

Sprawozdanie Zarządu z Działalności Grupy Unibep za I półrocze 2022 roku

Bielsk Podlaski, 31 sierpnia 2022 roku

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU 1H 2022





# SPIS TREŚCI

<b>1.</b>	Komentarz Prezesa Zarządu	str. 4
<b>2.</b>	Wybrane dane finansowe	str. 6
<b>3.</b>	Informacja o istotnych zdarzeniach	str. 10
<b>4.</b>	Omówienie sytuacji finansowej	str. 18
<b>5.</b>	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	str. 30
<b>6.</b>	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	str. 34
<b>7.</b>	Inne istotne informacje Grupy	str. 40
<b>8.</b>	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	str. 46
<b>9.</b>	Oświadczenia Zarządu	str. 50

# 1. Komentarz

## PREZESA ZARZĄDU



Szanowni Akcjonariusze,

Ok. 38 mln zł zysku netto (wzrost o ok. 138 proc. rok do roku) przy sprzedaży na poziomie ok. 1 mld zł (wzrost o ok. 47 proc. rdr) – takie są wyniki Grupy Unibep za I półrocze 2022 r. Na znaczący wzrost zysku wpłynęła głównie wysoka liczba przekazanych mieszkań w segmencie deweloperskim i jego wysoka marżowość. Biorąc pod uwagę sytuację geopolityczną i gospodarczą pozostałe segmenty naszej działalności osiągnęły wyniki zgodne z oczekiwaniami. Mamy solidny portfel zleceń – w części budowlano-infrastrukturalnej od drugiego półrocza 2022 do końca roku oraz na lata kolejne posiadamy kontrakty o wartości ok. 3,5 mld zł. Tylko w drugim i trzecim kwartale 2022 r. podpisaliśmy kontrakty na kwotę ok. 720 mln zł.

### Otoczenie rynkowe

Budownictwo to jeden z sektorów gospodarki, który najmocniej od-

czuł konsekwencje konfliktu zbrojnego, trwającego od kilku miesięcy w Ukrainie. Duże wzrosty cen energii i paliwa, bezprecedensowe podwyżki cen materiałów i usług, zerwane łańcuchy dostaw, wysoka inflacja, presja płacowa, zahamowanie inwestycji, zwłaszcza wśród inwestorów prywatnych – to tylko niektóre z wyzwań, przed którymi stoi branża budowlana po ataku Rosji na Ukrainę. Co prawda ostatnie miesiące, pomimo trudnej sytuacji geopolitycznej, przyniosły częściową stabilizację – chodzi tu głównie o zahamowanie dynamicznego wzrostu cen materiałów, które jednak nadal znajdują się na wysokim poziomie – to rosnące ceny energii mocno wpływają na bieżącą działalność branży budowlanej i wyniki firm.

Jak wielokrotnie podkreślałem, w Grupie Unibep większość naszych kontraktów mamy podpisanych z prywatnymi inwestorami, zarówno w Polsce, jak i za granicą. Rozmawiamy z nimi o dopłatach i waloryzacji umów, które – trzeba przyznać – nie zawsze w całości rekompensują wzrostu cen materiałów i usług. Tym niemniej, cieszy nas zrozumienie większości inwestorów i szukanie takich rozwiązań, które pozwalają wszystkim stronom procesu budowlanego na realizację założonych celów biznesowych.

W przypadku instytucji publicznych, w tym zamawiających inwestycje w segmencie infrastrukturalnym, cieszy zmiana podejścia inwestorów i podniesienie walory-

zacji umów do poziomu 10 proc., jednak w naszym przekonaniu jest to zdecydowanie za niski poziom waloryzacji.

### Mamy dużo pracy

Budownictwo kubaturowe w kraju zakończyło I półrocze 2022 r. z przychodami o ok. 8 proc. wyższymi w porównaniu z analogicznym okresem ubiegłego roku. Wszystkie nasze projekty są prowadzone zgodnie z harmonogramem. Zakończyliśmy m.in. budowę hali magazynowej dla Biawaru w Białymstoku, czy budynku Sądu Rejonowego w Grajewie, a także kilku inwestycji dla deweloperów, w tym dla naszego dewelopera Unidevelopment SA. Obecnie jesteśmy w trakcie realizacji ok. 40 projektów budowlanych zarówno dla inwestorów prywatnych, jak też instytucjonalnych. Portfel zleceń tego segmentu od drugiego półrocza 2022 do końca roku oraz na lata kolejne wynosi ok. 1,6 mld zł. W tym segmencie widzimy zmniejszenie liczby projektów mieszkaniowych, dlatego prowadzimy coraz aktywniejszą akwizycję wśród inwestorów instytucjonalnych (m.in. wojsko, urzędy centralne, samorządy), i prywatnych, chcących realizować projekty niemieszkaniowe.

Segment budownictwa energetyczno-przemysłowego, który funkcjonuje w ramach Unibep SA od IV kwartału ub. r., z powodzeniem rozwija działalność. Obecnie prowadzimy już pięć budów na terenie całego kraju – m.in. w Cieszynie, Legnicy, Mszczonowie, Płocku. Realizuje-

my je dla znaczących marek, m.in. Grupy Orlen, Mondy, Panattoni, czy Viessmann. W ostatnich tygodniach podpisaliśmy dużą umowę „przemysłową” z Viessmann Technika Grzewcza Sp z o.o. na realizację nowej fabryki pomp ciepła w Legnicy (wartość to ok. 370 mln zł netto) oraz zawarliśmy kolejny kontrakt „energetyczny” - umowę na budowę kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Ełku (o wartości ok. 27 mln zł). Portfel zleceń segmentu pozostały do realizacji ma obecnie wartość ok. 710 mln zł i jest znacznie wyższy niż planowaliśmy. Intensywnie pracujemy nad ofertami z segmentu energetycznego.

### **Dobra pozycja dewelopera**

W pierwszej połowie 2022 roku Grupa Unidevelopment wprowadziła na rynek kolejne inwestycje - na początku roku ruszyła sprzedaż mieszkań w inwestycji Pauza Ochota w Warszawie, zaś w Poznaniu nasz deweloper kontynuuje budowę wieloetapowego projektu Fama Jeżyce. Spółka wprowadziła do oferty także inwestycję Idea Venus w Radomiu. To kolejny etap projektu, realizowanego w radomskiej dzielnicy Wacyn. W pierwszej połowie 2022 roku w Radomiu Unidevelopment SA rozpoczął też sprzedaż deweloperską kolejnych 24 mieszkań w domach w zabudowie bliźniaczej w ramach inwestycji Idea Ogrody.

W mojej ocenie, dotychczasowa sprzedaż i struktura oferty pozwala Unidevelopment SA na stabilną działalność, pomimo wymagającej sytuacji rynkowej, wynikającej z czynników geopolitycznych i makroekonomicznych. W drugiej połowie 2022 roku, dzięki przekazaniom mieszkań w ramach ukończonych już projektów deweloperskich, spółka planuje realizację swoich założeń ekonomicznych.

Spółka na bieżąco analizuje dzisiejszą i prognozowaną sytuację makroekonomiczną oraz rynkową. Podejmowane działania w zakresie optymalizacji oferty i jej rozwoju skupionym na obecnych rynkach w połączeniu ze ścisłym budżetowaniem kapitałowym i operacyjnym, mają umożliwić Unidevelopment SA osiągnięcie satysfakcjonujących dla jej interesariuszy wyników ekonomicznych również w dłuższej per-

spektywie.

### **Czas na waloryzację**

Oddział Infrastruktury Unibep SA z powodzeniem zakończył - wraz ze spółką zależną Budrex Sp. z o.o. - budowę ponad 80-kilometrowej zaporę na granicy polsko-białoruskiej. Jesteśmy w trakcie przekazywania do użytkowania drogi ekspresowej S61, którą budowaliśmy w konsorcjum, w najbliższych dniach nastąpi oficjalnie otwarcie naszej nowej Wytwórni Mas Bitumicznych w Lipowej Górze koło Szczytna. Będziemy tam wytwarzać masę bitumiczną m.in. do prowadzonych przez nas inwestycji na terenie woj. warmińsko-mazurskiego. Obecnie prowadzimy ok. 30 projektów infrastrukturalnych na terenie czterech województw: podlaskiego, mazowieckiego, lubelskiego i warmińsko-mazurskiego - od prac remontowych po budowę dróg ekspresowych. Oddział Infrastruktury ma solidny portfel zamówień - od drugiego półrocza do końca 2022 roku oraz na lata kolejne wynosi ok. 840 mln zł. Obecnie negocjujemy waloryzację umów już podpisanych.

Głównym wyzwaniem dla Budrex Sp. z o.o., spółki budującej wiadukty, mosty i inne obiekty inżynierskie oraz, jak pisałem wcześniej, realizująca zaporę na granicy polsko-białoruskiej - jest aktywna i efektywna akwizycja. Biorąc pod uwagę niestabilną sytuację z cenami materiałów i usług jest to zadanie wymagające, dlatego skupiamy 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. Obecnie portfel spółki jest w wysokości ok. 130 mln zł - na drugie półrocze 2022 roku i kolejne lata.

Portfel zleceń Unihouse SA od drugiego półrocza do końca 2022 roku i na lata kolejne wynosi ok. 200 mln zł. Unihouse SA - producent wielorodzinnych budynków w technologii drewnianej - to spółka zależna od Unibep SA. Istotny wzrost kosztów transportu, frachtu oraz materiałów znacząco wpłynął na wyniki tego segmentu. W III kwartale 2022 r. firma finalizuje produkcję ponad 330 wystandaryzowanych modułów dla Adapteo (dawniej Cra-

mo). Spółka konsekwentnie rozwija swoją działalność na rynku niemieckim - posiada tam zlecenia na niemal 100 mln zł. Na rynku naszego zachodniego sąsiada rozpoczęła współpracę z liczącymi się miejscowymi inwestorami. Niewykluczone, że Unihouse SA włączy się w realizację osiedli mieszkaniowych, które powstaną w Ukrainie - spółka nawiązała współpracę z naukowcami z Politechniki Warszawskiej w celu opracowania koncepcji osiedla w technologii modułowej.

### **Wyzwania na najbliższe miesiące**

Jesteśmy spółką, która od 2008 roku regularnie wypłaca dywidendę. W czerwcu 2022 r. Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zdecydowało, że spółka wypłaci akcjonariuszom dywidendę w wysokości 0,50 zł za akcję. Pierwsza transza została zrealizowana 2 sierpnia, kolejna wypłata jest zaplanowana na dzień 3 października 2022 r. Warto dodać, że jest to rekordowa dywidenda w historii spółki.

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. Konflikt zbrojny w Ukrainie, niestabilna sytuacja geopolityczna oraz wysoka inflacja w kraju generują mnóstwo ryzyk, z którymi codziennie mierzymy się. Dlatego na bieżąco analizujemy sytuację rynkową i elastycznie reagujemy na zmiany w otoczeniu. Dziś głównym celem operacyjnym jest obrona wyniku na każdym prowadzonym przez nas projekcie budowlanym, co przy niestabilnej sytuacji, z jaką mamy do czynienia, wymaga elastyczności i szybkości w działaniu.

Pragnę dodać, że jesteśmy przygotowani na różne scenariusze rozwoju wydarzeń, również negatywne, choć zdajemy sobie sprawę, że w obecnej rzeczywistości nie wszystko od nas zależy, a od globalnej sytuacji i polityki międzynarodowej.

Zapraszam do zapoznania się z raportem za I półrocze 2022 r.

Leszek Gołąbiecki,  
Prezes Zarządu Unibep SA

# 2. Wybrane

## DANE FINANSOWE

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2022 roku zawiera informacje, których zakres został określony w § 69 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 66 ust. 8 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa nie będącego państwem członkowskim.

Skrócone sprawozdania finansowe za I półrocze 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.



**1 019 365 tys.**

PRZYCHÓD (47%)



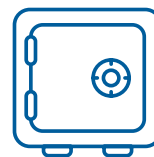
**38 373 tys.**

ZYSK NETTO (138%)



**133 848 tys.**

ŚRODKI PIENIĘŻNE (-51%)



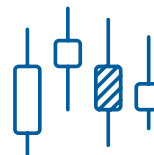
**62 161 tys.**

EBITDA



**308 622 tys.**

KAPITALIZACJA NA GPW  
(30.06.2022 ROKU)



**2 214 163 tys.**

KONTRAKTY PODPISANE  
W 2022 ROKU



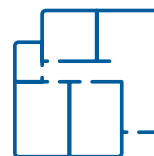
**3 480 000 tys.**

PORTFEL ZAMÓWIENÍ (CZĘŚĆ BUDOWLANO-  
INFRASTRUKTURALNA POZOSTAŁA DO REALIZACJI)



**208 lokali**

SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA LOKALI  
MIESZKANIOWYCH W 1H 2022 ROKU

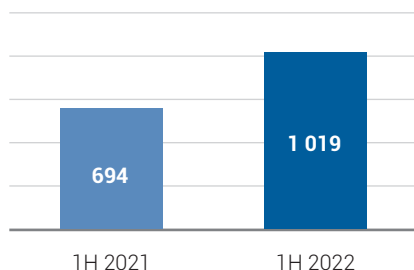


**1 667 osób**

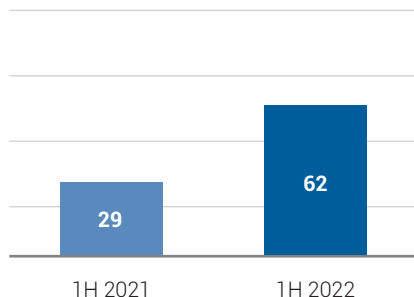
ZATRUDNIENIE  
(STAN NA 30.06.2022 ROKU)



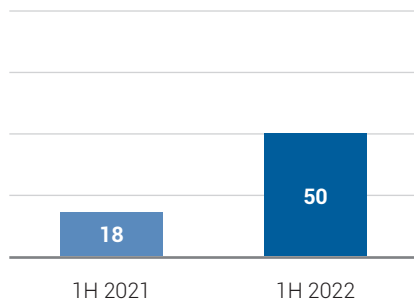
**PRZYCHODY NETTO  
ZE SPRZEDAŻY [mln PLN]**



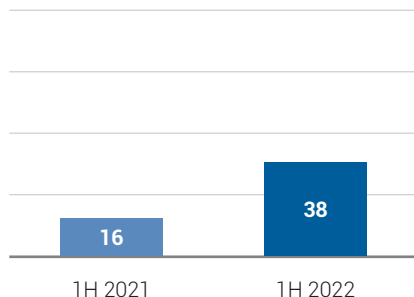
**EBITDA [mln PLN]**



**EBIT [mln PLN]**



**ZYSK NETTO [mln PLN]**



**WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

	tys. PLN	
	I półrocze 2022	I półrocze 2021
Przychody netto ze sprzedaży	1 019 365	693 567
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	62 161	28 912
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	49 699	18 279
Zysk netto	38 373	16 104

	tys. EUR	
	I półrocze 2022	I półrocze 2021
Przychody netto ze sprzedaży	219 563	152 526
EBITDA (EBIT + amortyzacja)	13 389	6 358
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	10 705	4 020
Zysk netto	8 265	3 542

**Przyjęte zasady przeliczeń**

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono stosując średni kurs NBP obowiązujący w dniu kończącym okres sprawozdawczy: na dzień 30.06.2022 1 EUR = 4,6806 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 30.06.2022 1 EUR = 4,6427 PLN; miesiące zakończone 30.06.2021 1 EUR = 4,5472 PLN.



