

III Q 2024



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU UNIBEP SA
Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP
ZA III KWARTAŁ 2024 ROKU**

BIELSK PODLASKI, 19 LISTOPADA 2024 ROKU

Skrócony Skonsolidowany Raport Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za III kwartał 2024 r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 66 ust. rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Rozporządzenie). Jednocześnie działając na podstawie § 62 ust. 1 Rozporządzenia Spółka nie przekazuje odrębnego kwartalnego raportu jednostkowego, a jednostkowa kwartalna informacja finansowa stanowi element niniejszego raportu.

Skrócone sprawozdania finansowe za okres III kwartału 2024 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

SPIS TREŚCI

1.	Wybrane dane finansowe	5
2.	Informacja o istotnych wydarzeniach	8
2.1.	Zdarzenia w okresie III KWARTAŁU 2024 roku	8
2.2.	Umowy dotyczące finansowania działalności	10
2.3.	Zdarzenia po dniu bilansowym.....	11
3.	Omówienie sytuacji finansowej	13
3.1.	Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne	13
3.2.	Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy	15
4.	Opis Grupy Kapitałowej Unibep	38
4.1.	Zmiany w strukturze Grupy	38
5.	Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	40
5.1.	Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji	40
5.2.	Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące.....	42
5.3.	Program motywacyjny.....	43
5.4.	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych .	43
5.5.	Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda	43
6.	Inne istotne informacje Grupy.....	45
6.1.	Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	45
6.2.	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi	45
6.3.	Informacje o poręczeniach i gwarancjach	46
6.4.	Pozostałe informacje	46
7.	Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego	49

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIBEP



ZYSK NETTO PRZYPADAJĄCY
NA AKCJONARIUSZY
JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ

46,5

mIn PLN



KONTRAKTY PODPISANE
W 3Q 2024

343

mIn PLN



PORTFEL ZAMÓWIEŃ
OD 4Q 2024

3 498

mIn PLN



ŚRODKI PIENIĘŻNE (1%)

139

mIn PLN



ZYSK NETTO (707%)

106,0

mIn PLN



EBITDA

181

mIn PLN



PRZYCHÓD (-0,4%)

1 826

mIn PLN



KAPITALIZACJA NA GPW
(30 WRZEŚNIA 2024 ROKU)

314

mIn PLN



SPRZEDAŻ DEWELOPERSKA
LOKALI MIESZKANIOWYCH
W 3Q 2024 ROKU

18

lokali



ZATRUDNIENIE
(STAN NA 30 WRZEŚNIA 2024
ROKU)

1 699

osób

1. WYBRANE DANE FINANSOWE

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.

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE FINANSOWE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

	tys. PLN			tys. PLN		
	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	r/r	IIIQ 2024	IIIQ 2023	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	1 825 734	1 833 305	-0,4%	666 371	597 704	11%
EBIDTA (EBIT + amortyzacja)	181 435	19 980	808%	46 938	-21 592	317%
<i>% sprzedaży</i>	<i>9,9%</i>	<i>1,1%</i>	<i>11,0 P.P.</i>	<i>7,0%</i>	<i>-3,6%</i>	<i>10,6 P.P.</i>
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	159 128	-1 100		38 882	-28 841	235%
<i>% sprzedaży</i>	<i>8,7%</i>	<i>-0,1%</i>	<i>8,8 P.P.</i>	<i>5,8%</i>	<i>-4,8%</i>	<i>10,7 P.P.</i>
Zysk netto	106 029	-17 467	707%	19 500	-26 538	174%
<i>% sprzedaży</i>	<i>5,8%</i>	<i>-1,0%</i>	<i>6,8 P.P.</i>	<i>2,9%</i>	<i>-4,4%</i>	<i>7,4 P.P.</i>
Zysk netto jednostki dominującej	46 490	-30 510	252%	6 837	-26 805	126%
<i>% sprzedaży</i>	<i>2,5%</i>	<i>-1,7%</i>	<i>4,2 P.P.</i>	<i>1,0%</i>	<i>-4,5%</i>	<i>5,5 P.P.</i>

	tys. EUR		tys. EUR	
	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	IIIQ 2024	IIIQ 2023
Przychody netto ze sprzedaży	424 372	400 521	155 523	132 652
EBIDTA (EBIT + amortyzacja)	42 173	4 365	10 955	-4 792
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	36 987	-240	9 075	-6 401
Zysk netto	24 645	-3 816	4 551	-5 890
Zysk netto jednostki dominującej	10 806	-6 665	1 596	-5 949

WYBRANE SKONSOLIDOWANE DANE ZE SPRAWOZDANIA Z SYTUACJI FINANSOWEJ

	tys. PLN, na dzień				r/r 30.06.24/ /30.09.23	tys. EUR, na dzień		
	30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023			30.09.2024	31.12.2023	30.09.2023
Aktywa trwałe	529 829	350 815	417 042		27,0%	123 818	80 684	89 965
Aktywa obrotowe	1 300 134	1 456 502	1 525 462		-14,8%	303 833	334 982	329 075
Aktywa/Pasywa	1 829 963	1 807 317	1 942 504		-5,8%	427 651	415 666	419 040
Kapitał własny	317 151	213 126	343 462		-7,7%	74 116	49 017	74 092
Kapitał obcy	1 512 811	1 594 191	1 599 042		-5,4%	353 535	366 649	344 948
Środki pieniężne na koniec okresu	138 756	311 060	137 895		0,6%	32 426	71 541	29 747

WYBRANE DANE ZE SKONSOLIDOWANEGO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

	tys. PLN		tys. EUR	
	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023
Przepływy z działalności operacyjnej	-208 165	-21 056	-48 386	-4 600
Przepływy z działalności inwestycyjnej	21 406	3 844	4 976	840
Przepływy z działalności finansowej	14 464	16 997	3 362	3 713
Przepływy pieniężne netto ogółem	-172 295	-216	-40 048	-47

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej przeliczono stosując średni kurs NBP obowiązujący w dniu kończącym okres sprawozdawczy:

na dzień 30.09.2024 1 EUR = 4,2791 PLN

na dzień 30.09.2023 1 EUR = 4,6356 PLN

na dzień 31.12.2023 1 EUR = 4,3480 PLN

Pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdania z przepływów pieniężnych przeliczono stosując kurs stanowiący średnią arytmetyczną średnich kursów NBP ustalonych na ostatni dzień każdego miesiąca kalendarzowego okresu sprawozdawczego:

miesiące zakończone 30.09.2024 1 EUR = 4,3022 PLN

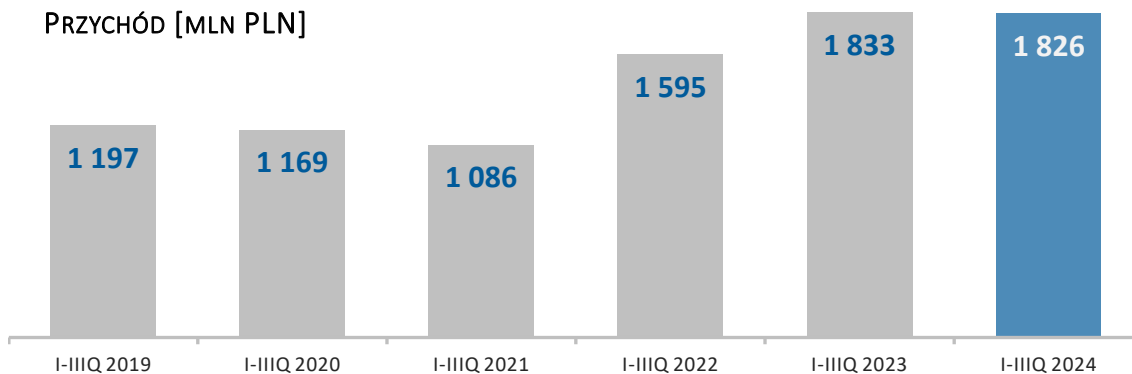
miesiące zakończone 30.09.2023 1 EUR = 4,5773 PLN

Dla okresu III kw. 2024 pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów przeliczono wg kursu 1 EUR = 4,2847 PLN. Dla III kw. 2023 zastosowano kurs 1 EUR = 4,5058 PLN

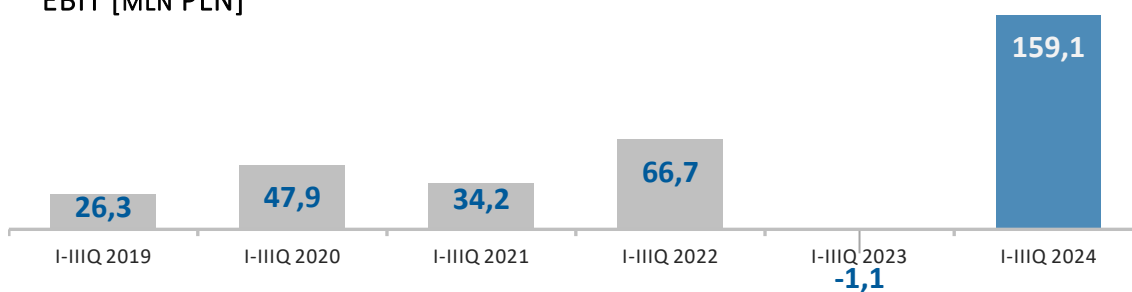
WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

Wskaźnik	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	8,72%	-0,06%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność EBITDA	9,94%	1,09%	= EBITDA okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	5,81%	-0,95%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	40,0%	-4,8%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	3,48%	2,29%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
	30.09.2024	30.09.2023	
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,83	0,82	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe)/pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,24	1,18	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,13	0,11	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

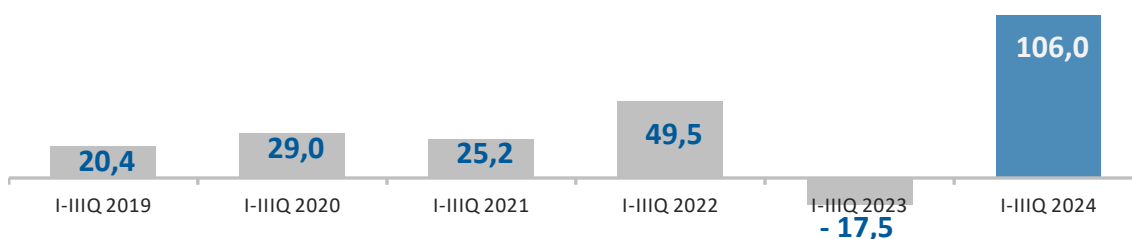
PRZYCHÓD [MLN PLN]



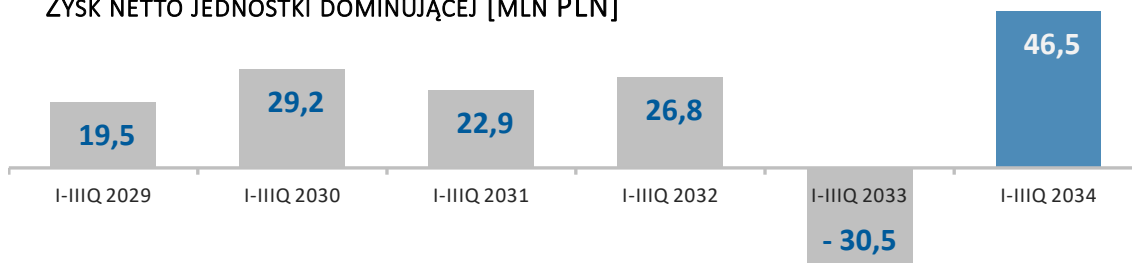
EBIT [MLN PLN]



