68 360 | 58 545 |
| Kaucje z tytułu umów z klientami | 44 585 | 51 623 |
| Rezerwy z tytułu podatku odroczonego | 8 539 | 1 088 |
| Zobowiązania długoterminowe razem | 304 277 | 257 845 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | | |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 384 377 | 269 506 |
| Zobowiązania kontraktowe | 327 873 | 295 417 |
| Kaucje z tytułu umów z klientami | 61 633 | 47 561 |
| Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe | 79 987 | 59 007 |
| Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe | 31 528 | 28 167 |
| Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych krótkoterminowe | 18 092 | 7 318 |
| Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego | 5 617 | 10 546 |
| Rezerwy krótkoterminowe | 240 167 | 176 468 |
| Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży lub do wydania właścicielom | 1 149 274 | 893 989 |
| Zobowiązania krótkoterminowe razem | 1 149 274 | 893 989 |
| Zobowiązania ogółem | 1 453 551 | 1 151 835 |
| PASYWA RAZEM | 1 841 545 | 1 523 814 |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

| tys. PLN | Kapitał podstawowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej | Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli | Kapitał własny razem |
|---|--------------------|------------------------------|--|------------------|--|---|----------------------|
| Stan na 31.12.2021 r. | 3 507 | -1 290 | 62 154 | 244 175 | 308 546 | 68 467 | 377 013 |
| Korekta błędu | | | | -5 034 | -5 034 | | -5 034 |
| Stan na 01.01.2022 r. | 3 507 | -1 290 | 62 154 | 239 142 | 303 512 | 68 467 | 371 979 |
| Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli | | | | -16 085 | -16 085 | -11 672 | -27 757 |
| Zwrot wkładów | | | | | | -14 938 | -14 938 |
| Objęcie kontroli | | | | | | 16 379 | 16 379 |
| Program motywacyjny | | 1 252 | 1 740 | | 2 992 | | 2 992 |
| Zysk (strata) | | | | 26 820 | 26 820 | 22 714 | 49 533 |
| Inne skumulowane całkowite dochody | | -10 194 | | | -10 194 | | -10 194 |
| Całkowite dochody | 0 | -10 194 | 0 | 26 820 | 16 625 | 22 714 | 39 339 |
| Zmiany w kapitale własnym | 0 | -8 942 | 1 740 | 10 734 | 3 532 | 12 483 | 16 015 |
| Stan na 30.09.2022 r. | 3 507 | -10 233 | 63 894 | 249 876 | 307 044 | 80 950 | 387 994 |

| tys. PLN | Kapitał podstawowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej | Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli | Kapitał własny razem |
|---|--------------------|------------------------------|--|------------------|--|---|----------------------|
| Stan na 31.12.2020 r. | 3 507 | -10 119 | 62 154 | 220 201 | 275 742 | 54 994 | 330 736 |
| Korekta błędu | | | | | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 01.01.2021 r. | 3 507 | -10 119 | 62 154 | 220 201 | 275 742 | 54 994 | 330 736 |
| Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli | | | | -9 471 | -9 471 | | -9 471 |
| Program motywacyjny | | | | 1 194 | 1 194 | | 1 194 |
| Utrata kontroli | | | | 436 | 436 | -436 | 0 |
| Zysk (strata) | | | | 22 939 | 22 939 | 2 225 | 25 164 |
| Inne skumulowane całkowite dochody | | 876 | | | 876 | | 876 |
| Całkowite dochody | 0 | 876 | 0 | 22 939 | 23 815 | 2 225 | 26 040 |
| Zmiany w kapitale własnym | 0 | 876 | 0 | 15 098 | 15 974 | 1 789 | 17 763 |
| Stan na 30.09.2021 r. | 3 507 | -9 243 | 62 154 | 235 299 | 291 717 | 56 783 | 348 499 |