**WYBRANE DANE FINANSOWE BILANSOWE**

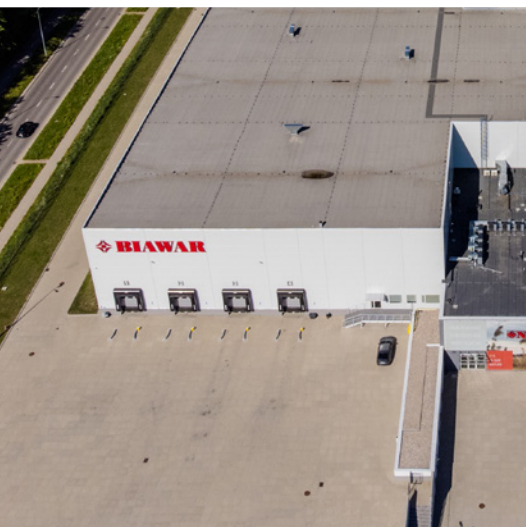
	tys. PLN, na dzień		tys. EUR, na dzień	
	30.06.2022	31.12.2021	30.06.2022	31.12.2021
Aktywa trwałe	406 921	331 678	86 938	72 113
Aktywa obrotowe	1 359 814	1 192 137	290 521	259 194
Aktywa / Pasywa	1 766 735	1 523 814	377 459	331 307
Kapitał własny	386 523	371 979	82 580	80 876
Kapitał obcy	1 380 212	1 151 835	294 879	250 432
Środki pieniężne na koniec okresu	133 848	271 461	28 596	59 021

**WYBRANE DANE FINANSOWE RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	tys. PLN		tys. EUR	
	I półrocze 2022	I półrocze 2021	I półrocze 2022	I półrocze 2021
Przepływy z działalności operacyjnej	-136 584	-67 038	-29 419	-14 743
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-41 716	-11 263	-8 985	-2 477
Przepływy z działalności finansowej	40 723	7 154	8 771	1 573
Przepływy pieniężne netto ogółem	-137 613	-71 306	-29 641	-15 681

**WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE**

	Zasady wyliczenia wskaźników	I półrocze 2022	I półrocze 2021
Rentowność EBIT	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu	4,88%	2,64%
Rentowność netto (ROS)	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu	3,76%	2,32%
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie	10,12%	4,78%
Relacja kosztów zarządu do przychodów	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu	2,88%	3,58%
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) /pasywa ogółem	0,78	0,75
Wskaźnik płynności bieżącej	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące	1,24	1,27
Wskaźnik płynności gotówkowej	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące	0,12	0,23



# 3. Informacja

## O ISTOTNYCH ZDARZENIACH

### 3.1 ZDARZENIA W OKRESIE I PÓŁROCZA 2022

#### 1. Zawarcie przez Konsorcjum Unibep S.A. i Budrex sp. z o.o. dwóch umów na realizację, odpowiednio 3 i 4 części zadania pn. „Budowa zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku Podlaskiego Oddziału Straży Granicznej”

W dniu 4 stycznia 2022 r. konsorcjum w składzie Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum] oraz spółka zależna, Budrex sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum], zawarło dwie umowy: na realizację, odpowiednio 3 części [Umowa 1] i 4 części [Umowa 2] zadania pn. „Budowa zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku Podlaskiego Oddziału Straży Granicznej”. (RB 1/2022)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 72/2021. Projekt znajduje się w fazie rozliczeń.

#### 2. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. umowy na realizację zadania pn. „Budowa ze-

#### społu budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla potrzeb Jednostki Wojskowej w Węgorzewie - postępowanie nr 47/RB”

W dniu 11 stycznia 2022 r. konsorcjum w składzie Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum] oraz TYTAN Systemy Bezpieczeństwa sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] zawarło umowę na realizację zadania pn. „Budowa zespołu budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą dla potrzeb Jednostki Wojskowej w Węgorzewie - postępowanie nr 47/RB” (RB 3/2022)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 75/2021.

#### 3. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Neubau einer Seniorenresidenz” na rynku niemieckim

W dniu 13.01.2022 r. spółka zależna od Emitenta UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim za-

warła z Carestone Projekt I GmbH z siedzibą w Hannoverze umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Neubau einer Seniorenresidenz” w miejscowości Mittelkalbach w Niemczech.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 6,6 mln EUR netto, co stanowi ok. 29,9 mln PLN netto. (RB 4/2022)

Zamawiający uzyskał pozwolenie na budowę. Rozpoczęcie produkcji nastąpiło w IIIQ 2022 roku, zaś zakończenie inwestycji planowane jest w pierwszym półroczu 2023 roku.

#### 4. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Kriftel Raiffeisenstraße” na rynku niemieckim

W dniu 14 stycznia 2022 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim, zawarła z konsorcjum ARGE Wohnanlage Kriftel składającego się z firm: AH Aktiv-Haus GmbH z siedzibą w Stuttgarcie oraz WOLFF \_

zyczna im. Feliksa Nowowiejskiego w Bydgoszczy. Termin realizacji IQ 2022r. - IVQ 2023r. (RB 7/2022)

O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 64/2021.

#### **6. Zawarcie przez UNIHOUSE S.A. umowy na realizację w technologii modułowej I etapu inwestycji pn. „Solfast Park” na rynku norweskim.**

W dniu 7 lutego 2022 r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim zawarła z vre Eikervei 126 AS z siedzibą w Drammen umowę na realizację w technologii modułowej I etapu inwestycji pn. „Solfast Park” w miejscowości Drammen w Norwegii.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 57,6 mln NOK netto, co stanowi ok. 26,0 mln PLN netto. (RB 9/2022)

W trakcie procedowania przez Inwestora pozwolenie na budowę uzależniające zakres, terminy rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.

#### **7. Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. i Budrex Sp. z o.o. umowy na realizację obwodnicy Bielska Podlaskiego**

W dniu 9 lutego 2022 r. Unibep SA otrzymał od Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim [Lider Konsorcjum], Budrex Sp. z oo. [Partner Konsorcjum; Budrex] oraz Value Engineering Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Projekt i budowa obwodnicy Bielska Podla-

MÜLLER Hoch-und Industrie-bau GmbH \_ Co. KG Zweigniederlassung Modulares Wohnen z siedzibą w Stuttgarcie umowę na realizację w technologii modułowej inwestycji pn. „Kriftel Raiffeisenstraße” w miejscowości Kriftel w Niemczech.

Wynagrodzenie z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 6,5 mln EUR netto, co stanowi ok. 29,3 mln PLN netto. (RB 5/2022)

Rozpoczęcie produkcji planowane jest na IVQ 2022 roku, zaś zakończenie inwestycji nastąpi w drugim półroczu 2023 roku.

#### **5. Zawarcie umowy na realizację kampusu Akademii Muzycznej w Bydgoszczy**

W dniu 24 stycznia 2022 r. Unibep SA zawarł umowę na realizację inwestycji pod nazwą: „Budowa kampusu Akademii Muzycznej imienia Feliksa Nowowiejskiego w Bydgoszczy wraz z infrastrukturą wewnętrzną i zewnętrzną przy ulicy Chodkiewicza 9 - 11 w Bydgoszczy”.

Zamawiającym jest Akademia Mu-



skiego w ciągu drogi krajowej nr 66 na odcinku od istn. DK 19 do istn. DK 66”.

Cena oferty złożonej przez konsorcjum wynosi ok. 63,2 mln zł netto, tj. ok. 77,7 mln zł brutto, z czego kwota ok. 49,9 mln zł netto stanowi wynagrodzenie przypadające Emitentowi, a kwota ok. 11,8 mln zł netto stanowi wynagrodzenie przypadające Budrex. Zadeklarowany termin realizacji Inwestycji wynosi 32 miesiące od daty zawarcia umowy (bez okresów zimowych). (RB 10/2022)

W dniu 14 kwietnia 2022r. doszło do zawarcia umowy. Zamawiającym jest Skarb Państwa - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie. (RB 27/2022)

#### **8. Zamówienia dla UNIHOUSE S.A. na produkcję modułów**

W okresie pierwszego i drugiego kwartału 2022r. spółka zależna od Emitenta, UNIHOUSE S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim potwierdziła przyjęcie do realizacji kilku zamówień na dostawę modułów, otrzymanych od Adapteo Oyj z siedzibą w Finlandii.

Prace zrealizowane zostały w oparciu o obowiązującą strony umowę ramową na dostawy na lata 2020 – 2022. Łącznie wyprodukowano i dostarczono 331 modułów za łączną wartość ok. 38 mln zł.

#### **9. Zawarcie umowy na realizację**

#### **inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie**

W dniu 16 lutego 2022r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie.

Zamawiającym jest Uni 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, w której spółka zależna od Emitenta Unidevelopment S.A. posiada 100% udziałów. Termin rozpoczęcia inwestycji IQ 2022r., zaś zakończenia IIIQ 2023r. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 34,5 mln zł netto. (RB 12/2022)

#### **10. Zawarcie umowy na realizację V etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „19. Dzielnica” przy ulicy Kolejowej w Warszawie**

W dniu 23 lutego 2022r. Unibep SA zawarł umowę na realizację V etapu inwestycji mieszkaniowej pn. „19. Dzielnica” przy ulicy Kolejowej w Warszawie.

Zamawiającym jest PRO URBA INVEST V Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji IQ 2022r. – IVQ 2023r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu Umowy wynosi ok. 106,7 mln zł netto. (RB 13/2022)

#### **11. Porozumienia o rozwiązaniu warunkowych umów na rynku białoruskim**

W dniu 28 lutego 2022r. Unibep SA zawarł z przedsiębiorstwem komunalnym „Akwa Mińsk” z siedzibą w Mińsku dwa porozumienia rozwiązujące, dotyczące odpowiednio, warunkowej umowy na realizację kompleksu sportowo - rekreacyjnego przy ul. Kazimirovskaja w Mińsku, o zawarciu której Emitent informował m.in. w raporcie bieżącym nr 53/2019, oraz warunkowej umowy w przedmiocie realizacji obiektu sportowo - rekreacyjnego „FOK LUCHINY” przy ulicy Łucziny w Mińsku, o której Emitent informował w raporcie bieżącym nr 55/2019. Zgodnie z treścią w/w porozumień umowy uległy rozwiązaniu z dniem 4 marca 2022r. (RB 16/2022)

#### **12. Zawarcie umowy na wykonanie robót budowlanych dla projektu pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”**

W dniu 10 marca 2022r. Unibep SA otrzymał od Zarządu Dróg Wojewódzkich w Olsztynie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński - Wozławki”.

Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 145,1 mln zł netto,





tj. ok. 178,5 mln zł brutto. Zadeklarowany termin realizacji Inwestycji wynosi 24 miesiące od daty zawarcia umowy, z wyłączeniem okresów zimowych. (RB 19/2022)

W dniu 30 marca 2022r. Unibep SA zawarł umowę na realizację zadania. Zamawiającym jest Województwo Warmińsko - Mazurskie - Zarząd Dróg Wojewódzkich z siedzibą w Olsztynie. (RB 25/2022)

### **13. Zawarcie umowy na realizację III etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu**

W dniu 11 marca 2022r. Unibep SA podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa III etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu.

Zamawiającym jest spółka zależna od Unidevelopment S.A., Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Poznaniu. Realizacja inwestycji w okresie IQ 2022r. - IVQ 2023r. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi 119,9 mln zł netto. (RB 20/2022)

### **14. Zawarcie umowy na realizację etapu DE inwestycji mieszkaniowej przy ul. Szwedzkiej w Warszawie**

W dniu 22 marca 2022 r. Unibep SA podpisał umowę na roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa etapu DE inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Szwedzkiej w Warszawie.

Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy Kapitałowej OKAM CAPITAL, tj. SZWEDZKA E Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Wynagrodzenie Emitenta za wykonanie Inwestycji wynosi 108,0 mln zł netto.

Zakończenie prac przewidziane jest na IIIQ 2024r. (RB 21/2022)

W dniu 4 maja 2022 Zamawiający przekazał pisemne zlecenie rozpoczęcia robót. (RB 31/2022)

### **15. Zawarcie umów przedwstępnych dotyczących nabycia nieruchomości położonych w Warszawie w dzielnicy Włochy**

W dniu 23 marca 2022 r. pomiędzy należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 13 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a osobami fizycznymi zawarto umowy przedwstępne dotyczące nabycia prawa własności trzech sąsiadujących ze sobą nieruchomości o łącznej powierzchni ok 7,5 tys. m<sup>2</sup> położonych w Warszawie, w dzielnicy Włochy za łączną cenę ok. 34,7 mln zł.

Umowy przyrządzone w odnie-

sieniu do nieruchomości zostaną zawarte etapowo, nie później niż do dnia 30 czerwca 2023 r., po uprzednim spełnieniu się określonych w umowie okoliczności. W przypadku zawarcia umów przyrzeczonych kupujący zamierza przeznaczyć nieruchomości na realizację inwestycji deweloperskiej z potencjałem do realizacji ok. 200 lokali mieszkalnych. (RB 22/2022)

### **16. Aktualizacja informacji nt. zawarcia przez spółkę zależną umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia nieruchomości gruntowej w Częstochowie**

W nawiązaniu do treści raportu bieżącego nr 71/2021 z dnia 16 grudnia 2021 r. informującego o zawarciu pomiędzy należącą do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 12 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a Spółką Akcyjną z siedzibą w Częstochowie umowy przedwstępnej dotyczącej nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących zabudowania dawnego „Starego Browaru”, położonych w Częstochowie w rejonie ulicy Ogrodowej, w dniu 23 lutego 2022 r. Strony zawarły aneks do Umowy, mocą którego zmieniony został na dzień 7 kwietnia 2022 r. termin na

odstąpienie od umowy przez Kupującego w przypadku, gdy wynik due diligence nie będzie satysfakcjonujący. (RB 14/2022)

W dniu 24 marca 2022 r. kupujący powziął zamiar odstąpienia od umowy w związku z niesatysfakcjonującym, według oceny kupującego, wynikiem przeprowadzonego badania due diligence oraz przygotował stosowne oświadczenie, które zostanie złożone sprzedającemu w trybie przewidzianym dla odstąpienia od umowy. (RB 23/2022)

Oświadczenie zostało przedłożone.

### **17. Zawarcie umowy na przebudowę i rozbudowę hali magazynowo-produkcyjnej w Mszczonowie**

W dniu 28 marca 2022 r. Unibep SA zawarł umowę o roboty budowlane na realizację przebudowy i rozbudowy hali magazynowo-produkcyjnej w Mszczonowie.

Zamawiającym jest Mondi Warszawa Sp. z o.o. z siedzibą w Mszczonowie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi 164,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji IIQ 2022r - IIIQ 2023r. (RB 24/2022)

### **18. Zawarcie umowy na wykonanie hali magazynowo-produkcyjnej w Tuszynie w województwie łódzkim**

W dniu 15 kwietnia 2022 r. Uni-

bep S.A. zawarł z Panattoni Development Europe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę przedwstępną na realizację hali magazynowo-produkcyjnej z zapleciami biurowo-socjalnymi wraz z infrastrukturą techniczną i towarzyszącą oraz komunikacyjną w Tuszynie w województwie łódzkim. (RB 28/2022)

W dniu 24 maja 2022 doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wyniesie łącznie 28,9 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 133,2 mln PLN netto.