ZYSK NETTO [MLN PLN]



ZYSK NETTO JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ [MLN PLN]



2. INFORMACJA O ISTOTNYCH WYDARZENIACH

2.1. ZDARZENIA W OKRESIE III KWARTAŁU 2024 ROKU

- **Wybór oferty UNIHOUSE S.A. w postępowaniu przetargowym na realizację budynku w technologii modułowej w Gminie Baerum w Norwegii**

15 lipca 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gminę Baerum jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse S.A. w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2-kondygnacyjnego budynku szkoły, przeznaczonego dla dzieci z niepełnosprawnościami, na terenie Gminy Baerum w Norwegii. (RB 37/2024)

12 września 2024 roku doszło do podpisania umowy. Wynagrodzenie Unihouse SA z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 39,7 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 14,3 mln PLN netto. (RB 60/2024)

- **Zawarcie przez Konsorcjum z udziałem Unibep S.A. warunkowej umowy na realizację zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy układu kogeneracyjnego na terenie elektrociepłowni w Polsce, w zakresie wykonawczym i serwisowym - odtajnienie opóźnionej informacji poufnej**

15 lipca 2024 roku Unibep SA przekazała do publicznej wiadomości treść opóźnionej informacji poufnej, dotyczącej zawarcia warunkowej umowy na realizację przez konsorcjum z udziałem Emitenta inwestycji w kogenerację. Opóźnieniu przez Emitenta podlegała informacja w sprawie zawarcia w dniu 8 marca 2024 roku przez konsorcjum firm w składzie: Unibep S.A. [Lider Konsorcjum] oraz Introl Energomontaż Sp. z o.o. z siedzibą w Chorzowie [Partner Konsorcjum] warunkowej umowy na realizację na rzecz polskiego podmiotu z branży energetycznej zadania inwestycyjnego dotyczącego budowy układu kogeneracyjnego na terenie elektrociepłowni w Polsce, w zakresie wykonawczym i serwisowym. (RB 38/2024)

23 września 2024 roku Zarząd Unibep SA otrzymał od Zamawiającego powiadomienie o spełnieniu się w dniu 20 września 2024 roku wszystkich warunków wejścia w życie umowy, skutkiem czego z dniem 21 września 2024 roku umowa weszła w życie. (RB 61/2024)

- **Wybór oferty Unibep SA w postępowaniu przetargowym na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa" w województwie warmińskim - mazurskim**

17 lipca 2024 roku 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 653 na odcinku Olecko - granica województwa". Cena oferty wynosi ok. 118,6 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 96,4 mln zł netto. (RB 40/2024)

21 października 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 68/2024)

- **Wybór oferty Unihouse SA na realizację zadania publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi, zewnętrzną instalacją wodociągową, zewnętrzną instalacją kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz utwardzeniami terenu w Trzebiatowie" w województwie zachodniopomorskim**

17 lipca 2024 roku Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Społeczną Inicjatywę Mieszkańców "KZN - Zachodniopomorskie" Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Budowa budynku mieszkalnego (...) w Trzebiatowie". Cena oferty to ok. 22,3 mln zł brutto. (RB 41/2024)

23 lipca 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 45/2024)

- **Zawarcie przez Unihouse SA umowy dostawy modułów z przeznaczeniem do realizacji budynku przedszkola na terenie Islandii**

19 lipca 2024 roku Unibep SA powziął informację, iż w tym samym dniu spółka zależna Unihouse S.A. zawarła umowę podwykonawczą na dostawę modułów z przeznaczeniem do realizacji budynku przedszkola na terenie Islandii. Wynagrodzenie z tytułu realizacji umowy wynosi ok. 2,6 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 11,2 mln PLN netto. (RB 43/2024)

- **Zawarcie umowy na "Wykonanie robót budowlano - montażowych po uprzednim opracowaniu programu inwestycji i dokumentacji projektowo - kosztorysowej dla budowy taktycznego centrum szkolenia wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na potrzeby szkolenia DZSW w systemie "zaprojektuj i wybuduj" - zadanie Czarna Białostocka - postępowanie nr 6/RB"**

24 lipca 2024 roku Unibep SA otrzymał od Skarbu Państwa - Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez konsorcjum, w skład którego wchodzi: Unibep SA [Lider Konsorcjum] oraz TYTAN Systemy Bezpieczeństwa sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku [Partner Konsorcjum] w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Wykonanie robót budowlano - montażowych (...) w systemie "zaprojektuj i wybuduj" - zadanie Czarna Białostocka - postępowanie nr 6/RB". Cena oferty złożonej przez Konsorcjum wynosi ok. 89,8 mln zł brutto, tj. ok. 73,0 mln zł netto, z czego wynagrodzenie przypadające Emitentowi stanowi kwota ok. 46,2 mln zł netto. (RB 46/2024)

5 sierpnia 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 51/2024)

- **Wybór oferty Unibep SA na realizację przejścia granicznego "Krakowiec" na granicy ukraińsko – polskiej**

31 lipca 2024 roku Unibep SA powziął informację o wyborze jego oferty jako najkorzystniejszej w postępowaniu o udzielenie zamówienia na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj" zadania pn.: "Budowa placu dla pojazdów osobowych i autobusów w punkcie kontrolnym ruchu drogowego "Krakowiec" oraz przebudowa infrastruktury części ukraińskiej istniejącego punktu kontrolnego "Krakowiec" na granicy ukraińsko-polskiej". Wartość oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 19,8 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 83,7 mln PLN netto. (RB 49/2024)

8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o unieważnieniu przez Zamawiającego przetargu. (RB 65/2024)

- **Wybór oferty Unibep SA w postępowaniu przetargowym na realizację w trybie "zaprojektuj i wybuduj" zadania pn.: "Przebudowa kotłowni Rejonowej "Pod Grapą" dla potrzeb wysokosprawnej kogeneracji i nowych jednostek wytwórczych zasilanych gazem" w województwie śląskim**

3 sierpnia 2024 roku Unibep SA otrzymał od Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej "EKOTERM" Sp. z o.o. z siedzibą w Żywcu zawiadomienie o wyborze jako najkorzystniejszej oferty złożonej przez Emitenta w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: "Przebudowa kotłowni Rejonowej "Pod Grapą" dla potrzeb wysokosprawnej kogeneracji i nowych jednostek wytwórczych zasilanych gazem" w Żywcu w województwie śląskim. Cena oferty złożonej przez Spółkę wynosi ok. 95,9 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 78,0 mln zł netto. (RB 50/2024)

- **Aktualizacja informacji dotyczącej oferty Unihouse SA w postępowaniu przetargowym na realizację inwestycji w Gdańsku.**

16 sierpnia 2024 roku Unibep SA powziął informację o tym, że wobec skutecznie złożonego odwołania ze strony uczestnika postępowania przetargowego na realizację w technologii modułowej budynku usługowego oraz czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Gdańsku Zamawiający zawarł umowę z innym wykonawcą, wskutek czego wybór oferty złożonej przez Unihouse SA został unieważniony. O wyborze oferty Emitent informował w raporcie bieżącym nr 97/2023. (RB 54/2024)

- **Wybór oferty Unihouse SA na realizację zadania publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kolorowej 18 w Gdańsku” w województwie pomorskim**

30 sierpnia 2024 roku Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Gdańską Infrastrukturę Społeczną Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej, Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego pn.: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu przy ul. Kolorowej 18 w Gdańsku”. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 12,3 mln zł brutto, tj. ok. 11,3 mln zł netto. (RB 57/2024)

11 września 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 59/2024)

- **Wybór oferty Unibep S.A. na realizację zadania pn.: "Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim - zadanie 11877"**

6 września 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy oferty Emitenta na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj", łącznie z uzyskaniem pozwolenia na budowę, zadania pn.: "Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim - zadanie 11877". Cena oferty złożonej przez Emitenta wynosi ok. 29,9 mln zł brutto, tj. ok. 24,3 mln zł netto. (RB 58/2024)

15 października 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 67/2024)

2.2. UMOWY DOTYCZĄCE FINANSOWANIA DZIAŁALNOŚCI

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

- 1 lipca 2024 roku Fama Development Sp. z o. o. Sp. j. złożyła do banku wypowiedzenie umowy kredytu inwestorskiego na kwotę 121,2 mln zł oraz kredytu VAT na kwotę 5 mln.
- 9 lipca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii gwarancyjnej z KUKA SA umożliwiając Unihouse SA korzystanie z limitu do kwoty 100 mln zł w zakresie działań eksportowych.
- 25 lipca 2024 roku Unibep SA zakończył umowę faktoringową z BNP Paribas Faktoring Sp. z o.o. na kwotę 10 mln zł.
- 25 lipca 2024 roku Unihouse SA podpisał z KUKA SA umowę o linię gwarancyjną do dnia 25 lipca 2025 roku w kwocie 25 mln EUR.
- 30 lipca 2024 roku Nowa Idea Sp. z o.o. podpisała z Lubelskim Bankiem Spółdzielczym oraz Bankiem Spółdzielczym Ziemi Kraśnickiej umowę o kredyt obrotowy w kwocie 15 mln zł. Umowa została zawarta do dnia 30 września 2025 roku.
- 7 sierpnia 2024 roku Monday Development Sp. z o. o. dokonał z Poznańskim Bankiem Spółdzielczym technicznego przedłużenia Umowy o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł. Umowę przedłużono do 15 września 2024 roku.
- 8 sierpnia 2024 roku Unibep SA aneksował umowę linii kredytowej z mBank SA w kwocie 80 mln zł do 29 sierpnia 2025 roku, w ramach którego Unihouse SA dysponować będzie sublimitem do kwoty 250 tys. zł.
- 21 sierpnia 2024 roku Unibep SA podpisał z VeloBank SA umowę o linię gwarancyjną w kwocie 15 mln do dnia 15 sierpnia 2025 roku.
- 27 sierpnia 2024 roku Unidevelopment S.A. przedłużył z mBank S.A. Umowę Ramową dla Linii Wieloproduktowej w wysokości 5 mln zł. Umowa została przedłużona do dnia 25 sierpnia 2028 roku.

- 5 września 2024 roku Monday Development Sp. z o. o. dokonał z Poznańskim Bankiem Spółdzielczym przedłużenia Umowy o kredyt w rachunku bieżącym w kwocie 5 mln zł. Umowę przedłużono do 15 sierpnia 2026 roku.

2.3. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

- **Zawarcie przez UNIHOUSE SA umowy na realizację budynków w technologii modułowej w Oslo w Norwegii**

8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze przez Gminę Oslo jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 2-kondygnacyjnego budynku centrum społecznościowego z bazą dla personelu oraz trzech 2-kondygnacyjnych budynków dla pacjentów, w których znajdzie się łącznie 13 tymczasowych mieszkań, zlokalizowanych w Oslo w Norwegii. Cena oferty złożonej przez UNIHOUSE wynosi ok. 29,3 mln NOK netto, co stanowi równowartość ok. 10,8 mln PLN netto. (RB 64/2024)

21 października 2024 roku doszło do podpisania umowy. (RB 69/2024)

- **Aktualizacja informacji nt. wyboru oferty Unibep SA na realizację przejścia granicznego "Krakowiec" na granicy ukraińsko - polskiej**

8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o unieważnieniu przez Zamawiającego przetargu o udzielenie zamówienia na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj" zadania pn.: "Budowa placu dla pojazdów osobowych i autobusów w punkcie kontrolnym ruchu drogowego "Krakowiec" oraz przebudowa infrastruktury części ukraińskiej istniejącego punktu kontrolnego "Krakowiec" na granicy ukraińsko-polskiej. Jako przyczynę unieważnienia przetargu Zamawiający podał niezgodnienie projektu umowy na realizację Inwestycji przez jednostki organizacyjne Państwowej Służby Celnej, uniemożliwiającej podpisanie umowy w terminach określonych prawem. Spółka wskazuje, że będzie wyjaśniać okoliczności unieważnienia przetargu, a także rozważy skorzystanie z procedury odwoławczej. (RB 65/2024)

O wyborze oferty Unibep SA jako najkorzystniejszej Emitent informował w treści raportu bieżącego nr 49/2024 z dnia 31 lipca 2024 roku.