| tys. PLN | Kapitał podstawowy | Pozostałe kapitały rezerwowe | Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej | Zyski zatrzymane | Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej | Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli | Kapitał własny razem |
|---|--------------------|------------------------------|--|------------------|--|---|----------------------|
| Stan na 31.12.2020 r. | 3 507 | -10 119 | 62 154 | 220 201 | 275 742 | 54 994 | 330 736 |
| Korekta błędu | | | | | 0 | 0 | 0 |
| Stan na 01.01.2021 r. | 3 507 | -10 119 | 62 154 | 220 201 | 275 742 | 54 994 | 330 736 |
| Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli | | | | -9 684 | -9 684 | | -9 684 |
| Utrata kontroli | | | | 436 | 436 | -436 | 0 |
| Program motywacyjny | | 3 282 | | | 3 282 | | 3 282 |
| Zysk (strata) | | | | 28 190 | 28 190 | 13 909 | 42 099 |
| Inne skumulowane całkowite dochody | | 5 547 | | | 5 547 | | 5 547 |
| Całkowite dochody | | 5 547 | | 28 190 | 33 736 | 13 909 | 47 646 |
| Zmiany w kapitale własnym | | 8 829 | | 18 941 | 27 770 | 13 474 | 41 244 |
| Stan na 31.12.2021 r. | 3 507 | -1 290 | 62 154 | 239 142 | 303 512 | 68 467 | 371 979 |

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

| | tys. PLN, stan na dzień | |
|--|-------------------------|----------------|
| | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
| PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ | | |
| I. Zysk (strata) brutto | 61 971 | 34 994 |
| II. Korekty razem | -132 661 | -29 671 |
| 1. Amortyzacja | 18 942 | 16 229 |
| 2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych | 18 | 45 |
| 3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy) | 14 513 | 4 766 |
| 4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej | -9 048 | -22 052 |
| 5. Zmiana stanu rezerw | 65 497 | -11 214 |
| 6. Zmiana stanu zapasów | -27 844 | -167 824 |
| 7. Zmiana stanu należności | -293 160 | -162 652 |
| 8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych | 97 956 | 311 185 |
| 9. Inne korekty | 465 | 1 846 |
| Środki pieniężne z działalności operacyjnej | -70 690 | 5 323 |
| Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony | -29 242 | -19 917 |
| Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej | -99 933 | -14 594 |
| Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej | | |
| Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych | -15 615 | -5 705 |
| Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych | 1 845 | 3 204 |
| Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności | - | -6 025 |
| Wpływy ze sprzedaży inwestycji rozliczanych zgodnie z metodą praw własności | - | 4 225 |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnej | -48 371 | - |
| Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów | 1 800 | 0 |
| Odsetki otrzymane | 435 | 346 |
| Pożyczki udzielone stronom trzecim | -10 704 | -5 177 |
| Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym | - | -222 |
| Środki pieniężne z objęcia kontroli | 23 869 | - |
| Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych) | -6 177 | -718 |
| Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej | -52 918 | -10 071 |
| Przepływy pieniężne z działalności finansowej | | |
| Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli | 189 862 | 63 770 |
| Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli | -137 660 | -45 921 |
| Nabycie akcji (udziałów) własnych | -14 938 | - |
| Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu | -9 928 | -10 103 |
| Zapłacone odsetki | -15 473 | -5 404 |
| Wypłacone dywidendy | -21 323 | -9 471 |
| Środki pieniężne netto z działalności finansowej | -9 460 | -7 128 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych | -162 310 | -31 793 |
| Różnice kursowe | 16 | -89 |
| Zmiana netto stanu środków pieniężnych | -162 294 | -31 882 |
| Środki pieniężne na początek okresu | 271 461 | 264 065 |
| Środki pieniężne na koniec okresu | 109 167 | 232 183 |
| w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania | 43 693 | 76 327 |

**PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH
ZARZĄD UNIBEP SA**

.....
Leszek Gołąbicki
Prezes Zarządu
Unibep SA

.....
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA

.....
Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA

.....
Adam Poliński
Członek Zarządu
Unibep SA