Zgodnie z umową realizacja inwestycji będzie przebiegać w podziale na II etapy - z czego wartość I etapu określona została na kwotę 10 mln EUR netto, zaś II etapu na kwotę 18,9 mln EUR netto - z zastrzeżeniem, że prace objęte II etapem będą realizowane po dodatkowym potwierdzeniu przez Zamawiającego, co powinno nastąpić w IIIQ 2022r. Zakończenie realizacji Inwestycji zaplanowane jest w IVQ 2022 roku. (RB 34/2022)

W dniu 5 lipca 2022 doszło do podpisania aneksu, na mocy którego rozszerzono zakres przedmiotu umowy o prace związane ze wzmocnieniem konstrukcji pod instalację fotowoltaiczną, za co Zamawiający dopłaci 725 tys. EUR. Termin zakończenia budowy w związku z tym

przesunął się na IQ 2023 r.

### **19. Zawarcie umowy na realizację IV i V etapu inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Klasyków w Warszawie**

W dniu 25 maja 2022 r. Unibep S.A. zawarł z YIT Development sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie umowę o roboty budowlane na realizację IV i V etapu inwestycji mieszkaniowej przy ul. Klasyków w Warszawie.

Wynagrodzenie netto Emitenta z tytułu realizacji Umowy wynosi ok. 79,0 mln zł netto. Termin realizacji Inwestycji IIQ 2022 r. - IIQ 2024 r. (RB 36/2022)

### **20. Nabycie przez spółkę zależną nieruchomości położonej w dzielnicy Praga – Południe w Warszawie**

W dniu 30 maja 2022 r. pomiędzy, należąca do Grupy Kapitałowej Emitenta i zależną od Unidevelopment S.A., spółką UNI 3 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie a spółką akcyjną z siedzibą w Warszawie doszło do zawarcia umowy nabycia nieruchomości położonej w Warszawie w dzielnicy Praga – Południe.

Przedmiotem Umowy jest nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu o obszarze ok. 0,87 ha wraz z własnością usytuowanych na nim budynków, budowli i urządzeń za cenę 46,7 mln zł netto. Nieruchomość zostanie przeznaczona na realizację inwestycji deweloperskiej,





w ramach której zaplanowano realizację ok. 240 jednostek. (RB 38/2022)

### **21. Zawarcie umowy na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Kolejowej w Warszawie**

W dniu 3 czerwca 2022 r. Unibep S.A. zawarł umowę o roboty bu-

dowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji budowlanej przy ul. Kolejowej w Warszawie.

Zamawiającym jest PHN Kolejowa Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji wynosi

19 miesięcy od dnia rozpoczęcia robót. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji Inwestycji wynosi ok. 65,21 mln zł netto. (RB 39/2022)

## **3.2 UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI**

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

- a. W dniu 17 lutego 2022r. Unibep S.A. oraz mBank S.A. przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 50 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 24 lutego 2023r.
- b. W dniu 25 lutego 2022r. Unibep S.A. oraz BGK przedłużyły umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowy zostały przedłużone do dnia 28 lutego 2023r.
- c. W dniu 28 lutego 2022r. Unihouse S.A. oraz BGK przedłużyły umowę

o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 20 mln zł. Umowy zostały przedłużone do dnia 28 lutego 2023r.

- d. W dniu 4 kwietnia 2022r. UNIBEP S.A., Unihouse S.A., Budrex Sp. z o.o. oraz Bank Pekao S.A. podpisały czterostronną umowę o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linię gwarancyjną w łącznej wysokości 70 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 31 stycznia 2023r.
- e. W dniu 11 kwietnia 2022r. UNIBEP S.A., Unihouse S.A., Budrex Sp. z o.o. oraz Bank Pekao S.A. podpisały czterostronną umowę o finansowanie dostawców z limitem w wysokości 20 mln zł. Umowa

została zawarta do dnia 31 marca 2023r.

- f. W dniu 19.04.2022r. spółka z Grupy Unidevelopment S.A. – UNI 1 Sp. z o.o. podpisała umowę na kredyt developerski oraz kredyt odnawialny VAT z Santander Bank Polska S.A. na łączną kwotę 40,9 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 24 lipca 2024r.
- g. W dniu 20 maja 2022r. Unidevelopment S.A. podpisał z Bank Millennium S.A. umowę kredytową a na kwotę 21 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 19 maja 2024r.
- h. W dniu 30 maja 2022r. Unibep S.A. podpisał z BGK umowę o kredyt obrotowy w wysokości 100 mln

zł na refinansowanie i finansowanie poniesionych kosztów na budowę zabezpieczenia granicy państwowej na odcinku Podlaskiego Oddziału Straży Granicznej – odcinki nr 3 i 4. Finansowanie zostało udzielone do dnia 30 września 2022r.

i. W dniu 8 czerwca 2022r. Unidevelopment S.A. podpisał z mBank S.A. aneks do Umowy Ramowej dla Linii Wieloproduktowej przedłużający termin trwania kredytu

o do 30 czerwca 2023r. oraz zwiększający limit kredytu do 5 mln złotych.

j. W dniu 29 czerwca 2022r. Unidevelopment S.A. podpisał z Santander Bank Polska S.A. aneks do Umowy o MultiLinie przedłużający termin spłaty kredytu do dnia 30 września 2022r.

## **2. Wypowiedzenie umowy o kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowej w warszawskiej dzielnicy Ursus**

W dniu 31 stycznia 2022 r. spółka Urso Sky Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie wypowiedziała umowę z Bankiem Millennium Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie o odnawialny kredyt na finansowanie budownictwa w wysokości 30 mln zł z przeznaczeniem na finansowanie II etapu projektu „Urso Sky”.

## **3.3 ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM**

### **1. Zawarcie umów finansowych**

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 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.

c. W dniu 22 lipca 2022r. Fama Deve-

lopment Spółka z o.o. Spółka jawna z siedzibą w Poznaniu (spółka zależna Unidevelopment S.A.) podpisała z PKO Bank Polski S.A. umowę kredytu inwestorskiego na kwotę 121,2 mln zł oraz umowę odnawialnego kredytu obrotowego na finansowanie podatku VAT w wysokości 5,0 mln zł.

d. 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.

### **2. 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 ty-







tułu 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.

### **3. 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 niezabudo-

wanych 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)

### **4. Zawarcie umowy na realizację zadania pn. „Budowa Kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej „Świt” w Ełku bazującej na produkcji energii cieplnej ze spalania biomasy”**

W dniu 31 sierpnia 2022 r. konsorcjum firm: Unibep S.A. z siedzibą

w Bielsku Podlaskim [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. Rozpoczęcie realizacji inwestycji nastąpi w IIIQ 2022 r., a zakończenie w IVQ 2023 r. (RB 52/2022)

# 4. Omówienie

## SYTUACJI FINANSOWEJ

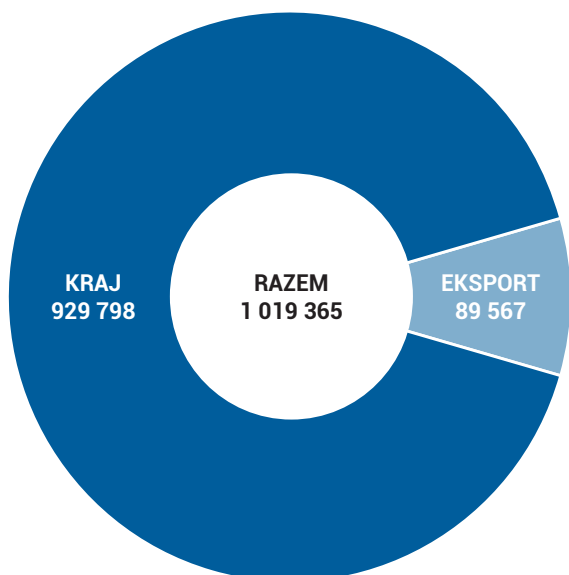
### 4.1 INFORMACJE DOTYCZĄCE PRZYCHODÓW I WYNIKÓW PRZYPADAJĄCYCH NA POSZCZEGÓLNE SEGMENTY BRANŻOWE LUB GEOGRAFICZNE

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2022 r.

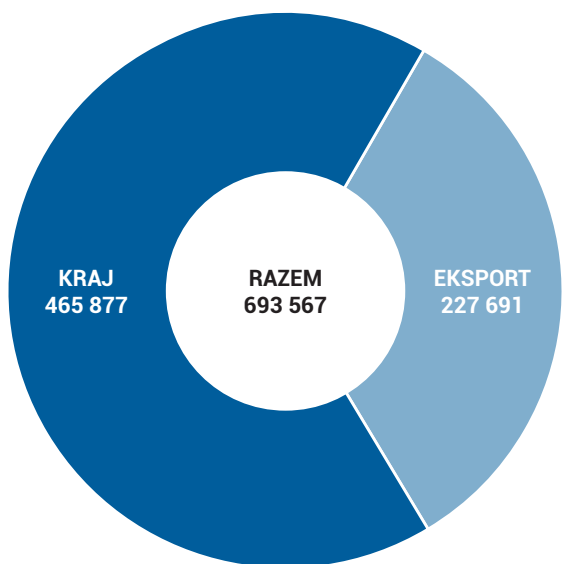
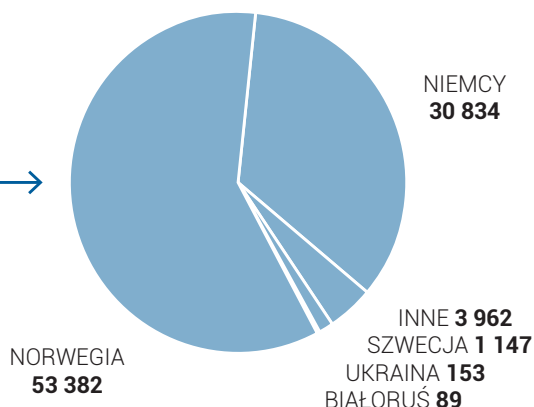
tys. PLN	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	465 892	287 281	190 134	93 636	53 611	-71 190	1 019 365
– sprzedaż zewnętrzna	403 450	287 134	189 604	85 565	53 611		1 019 365
– sprzedaż na rzecz innych segmentów	62 441	147	530	8 071	0	-71 190	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	443 348	281 386	126 555	100 106	51 386	-73 148	929 633
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>22 544</b>	<b>5 895</b>	<b>63 579</b>	<b>-6 469</b>	<b>2 224</b>	<b>1 959</b>	<b>89 732</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	4,84%	2,05%	33,44%	-6,91%	4,15%	-2,75%	8,80%
Koszty sprzedaży							10 152
Koszty zarządu							29 395
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							-485
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>							<b>49 699</b>
Przychody finansowe, w tym:							11 237
– przychody odsetkowe	0	0	3	-156			-154
– instrumenty pochodne	607			935	9		1 550
Koszty finansowe, w tym:							10 972
– koszty odsetkowe	3 993	1 175	1 050	836	22		7 076
– instrumenty pochodne	-416			1 050	-342		293
Oczekiwane straty kredytowe							3 066
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							1 060
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>							<b>47 958</b>
Podatek dochodowy							9 585
<b>Zysk netto</b>							<b>38 373</b>

**SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30.06.2021 R.**

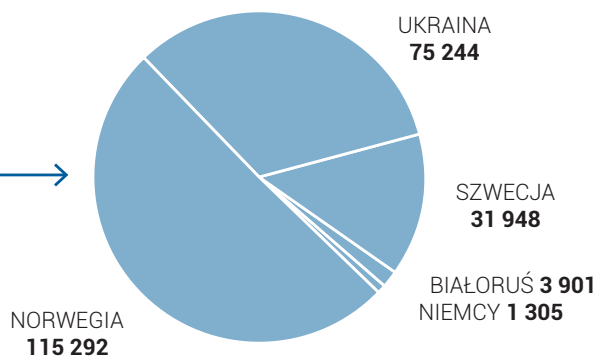
tys. PLN	Budownictwo kubaturowe	Infrastruktura	Działalność deweloperska	Budownictwo modułowe	Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	431 721	134 393	57 466	133 651	-63 663	693 567
– sprzedaż zewnętrzna	368 651	134 290	56 975	133 651		693 567
– sprzedaż na rzecz innych segmentów	63 070	103	491	0	-63 663	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	402 460	126 097	47 831	130 516	-57 610	649 294
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>29 261</b>	<b>8 295</b>	<b>9 635</b>	<b>3 135</b>	<b>-6 052</b>	<b>44 273</b>
% zysku brutto ze sprzedaży	6,78%	6,17%	16,77%	2,35%	9,51%	6,38%
Koszty sprzedaży						6 199
Koszty zarządu						24 813
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej						5 018
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>						<b>18 279</b>
Przychody finansowe, w tym:						2 833
– przychody odsetkowe	5	103	1	54		162
– instrumenty pochodne	1 228			43		1 270
Koszty finansowe, w tym:						7 663
– koszty odsetkowe	1 406	347	736	321		2 810
– instrumenty pochodne	1 005			1 023		2 028
Oczekiwane straty kredytowe						-46
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności						6 996
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>						<b>20 492</b>
Podatek dochodowy						4 387
<b>Zysk netto</b>						<b>16 104</b>



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH  
- OKRES ZAKOŃCZONY 30.06.2022 R. [TYS. PLN]



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH  
- OKRES ZAKOŃCZONY 30.06.2021 R. [TYS. PLN]



## 4.2 CZYNNIKI WPLYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

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

Wyniki finansowe Grupy za pierwsze półrocze 2022 roku są znacząco wyższe względem analogicznego okresu roku poprzedniego. Wpisują się one w zamierzenia całego roku 2022.

Niemal wszystkie segmenty (poza budownictwem modułowym) odnotowały wzrost sprzedaży. Trudna sytuacja makroekonomiczna spowodowała, że spadła zyskowność brutto ze sprzedaży w całej części

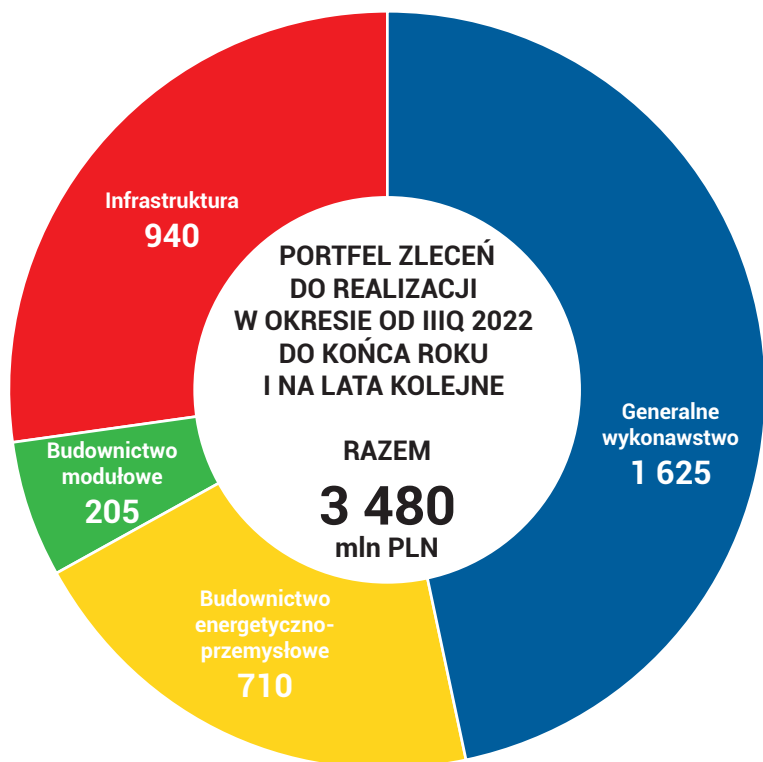
budowlano-infrastrukturalnej. Znaczącą poprawę wyników pokazała działalność deweloperska.

Zaprezentowane wyniki uwzględniają sytuację na rynku spowodowaną, m.in. działaniami wojennymi w Ukrainie oraz wpływem epidemii koronawirusa covid 19.