- **Zawarcie przez Unibep SA umowy na realizację zadania pn.: "Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim - zadanie 11877"**

15 października 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na wykonanie w formule "zaprojektuj i wybuduj", łącznie z uzyskaniem pozwolenia na budowę, zadania pn.: "Budowa obiektu modułowego w konstrukcji lekkiej na potrzeby pododdziału DZSW w Tomaszowie Mazowieckim - zadanie 11877". Zamawiającym jest Skarb Państwa - Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 29,9 mln zł brutto, tj. ok. 24,3 mln zł netto. (RB 67/2024)

O wyborze oferty Unibep SA informował w treści raportu bieżącego nr 58/2024 z dnia 6 września 2024 roku.

- **Zawarcie umowy na realizację zadania pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa" w województwie warmińsko - mazurskim**

21 października 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację zamówienia publicznego pn.: "Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 653 na odcinku Olecko - granica województwa". Zamawiającym jest

Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie. Wynagrodzenie Emitenta z tytułu realizacji inwestycji wynosi ok. 118,6 mln zł brutto, co stanowi równowartość ok. 96,4 mln zł netto. (RB 68/2024)

O wyborze oferty Unibep SA informował w treści raportu bieżącego nr 40/2024 z dnia 17 lipca 2024 roku.

- **Informacja dot. analizy możliwej sprzedaży spółki Unihouse SA**

24 października 2024 roku Zarząd Unibep SA zdecydował o podjęciu działań w kierunku ewentualnej sprzedaży 100% akcji Unihouse SA. Powyższa decyzja wynika z przeprowadzonego procesu analiz możliwych scenariuszy pozyskania mniejszościowego akcjonariusza lub zbycia 100% akcji Unihouse i wyrażonego niewiążąco oraz warunkowo zainteresowania nabyciem wyłącznie całości akcji Unihouse przez potencjalnych inwestorów wykazujących zainteresowanie przeprowadzeniem takiej transakcji. (RB 70/2024)

- **Wybór oferty UNIHOUSE SA w postępowaniu przetargowym na realizację budynku biurowego w Niemczech**

11 listopada 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o wyborze z tym samym dniem przez Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt jako najkorzystniejszej oferty spółki zależnej Unihouse SA w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego, którego przedmiotem jest realizacja w technologii modułowej 3-kondygnacyjnego budynku biurowego w miejscowości Tybinga w Niemczech. Cena oferty złożonej wynosi ok. 4,8 mln EUR netto, co stanowi równowartość ok. 20,6 mln PLN netto. (RB 72/2024)

- **Umowy o kredyt w rachunku bieżącym oraz o linie gwarancyjne**

- 14 października 2024 roku Unidevelopment SA dokonał z Santander Bank Polska SA przedłużenia Umowy o Multilinję w kwocie 17 mln zł. Umowę przedłużono do 14 października 2025 roku.
- 14 października Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyło z Santander Bank Polska S.A. Umowę o Multilinję w kwocie 78 mln zł do 14 października 2025 roku.
- 15 października 2024 roku Unibep SA oraz Unihouse SA przedłużyły z Santander Factoring Sp. z o.o. umowę faktoringu do dnia 14 października 2025 roku.
- 29 października 2024 roku Unibep SA przedłużył z InterRisk Towarzystwo Ubezpieczeń SA umowę generalną i udzielenie ubezpieczeniowych gwarancji kontraktowych do 24 października 2025 roku.

3. OMÓWIENIE SYTUACJI FINANSOWEJ

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

LEGENDA



Budownictwo kubaturowe



Infrastruktura



Działalność deweloperska



Budownictwo modułowe








Budownictwo energetyczno-przemysłowe

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU [TYS. PLN]

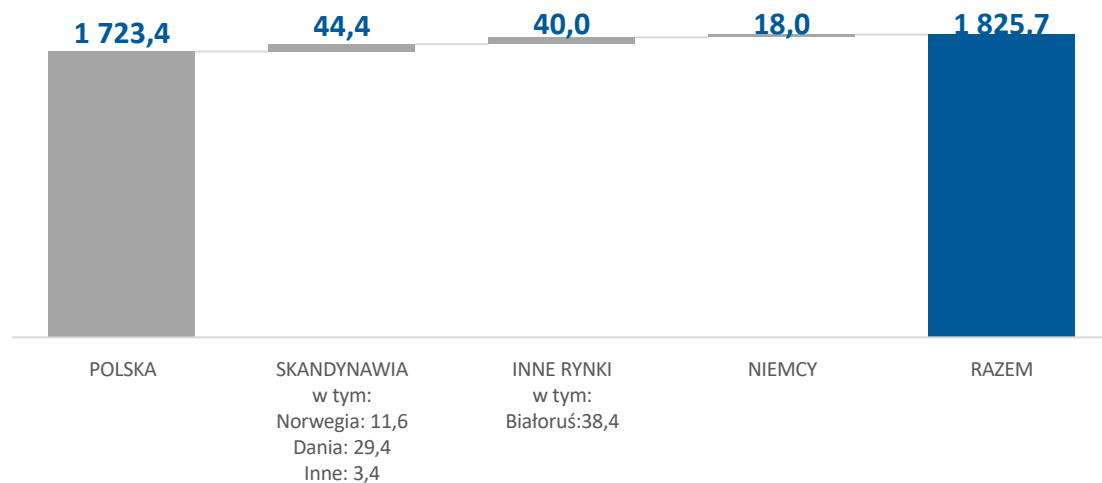
Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	795 746	423 016	244 136	125 119	279 494	-41 777	1 825 734
sprzedaż zewnętrzna	755 258	423 016	243 140	124 826	279 494		1 825 734
sprzedaż na rzecz innych segmentów	40 488	0	996	293	0	-41 777	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	762 158	389 925	169 148	118 995	302 994	-42 072	1 701 148
Zysk brutto ze sprzedaży	33 588	33 090	74 988	6 124	-23 500	296	124 585
% zysku brutto ze sprzedaży	4,22%	7,82%	30,72%	4,89%	-8,41%	-0,71%	6,82%
Koszty sprzedaży							8 677
Koszty zarządu							63 613
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							106 833
Zysk z działalności operacyjnej							159 128
Przychody finansowe, w tym:							9 534
- przychody odsetkowe	1 019	27	486	22	0		1 554
Koszty finansowe, w tym:							37 884
- koszty odsetkowe	4 729	3 351	8 043	1 238	3 277		20 638
Oczekiwane straty kredytowe							-561
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							90
Zysk przed opodatkowaniem							131 428
Podatek dochodowy							25 399
Zysk netto							106 029

SKONSOLIDOWANA SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU [TYS. PLN]

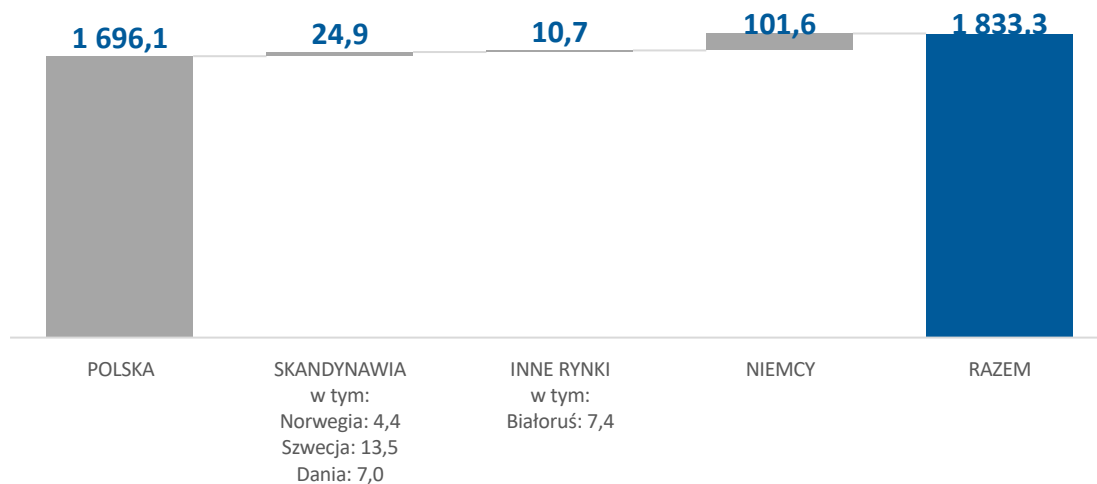
Wyszczególnienie						Korekty sprzedaży na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej Grupy
Przychody z umów z klientami	867 718	251 913	209 841	168 981	430 148	-95 294	1 833 305
sprzedaż zewnętrzna	774 403	251 913	208 908	167 933	430 148		1 833 305
sprzedaż na rzecz innych segmentów	93 315	0	932	1 047	0	-95 294	0
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	862 923	246 791	158 430	187 583	414 209	-82 946	1 786 990
Zysk brutto ze sprzedaży	4 795	5 122	51 411	-18 602	15 938	-12 348	46 315
% zysku brutto ze sprzedaży	0,55%	2,03%	24,50%	-11,01%	3,71%	12,96%	2,53%
Koszty sprzedaży							7 330
Koszty zarządu							42 071
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej							1 986
Zysk z działalności operacyjnej							-1 100
Przychody finansowe, w tym:							14 047
- przychody odsetkowe	235	569	378	-2	495		1 675
Koszty finansowe, w tym:							30 305
- koszty odsetkowe	9 599	1 533	4 488	2 080	143		17 843
Oczekiwane straty kredytowe							4 109
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności							-145
Zysk przed opodatkowaniem							-21 612
Podatek dochodowy							-4 146
Zysk netto							-17 467

Informacja o obszarach geograficznych – dane Grupy Kapitałowej

PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU [MLN PLN]



PRZYCHODY OD KLIENTÓW ZEWNĘTRZNYCH – OKRES ZAKOŃCZONY 30 WRZEŚNIA 2023 ROKU [MLN PLN]



3.2. CZYNNIKI WPŁYWAJĄCE NA WYNIKI FINANSOWE GRUPY

Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

Działalność **Grupy Kapitałowej** w analizowanym okresie I-IIIQ 2024 roku pozwoliła osiągnąć przychody z podstawowej działalności na poziomie 1.825,7 mln zł, co oznacza niewielki spadek o 0,4% w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego roku, który w największym stopniu dotyczył segmentu:

- **budownictwa modułowego** (tj. działalność spółki zależnej Unihouse S.A. wraz z pojedynczymi transakcjami eksportowymi Emitenta) (spadek o 26,0% r/r),
- **budowlanego** (spadek o 3,3%), który ujmuje łącznie obszary: energetyczno - przemysłowy, kubaturowy oraz infrastrukturalny. Zmiany poziomów przychodów zrealizowanych w okresie I-IIIQ 2024 roku wobec danych analogicznych za okres poprzedniego roku wg segmentów działalności przedstawiają się następująco:
 - sektor energetyczno-przemysłowym (spadek o 35,0% r/r)
 - sektor kubaturowy (spadek o 8,3% r/r),
 - sektor infrastruktury (wzrost o 67,9% r/r)

Jednocześnie wzrost obrotów wykazał **segment deweloperski** (wzrost o 16,3% r/r).