Grupa podejmuje szereg czynności, aby zapewnić niezakłócone funkcjonowanie. Dotyczy to aspektów związanych z przerywanymi łańcuchami dostaw, ograniczeniami w podaży kluczowych materiałów, często znacznymi zmianami cen materiałów i usług.

Wzrost inflacji, w konsekwencji

podniesienia stóp procentowych, powoduje zmniejszenie siły nabywczej klienta. Zauważalny jest spadek sprzedaży mieszkań oraz wstrzymanie się Inwestorów z inwestycjami. Rosnąca niepewność i oczekiwane spowolnienie implikują mniejszą ilość pojawiających się na rynku prywatnych inwestycji.



#### SEGMENT BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Budownictwo kubaturowe realizowane jest przez podmiot dominujący Unibep SA. Jest to największy segment działalności Grupy generujący około 50 proc. przychodów. Portfel zleceń tego segmentu na rok 2022 oraz lata kolejne wynosi ponad 2 mld zł.

Główną specjalnością firmy na rynku krajowym jest budownictwo mieszkaniowe. Jednak prowadzone w ostatnich latach działania zmierzające do dywersyfikacji działalności spowodowały, że coraz większą rolę w działalności tego segmentu stanowią zaczyna budownictwo biurowe, handlowo-usługowe, użyteczności publicznej oraz militarne.

Budownictwo mieszkaniowe jest konkretyzowane na rynkach warszawskim i poznańskim, ale także krakowskimi, katowickimi i łódzkimi. W przypadku budownictwa użyteczności publicznej rozszerzyliśmy obszar naszych działań o województwo kujawsko-pomorskie. Budowa Kampusu Akademii Muzycznej w Bydgoszczy to jeden z największych kontraktów na realizację tego

typu inwestycji, jaki firma Unibep SA podpisała w całej swojej dotychczasowej działalności. Umowa na kwotę 319,4 mln zł netto została oficjalnie zawarta w styczniu 2022 r. Z kolei w woj. zachodniopomorskim zmierzamy w kierunku ukończenia naszego zadania związanego z realizacją kompleksu Polimery Police (ok. 90 mln zł netto).

Większość nowych umów, które pozyskaliśmy w pierwszym półroczu 2022 r. dotyczyła rynku mieszkaniowego. W Warszawie podpisaliśmy kontrakty na realizację następujących inwestycji: „19. Dzielnica” przy ul. Kolejowej (106,7 mln zł netto), Kolejowa 19 (65,2 mln zł netto), Etap DE osiedla mieszkaniowego przy ul. Szwedzkiej (108 mln zł netto), Etap IV i V osiedla przy ul. Klasyków (79 mln zł netto) oraz inwestycja mieszkaniowa przy ulicy Tadeusza Joteyki (34,5 mln zł netto). Z kolei w Poznaniu podpisaliśmy umowę na wykonanie III Etapu osiedla mieszkaniowego przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego (119,9 mln zł netto).

W pierwszej połowie roku 2022 zakończono prace związane z budową Pracowni Przewrotu Kopernikańskiego w Warszawie. Wartość umowy wyniosła ok 50 mln zł netto. Projekt od samego początku, czyli

od etapu konkursu na koncepcję, był prowadzony w metodologii BIM. Nowością na skalę Polski jest także zastosowana w budynku elewacja ETFE - to z pewnością najbardziej nietypowa część całej konstrukcji.

Technologię BIM wykorzystujemy również w projektowaniu osiedli mieszkaniowych. Jednym z nich jest inwestycja o nazwie Fama Jeżyce, która powstaje na blisko 8 hektarach terenu po dawnych zakładach produkcyjnych Wiepofama w Poznaniu. Docelowo cały kompleks mieszkaniowy liczyć ma 2,5 tysiąca mieszkań. Unibep SA konsekwentnie realizuje podjęta w latach poprzednich decyzję o umacnianiu swojej pozycji w kraju wśród czołowych generalnych wykonawców, również poprzez konkretyzowanie projektów budowlanych w technologii BIM.

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

Głównym celem w kontekście dalszego rozwoju segmentu jest budowanie silnych rynków lokalnych, czyli tzw. regionalizacja. Dążymy do sytuacji, w której nasze usługi świadczymy w wielu miejscach w Polsce. Jako Generalny Wykonawca mamy aspiracje by podążać za inwestorami oraz za interesującymi, wymagającymi technicznie projektami. Unibep SA będzie kontynuował umacnianie swojej pozycji na rynku budowlanym również poprzez dywersyfikację działalności, czyli zdobywanie doświadczenia w budownictwie: biurowym, handlowo-usługowym, użyteczności publicznej oraz militarnym.

Walory spółki Unibep wielokrotnie podkreślane przez inwestorów zarówno nowych jak i tych, z któ-

rymi współpraca układa nam się od wielu lat, to przede wszystkim jakość świadczonych usług i terminowość realizacji.

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.

Teraz, kiedy sytuacja na rynku nie należy do najłatwiejszych budownictwo kubaturowe stara się udowodnić, że jest godnym zaufania partnerem biznesowym realizując inwestycje z najwyższą starannością, zgodnie z harmonogramem, ku zadowoleniu wszystkich interesariuszy oraz przy wsparciu podwykonawców i dostawców.

Konsekwentnie realizowane są założenia geograficznego rozszerzenia działalności, budowania silnych zespołów lokalnych, dywersyfikacji działalności i pilnowania budżetów na kontraktach.

Głównym zadaniem, jakie stoi aktualnie przed biznesem to pozyskanie dopłat i waloryzacja umów. Dostrzegamy zrozumienie większości inwestorów i często aktywną postawę w tym temacie. Jednak nie zawsze uzgodnienia rekompensują wzrost cen materiałów i usług. Ewentualny brak dopłat na poziomie 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. Kadra zatrudniona w tym segmencie posiada doświadczenie w realizacji takich projektów jak hale produkcyjno-magazynowe, obiekty i instalacje technologiczne dla przemysłu chemicznego i przemysłu petrochemicznego.

Spółka Unibep aktywnie włączyła się również 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 realizacji 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.

Wartość portfela zleceń na rok 2022 i lata kolejne segmentu budownictwa energetyczno-przemysłowego Unibep SA wynosi ok. 760 mln zł.

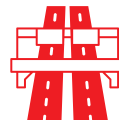
Pod koniec marca 2022 r. spółka Unibep podpisała kontrakt z Mondi Warszawa – dla tego producenta opakowań przebudujemy i rozbudujemy halę magazynowo-produkcyjną w Mszczonowie (164 mln zł netto). Powierzchnia istniejącej hali liczy 20 tys. mkw., po rozbudowie osiągnie wielkość 49 tys. mkw. Natomiast w maju Panattoni wybrało Unibep na generalnego wykonawcę hali magazynowej o powierzchni ok. 58 tys. mkw. Ma ona powstać w Tuszynie w województwie łódzkim (137 mln zł netto).

Dodatkowo uczestniczymy w realizacji kilku projektów na rynku energetycznym i przemysłowym: budowa nowego kompleksu Olefin III w zakładzie produkcyjnym PKN ORLEN SA w Płocku (40,3 mln zł netto) oraz realizacja w formule „pod klucz” zadania pn. „Dostosowanie źródła ciepła w Energetyce Cieszyńskiej do obowiązujących przepisów ochrony środowiska” (33,9 mln zł netto).

Jednym z ważniejszych wydarzeń w działalności pionu budownictwa energetyczno-przemysłowego w pierwszym półroczu 2022 r. było otwarcie nowego biura Unibep SA w Raciborzu. To już drugie nasze biuro na Śląsku – pierwsze znajduje się w Katowicach. Generalnie Śląsk uznawany jest za centrum polskiej energetyki. Unibep chce być blisko potencjalnych interesariuszy oraz chce umacniać swoją pozycję w tym biznesie.

Zgodnie z zamierzeniami dla tego segmentu, pion energetyczno-przemysłowy ma być jednym z podsta-

wowych filarów działalności Grupy Unibep. Bieżący rok ma służyć pracy nad ugruntowaniem pozycji spółki Unibep na polskim rynku energetyczno-przemysłowym.



## SEGMENT INFRASTRUKTURA

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

W związku z niestabilną sytuacją na granicy z Białorusią, w grudniu 2021 r. MSWiA ogłosiło przetarg wyłaniający firmy, które w najwyższym stopniu spełniają rządowe kryteria, w szczególności posiadają doświadczenie w budowie inwestycji liniowych, własne zaplecze sprzętowe oraz pracownicze. Konsorcjum Unibep S.A. i Budrex Sp. z o.o. wygrało przetarg na budowę dwóch odcinków zapory o łącznej długości 80,7 km. Jest to ważna inwestycja z perspektywy bezpieczeństwa kraju oraz bieżącej sytuacji finansowej i portfela segmentu. Inwestorem całego przedsięwzięcia jest Straż Graniczna.

Inne kluczowe wydarzenia z pierwszego półroczu 2022 w ramach segmentu to:

1. Podpisanie umowy na rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 513 na odcinku Lidzbark Warmiński – Wozławki. 145,1 mln zł netto
2. Podpisanie umowy na projekt i budowę obwodnicy Bielska Podlaskiego, w ciągu drogi krajowej nr 66 na odcinku od istniejącej DK 19 do istniejącej DK 66. - 77,7 mln zł brutto
3. Zakończenie budowy S61 na odcinku Szczuczyn - Elk Południe wartość inwestycji wynosi aż 699 mln zł brutto, przy czym udział Unibep to 30 procent, czyli około 210 mln zł brutto.

## 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 2022 oraz w latach kolejnych. Istnieją też solidne podstawy, żeby właściwie wykorzystać posiadane kompetencje zdobyte przy realizacji kontraktów w formule projektuj i buduj i istotnie wpłynąć na wyniki Grupy w roku 2022.

Niezaprzeczalnym faktem, mającym wpływ na realizację projektów budowlanych w roku 2022, stała się wojna w Ukrainie. 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 sprowadzano z Białorusi, Ukrainy i Rosji. Aby zminimalizować negatywne konsekwencje, niezbędna stała się interwencja głównych inwestorów publicznych i wprowadzenie narzędzi, które pozwolą na waloryzację wynagrodzenia wykonawców o rzeczywiste wzrosty kosztów. W ostatnim okresie pozytywnym zdarzeniem było podpisanie aneksów z GDDKIA podnoszących limity waloryzacji kontraktów z 5% do 10% ich wartości - w odniesieniu do dwóch kontraktów na S19 oraz Obwodnicy Bielska.

W roku 2022 istotna dla efektywności biznesu jest realizacja odcinków 3 i 4 zapory na granicy polsko-białoruskiej. Prace wykonywane przez konsorcjum Unibep S.A. Budrex Sp. z o. o. obejmowały obszar od rzeki Świsłocz w okolicach Krynek w kierunku Nowego Dworu i Lipska na północy województwa. Warto odnotowania jest kontynuacja rozbudowy drogi wojewódzkiej nr 835 na odcinku Biłgoraj - granica województwa. W 2022 roku istotne również będzie wykonanie obiektów inżynierskich w ramach inwestycji budowy drogi ekspresowej S61 Szczuczyn – Ełk Południe oraz S61 Ełk - Wysokie. Projektowana dro-

ga ekspresowa S61 będzie stanowić część międzynarodowej drogi E67 łączącej Europę Środkową ze Skandynawią.

Segment drogowo-mostowy zamierza poszerzać zakres swojej działalności. Oddział Infrastruktury UNIBEP SA umacnia swoją pozycję w województwie podlaskim oraz jest w trakcie ekspansji województwa warmińsko-mazurskiego. W tym też celu w 2022 roku została uruchomiona wytwórnia mas bitumicznych w okolicach Szczytna.

Kierunek rozwoju budownictwa infrastrukturalnego w Polsce jest determinowany przez skalę realizacji dużych projektów drogowych i kolejowych. Na rok 2023 przewidziane są prace projektowe i budowlane przy realizacji inwestycji pozyskanych w latach 2020-2021. Portfel zamówień zabezpiecza przychody Oddziału Infrastruktury na kilka najbliższych kwartałów.



## SEGMENT DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Działalność realizowana w ramach Grupy Unidevelopment

Unidevelopment SA jest deweloperem z ponad 14-letnim doświadczeniem. Spółka zdobyła ugruntowaną pozycję na rynku, realizując przede wszystkim wielorodzinne projekty mieszkaniowe oraz stawiając na wartości takie jak jakość, profesjonalizm i bezpieczeństwo. Od lat działa w Warszawie, w Poznaniu i w Radomiu. W 2022 roku rozpoczęła działalność w Gdańsku.

Grupa Unidevelopment zrealizowała dotychczas 35 inwestycji, w których przekazała klientom ponad 5000 mieszkań oraz 150 lokali usługowych. Ich całkowita powierzchnia to blisko 300.000 metrów kwadratowych.

W pierwszej połowie 2022 roku Grupa Unidevelopment wprowadziła na rynek kolejne inwestycje. Dzięki nowym projektom Spółka wzmocniła swoją ofertę m.in. w Warszawie. Na początku roku ruszyła sprzedaż mieszkań w inwestycji Pauza Ochota wyróżniającej się podwyższonym standardem i unikalnym położeniem na stołecznej Starej Ochocie. W Poznaniu Grupa

Unidevelopment kontynuuje budowę wieloetapowego projektu Fama Jeżyce. Docelowo na 8-hektarowym terenie powstanie około 2,5 tys. mieszkań. Aktualnie w sprzedaży jest 3. etap tej inwestycji liczący 369 lokali mieszkalnych. Wśród nowości, które Unidevelopment wprowadził do oferty na dotychczasowych rynkach znalazła się także inwestycja Idea Venus w Radomiu. To kolejny etap projektu, w ramach którego Unidevelopment tworzy niemal od podstaw nową, zrównoważoną przestrzeń miejską, bazując na naturalnych atutach terenu zielonego znajdującego się w dzielnicy Wacyn. W pierwszej połowie 2022 roku w Radomiu Unidevelopment SA rozpoczął też sprzedaż deweloperską kolejnych 24 mieszkań w domach w zabudowie bliźniaczej w ramach inwestycji Idea Ogrody.

## Odpowiedzialna działalność deweloperska

Aktywnie uczestnicząc w kształtowaniu przestrzeni miejskiej, Unidevelopment SA przykłada dużą wagę do kwestii związanych z oddziaływaniem na otoczenie. Spółka realizuje projekty mieszkaniowe, które są częścią zrównoważonego rozwoju miast. Wprowadza na rynek m.in. inwestycje bazujące na niewykorzystywanym wcześniej potencjale terenów, które dzięki działalności Unidevelopment SA przeobrażają się w przyjazne i komfortowe osiedla. Przykładem takich przedsięwzięć są: Fama Jeżyce, Osiedle Idea oraz ukończony w tym roku wieloetapowy projekt Ursa.

Unidevelopment uwzględniła w swojej strategii komunikacyjnej popularyzację wiedzy w obszarze ekologii. Od 2017 roku prowadzi kampanię społeczną ekoPOZYTYWNE - nurtuje nas natura. Akcja skupia się na propagowaniu wiedzy o tym, że miasta są miejscem, w którym należy tworzyć dobre warunki do życia zarówno dla ludzi, jak i zamieszkujących je zwierząt. Angażuje również mieszkańców w działania na rzecz przyrody, zachęcając ich do proekologicznej aktywności w swoim najbliższym otoczeniu. Dotychczasowe działania obejmowały szereg akcji w przestrzeni publicznej - m.in. warsztaty dla dzieci w placówkach edukacyjnych i na osiedlach, podczas których powsta-

wały domki dla owadów i karmniki dla ptaków

### Perspektywy rozwoju

Dotychczasowa sprzedaż i struktura oferty pozwala Unidevelopment SA na stabilną działalność, pomimo wymagającej sytuacji rynkowej, wynikającej z czynników geopolitycznych i makroekonomicznych. W drugiej połowie 2022 roku, dzięki przekazaniom mieszkań w ramach ukończonych już projektów deweloperskich, spółka planuje realizację swoich założeń ekonomicznych – w tym planów dotyczących rentowności biznesu.

W obszarze sprzedaży deweloperskiej na II połowę 2022 roku oraz w latach kolejnych, kluczowa jest oferta mieszkań dopasowana do możliwości ekonomicznych klientów oraz ich oczekiwań w zakresie rozwiązań funkcjonalnych. Obecnie Grupa Unidevelopment posiada portfel inwestycji, który m.in. dzięki dobrym lokalizacjom oraz starannie zaprojektowanym budynkom, odpowiada aktualnym preferencjom klientów, w tym również potrzebom odbiorców kupujących mieszkania pod kątem inwestycyjnym. W planach spółki na II połowę 2022 roku jest uzyskanie pozwolenia na budowę projektu Sadyba Spot przy ul. Powsińskiej na warszawskim Mokotowie oraz premierowej inwestycji w Gdańsku, która powstanie w dzielnicy Piecki-Migowo.

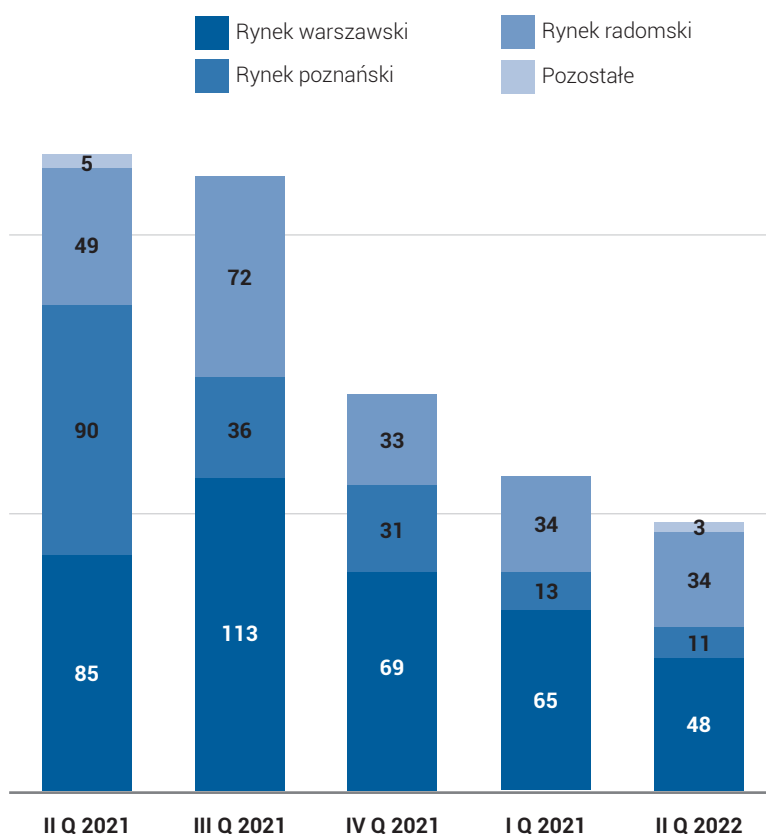
Spółka na bieżąco analizuje dzisiejszą i prognozowaną sytuację makroekonomiczną oraz rynkową. Podejmowane działania w zakresie optymalizacji oferty i jej rozwoju skupionym na obecnych rynkach w połączeniu ze ścisłym budżetowaniem kapitałowym i operacyjnym, mają umożliwić Unidevelopment SA osiągnięcie satysfakcjonujących dla jej interesariuszy wyników ekonomicznych również w dłuższej perspektywie.

Jedynym czynnikiem, który krótkookresowo zaburzyć mógłby ambicje biznesu jest spadek zainteresowania potencjalnych klientów w nabywaniu mieszkań i inwestowania w nieruchomości. Dużo w tym temacie zależy od sytuacji makroekonomicznej. Z drugiej strony, odbicie trendu spadkowego prezentowanego na wykresie sprzedaży deweloperskiej w ostatnich kwartałach

### WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ W 1H 2022 ROKU

Rynek	Sprzedaż deweloperska/ przedwstępna	Przekazania klientom
Rynek warszawski	113	188
Rynek poznański	24	124
Rynek radomski	68	24
Pozostałe	3	-
<b>Razem</b>	<b>208</b>	<b>336</b>
w tym JV	93	177

### SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA



### PROJEKTY W REALIZACJI WG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Latte	124	5
Pauza Ochota	56	4
<b>Rynek warszawski</b>	<b>180</b>	<b>9</b>
Fama Jeżyce Etap 2 (JV) <sup>1)</sup>	270	5
Fama Jeżyce Etap 3 (JV) <sup>1)</sup>	369	12
<b>Rynek poznański</b>	<b>639</b>	<b>17</b>
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	-
<b>Rynek radomski</b>	<b>331</b>	<b>7</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>1 150</b>	<b>33</b>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia



## PROJEKTY, KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W 1H 2022 R.

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Osiedle Coopera Etap 3B	89	-
URSA Sky Etap 2 (JV4) <sup>1)</sup>	201	3
<b>Rynek warszawski</b>	<b>290</b>	<b>3</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>290</b>	<b>3</b>

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

## PROJEKTY W PRZYGOTOWANIU WG STANU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 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
<b>Rynek warszawski</b>	<b>731</b>	<b>10</b>	
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 <sup>3)</sup>
<b>Rynek radomski</b>	<b>1 510</b>	<b>81</b>	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) <sup>1)</sup>	1 647	57	3Q 2023 <sup>2)</sup>
Botaniczna	102	-	3Q 2023
<b>Rynek poznański</b>	<b>1 749</b>	<b>57</b>	
Kusocińskiego Etap 1	131	-	1Q 2023
Kusocińskiego Etap 2	162	2	4Q 2023
Wioślarska (Gdynia)	785	4	3Q 2024 <sup>4)</sup>
<b>Rynek gdański</b>	<b>1 078</b>	<b>6</b>	
<b>OGÓŁEM</b>	<b>5 068</b>	<b>154</b>	

<sup>1)</sup> wspólne przedsięwzięcia

<sup>2)</sup> termin rozpoczęcia budowy 4 etapu

<sup>3)</sup> termin rozpoczęcia budowy 6 etapu

<sup>4)</sup> termin rozpoczęcia etapu 1













tałach, stanowić może szansę kolejnych pozytywnych scenariuszy wynikowych w całym biznesie deweloperskim.



### SEGMENT BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Solidne, trwałe i kompleksowo wykończone – takie są budynki wykonane w technologii modułowej Unihouse SA. Technologia drewniana Unihouse SA zapewnia także niski ślad węglowy, ponieważ wykorzystywane drewno jest jedynym dostępnym materiałem budowlanym magazynującym CO<sub>2</sub>. Ścięte drzewa przez wiele lat magazynują ten związek, a w tym czasie rosną kolejne. Każdy metr sześcienny drewna zmniejsza emisję



-  Sprzedaż 208 lokali mieszkalnych w 1H 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

CO<sub>2</sub> do atmosfery średnio o 1,1 tony. Z przeprowadzonej przez Dział B+R Unihouse SA analizy śladu węglowego - wykonania konstrukcji klatki schodowej w technologii drewnianej i tradycyjnej żelbetowej wynikało, że proces produkcji materiałów jest prawie o połowę mniej emisyjny w przypadku budownictwa drewnianego. Do tego zapewniona dobra izolacja termiczna i akustyczna budynku oraz bezpieczeństwo pożarowe na najwyższym poziomie. Technologia sprawdza się idealnie w przypadku realizacji wystandaryzowanych inwestycji, takich jak hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, akademiki, domy opieki czy budynki senioralne w oparciu o technologie Unihouse. Budownictwo prefabrykowane w Polsce nadal jest nowością, ale Unihouse SA buduje pozycję korzystając z ponad 13-letniego doświadczenia na rynkach skandynawskich ukazując szereg przewag w stosunku do budownictwa tradycyjnego.

Cały proces powstawania budynków odbywa się w fabryce bez względu na pogodę, skąd na teren budowy wyjeżdżają gotowe moduły, aby tam w kilka dni postawić budynek hotelowy czy wielorodzinny.

Unihouse SA cały czas monitoruje koszty produkcji, w tym koszty stałe oraz optymalizuje procesy w fabryce i na placach budów, skupiając się na osiągnięciu założonych rentowności w poszczególnych projektach. Pomimo wciąż niepewnej sytuacji politycznej spowodowanej konfliktem zbrojnym na terenie Ukrainy poczyniono wiele starań, aby produkcja modułów była kontynuowana zgodnie z planem. Spółka jednak nadal ponosi koszty 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.

W perspektywie 2022 roku bardzo ważne jest zapewnienie ciągłości produkcji i efektywnego wykorzystania własnych zasobów oraz mocy produkcyjnych - z uwzględnieniem potrzeb inwestorów i rosnącej świadomości odnośnie oferowanej tech-

nologii.

Zamierzenia na drugą połowę 2022 obejmują:

1. Kontynuacja prac na budowach norweskich.
2. Zakończenie prac na drugim kontrakcie na rynku niemieckim.
3. Produkcja trzech kontraktów na rynek niemiecki.
4. Realizacja kolejnego kontraktu na rynku szwedzkim.
5. Przygotowanie się do realizacji w roku 2023 II etapu SVSG (Actihaus).

Dodatkowo zakłada się większą aktywność akwizycyjną, którą ograniczyły działania wojenne w Ukrainie wpływające na zahamowanie decyzji o rozwoju inwestycji przez inwestorów.

Unihouse SA bardzo liczy, że dobra dotychczas 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, zaangażowanie w ściągalność bieżących należności i ograniczanie ryzyka wystąpienia należności przeterminowanych z jednoczesną zdolnością do regulowania zobowiązań. Ważną rolę odgrywanie 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 kryzys na światowych gospodarkach, w tym polskiej,
- 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,
- 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,
- 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, zaostrzona walka cenowa,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów i w ramach zamó-

- wień 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,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na działalność badawczo-rozwojową,
- rosnące stopy procentowe – wpływ na koszty i dostępność finansowania zewnętrznego,
- kumulacja zamówień publicznych, szczególnie na rynku inwestycji infrastrukturalnych,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

#### **Czynniki wewnętrzne:**

- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych,
- dobry portfel zleceń we wszystkich biznesach Grupy,
- zwiększenie aktywności w segmencie energetyczno-przemysłowym,
- rozwój nowych aktywności, dywersyfikacja działalności w ramach poszczególnych biznesów Grupy Unibep,
- 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 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 zaostrożonymi 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.
- 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 nieodpowied-

niej 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

Sezonowość związana uwarunkowaniami pogodowymi w ramach okresu sprawozdawczego swój wpływ na tempo robót i poziom uzyskanej sprzedaży miała jedynie w pierwszym kwartale 2022.

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

Uwarunkowania pogodowe mają wpływ na aktywność w działalno-

ści budowlanej kubaturowej. Mimo iż okres zimowy jest uwzględniany w harmonogramach realizacji inwestycji i planowaniu tempa robót, to jednak sytuacje występowania warunków gorszych niż spodziewane zaburzają tempo i skalę realizacji na poszczególnych odcinkach robót.

Segment budownictwa modułowego również jest wrażliwy na warunki atmosferyczne. Przypadki nieprzygotowania przez Zamawiającego w terminie odpowiednich frontów robót (np. fundamentów na stanie zero przed okresem zimowym) wpływa na harmonogram realizacji inwestycji. Zjawisko powyższe zawsze jest analizowane zarówno przez kadrę spółki jak i Inwestora.

Segment budownictwa energetyczno-przemysłowego w początkowym okresie swojej działalności przypadającym na pierwszy kwartał roku 2022 nie odczuł wpływu warunków atmosferycznych na realizację harmonogramu i zobowiązań kontraktowych.

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

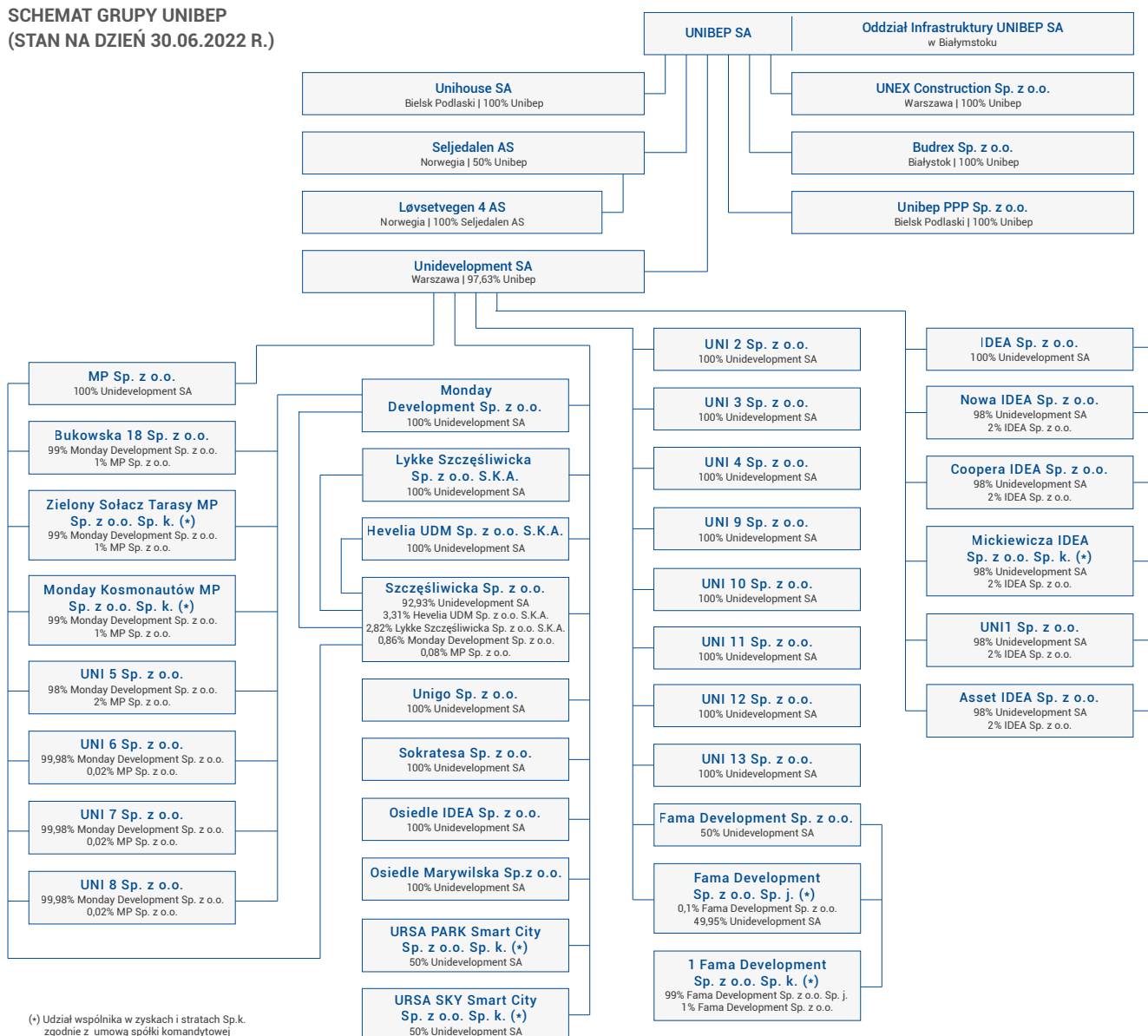
Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2022.