W analizowanym okresie I-IIIQ 2024 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła zysk operacyjny w wysokości 159,1 mln zł. W porównaniu z rokiem ubiegłym, w którym odnotowano stratę operacyjną w wysokości 1,1 mln zł, stanowi to pozytywne odchylenie o ok. 160 mln zł.

Ważnym czynnikiem wpływającym na ww. wyniki finansowe jest efekt jednorazowych zdarzeń związanych z przekwalifikowaniem i wyceną gruntów należących do spółek zależnych Unidevelopment S.A., o którym Zarząd Emitenta informował w raporcie bieżącym nr 18/2024. Zarząd Unidevelopment S.A. podjął decyzję o zaprzestaniu prac przygotowujących wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymania tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości

rynkowej. Decyzja ta wiązała się z dokonaniem przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz ich wyceny do wartości godziwej. Dodatni wpływ dokonanych operacji na prezentowane wstępne wyniki okresu I-IIIQ 2024 r. jest następujący:

- zysk z działalności operacyjnej: 103,2 mln zł
- zysk netto: 83,6 mln zł
- zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej: 48,1 mln zł

[mln PLN]			r/r	z wyłączeniem wpływu efektu ww. przeszacowania sprzedaży
	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023		I-IIIQ 2024
Przychody netto ze sprzedaży	1 825,7	1 833,3	-0,4%	1 825,7
Zysk brutto ze sprzedaży	124,6	46,3	169%	125,5
EBIT (wynik na działalności operacyjnej)	159,1	-1,1		55,9
Zysk netto	106,0	-17,5	707%	22,4
Zysk netto jednostki dominującej	46,5	-30,5	252%	-1,6

Zarząd Emitenta pragnie wskazać, że zyski operacyjne Grupy Kapitałowej, oczyszczone z wpływu ww. efektu, stanowią ok. 55,9 mln zł. Wobec strat odnotowanych w IV kwartale 2023 roku w dwóch obszarach działalności Grupy Kapitałowej, tj. segmencie budowlanym oraz segmencie modułowym, których przyczyny zostały szczegółowo opisane z sprawozdaniu za 2023 rok, stanowi to bardzo istotny krok w procesie poprawy rentowności operacyjnej Grupy Kapitałowej. Dynamika tego zjawiska jest lepsza od założeń zarysowanych w sprawozdaniu za 2023 rok, które zostało opublikowane w dn. 18 kwietnia 2024 roku.

Oprócz jednorazowego wpływu ww. zjawiska na analizowany poziom zysku operacyjnego wpływ miały wyniki wypracowane w ciągu bieżącego roku w poszczególnych segmentach działalności, o których mowa w dalszej części materiału.

W okresie I-IIIQ 2024 roku Grupa Kapitałowa odnotowała wzrost w pozycji „koszty zarządu”, które wskazują zmianę o 21,5 mln zł w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Zmiana ta została spowodowana z jednej strony przez rosnący poziom zatrudnienia oraz wynagrodzeń (w ślad za regulacjami płacowymi dokonanymi tak w ciągu 2023 roku, jak również w 2024 roku), ale również w wyniku wyodrębnienia i reklasyfikacji kosztów zespołów wsparcia produkcji, które od początku 2024 roku są ujmowane i kontrolowane jako koszty ogólne prowadzonej przez Grupę Kapitałową działalności gospodarczej. W wyniku przeglądu wszystkich pozycji kosztowych Zarząd Emitenta dokonał zmian struktury organizacyjnej i dostosował ją do aktualnych zadań i obowiązków stojących przed szeroko rozumianymi działami wsparcia, co miało miejsce od początku bieżącego roku. Obecnie zespoły wsparcia budów jako zespoły posiadające cechy działów usług wspólnych podlegają klasyfikacji do kosztów ogólnych zarządu, a w 2023 roku częściowo były umieszczone w strukturach poszczególnych segmentów działalności jako koszty ogólne tych segmentów. Nowa klasyfikacja pozwala na uzyskanie efektu synergii, co ma miejsce od początku bieżącego roku, zaś efekt ten będzie w dalszym ciągu oddziaływał pozytywnie w kolejnych okresach na osiągnięte wyniki operacyjne przy porównywaniu do wyników operacyjnych osiągniętych w analogicznych okresach poprzedniego roku.

Oprócz czynników operacyjnych wskazanych powyżej wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej miał również wynik na działalności finansowej (pogorszenie o ok. 7 mln zł r/r) głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych oraz zmian w odpisach na należności i wycenie instrumentów finansowych.

W rezultacie ww. czynników zysk netto Grupy Kapitałowej ukształtował się na poziomie o ok. 123,5 mln zł wyższym niż przed rokiem, zaś różnica między zyskiem netto Grupy Kapitałowej, a zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom spółki dominującej wynika z kontraktów realizowanych w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Emitenta.

Zarząd Emitenta przy obecnym stanie wiedzy nie widzi ryzyka dla kontynuacji działalności Emitenta, którego sytuacja płynnościowa pozostaje zrównoważona, zaś wskaźniki rentowności wskazują na konsekwentną poprawę. Na koniec III kwartału 2024 roku stan środków pieniężnych w Grupie Kapitałowej wynosił 138,8 mln zł, wobec 137,9 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Pozycja ta neutralizuje zadłużenie finansowe, które wg stanu na 30 września 2024 roku wyniosło 360,9 mln zł (bez uwzględnienia długu z tytułu najmu długoterminowego liczonego wg MSSF 16), wobec 286,5 mln zł w analogicznym okresie ubiegłego roku. W rezultacie, dług finansowy netto wg stanu na 30 września 2024 roku wzrósł do 222,2 mln zł, wobec 148,6 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku (wzrost o 73,5 mln zł), co jest zgodne z przewidywaniami i wynika ze zmiany struktury finansowania działalności w segmencie Budowlanym. Zdynalizowana, w bieżącym roku, działalność w segmencie Infrastruktury w porównaniu z rokiem ubiegłym, powoduje wyższe potrzeby finansowania tzw. „kamieni milowych” (zjawisko związane z koniecznością finansowania wykonanych prac budowlanych, które podlegają rozliczeniu z zamawiającymi w kilkumiesięcznych interwałach zgodnie z uwarunkowaniami opisanymi w Specyfikacjach Istotnych Warunków Zamówień publicznych realizowanych kontraktów).

Jednocześnie Zarząd pragnie wskazać na wyniki finansowe osiągnięte za okres III kwartału 2024 zakończony 30 września 2024 roku wobec analogicznego okresu poprzedniego roku. Dane te ukazują na wyraźną poprawę rentowności Grupy Kapitałowej, co jest rezultatem wielu działań zapoczątkowanych od początku bieżącego roku przez Zarządy spółek, stanowiące Grupę Kapitałową Unibep.

Segment budowlany

W okresie I-IIIQ 2024 roku w **segmencie budowlanym**, obejmującym sektory budownictwa **energetyczno-przemysłowego, kubaturowego oraz infrastruktury**, przychody ze sprzedaży wyniosły 1.498,3 mln zł (spadek o 3,3% r/r).

W największym stopniu na spadek ten wpłynęły negatywne odchylenia odnotowane w sektorze **energetyczno – przemysłowym** (spadek o 35,0% r/r), które spowodowane są zakończeniem w bieżącym roku niektórych kontraktów, dla których kulminacja procesów budowlanych przypadła na analogiczny okres ubiegłego roku. Z drugiej zaś strony niska kontraktacja w bieżącym roku oraz późnienia w podpisaniu przez zamawiających niektórych zleceń wygranych przez Grupę Kapitałową jeszcze w II kwartale 2024 roku opóźniło moment i skalę przerobów budowlanych na nowouruchomionych kontraktach.

Warto wskazać, że obszar ten, który rozpoczął formalnie swoją działalność relatywnie niedawno (w I kwartale 2022 roku), praktycznie w ciągu całego 2023 roku dynamizował swoją działalność poprzez wzmożoną kontraktację i akwizycję, pochodzącą jeszcze z 2022 roku i kontynuowaną w roku ubiegłym. Obecne działania Grupy Kapitałowej w tym segmencie są wyważone, a podpisywane kontrakty i zlecenia mają charakter selektywny, zaś zaprezentowane wyżej odchylenie w poziomach sprzedażowych wynika głównie z efektu wysokiej bazy porównawczej 2023 roku. Jest to wpisane w średnioterminową strategię, która została zarysowana w informacji publicznej we wcześniejszych komentarzach Zarządu, a która dotyczy budowania trwałej poprawy rentowności operacyjnej całego segmentu budowlanego Grupy Kapitałowej. Dlatego analizując dane za okres I-IIIQ 2024 roku, jak również dane w kwartałach kolejnych w porównaniu do analogicznych okresów poprzedniego roku, ważnym czynnikiem wyjaśniającym odchylenia będzie właśnie ww. efekt wysokiej bazy.

Na uwagę zasługuje poziom kontraktacji w segmencie energetycznym, która w analizowanym okresie 3 kwartałów 2024 wyniosła 270 mln zł (o podpisanych kontraktach Zarząd informował w raportach bieżących w ciągu analizowanego okresu). Stanowi to istotny krok w realizacji strategii zarysowanej przez Zarząd na początku bieżącego roku, a polegającej na zdynamizowaniu działalności Grupy Kapitałowej właśnie w ramach tego obszaru rynku budowlanego.

Zrealizowane przychody ze sprzedaży odnotowane w okresie I-IIIQ 2024 roku dla budownictwa **kubaturowego** wskazują na odchylenia wobec danych porównywalnych za analogiczny okres poprzedniego roku (spadek o 8,3% r/r). Obszar ten obejmuje zarówno działalność w kraju, jak również na rynkach wschodnich, gdzie w 2023 roku Grupa Kapitałowa rozpoczęła realizację budowy Ambasady RP w Mińsku, a w II kwartale 2024 roku rozpoczęła realizację przejścia granicznego „Szebinie” na granicy ukraińsko – polskiej po stronie ukraińskiej, tj. kontraktu podpisanego w bieżącym roku, dzięki któremu Grupa Kapitałowa na nowo zaznaczyła swój gospodarczy byt na rynku ukraińskim. Zarząd pragnie wskazać, że w ramach segmentu kubaturowego w kraju, podobnie jak w przypadku obszaru energetyczno - przemysłowego w zakresie kontraktacji i akwizycji, realizowana jest tutaj strategia „selektywności”, dzięki której pozyskiwane do realizacji są kontrakty o bezpiecznych poziomach szacowanej rentowności operacyjnej. Przyczyni się do dalszej i trwałej poprawy rentowności całego segmentu budowlanego Grupy Kapitałowej w kolejnych okresach w porównaniu z analogicznymi okresami poprzedniego roku.

W ramach całego segmentu **budowlanego** bardzo mocny wzrost przychodów ze sprzedaży (wzrost o 67,9% r/r) Grupa Kapitałowa odnotowała w obszarze **infrastruktury**. Jest to spowodowane faktem realizacji kontraktów w formule „zaprojektuj i wybuduj”, co wydłuża moment rozpoczęcia prac budowlanych. Obecnie na wielu kontraktach podpisanych jeszcze w 2023 roku trwają takie właśnie prace projektowe. Znacząca jednak ich część weszła w fazę realizacji, co pozwoliło na odnotowanie wyżej wskazanych wzrostów wobec danych odnotowanych w analogicznym okresie ubiegłego roku.