# 5. Opis

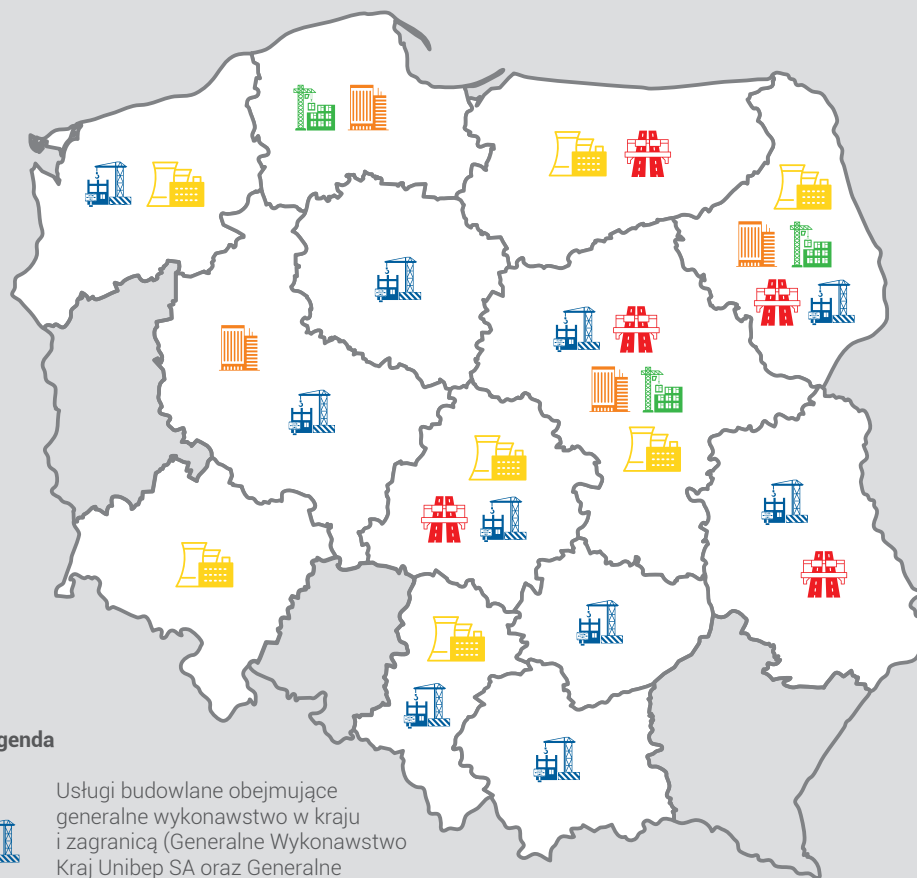
## GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Na dzień 30 czerwca 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 30.06.2022 R.)





## OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE I EUROPIE




### Legenda

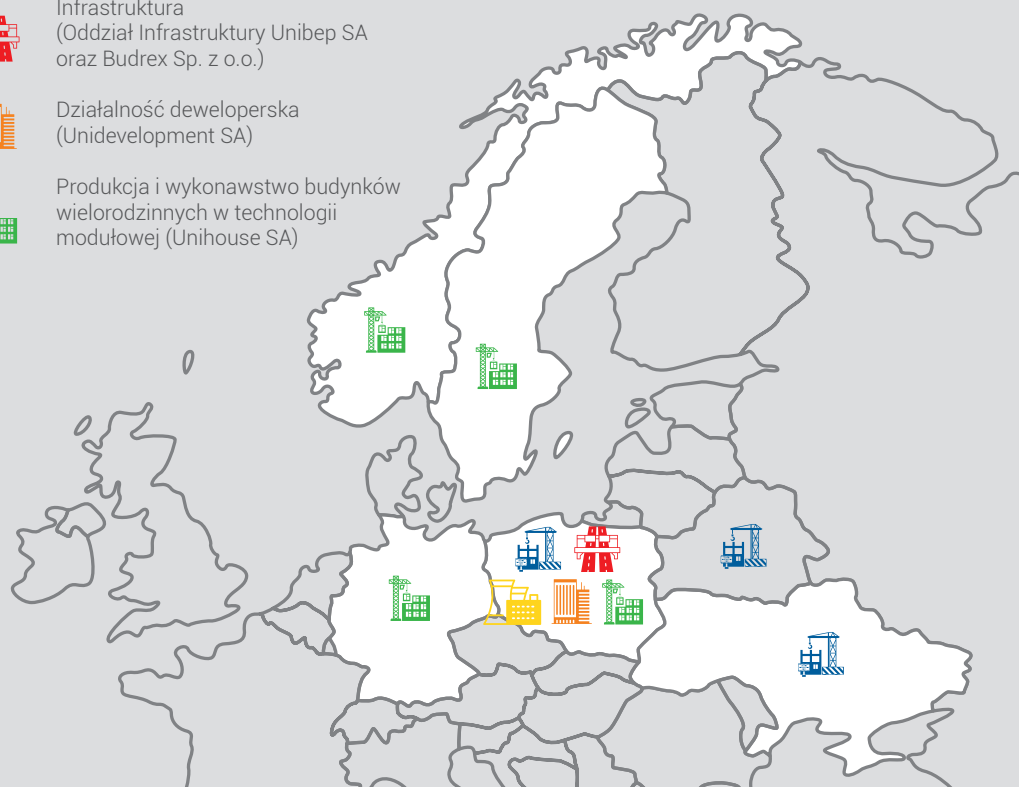
 Usługi budowlane obejmujące generalne wykonawstwo w kraju i zagranicą (Generalne Wykonawstwo Kraj Unibep SA oraz Generalne Wykonawstwo Eksport Unibep SA)

 Budownictwo energetyczno-przemysłowe (Unibep SA)

 Infrastruktura (Oddział Infrastruktury Unibep SA oraz Budrex Sp. z o.o.)

 Działalność deweloperska (Unidevelopment SA)

 Produkcja i wykonawstwo budynków wielorodzinnych w technologii modułowej (Unihouse SA)





**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 przeputy 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 od dnia 01.01.2022.

1. W dniu 4 lutego 2022 r. została wykreślona z KRS spółka Szczęśliwicka spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Monday Małe Grabary sp.k.

2. W dniu 2 marca 2022 r. na mocy aneksu nr 4 została dokonana zmiana umowy inwestycyjnej z dnia 22 lutego 2017 r. (z późn. zm.) oraz zmiany umów wykonawczych do niej, na mocy których została przejęta przez Spółkę Unidevelopment

SA wyłączna kontrola nad spółkami Ursa Park Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie oraz Ursa Sky Smart City Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Warszawie.

### 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 punkcie 1.1 skonsolidowanego skróconego sprawozdania finanso-

wego za okres 01-01-2022 do 30-06-2022.

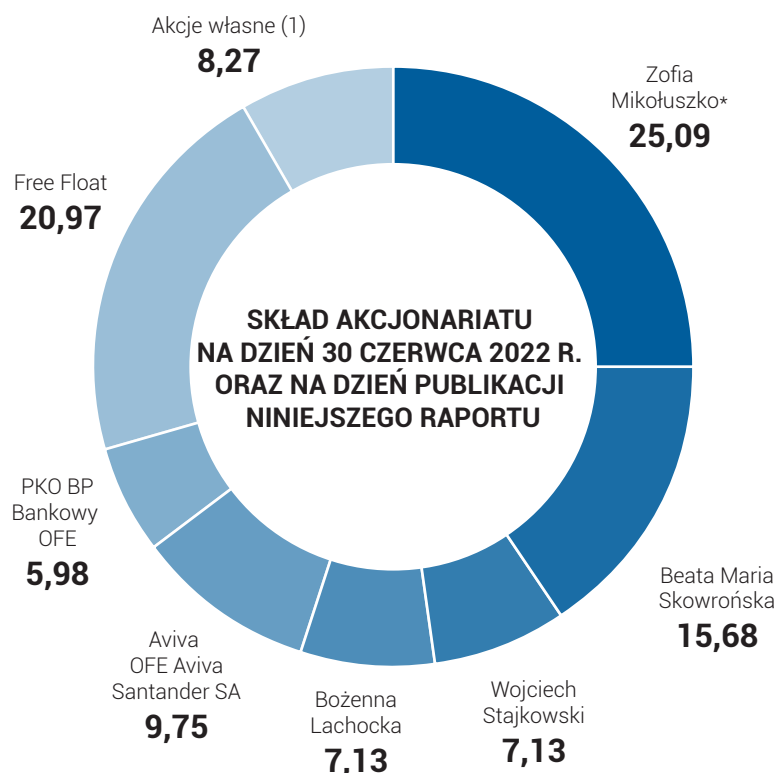
Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-06-2022 nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.



# 6. Informacje

DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY,  
AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

## 6.1 AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI



**SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 CZERWCA 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
<b>Razem</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100</b>	<b>3 507 063,4</b>	<b>35 070 634</b>	<b>100</b>

\* 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 czerwca 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 kwartalny za I kwartał 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 CZERWCA 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%]
<b>Zarząd</b>				
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%]
<b>Rada Nadzorcza</b>				
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 miały miejsce zmiany w stanie posiadania osób zarządzających i nadzorujących.

- W dniu 22 czerwca 2022 r. Spółka otrzymała od osób pełniących obowiązki zarządcze powiadomienie

sporządzone na podstawie art. 19 Rozporządzenia MAR (Raport bieżący nr 44/2022 z dnia 22 czerwca 2022r.)

- W dniu 4 lipca 2022 r. Spółka otrzymała od osób pełniących obowiązki zarządcze powiadomienia sporządzone na podstawie art.

19 Rozporządzenia MAR (Raport bieżący nr 45/2022 z dnia 04 lipca 2022r.)

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

## 6.3 PROGRAM MOTYWACYJNY

Zwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP SA w dniu 15 czerwca 2020 roku przyjęło założenia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów. W ramach tego Programu Spółka będzie mogła zbywać na rzecz tych osób akcje własne Spółki. Na realizację Programu Motywacyjnego Walne Zgromadzenie przeznaczyło wszystkie akcje własne Spółki, tj. 3 500 000 akcji. Walne zgromadzenie upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia Regulaminu Programu Motywacyjnego określającego szczegółowe zasady realizacji tego Programu, w tym zasady zawierania Umów Uczestnictwa w Programie. Cena nabycia Akcji w ramach Programu Motywacyjnego będzie nie niższa niż 1 zł za Akcję. Walne Zgromadzenie UNIBEP SA upoważniło Radę Nadzorczą do ustalenia ceny nabycia Akcji dla każdego z Uczestników Programu Motywacyjnego. Cena ta może być różna w ramach poszczególnych transakcji, na podstawie których następować będzie

nabycie Akcji.

W dniu 4 listopada 2020 roku Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. uchwaliła Regulamin Programu Motywacyjnego UNIBEP S.A. (dalej „Program”).

### **Program motywacyjny za 2021 rok**

W dniu 14 stycznia 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki zdecydowała o realizacji Programu na rok obrotowy 2021, w szczególności: ustalając kryteria przydziału akcji, przyjmując listę uczestników Programu oraz ustalając cenę sprzedaży akcji w ramach Programu.

Zgodnie z w/w decyzją Rady Nadzorczej:

1. lista uczestników Programu obejmuje członków Zarządu Spółki;
2. kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2021 obejmują w szczególności pozostawanie w składzie Zarządu Spółki jak również zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Spółki oraz Grupy Kapitałowej Unibep;
3. cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez

uprawnionego uczestnika Programu za rok oceny 2021 wynosi 3 zł za jedną akcję;

4. uprawnionym uczestnikom Programu [pod warunkiem spełnienia ww. kryteriów przydziału] zostanie zaoferowanych za rok oceny 2021 co najmniej 600.000 akcji, w tym co najmniej 220.000 akcji Panu Leszkowi Markowi Gołąbieckiemu, co najmniej 190.000 akcji Panu Sławomirowi Kiszycykiem, co najmniej 140.000 akcji Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz co najmniej 50.000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu.

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: i] 220.000 akcji Prezesowi Zarządu Spółki Panu Leszkowi Markowi Gołąbieckiemu, ii] 190.000 akcji Wiceprezesowi Zarządu Spółki Panu Sławomirowi Kiszycykiem, iii] 140.000 akcji Wiceprezesowi



Zarządu Spółki Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz iv] 50.000 akcji Członkowi Zarządu Spółki Panu Adamowi Polińskiemu. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie pozytywnej weryfikacji kryteriów przydziału akcji Spółki za rok oceny 2021 wchodzi w życie pod warunkiem zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Unibep S.A. sprawozdań finansowych za rok 2021, z dniem, w którym warunek ten zostanie spełniony.

W związku z zatwierdzeniem przez Walne Zgromadzenie Unibep S.A. sprawozdań finansowych za rok 2021, w dniu 22 czerwca 2022 roku Rada Nadzorcza Spółki złożyła oferty sprzedaży akcji Spółki wyżej wymienionym osobom, tj.: i] Panu Leszkowi Markowi Gołębickiemu 220.000 akcji Spółki, ii] Panu Sławomirowi Kiszyckiemu 190.000 akcji Spółki, iii] Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi 140.000 akcji Spółki oraz iv] Panu Adamowi Polińskiemu 50.000 akcji Spółki, a ww. osoby złożyły z tym samym dniem oświadczenia o przyjęciu kierowanych do nich ofert sprzedaży akcji Spółki.

#### **Program motywacyjny za 2022 rok**

W dniu 19 stycznia 2022 roku Rada Nadzorcza UNIBEP S.A. podjęła uchwały w sprawie przyjęcia listy uczestników Programu na rok 2022, ustalenia kryteriów przydziału akcji

oraz ceny sprzedaży akcji w ramach Programu na rok oceny 2022.

Zgodnie z w/w decyzją Rady Nadzorczej:

1. Lista uczestników Programu w 2022 roku obejmuje członków Zarządu UNIBEP S.A. oraz członków Zarządu Unidevelopment S.A.;
2. Kryteria przydziału akcji UNIBEP S.A. na rzecz członków Zarządu UNIBEP S.A. na rok oceny 2022 obejmują: a] kryteria finansowe, tj. zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych UNIBEP S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unibep, b] kryteria niefinansowe, w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu UNIBEP S.A., przyjęcie strategii ESG dla UNIBEP S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unibep, przyjęcie celów redukcji emisji gazów cieplarnianych dla UNIBEP S.A. w określonych perspektywach czasowych;
3. Kryteria przydziału akcji UNIBEP S.A. na rzecz członków Zarządu Unidevelopment S.A. na rok oceny 2022 obejmują: a] kryteria finansowe, tj. zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Unidevelopment S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unidevelopment, b] kryteria niefinansowe, w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu Unidevelopment S.A., przyjęcie

strategii ESG dla Unidevelopment S.A. oraz Grupy Kapitałowej Unidevelopment;

4. Cena sprzedaży akcji, które mogą być skierowane do nabycia przez uprawnionego uczestnika Programu za rok oceny 2022 wynosi 3 zł na jedną akcję;
5. Uprawnionym członkom Zarządu UNIBEP S.A. [pod warunkiem łącznego spełnienia kryteriów przydziału] zostanie zaoferowanych za rok oceny 2022 co najmniej 600.000 akcji UNIBEP S.A., w tym co najmniej 200.000 akcji Panu Leszkowi Markowi Gołębickiemu, co najmniej 200.000 akcji Panu Sławomirowi Kiszyckiemu, co najmniej 100.000 akcji Panu Krzysztofowi Mikołajczykowi oraz co najmniej 100.000 akcji Panu Adamowi Polińskiemu;
6. Uprawnionym członkom Zarządu Unidevelopment S.A. [pod warunkiem łącznego spełnienia kryteriów przydziału] zostanie zaoferowanych za rok oceny 2022 co najmniej 600.000 akcji UNIBEP S.A., w tym co najmniej 210.000 akcji Panu Zbigniewowi Gościckiemu, co najmniej 130.000 akcji Pani Ewie Przeździeckiej, co najmniej 130.000 akcji Panu Mirosławowi Szczepańskiemu, co najmniej 130.000 akcji Panu Mariuszowi Przystupie.



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

W dniu 15 lutego 2022r. Unibep wykupił 198.500 sztuk obligacji serii E o łącznej wartości 19 850 000 zł. Wykup nastąpił w terminie zapadal-

ności tej serii obligacji.

Na dzień 30 czerwca 2022 roku wartość wskaźnika dźwigni finansowej dla obligacji serii G i H wynosiła

0,47 natomiast wartość wskaźnika zadłużenia finansowego netto/EBIT-DA 1,61.

### NA DZIEŃ 30 CZERWCA 2022R. UNIBEP S.A. POSIADAŁ PONIŻSZE SERIE WYEMITOWANYCH OBLIGACJI:

Stan na 30 czerwca 2021	Waluta	Wartość nominalna	Wartość bilansowa	Zobowiązanie krótkoterminowe	Zobowiązanie długoterminowe	Data wykupu
Obligacje UNIBEP S.A. serii G	PLN	50 000 000	50 300 508,89	1 556 247,78	48 744 261,11	31.03.2024
Obligacje UNIBEP S.A. serii H	PLN	50 057 000	50 060 137,87	2 330 139,16	47 729 998,71	24.11.2024
<b>Obligacje RAZEM</b>		<b>100 057 000</b>	<b>100 360 646,76</b>	<b>3 886 386,94</b>	<b>96 474 259,82</b>	

## 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 każdą akcję (po wyłączeniu 3 500 000 akcji własnych posiadanych przez Spółkę). Wniosek Zarządu w przedmiotowym zakresie został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nad-

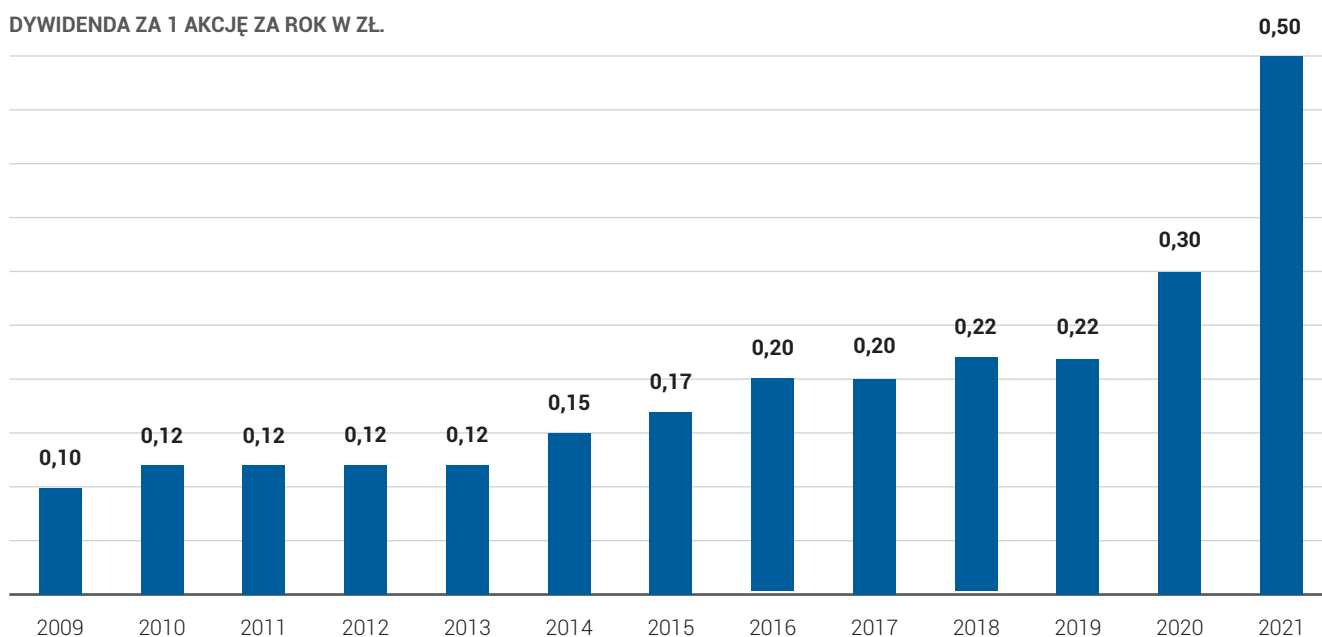
zorczą Spółki (RB 30/2022).

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 87 795 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 82 307 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 126 946 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 120 985 tys. zł).

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

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

**1) W sprawie z powództwa konsorcjum Unibep SA i Most sp. z o.o. przeciwko Podlaskiemu Zarządowi Dróg Wojewódzkich o zapłatę kwoty 8 286 tys. zł z tytułu kary umownej w związku z odstąpieniem od umowy oraz kwoty 23 243 tys. zł z tytułu roszczeń dodatkowych na inwestycji Sokółka – Dąbrowa Białostocka.** W połowie listopada 2018 r. Spółce został doręczony pozew Podlaskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich przeciwko Konsorcjum o zapłatę kary umownej w kwocie 8 286 tys. zł z tytułu odstąpienia od umowy. Na pierwszych rozprawach, które odbyły się w czerwcu oraz wrześniu 2019 r. zostali przesłuchani świadkowie. W dniu 6 listopada 2019 r. powództwo zostało rozszerzone o kwotę 4 807 tys. zł z tytułu roszczeń wynikających z rozliczenia końcowego kontraktu. 26 listopada

2020 r. PZDW rozszerzyło powództwo o dodatkową kwotę 103 998 tys. zł. W dalszym toku postępowania sądowego zostali przesłuchani kolejni świadkowie i rozpoznano wnioski dowodowe w zakresie dopuszczenia opinii biegłych. W maju 2021 r. Sąd wydał postanowienie o dopuszczeniu dowodu z pisemnych zeznań świadków, opinii Instytutu Naukowo-Badawczego oraz wyznaczył termin jednego roku na sporządzenie opinii. Sąd wydał wyrok częściowy na rzecz Unibep SA 799 tys. zł z odsetkami ustawowymi oraz na rzecz Most Sp. z o. o. w Sopocie kwotę 61 tys. zł z odsetkami ustawowymi za opóźnieniem. 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. zosta-



czenie Zamawiającego o odszkodowanie uzupełniające jest w całości bezzasadne.

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

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

**2) 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, która jeszcze nie została doręczona stronom.

**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 wnioski 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. Został złożony wniosek do sądu o uzasadnienie wyroku, po uzyskaniu którego zostanie podjęta decyzja o złożeniu apelacji.

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

-----  
Szersza informacja o sprawach spornych zawarta jest w punkcie 4.29 w ramach skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-06-2022.

ło złożone rozszerzenie powództwa przez UNIBEP SA o wypłaconą z gwarancji kwotę 8 286 tys. zł. 11 kwietnia 2022 r. Unibep złożył w sądzie wnioski 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 przełożone na dzień 5 września 2022 r.

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

## 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 istotnych transakcji, jakie miały miejsce w okresie sprawozdawczym wyróżnić należy poniższe:

- W dniu 1 lutego 2022r. Unibep S.A. udzielił spółce zależnej Unihouse S.A. pożyczki w kwocie 20 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 31 grudnia 2022r.
- W dniu 22 kwietnia 2022r. Uni-

development S.A. spłacił Unibep S.A. pożyczkę w wysokości 50 mln zł.

- W dniu 27 kwietnia 2022r. Unibep S.A. udzielił Unidevelopment S.A. pożyczki w wysokości 62 mln zł. Pożyczka została udzielona do dnia 25 kwietnia 2025r.
- Umowa na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Tadeusza Joteyki w Warszawie zawarta ze spółką pośrednio zależną Uni 1 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. (RB 12/2022)
- Umowa na realizację III etapu in-

westycji mieszkaniowej przy ul. Jana Henryka Dąbrowskiego w Poznaniu zawarta ze spółką pośrednio zależną Fama Development spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka jawna z siedzibą w Poznaniu. (RB 20/2022)

-----  
Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte są w punkcie 4.24 w ramach skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-06-2022.

## 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 po-

poručeni i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 4.29 w ramach skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres 01-01-2022 do 30-06-2022.

Jednocześnie Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wy-

konania umów o roboty budowlane. W I półroczu 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 30-06-2022 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.

W dniu 24 lutego 2022r. Zarząd Unibep S.A. przekazał do publicznej wiadomości informację nt. bieżącej oceny wpływu konfliktu zbrojnego na Ukrainie na działalność Grupy Kapitałowej Unibep na tym rynku.

Bez zmian pozostaje sytuacja opisana w raporcie za IQ 2022. Poza pracami projektowymi realizowanymi na kontrakcie dotyczącym przejęcia drogowego w Szeginie, Unibep nie prowadzi żadnych prac budowlanych na terytorium Ukrainy, Białorusi i Rosji. Brak też naszych pra-

owników obywateli polskich na tych terenach. Przedstawicielstwo Spółki nadal pozostaje zlokalizowane we Lwowie.

Na dzień publikacji niniejszego raportu intencją Spółki nie jest wycofanie się z rynku ukraińskiego. Unibep dalej podtrzymuje zamiar realizacji inwestycji, natomiast dalsza współpraca i realizacja kontraktów na Ukrainie niezmiennie uzależniona jest od rozwoju sytuacji geopolitycznej w tym regionie.

Wśród podwykonawców i innych partnerów handlowych są podmioty zatrudniające obywateli Ukrainy. Od początku konfliktu na bieżąco monitorowany jest jego wpływ na realizację umów i przyjęte harmono-

gramy prac. Unibep nie identyfikuje istotnych zagrożeń z tego obszaru. Wykonawcy realizują fronty robót bez przestojów, a ryzyko że powstaną jest znacznie niższe niż miało to miejsce w pierwszym kwartale.

Na dzień publikacji niniejszego raportu, po analizie posiadanych aktywów i pasywów na rynkach wschodnich, konflikt zbrojny na Ukrainie w ocenie spółki nie powoduje konieczności dokonania odpisów aktualizujących.

Aktualne pozostają główne ryzyka i zagrożenia zdefiniowane na początku konfliktu zbrojnego, czyli anormalny wzrost cen energii, paliw i materiałów budowlanych, ich niska dostępność oraz zerwane łańcuchy dostaw. Powoduje to na dzień dzisiejszy trudności związane z rzetelną wyceną kontraktów, a w konsekwencji i długoterminowe planowanie.

Wojna w Ukrainie stanowi olbrzymie wyzwanie dla branży budowlanej. Wielu prywatnych inwestorów wstrzymało się z decyzjami i czeka na rozwój sytuacji. Część zamawiających uruchomiło inwestycje.

Pomimo zawirowań w cenach materiałów i problemów z łańcuchami dostaw nasze zobowiązania kontraktowe realizowane są na bieżąco. Odczuwalny natomiast jest ograniczony dostęp do surowców

kopalnianych wpływający wprost na koszty wytwarzania i utrzymania. Wysoka inflacja i rozwijająca się recesja wpływa na gospodarkę i klimat prowadzonych biznesów. Przekłada się to negatywnie na rentowność kontraktów.

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. Przedstawiciele Spółki pozostają w bieżącym kontakcie z partnerami biznesowymi (zamawiający, podwykonawcy, dostawcy materiałów), prowadzi dialog z organizacjami pozarządowymi, a także zamawiającymi z sektora publicznego.

Na dzień dzisiejszy oszacowanie wpływu w/w zjawisk na działalność Grupy Unibep, jak i skala tych zjawisk, są trudne wprost do oceny, ale z całą pewnością ograniczyła zarówno aktywność akwizycyjną jak i skuteczność realizacyjną, co ma swoje przełożenie na zyskowność niemal wszystkich segmentów.

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

Kierunki rozwoju Grupy Unibep i perspektywa czasowa ich realiza-

cji w znacznym stopniu uwzględnia sytuację spowodowaną przez covid-19 na terenie naszego kraju, jak i rynkach zagranicznych. Podjęte i podejmowane działania zmierzają w kierunku elastycznego podejścia do rozwoju i dostosowania swoich działań do szans oraz ograniczeń wynikających z sytuacji na rynkach.

Wpływ pandemii covid-19 oraz informacja na temat jej potencjalnego wpływu na sytuację Spółki i Grupy Unibep przedstawiony został w Sprawozdaniu Zarządu z działalności Grupy Unibep w 2021 roku. Niemniej zjawiska tego typu są na bieżąco monitorowane, a działania podejmowane wewnątrz Grupy mają minimalizować ich ewentualne skutki w przypadku, jeśli wystąpią.

Nie można na 100% wykluczyć dodatkowych nadzwyczajnych przypadków negatywnych dla Emitenta i całej branży i następstw z tym związanych.

Sytuacja w Grupie Unibep nie zmieniła się istotnie względem poprzednich kwartałów. 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

Pracownia Przewrotu Kopernikańskiego, Warszawa, Polska



wpływ na płynną działalność operacyjną spółki, terminową realizację oraz wzrost kosztów.

### **Certyfikacja systemów zarządzania jakością**

31 stycznia 2022 r. DEKRA Certification Sp. z o.o. ponownie potwierdziła zgodność funkcjonującego w UNIBEP SA i UNIHOUSE SA zintegrowanego systemu zarządzania jakością, BHP i środowiskiem z normami ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 oraz ISO 45001:2018.

### **Zmiany w Zarządzie Budrex Sp. z o.o.**

Z dniem 10 lutego 2022r. Pan Dariusz Wawrzak przestał pełnić funkcję Wiceprezesa Zarządu, Dyrektora ds. Produkcji. Jego obowiązki przejął Pan Andrzej Kozioł.

### **Unibep SA wśród najlepszych polskich pracodawców**

Unibep SA jest najlepszą spółką wśród generalnych wykonawców i zajęła 3. miejsce w drugiej edycji rankingu Poland's Best Employers 2022 – Najlepsi Pracodawcy w Polsce 2022, w kategorii Budownictwo. Autorem rankingu jest magazyn Forbes. Jak podaje redakcja: „(...) to zestawienie jest przewodnikiem po firmach, które dają o wiele więcej, niż obiecuje konkurencja”.

W pełnym zestawieniu 300 firm rankingu Poland's Best Employers 2022 Unibep SA zajęła miejsce 36.

### **Raport Zrównoważonego Rozwoju doceniony przez Dom Maklerski BPS SA**

7 kwietnia 2022 r. Grupa Unibep opublikowała Raport Zrównoważonego Rozwoju za rok 2021. Dom Maklerski Banku BPS SA przeanalizował dokument m.in. pod kątem wytycznych jakości raportowania sporządzonych przez GPW i stworzył rating raportowania korporacyjnego w obszarze ESG, w którym pod uwagę wziął istotność i jakość raportowania danego czynnika dla poszczególnych branż, przypisując im odpowiednią wagę.

W opublikowanym przez DM BPS raporcie analitycznym, raport Grupy Unibep uzyskał ocenę finalną A, która świadczy o jakości raportowania w obszarze ESG na najwyższym poziomie.