W rezultacie ww. czynników łączne przychody ze sprzedaży segmentu budowlanego osiągnięte w analizowanym okresie 3 kwartałów 2024 roku były niższe jedynie o 3,3% w porównaniu z rokiem ubiegłym. Z kolei osiągnięty w okresie 3 kwartałów 2024 roku zysku brutto ze sprzedaży wskazuje na wyraźną tendencję rosnącą tak w wartościach absolutnych jak też w wartościach relatywnych w porównaniu do danych za 2023 rok. W bieżącym roku segment budowlany osiągnął poziom 43,2 mln zł wobec 25,9 mln zł (wzrost o 67%).

W okresie 3 kwartałów 2023 roku wyniki tego segmentu w niektórych przypadkach zawierały już rezerwy na szacowane straty kontraktowe, będące konsekwencją materializacji presji inflacyjnej oraz braku możliwości stosownej i adekwatnej rewaloryzacji podpisanych kontraktów (szczególnie kontraktów prywatnych). Skutkiem tego stała się konieczność stopniowego przeszacowania w dół prognozowanej rentowności realizowanych kontraktów, którego kulminacja wystąpiła w IV kwartale 2023 roku.

W bieżącym roku, pomimo, że zjawisko to wystąpiło w okresie I półrocza 2024 roku, a związane było z pogorszeniem wyników w stosunku do wcześniejszych szacunków na kontraktach, na których prace budowlane podlegały finalizacji (Zarząd Grupy Kapitałowej informował o tym fakcie w sprawozdaniu za I półrocze 2024 roku), to jednak w całym analizowanym okresie 3 kwartałów 2024 roku jego skala była zdecydowanie mniejsza niż przed rokiem.

Na uwagę zasługuje też fakt, że od początku bieżącego roku Zarząd Grupy Kapitałowej zapoczątkował szereg działań organizacyjnych, które pozwalają na poprawę rentowności operacyjnej na niektórych realizowanych kontraktach, zaś z drugiej strony selektywne podejście do kontraktacji pozawala na zdecydowaną i konsekwentną poprawę jakości realizowanego portfela zamówień. W rezultacie, analizując

wyodrębnione dane wynikowe w zakresie Zysku Brutto ze Sprzedaży dla segmentu budowlanego za okres III kwartału 2024 roku zarysowuje się zdecydowana poprawa w porównaniu do analogicznego okresu 2023 roku:

	IIIQ 2024	IIIQ 2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	538,2	577,5	-39,3	-6,8%
Zysk brutto ze sprzedaży	32,0	-0,5	32,5	
% sprzedaży	5,9%	-0,1%		6,0p.p.

Wspomniana powyżej przecena szacunków wyników kontraktów ze stratami wynika z tzw. „zasady ostrożności wyceny kontraktów budowlanych”. Straty te obciążają jednorazowo wyniki poprzez utworzenie stosownych rezerw w danym okresie sprawozdawczym, z neutralnym wynikowo wpływem na kolejne okresy.

W bieżącym roku zjawisko to miało miejsce w I półroczu 2024 roku i w zdecydowanej większości kontraktów dotyczyło tych, które pozostawały w procesie ostatecznych odbiorów robót budowlanych. Zarząd pragnie przy tym wskazać, że kontrakty z rozpoznaną w ten sposób stratą na poziomie zysku brutto ze sprzedaży ostatecznie zakończyły lub będą kończyć aktywność budowlaną w bieżącym roku, co oznacza, że jakość portfela zamówień, który przypada do realizacji w kolejnych okresach stopniowo i konsekwentnie ulega poprawie.

W rezultacie wyższej wskazanych zjawisk rentowność brutto ze sprzedaży za okres 3 kwartałów 2024 roku uległa poprawie, wskazując wzrost z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wys. +1,7% do poziomu +2,9%, w tym:

- dla sektora energetyczno-przemysłowego: spadek marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 3,7% do poziomu straty brutto ze sprzedaży -8,4% - spowodowany przeszacowaniem w dół szacunków rentowności na kontraktach, które w bieżącym roku skończyły lub finalizują prace budowlane,
- dla sektora kubaturowego (kraj i eksport): wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 0,6% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 4,2% - spowodowany poprawą jakości portfela zamówień oraz przeszacowaniem w górę szacunków rentowności niektórych kontraktów, które są potwierdzone stosownymi umowami z zamawiającymi,
- dla sektora infrastruktury: wzrost marży brutto ze sprzedaży z poziomu zysku brutto ze sprzedaży w wysokości 2,0% do poziomu zysku brutto ze sprzedaży 7,8% - spowodowany ogólną poprawą jakości portfela zamówień.

Na uwagę zasługuje również fakt, że w okresie I-IIIQ 2024 roku w ramach segmentu **budowlanego** Grupa Kapitałowa pozyskała do realizacji kontrakty o łącznej wartości ponad 1,3 mld zł, wobec 1,2 mld zł za analogiczny okres poprzedniego roku. Tym samym portfel zleceń tego segmentu do realizacji na kolejne okresy osiągnął wartość ponad 3,4 mld zł, jest to wzrost o ok. 17% wobec wysokości portfela zleceń notowanego w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Segment deweloperski

Przychody ze sprzedaży segmentu **deweloperskiego** za 3 kwartały 2024 roku wyniosły 244,1 mln zł wobec 209,8 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Wzrost przychodów tego segmentu działalności o ok. 16,3% r/r był zgodny z założeniami wynikającymi z harmonogramów realizowanych projektów deweloperskich. W okresie 9 miesięcy 2024 przekazano klientom mieszkania na bardziej rentownych

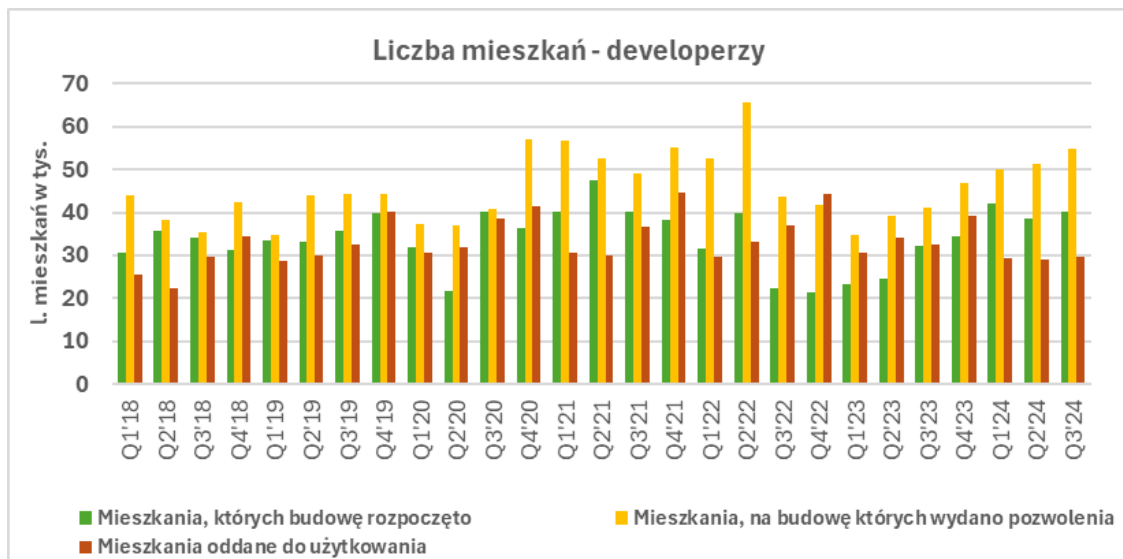
projektach (w tym w Poznaniu), niż to miało miejsce w analogicznym okresie 2023 roku, o czym świadczy uzyskany zysk brutto ze sprzedaży w wysokości 30,7% wobec 24,5% za 3 kwartały 2023 roku.

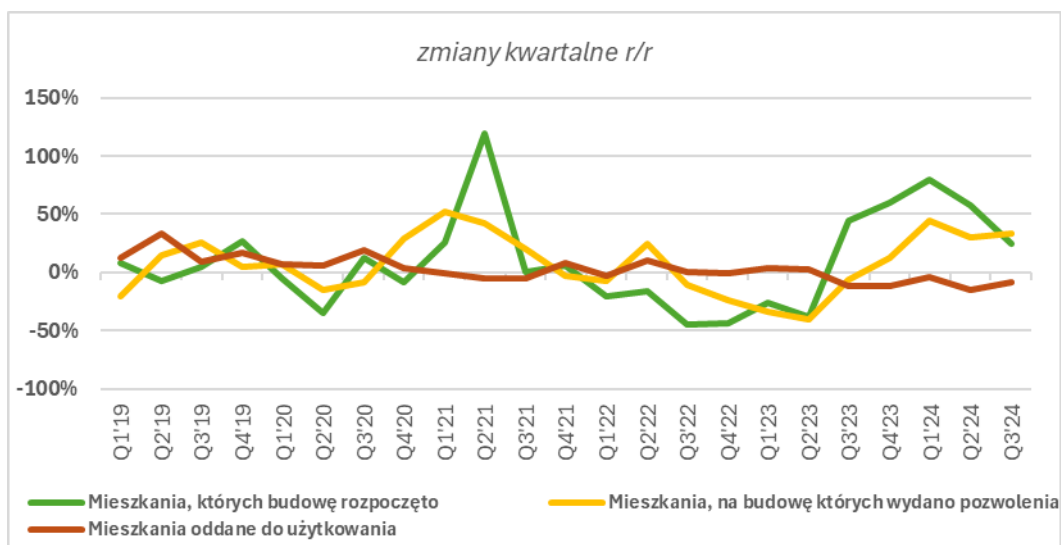
W wynikach tego segmentu w okresie 9 miesięcy 2024 roku Grupa Kapitałowa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 386 lokali w porównaniu do sprzedaży 441 lokali w analogicznym okresie 2023 roku. Na wyżej wspomniany wynik finansowy wpływają głównie protokolarne przekazania mieszkań na projekcie realizowanym w formule wspólnego przedsięwzięcia Fama Jeżyce 3 w Poznaniu, w ramach którego przekazano 330 mieszkań oraz na osiedlach: Osiedle Idea Venus i Osiedle Idea Ogrody w Radomiu i Pauza Ochota w Warszawie.

W tym samym czasie sprzedaż deweloperska osiągnęła wolumen 171 mieszkań (w tym 50 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w porównaniu z 309 lokalami (w tym 161 w ramach wspólnych przedsięwzięć) z analogicznego okresu 2023 roku.

Na wielkość ww. sprzedaży deweloperskiej wpłynął harmonogram realizacji inwestycji spółek z Grupy Unidevelopment oraz warunki popytowe i ogólny negatywny klimat rynkowy. Obecnie, aura inwestycyjna na rynku deweloperskim jest bardzo słaba. Polacy wstrzymują się z decyzjami zakupowymi, a brak programu wsparcia budownictwa mieszkaniowego pogłębia ten efekt szczególnie w segmencie popularnym, stanowiącym historycznie istotną bazę działalności deweloperskiej Grupy Kapitałowej.

Aktualną koniunkturę na rynku deweloperskim w segmencie developerów obrazują poniższe wykresy:





Jak wskazano powyżej dynamika ilości mieszkań, które oddano do użytkowania praktycznie od III kwartału 2023 pozostaje negatywna (r/r), z bardzo mocnym spadkiem w II kwartale 2024 roku (-14,7% r/r) i III kwartale 2024 roku (-8,9%).