### **Rozmowy o przyszłości branży budowlanej**

12-13 kwietnia 2022 r. kilkusobowa ekipa z Unibep SA aktywnie uczestniczyła w Kongresie Budownictwa Polskiego w Poznaniu. To jedno z najważniejszych wydarzeń w branży budowlanej w Polsce. W gronie specjalistów rozmawiano m.in. o nowym Prawie Zamówień Publicznych, wpływie wojny w Ukrainie na realizowane kontrakty, źródłach finansowania inwestycji publicznych i inwestycji prywatnych

do 2030 r., wyzwaniach na rynku pracy i w szkolnictwie, czy wpływie transformacji klimatycznej i ESG na sytuację sektora budownictwa.

W panelu dyskusyjnym pt. „Energia i Środowisko”, wystąpił Przemysław Janiszewski, dyrektor Budownictwa Energetyczno-Przemysłowego Unibep SA i zaprezentował „Kodeks Dobrych Praktyk dla Branży Energetycznej”.

### **Nowe biuro Unibep SA**

26 maja w Raciborzu (woj. śląskie) miało miejsce otwarcie nowego biura Unibep SA. Z udziałem kilkudziesięciu osób, w tym prezesów firm z branży energetycznej oraz władz miasta, o Grupie Unibep, o jej planach w segmencie energetyczno-przemysłowym mówili: Jan Mikołuszko, Przewodniczący Rady Nadzorczej Unibep SA, Leszek Gołąbiecki, Prezes Zarządu Unibep SA oraz Przemysław Janiszewski, Dyrektor Budownictwa Energetyczno-Przemysłowego Unibep SA.

W Polsce to kolejne biuro Unibep SA – spółka ma już biura w Bielsku Podlaskim, Białymstoku, Łomży, Warszawie, Poznaniu i Katowicach.

### **Tydzień Bezpieczeństwa na budowach, w fabryce i biurach**

W dniach 23-29 maja w Grupie Unibep odbył się Tydzień Bezpieczeństwa – ogólnopolska akcja organizowana przez Porozumienie dla



Tydzień Bezpieczeństwa, 23-29 maja 2022 roku



Bezpieczeństwa w Budownictwie (organizacja zrzeszająca największych generalnych wykonawców pracujących w Polsce). To już 9. edycja tej akcji. Unibep SA należy do Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie od 2015 roku.

#### **Szansa na tytuł „Budowa Roku”**

Inwestycja infrastrukturalna Węzeł Porosły koło Białegostoku oraz osiedle mieszkaniowe Soho 18 - po zapoznaniu się z przesłaną dokumentacją i po wizytacjach na inwestycjach – decyzją sądu konkursowego znalazły się w III etapie ogólnopolskiego konkursu „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 wstępnie było zaplanowane pod koniec czerwca, ale decyzją organizatorów odbędzie się 20 września w Warszawie, w czasie specjalnej gali. W przypadku inwestycji Unibep SA organizatorzy nieoficjalnie mówią o „miłej niespodziance”.

#### **Drogowcy dzielą się wiedzą**

18-19 maja 2022 roku w Jastrzębiej Górze odbyło się I Forum Dróg Publicznych, zorganizowane przez redakcję „Magazynu Autostrady”,

czasopisma „Mosty” oraz „Dróg Publicznych”. W spotkaniu wzięli udział pracownicy Oddziału Infrastruktury Unibep SA, którzy przedstawili innowacyjne rozwiązania dla drogownictwa. Forum Dróg Publicznych to wyjątkowe spotkanie, gdzie eksperci z branży drogowej dzielą się doświadczeniami i wiedzą z zakresu technologii budowy dróg.

#### **Branża hotelarska a budownictwo modułowe**

23 maja 2022 r. w Renaissance Airport Hotel w Warszawie odbyła się najważniejsza w branży hotelarskiej konferencja Hotel Investment Trends 2022, w której aktywnie wzięli udział czołowi menedżerowie z Unihouse SA.

W gronie czołowych inwestorów w panelu dotyczącym aktualnych wyzwań rynku hotelarskiego w roli prelegenta wzięł udział Jacek Grzybowski, członek zarządu Unihouse SA, prezentując szanse rozwoju sektora przy wyborze wartościowego budownictwa modułowego. Udział w tym wydarzeniu to kolejny krok spółki w kierunku budowania rozpoznawalności marki Unihouse w Polsce.

#### **Unibep SA laureatem konkursu „Pracodawca Jutra”**

9 czerwca 2022 r. w Warszawie została rozstrzygnięta 6. edycja kon-

kursu „Pracodawca Jutra” Polskiej Agencji Rozwoju Przedsiębiorczości. Unibep SA została uznana za najlepszą firmę w branży budowlanej. Pracodawcy aplikowali w trzech kategoriach: „Rozwój pracownika”, „Dojrzałe kompetencje” oraz „Ambasador Edukacji”. Konkurs przeznaczony był dla mikro, małych, średnich, ale także dużych przedsiębiorstw, które realizowały inicjatywy edukacyjne.

#### **Zmarł Dariusz Tomasz Skowroński**

Pan Dariusz Tomasz Skowroński odszedł 10 czerwca 2022 r. Był mężem Beaty Skowrońskiej, kluczowej akcjonariuszki Unibep SA, posiadającej 5,5 mln akcji Unibep SA (15,68 proc.). W branży budowlanej pracował przez ponad 40 lat. Przez 25 lat zajmował ważne stanowiska kierownicze i szczebla dyrektorskiego w Budimex S.A./Unibud S.A. W ostatnich latach piastował stanowisko dyrektora ds. rozwoju Grupy Unibep.

# 8. Wybrane

## DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

### SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DOCHODÓW CAŁKOWITYCH

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	tys. PLN	
	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2021
<b>Przychody z umów z klientami</b>	<b>1 019 365</b>	<b>693 567</b>
<b>Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów</b>	<b>929 633</b>	<b>649 294</b>
<b>Zysk (strata) brutto ze sprzedaży</b>	<b>89 732</b>	<b>44 273</b>
Koszty sprzedaży	10 152	6 199
Koszty zarządu	29 395	24 813
Pozostałe przychody operacyjne	5 475	7 973
Pozostałe koszty operacyjne	5 960	2 955
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>49 699</b>	<b>18 279</b>
Przychody finansowe	11 237	2 833
Koszty finansowe	10 972	7 663
Oczekiwane straty kredytowe	3 066	-46
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	1 060	6 996
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>47 958</b>	<b>20 492</b>
Podatek dochodowy	9 585	4 387
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>38 373</b>	<b>16 104</b>
<b>Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>38 373</b>	<b>16 104</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 615	16 540
udziałom niesprawnym kontroli	13 758	-436

	tys. PLN	
	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2021
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>38 373</b>	<b>16 104</b>
<b>Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:</b>	<b>-74</b>	<b>6 827</b>
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-74	6 827
<b>Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem</b>	<b>-74</b>	<b>6 827</b>
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-14	1 297
<b>Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem</b>	<b>-60</b>	<b>5 530</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>38 313</b>	<b>21 634</b>
z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	24 555	22 070
udziałom niesprawnym kontroli	13 758	-436

	tys. PLN, na dzień	
	30.06.2022	31.12.2021 przekształcone
<b>AKTYWA</b>		
<b>Aktywa trwałe długoterminowe</b>		
Środki trwałe	150 054	141 194
Wartości niematerialne	24 275	24 430
Nieruchomość inwestycyjna	74 940	24 930
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	8 530	7 077
Inwestycje w jednostki wyceniane metodą praw własności	0	4 708
Kaucje z tytułu umów z klientami	16 479	21 126
Pożyczki udzielone	76 033	62 271
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	410	168
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	56 200	45 776
<b>Aktywa trwałe (długoterminowe) razem</b>	<b>406 921</b>	<b>331 678</b>
<b>Aktywa obrotowe krótkoterminowe</b>		
Zapasy	543 295	406 648
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	411 447	238 522
Kaucje z tytułu umów z klientami	20 628	19 327
Aktywa kontraktowe	227 617	235 451
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	15 505	14 410
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	179	7
Pożyczki udzielone	7 296	6 309
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	133 848	271 461
<b>Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>	<b>1 359 814</b>	<b>1 192 137</b>
<b>Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem</b>	<b>1 359 814</b>	<b>1 192 137</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>1 766 735</b>	<b>1 523 814</b>
<b>PASYWA</b>		
<b>Kapitał własny</b>		
Kapitał podstawowy	3 507	3 507
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	63 894	62 154
Pozostałe kapitały rezerwowe	-544	-1 290
Zyski (straty) zatrzymane	247 671	239 142
<b>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</b>	<b>314 528</b>	<b>303 512</b>
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli	71 994	68 467
<b>Kapitał własny ogółem</b>	<b>386 523</b>	<b>371 979</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	11 834	2 009
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - długoterminowe	108 385	100 108
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	40 831	39 813
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	1 861	4 659
Rezerwy długoterminowe	63 936	58 545
Kaucje z tytułu umów z klientami	44 759	51 623
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	7 719	1 088
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>	<b>279 325</b>	<b>257 845</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	394 609	269 506
Zobowiązania kontraktowe	270 208	295 417
Kaucje z tytułu umów z klientami	55 519	47 561
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe - krótkoterminowe	126 983	59 007
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	31 295	28 167
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	9 345	7 318
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	1 464	10 546
Rezerwy krótkoterminowe	211 464	176 468
<b>Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży lub do wydania właścicielom</b>	<b>1 100 887</b>	<b>893 989</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>1 100 887</b>	<b>893 989</b>
<b>Zobowiązania ogółem</b>	<b>1 380 212</b>	<b>1 151 835</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>1 766 735</b>	<b>1 523 814</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**

tys. PLN	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane przekształcone	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców nie sprawujących kontroli	Kapitał własny razem przekształcony
<b>Stan na 31.12.2021 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-1 290</b>	<b>62 154</b>	<b>244 175</b>	<b>308 546</b>	<b>68 467</b>	<b>377 013</b>
Korekta błędu				-5 034	-5 034		-5 034
<b>Stan na 01.01.2022 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-1 290</b>	<b>62 154</b>	<b>239 142</b>	<b>303 512</b>	<b>68 467</b>	<b>371 979</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-16 085	-16 085	-11 672	-27 757
Zwrot wkładów						-14 938	-14 938
Objęcie kontroli						16 379	16 379
Program motywacyjny		806	1 740		2 546		2 546
Zysk (strata)				24 615	24 615	13 758	38 373
<b>Inne skumulowane całkowite dochody</b>		<b>-60</b>			<b>-60</b>		<b>-60</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>	<b>24 615</b>	<b>24 555</b>	<b>13 758</b>	<b>38 313</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>747</b>	<b>1 740</b>	<b>8 530</b>	<b>11 016</b>	<b>3 527</b>	<b>14 543</b>
<b>Stan na 30.06.2022 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-544</b>	<b>63 894</b>	<b>247 671</b>	<b>314 528</b>	<b>71 994</b>	<b>386 523</b>

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
<b>Stan na 31.12.2020 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-10 119</b>	<b>62 154</b>	<b>220 201</b>	<b>275 742</b>	<b>54 994</b>	<b>330 736</b>
Korekta błędu				0	0	0	0
<b>Stan na 01.01.2021 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-10 119</b>	<b>62 154</b>	<b>220 201</b>	<b>275 742</b>	<b>54 994</b>	<b>330 736</b>
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-9 471	-9 471		-9 471
Program motywacyjny		748			748		748
Utrata kontroli				436	436	-436	0
Zysk (strata)				16 540	16 540	-436	16 104
<b>Inne skumulowane całkowite dochody</b>		<b>5 530</b>			<b>5 530</b>		<b>5 530</b>
<b>Całkowite dochody</b>	<b>0</b>	<b>5 530</b>	<b>0</b>	<b>16 540</b>	<b>22 070</b>	<b>-436</b>	<b>21 634</b>
<b>Zmiany w kapitale własnym</b>	<b>0</b>	<b>6 277</b>	<b>0</b>	<b>7 504</b>	<b>13 782</b>	<b>-871</b>	<b>12 910</b>
<b>Stan na 30.06.2021 r.</b>	<b>3 507</b>	<b>-3 842</b>	<b>62 154</b>	<b>227 705</b>	<b>289 524</b>	<b>54 122</b>	<b>343 646</b>



**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

	tys. PLN	
	01.01 - 30.06.2022	01.01 - 30.06.2021
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>		
<b>I. Zysk (strata) brutto</b>	<b>47 958</b>	<b>20 492</b>
<b>II. Korekty razem:</b>	<b>-162 084</b>	<b>-69 042</b>
1. Amortyzacja:	12 462	10 633
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	50	118
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	8 247	3 380
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-2 835	-13 701
5. Zmiana stanu rezerw	32 371	-1 066
6. Zmiana stanu zapasów	-69 348	-98 393
7. Zmiana stanu należności	-160 268	-104 796
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	17 917	135 411
9. Inne korekty	-679	-630
<b>Środki pieniężne z działalności operacyjnej</b>	<b>-114 126</b>	<b>-48 550</b>
10. Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-22 458	-18 488
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>-136 584</b>	<b>-67 038</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b>		
Nabycie środków trwałych i wartości niematerialnych	-4 295	-4 645
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych i wartości niematerialnych	1 499	2 950
Nabycie udziałów w inwestycjach rozliczanych zgodnie z metodą praw własności	0	-6 025
Nabycie aktywów finansowych dot. Nieruchomości inwestycyjnej	-46 691	0
Odsetki otrzymane	158	299
Pożyczki spłacone przez strony trzecie	0	53 811
Pożyczki udzielone stronom trzecim	-10 704	-58 522
Pożyczki udzielone podmiotom powiązanym	0	-222
Środki pieniężne z objęcia kontroli	23 869	0
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	-5 551	1 091
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-41 716</b>	<b>-11 263</b>
<b>PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	122 165	61 145
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-46 045	-44 609
Nabycie akcji (udziałów) własnych	-14 938	0
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-6 679	-6 399
Zapłacone odsetki	-8 107	-2 983
Wypłacone dywidendy	-5 672	0
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>40 723</b>	<b>7 154</b>
<b>ZMIANA NETTO STANU ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH Z WYŁĄCZENIEM RÓŻNIC KURSOWYCH</b>	<b>-137 576</b>	<b>-71 148</b>
Różnice kursowe	-37	-159
<b>Zmiana netto stanu środków pieniężnych</b>	<b>-137 613</b>	<b>-71 306</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA POCZĄTEK OKRESU</b>	<b>271 461</b>	<b>264 065</b>
<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE NA KONIEC OKRESU</b>	<b>133 848</b>	<b>192 758</b>
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	36 741	55 389

# 9. Oświadczenia

## ZARZĄDU

### **Oświadczenie Zarządu w sprawie zgodności półrocznego sprawozdania finansowego oraz Sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP**

Ja niżej podpisany oświadczam, że wedle mojej najlepszej wiedzy, półroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Unibep oraz jednostkowe skrócone sprawozdanie finansowe Unibep SA za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2022 r. i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Unibep SA oraz Grupy Kapitałowej Unibep.

Oświadczam ponadto, iż półroczne sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Unibep zawiera prawdziwy obraz rozwoju i osiągnięć oraz sytuacji Grupy Kapitałowej Unibep, w tym opis podstawowych ryzyk i zagrożeń.

### PODPISY OSÓB ZARZĄDZAJACYCH

#### ZARZĄD UNIBEP SA

.....  
**Leszek Gołąbicki**

Prezes Zarządu Unibep SA

.....  
**Sławomir Kiszycki**

Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....  
**Krzysztof Mikołajczyk**

Wiceprezes Zarządu Unibep SA

.....  
**Adam Poliški**

Członek Zarządu Unibep SA