Uwagę przykuwa fakt, że pomimo słabej koniunktury rynkowej deweloperzy od kilku kwartałów pozostają aktywni w zakresie przygotowań nowych inwestycji i ilości mieszkań, na których wydano pozwolenia. Świadczy to jednak, o tym, że istnieje spore ryzyko, że o ile słaba koniunktura rynkowa nie ulegnie poprawie już w IV kwartale bieżącego roku można oczekiwać odwrócenia się tego trendu, szczególnie, że dane za wrzesień 2024 roku wskazują spadek w ilości takich mieszkań z 18,8 tys. w sierpniu 2024 roku do 16,1 tys. we wrześniu 2024 roku (spadek o 14,3% m/m), zaś mieszkań budowę których rozpoczęto odpowiednio z 12,8 tys. w sierpniu 2024 roku do 11,8 tys. we wrześniu 2024 roku (spadek o 7,9% m/m)

Na zdecydowaną poprawę koniunktury przyjedzie nam poczekać, jak wskazują analitycy, przynajmniej do połowy przyszłego roku. Jednakże w ramach swoich realizowanych inwestycji Grupa Unidevelopment odnotowuje niewielką poprawę w aktywności klientów oraz wzrost liczby zawieranych umów rezerwacyjnych od początku IV kwartału 2024 roku. W omawianym okresie Grupa Unidevelopment rozszerzyła ofertę o mieszkania w nowej inwestycji na rynku warszawskim, jak również kontynuuje przygotowania do realizacji kolejnych planowanych projektów deweloperskich pozwalających na komercjalizację kolejnych elementów banku ziemi.

W wyniku procesu agregacji danych finansowych prezentowane dane finansowe za 9 miesięcy 2024 roku wskazują, że Grupa Unidevelopment wypracowała zysk operacyjny w analizowanym okresie w wysokości 165,7 mln zł w porównaniu z 35,9 mln zł odnotowanym w analogicznym okresie poprzedniego roku.

Największy wpływ na poziom zysku operacyjnego za 3 kwartały 2024 roku miała decyzja Grupy Unidevelopment o zaprzestaniu prowadzenia prac deweloperskich na wybranych nieruchomościach gruntowych oraz utrzymywaniu tych nieruchomości w celu wzrostu ich wartości. Skutkiem tej decyzji było przekwalifikowanie ww. nieruchomości na nieruchomości inwestycyjne i tym samym ich wycena do wartości godziwej. Ponadto podjęto działania zmierzające do sprzedaży części banku ziemi w transakcjach bezpośrednich, co zaowocowało w II kwartale 2024 roku sprzedażą nieruchomości przy ul. Coopera w Warszawie.

Segment modułowy

Za 3 kwartały 2024 roku **segment modułowy** realizowany i nadzorowany przez Unihouse SA uzyskał przychody ze sprzedaży na poziomie ok. 126 mln zł, tj. ponad 43 mln zł niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego (spadek o 25,7%). Zaś niewielka strata z działalności operacyjnej została odnotowana na poziomie -1,1 mln zł i tym samym była zdecydowanie niższa (o ponad 23 mln zł) w porównaniu z zeszłym rokiem.

Na obecny poziom sprzedaży oraz osiągnięte wyniki miały wpływ decyzje Unihouse SA podjęte na przełomie III oraz IV kwartału 2023 roku. Dokonano wówczas szeregu czynności reorganizacyjnych, dostosowujących poziom mocy produkcyjnych zakładu w Bielsku Podlaskim do bieżących warunków ekonomicznych i rynkowych. Dziś ma swoje odzwierciedlenie z jednej strony w niższej sprzedaży, ale co ważniejsze w zdecydowanie lepszej rentowności na poziomie EBIT. Wolumen produkcji Unihouse SA za trzy kwartały 2024 roku wyniósł 9.877 m² (spadek o ok. 59% r/r), czego główne przyczyny to:

- a) recesja na rynku niemieckim,
- b) słaba kondycja rynku norweskiego stanowiącego historycznie trzon działalności, spowodowana trudnościami w pozyskaniu optymalnych rentownościowo kontraktów, w obliczu aprecjacji PLN o prawie 6% względem początku roku 2024,
- c) wciąż niedostateczna aktywność polskich inwestorów i zamawiających w tej dziedzinie budownictwa modułowego.

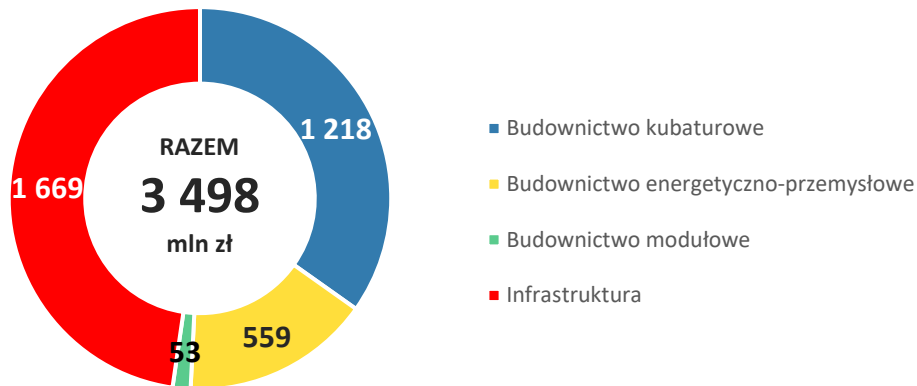
Niemniej od początku 2024 roku Zarząd Unihouse SA, realizując swoje działania w tym segmencie rynku, intensywnie rozwija proces penetracji rynków polskiego i skandynawskiego, co przełożyło się na pozyskanie 8 kontraktów na ww. rynkach. Kontynuowane też są prace na rynku niemieckim. Zarząd pragnie wskazać, że pomimo znacznego spadku produkcji r/r podmiot ten w dalszym ciągu realizuje kontrakty podpisane w poprzednich okresach, osiągając przy tym dodatni poziom EBITDA. Ponadto w omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł ok. 77 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień do realizacji w kolejnych okresach o wartości ok. 53 mln zł.

Poziom kontraktacji za 3 kwartały 2024 roku był niższy od ubiegłego roku o ok. 59%, jednakże po dniu bilansowym podpisane zostały dwa kontrakty na łączną wartość ok. 35 mln zł, a w przygotowaniu i opracowaniu jest kilka kolejnych ważnych kontraktów na rynku polskim i niemieckim, które będą rozstrzygane w na przełomie roku 2024 i 2025. Zarząd Unihouse S.A. dobrze ocenia perspektywy związane z koncentracją działań akwizycyjnych na rynku polskim oraz rynku niemieckim, na którym marka Unihouse SA jest już znana. W obszarze projektów do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości prawie 314 mln zł.

Informacje dodatkowe do segmentów działalności

W okresie I-IIIQ 2024 roku Grupa Kapitałowa Unibep pozyskała w ramach segmentu budowlanego kontrakty o łącznej wartości ok. 1.346 mln zł oraz w segmencie modułowym 77 mln zł. Tym samym portfel do realizacji od IV kwartału 2024 roku wynosi ok. 3,5 mld zł.

PORTFEL ZLECEŃ SEGMENTU BUDOWLANEGO I MODUŁOWEGO DO REALIZACJI OD 32024



Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
Unibep SA

Budownictwo kubaturowe realizowane jest przez Jednostkę Dominującą. Jest to największy obszar działalności Grupy Kapitałowej generujący w okresie I-IIIQ 2024 roku ponad 40% łącznych skonsolidowanych przychodów. Główny zakres działalności obejmuje budownictwo obiektów mieszkalnych (ok. 80% w sprzedaży obszaru za I-IIIQ 2024 roku).

[mln PLN]	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo kubaturowe	795,7	867,7	-72	-8,3%
- mieszkaniowe	635,0	704,0	-69	-10%
- nie mieszkaniowe	160,7	163,7	-3	2%

Na dzień 30 września br. portfel zleceń do realizacji w okresie od IV kwartału 2024 roku wynosi ponad 1,2 mld zł. Od początku roku 2024 roku do realizacji pozyskano siedem kontraktów na łączną wartość 414 mln zł, w tym cztery kontrakty z budownictwa niemieszkaniowego i trzy z obszaru mieszkaniowego. Zgodnie z zapowiedziami, Zarząd Jednostki Dominującej na bieżąco aktualizuje swoje podejście do kontraktacji i koncentruje starania na świadomym dobieraniu do portfela nowych zamówień charakteryzujących się optymalnymi wskaźnikami rentowności operacyjnej.

[mln PLN]	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	795,7	867,7	-72	-8,3%
Zysk brutto ze sprzedaży	33,6	4,8	28,8	600%

Pod względem przychodów ze sprzedaży za trzy kwartały 2024 roku ich poziom był o 13% niższy niż przed rokiem. Wyższa natomiast jest wypracowana marża brutto ze sprzedaży, w związku z procesem szacowania rentowności całkowitej kontraktów realizowanych, w rezultacie czego w niektórych przypadkach została ona przeszacowaniem w górę w ślad za pozyskanymi waloryzacjami od zamawiających, co skutecznie

neutralizuje kontrakty przechodzące z zeszłego roku, które charakteryzują się niską bądź ujemną rentownością.



Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE
 Unibep SA

Budownictwo energetyczno-przemysłowe za trzy kwartały 2024 roku wygenerowało 15% przychodów ze sprzedaży w ramach Grupy Unibep. Podobnie jak w roku ubiegłym w strukturze przychodów dominują projekty określone jako przemysłowe.

[mln PLN]	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	Odchylenie	r/r
Budownictwo energetyczno-przemysłowe	279,5	430,1	-150,6	-35%
- Budynki przemysłowe i magazynowe	157	345	-188	-55%
- Obiekty inżynierii lądowej i wodnej pozostałe	123	85	38	44%

W okresie I-IIIQ 2024 roku Spółka pozyskała zamówienia na wartość 207 mln zł, zaś portfel zleceń do realizacji od IV kwartału 2024 roku wynosi 559 mln zł. Obecnie w tzw. „poczekalni” są kontrakty z dużą szansą na podpisanie w kolejnych okresach o łącznej wartości ok 110 mln zł.

Emitent nie zmienia swego podejścia i podobnie ja w przypadku budownictwa kubaturowego, realizowana jest strategia „selektywności”, dzięki której dąży do pozyskiwania do realizacji kontraktów o bezpiecznych poziomach szacowanej rentowności operacyjnej oraz do pozyskania kontraktów zaawansowanych technologicznie. Są to w tym przypadku kontrakty w sektora energetycznego, który charakteryzuje się wyższą rentownością operacyjną ze względu na wysoką rentowność prac technologicznych, które oprócz prac stricte budowlanych zajmują kluczowe miejsce w strukturze kontraktów.

[mln PLN]	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	Odchylenie	r/r
Przychody netto ze sprzedaży	279,5	430,1	-150,6	-35%
Zysk brutto ze sprzedaży	-23,5	15,9	-39,4	-248%

Wyniki analizowanego okresu odbiegają negatywnie względem uzyskanych w analogicznym okresie roku poprzedniego. Obszar energetyczno-przemysłowy w roku 2023 dotknięty podobne zjawiska jak obszar budownictwa kubaturowego. W konsekwencji został on obciążony zdarzeniami o charakterze jednorazowym tj. rezerwami na przewidywane straty kontraktowe, które obciążły wyniki 2023 roku. W bieżącym roku są więc one neutralne wynikowo, na poziomie marży brutto ze sprzedaży.

Istotnym zdarzeniem wpływającym na wysokość straty brutto ze sprzedaży pozostaje obustronne odstąpienie od realizacji umowy z Umicore Battery Materials Poland sp. z o.o. z siedzibą w Radzikowicach, o czym Emitent informował w sprawozdaniu minionych sprawozdaniach finansowych oraz raportach bieżących nr 10/2024 i 11/2024. Zdecydowana większość ryzyka z tym związana uwzględniona została w wynikach roku 2023, jednak w rezultacie konieczności dokończenia prac zinwentaryzowanych na przedmiotowej budowie, konieczne było ich kontynuowanie do końca III kwartału 2024, co skutkowało koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów.

Odłącznym zagadnieniem wpływającym negatywnie na wyniki brutto ze sprzedaży w analizowanym okresie 3 kwartałów 2024 roku była konieczność poniesienia dodatkowych kosztów i przeszacowania w dół

rentowości kontraktów, które zakończyły proces budowlany w bieżącym roku lub zakończą go do końca 2024 roku. Warto przy tym wskazać, że w ślad za faktem selektywnej i ograniczonej kontraktacji w całym analizowanym okresie 3 kwartałów 2024 roku oraz opóźnienia przez inwestorów podpisania nowych kontraktów wygranych przez Grupę Kapitałową jeszcze w II kwartale 2024 roku, przychody z realizacji nowopozyskanego „zdrowego” portfela zamówień będą oddziaływać pozytywnie w sposób istotny na wyniki segmentu energetyczno–przemysłowego dopiero od I kwartału 2025 roku.



Segment BUDOWLANY
Obszar: INFRASTRUKTURA
 Unibep SA

W okresie 3 kwartałów 2024 roku segment Infrastruktury wygenerował 23% łącznych przychodów ze sprzedaży Grupy Kapitałowej, osiągając jednocześnie o 68% wyższe przychody ze sprzedaży niż w analogicznym okresie roku poprzedniego.

W okresie I-IIIQ 2024 roku Spółka pozyskała zamówienia na wartość ok. 663 mln zł, zaś portfel zleceń do realizacji od IV kwartału 2024 roku wg stanu na 30 września br. wynosi ok. 1.669 mln zł. Ponadto po dniu bilansowym pozyskano kolejny kontrakt na wartość ok. 96,4 mln zł.

[mln PLN]	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	Odchylenie	r/r
Infrastruktura	423,0	251,9	171,1	68%
- autostrady, drogi ekspresowe, ulice i drogi pozostałe	414	236	178	75%
- mosty, wiadukty i estakady, tunele i przejścia nadziemne i podziemne	9	16	-6	-41%

Wyższej sprzedaży w okresie sprzyjały warunki pogodowe, szczególnie korzystne w okresie I kwartału 2024, a dodatkowo intensyfikacja prac na kontraktach pozyskanych we wcześniejszych okresach do realizacji w formie „projektuj i buduj”.

[mln PLN]	1H 2024	1H 2023	Odchylenie	r/r
Infrastruktura	423,0	251,9	171,1	68%
Zysk brutto ze sprzedaży	33,1	5,1	28,0	549%

Infrastruktura podobnie jak inne segmenty uległa w roku 2023 presji inflacyjnej wobec bezprecedensowych zmian niektórych pozycji kosztowych, w tym kosztów robocizny oraz cen piasku i asfaltu, które stanowią kluczową bazę materiałową. Niektóre z posiadanych kontraktów mają klauzule waloryzacyjne, które w części równoważą straty z tytułu wzrostu cen. Skala zdarzeń jednorazowych skutkująca utworzeniem stosownych rezerw była w roku 2023 niższa niż w innych obszarach. Dlatego też udział kontraktów, które w roku 2024 nie kontrybuują pozytywnie koszty ogólne tego obszaru jest niewielki. Znacząca większość realizowanego portfela zamówień charakteryzuje się dodatnią rentownością na poziomie zysku ze sprzedaży.


Segment
DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

Spółki z Grupy Unidevelopment podpisały przez 9 miesięcy 2024 roku 171 umów deweloperskich, a 386 mieszkań przekazały swoim klientom, z tego w ramach projektów JV odpowiednio 50 i 330.

WOLUMEN SPRZEDAŻY MIESZKAŃ ZA OKRES 1-3Q 2024

Rynek	Sprzedaż deweloperska		Przekazania klientom	
	1-3Q 2024	1-3Q 2023	1-3Q 2024	1-3Q 2023
Rynek warszawski	28	54	19	84
Rynek poznański	50	161	330	270
Rynek radomski	56	94	37	87
Rynki trójmiejski	37	-	-	-
Razem	171	309	386	441
<i>w tym JV</i>	<i>50</i>	<i>161</i>	<i>330</i>	<i>271</i>

WYBRANE DANE FINANSOWE GRUPY UNIDEVELOPMENT

[mln PLN]	1-3Q 2024	1-3Q 2023	Odchylenie	r/r
Sprzedaż	244,1	209,8	34,3	16,3
Zysk operacyjny	165,7	35,9	129,8	361%
Zysk netto	124,7	26,6	98,1	369%
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	67,8	15,1	52,7	348%

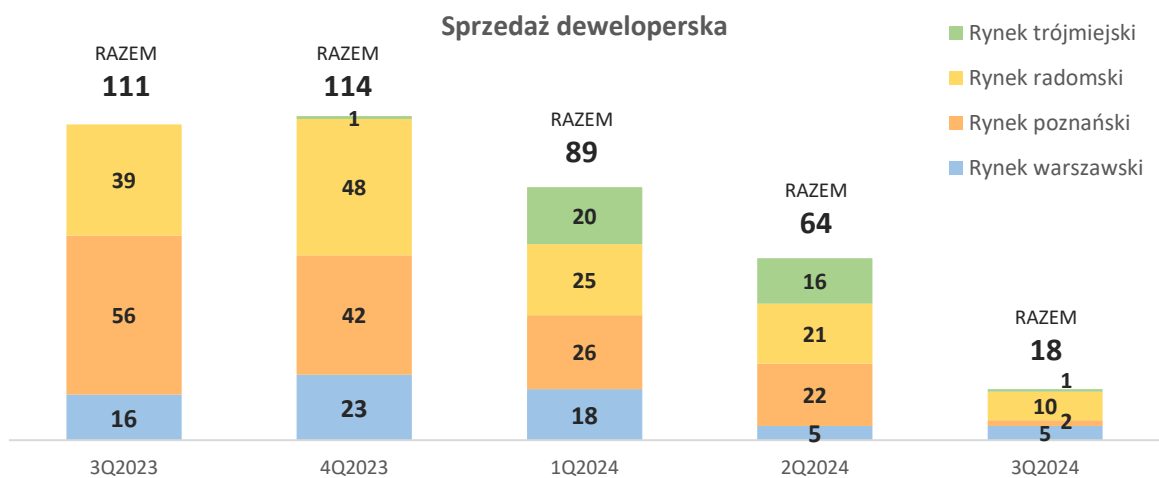
W okresie I-IIIQ 2024 roku Grupa Unidevelopment osiągnęła zysk netto na poziomie ok. 125 mln zł. Poprawa względem roku 2023 jest m.in. konsekwencją decyzji przedstawionych w raporcie bieżącym nr 18/2024. Spółki zależne od Emitenta podjęły uchwały o zaprzestaniu prac przygotowujących ich wybrane nieruchomości gruntowe do realizacji projektów mieszkaniowych oraz utrzymaniu tych gruntów w celu uzyskania korzyści z tytułu wzrostu ich wartości, co wiąże się z koniecznością dokonania przekwalifikowania tych nieruchomości gruntowych z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych oraz wyceny gruntów do wartości godziwej. Ponadto, jedna z tych nieruchomości została ostatecznie sprzedana w II kwartale 2024 roku (RB 34/2024).

Scenariusze rozwoju segmentu deweloperskiego uwzględniają nowe warianty współpracy z partnerami zewnętrznymi. Odnosi się to zarówno do wspólnych przedsięwzięć projektowych, jak i możliwości zaangażowania zewnętrznego partnera w zdynamizowaniu działalności Grupy Unidevelopment. Pozwoliłoby to uruchomić nowe kierunki ekspansji na inne komplementarne segmenty mieszkaniowe lub umożliwić zdynamizowanie ekspansji terytorialnej na rynku polskim. Chociaż obecnie nie są czynione prace w tym kierunku, Zarząd Grupy Kapitałowej nie wyklucza takiej możliwości w przyszłym roku.

PORÓWNIANIE WYBRANYCH DANYCH FINANSOWYCH Z UWZGLĘDNIENIEM WSPŁYWU PRZESZACOWANIA GRUNTÓW

z wyłączeniem wpływu efektu
ww. przeszacowania i sprzedaży

[mln PLN]	1-3Q 2024	1-3Q 2024
Sprzedaż	244,1	244,1
Zysk operacyjny	165,7	62,5
Zysk netto	124,7	41,0
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	67,8	19,7



Na dzień 30 września 2024 r. Grupa Unidevelopment posiadała w ofercie 572 mieszkania dostępne do sprzedaży, z tego 192 na rynku warszawskim, 30 na rynku poznańskim, 91 na rynku trójmiejskim i 259 na rynku radomskim.

Oferta w ramach projektów JV na koniec września 2024 roku wynosiła 30 mieszkań na rynku poznańskim w ramach projektu realizowanego wspólnie z JB Investment Societe commandite speciale SCSp (w miejsce: WIEPOFAMA SA).

Poniższa tabela przedstawia informacje na temat całkowitej liczby sprzedanych mieszkań (dla których podpisano z klientami umowy deweloperskie/przedwstępne) w okresie 9 miesięcy 2024 roku i mieszkań będących w ofercie na 30 września 2024 roku.

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań sprzedanych do 31 grudnia 2023	Liczba mieszkań sprzedanych w okresie I-IIIQ 2024	Mieszkania dostępne do sprzedaży na dzień 30 września 2024	Razem
Pauza Ochota	46	10	-	56
Sadyba Spot	24	18	69	111
Impuls Marywilska	-	-	123	123
Rynek warszawski	70	28	192	290
Osiedle Idea Venus	135	2	-	137
Osiedle Idea Orion	35	44	88	167
Osiedle Idea Aurora	-	7	160	167
Osiedle Idea Ogrody	22	3	11	36
Rynek radomski	192	56	259	507
Kusocińskiego	4	37	91	132
Rynek trójmiejski	4	37	91	132
Fama Jeżyce ¹⁾	289	50	30	369
Rynek poznański	289	50	39	369
Ogółem	555	171	572	1 298
<i>w tym JV</i>	<i>289</i>	<i>50</i>	<i>30</i>	<i>369</i>

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia (projekty JV)

W okresie 1-3Q 2024 roku miały miejsce następujące istotne zmiany dotyczące portfela realizowanych przez Grupę Unidevelopment projektów deweloperskich

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ROZPOCZĘTO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Impuls Marywilska	123	-
Rynek warszawski	123	-
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
Rynek radomski	167	5
OGÓŁEM	290	5

PROJEKTY, DLA KTÓRYCH BUDOWĘ ZAKOŃCZONO W OKRESIE OD DNIA 1 STYCZNIA 2024 R. DO DNIA 30 WRZEŚNIA 2024 R.:

	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Fama Jeżyce Etap 3	369	12
Rynek poznański	369	12
OGÓŁEM	369	12

Według stanu na dzień 30 września 2024 roku w realizacji znajdowało się 6 projektów deweloperskich z łączną liczbą 712 mieszkań i 18 lokali usługowych.

PROJEKTY W REALIZACJI WEDŁUG STANU NA 30 CZERWCA 2024 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Liczba mieszkań	Liczba lokali usługowych
Sadyba Spot	111	8
Impuls Marywilska	123	-
Rynek warszawski	234	8
Osiedle Idea Orion (E3)	167	5
Osiedle Idea Aurora (E4)	167	5
Osiedle Idea Ogrody Etap 3	12	-
Rynek radomski	346	10
Kusocińskiego Etap 1 (Gdańsk)	132	-
Rynek trójmiejski	132	-
Ogółem	712	18

Na dzień 30 września 2024 r. bank ziemi obejmuje potencjalnie ok. 4,4 tys. mieszkań w atrakcyjnych lokalizacjach - głównie w Warszawie, Poznaniu, Radomiu i Trójmieście. Jest to pula nieruchomości stanowiących własność Grupy i nieruchomości, będących pod jej kontrolą, w tym również na podstawie zawartych umów przedwstępnych, a także nieruchomości inwestycyjnych.

BANK ZIEMI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU

Rynek/Nazwa projektu	Potencjalna liczba mieszkań	Potencjalna liczba lokali usługowych	Prognozowany termin rozpoczęcia budowy
Przejezdna Etap 1	156	-	1H 2025
Przejezdna Etap 2	160	-	1H 2026
Omulewska ³⁾	249	15	-
Rynek warszawski	564	15	
Osiedle Idea Ogrody E4	12	-	2H 2025
Osiedle Idea Aquarius (E6)	145	5	1H 2025
Osiedle Idea (pozostałe projekty mieszkaniowe)	1 023	38	1H 2026 ²⁾
Grunt komercyjny ³⁾	-	-	-
Rynek radomski	1 180	43	
Kusocińskiego Etap 2 (Gdańsk)	180	2	1H 2025
Chylonia (Gdynia)	786	4	-
Rynek trójmiejski	966	6	
Fama Jeżyce Etap 4-8 (JV) ^{1) 3)}	1 705	53	-
Rynek poznański	1 705	53	
Ogółem	4 415	117	

¹⁾ wspólne przedsięwzięcia

²⁾ termin rozpoczęcia budowy 8 etapu

³⁾ nieruchomości inwestycyjne


Segment
BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

Za 3 kwartały 2024 roku segment modułowy w ramach Unihouse SA uzyskał sprzedaż na poziomie ok. 126 mln zł, tj. ponad 43 mln zł niższą niż w analogicznym okresie roku poprzedniego. Strata na poziomie

operacyjnym odnotowana w wysokości -1,1 mln zł była zdecydowanie lepsza (o ponad 23 mln zł) w porównaniu z zeszłym rokiem.

[mln PLN]	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	odchylenie	r/r
Sprzedaż	126,1	169,7	-43,6	-25,7%
Zysk operacyjny	-1,1	-24,2	23,1	-95%
Zysk netto	0,2	-27,4	27,6	-101%

W okresie I-IIIQ 2024 roku biznes znacząco zaczął rozwijać rynek polski. Kontynuował też prace na rynku skandynawskim oraz niemieckim. Wolumen produkcji Unihouse SA wyniósł 9.877 m² (spadek o 59% r/r). Mimo tak znacznego spadku produkcji r/r spółka realizuje kontrakty osiągając zdecydowanie lepszy poziom marży operacyjnej w porównaniu do roku poprzedniego, co jest efektem między innymi tego, że zostały przeprowadzone działania reorganizacyjne dostosowujące moce produkcyjne do obecnej sytuacji na rynku budownictwa modułowego.

Od początku 2024 roku Unihouse SA intensywnie rozwija proces penetracji rynku polskiego i skandynawskiego, co przełożyło się na pozyskanie 8 kontraktów na tych rynkach. Kontynuowane też są prace na rynku niemieckim. Pomimo znacznego spadku produkcji r/r podmiot ten w dalszym ciągu realizuje kontrakty podpisane w poprzednich okresach, osiągając przy tym dodatni poziom EBITDA. W omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł ok. 77 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień do realizacji w kolejnych okresach o wartości ok. 53 mln zł.

Poziom kontraktacji za 3 kwartały 2024 roku był niższy od ubiegłego roku o ok. 59%, ale po dniu bilansowym podpisane zostały dwa kontrakty na wartość 35 mln zł, a w przygotowaniu i opracowaniu jest kilka kolejnych ważnych kontraktów na rynku polskim i niemieckim, które będą rozstrzygane na przełomie roku 2024 i 2025. W obszarze projektów do pozyskania znajdują się kontrakty o łącznej wartości prawie 314 mln zł.

	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	odchylenie	r/r
Budownictwo modułowe	126,1	169,7	-43,6	-26%
- Polska	64,3	42,5	21,8	51%
- Norwegia	12,5	4,4	8,1	184%
- Niemcy	15,7	101,6	-85,9	-85%
- Dania	29,6	7,0	22,6	323%
- Szwecja + pozostałe	4,0	14,2	-10,2	-72%

Perspektywę lepszych wyników niż w poprzednich dwóch latach zapewnić będzie mogła skuteczna akwizycja kontraktów budowlanych. Oczekiwania Zarządu zakładają działania ofertowe, które zabezpieczą produkcję modułów w stopniu pozwalającym na uzyskanie dodatnich wyników operacyjnych za cały 2024 rok i w roku następnym.

Aktualne pozostają kierunki strategiczne rozwoju spółki Unihouse SA, które uwzględniają także warianty związane z zaangażowaniem zewnętrznego partnera biznesowego, natomiast na dzień publikacji niniejszego raportu żadne decyzje w tym zakresie nie zostały ostatecznie podjęte, a prowadzone rozważania mają charakter koncepcyjny i warunkowy. Informację dotyczącą możliwości sprzedaży spółki Emitent przekazał w raporcie bieżącym nr 70/2024.



BACK OFFICE

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

- dbałość o płynność finansową zapewniającą sprawność operacyjną i zaufanie u partnerów rynkowych,
- funkcjonowanie biura odpowiedzialnego za procesy związane z jakością, ochroną środowiska, zakupami i bhp na realizowanych kontraktach,
- funkcjonowanie kontroli wewnętrznej i koordynacja działań z zakresu zarządzania ryzykiem i audytu wewnętrznego,
- optymalizacja i robotyzacja procesów oraz rozwój systemów informatycznych zapewniających dostęp do informacji zarządczej,
- rozwój systemów komunikacji wewnętrznej i zewnętrznej,
- raportowanie giełdowe,
- zaangażowanie w rozwój technologii BIM.

Od początku 2024 roku w Jednostce Dominującej następuje wzmocnienie procesów kontroli w zakresie zarządzania ryzykiem operacyjnym oraz zarządzania pozycją gotówkową na realizowanych budowach. Kontynuowane są działania zespołu ds. kontrolingu operacyjnego budów, którego główne zadania mają na celu wspieranie kierownictwa budów w procesie identyfikacji ryzyk operacyjnych na czynnych budowach, ich kwantyfikację oraz mitygację. Zespół ten rozwija procesowe podejście w kwestii sprawozdawczości menedżerskiej, dzięki któremu w sposób zorganizowany i formalny będzie następować komunikacja wewnętrzna i szybkie adresowanie zidentyfikowanych zagrożeń, nie pozwalając na ich istotną materializację.

GŁÓWNE CZYNNIKI MOGĄE MIEĆ WPŁYW NA PRZYSZŁE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ I GRUPY KAPITAŁOWEJ

CZYNNIKI ZEWNĘTRZNE:

- utrzymujący się wysoki poziom inflacji,
- wzrost kosztów utrzymania spowodowany wzrostem cen zasobów kopalnianych,
- wysokie ceny energii,
- niepewna sytuacja makroekonomiczna związana z wojną na terenie Ukrainy oraz ryzyko rozszerzenia się konfliktu na inne kraje,
- rosnące koszty pracy (szczególnie wśród pracowników fizycznych spowodowanym niedoborami),
- niepewna sytuacja polityczna na Białorusi wpływająca na rozliczenia gospodarcze realizowanych transakcji,
- tempo uruchamiania inwestycji finansowany z KPO lub funduszy spójnościowych,
- spadek zamówień od krajowych deweloperów oraz zamówień publicznych potęgowany przez nie wdrożony jak dotąd w Polsce program rządowego wsparcia budownictwa mieszkaniowego,
- rosnące ceny gruntów oraz ograniczony dostęp do terenów inwestycyjnych,
- ograniczenia w pozyskaniu wykwalifikowanej kadry,
- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w segmencie budownictwa kubaturowego ze strony mniejszych firm generalnego wykonawstwa spowodowana mniejszą ilością podaży nowych ofert,

- dostępność do materiałów i zmiany cen materiałów związane z sytuacją na rynku krajowym oraz spotęgowane sytuacją w Ukrainie,
- dostępność do usług podwykonawców i zmiany cen za roboty budowlane związane z sytuacją na rynku krajowym oraz na Ukrainie,
- zaburzenia w utrzymaniu łańcucha dostaw i tym samym wpływ na terminowość realizacji wszelkich zamówień, w tym zobowiązań wobec zamawiających,
- ograniczona dostępność finansowania zewnętrznego,
- duża zmienność na rynku walutowym, duże wahania kursów walut oraz spreadów walutowych,
- wzrost kosztów obsługi kredytów,
- wysoki poziom stóp procentowych przekładający się na istotnie wyższe koszty finansowania zewnętrznego,
- zwiększenie limitów waloryzacyjnych na kontraktach w formule zamówień publicznych.

CZYNNIKI WEWNĘTRZNE:

- portfel zleceń w Segmencie Budowlanym, w tym rosnący portfel zamówień w segmencie infrastrukturalnym,
- selektywność w kontraktacji kierująca decyzje biznesowe na pozyskanie kontraktów pozytywnie kontrybuujących dla poprawy rentowności Grupy Kapitałowej,
- rozwój aktywności w obszarze energetyczno-przemysłowym, a szczególnie energetycznym,
- dostosowywanie produktów deweloperskich do oczekiwań rynkowych związanych ze zmianami w zdolności do pozyskiwania finansowania przez potencjalnych klientów,
- optymalizacja oferty produktowej w obszarze deweloperskim i jej rozwój w oparciu o rynki bieżącej działalności,
- aktywizacja działalności w zakresie budownictwa modułowego - na rynku polskim i niemieckim,
- stosunkowo duża zależność wyników Grupy Kapitałowej od kondycji budownictwa kubaturowego, a szczególnie zaś sektora mieszkaniowego,
- przegląd ryzyk budżetowych w poszczególnych segmentach i obszarach działalności,
- poziom uzyskiwanych dopłat i rekompensat za wzrost kosztów realizacji projektów,
- dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych w bankach oraz towarzystwach ubezpieczeniowych,
- wyniki spraw spornych lub sądowych,
- programy rozwoju i utrzymania kadry,
- wdrożenie nowych procedur organizacyjnych obejmujących proces realizacji i nadzoru kontraktów budowlanych,
- optymalizacja systemów wspomagających zarządzanie przedsiębiorstwem, robotyzacja procesów,
- rozwój nowych narzędzi informatycznych do zarządzania projektami, w tym działania związane z wdrożeniem technologii filozofii BIM,
- rozwój i wykorzystywanie nowych elektronicznych narzędzi komunikacji,
- poprawa efektywności procesów i produkcji poprzez centralizację komórek organizacyjnych w ramach działów wsparcia.

RYZYKA I ZAGROŻENIA

Dla Grupy Unibep, jak i dla całego sektora budowlanego, poniższe ryzyka wymagają stałego monitorowania i adaptacji strategii zarządzania ryzykiem. Zdolność do efektywnego reagowania na zmieniające się warunki rynkowe, regulacje prawne oraz wyzwania operacyjne decyduje o stabilności finansowej i możliwościach rozwoju firmy. Zarządzanie ryzykiem, w tym również poprzez dywersyfikację działalności,

poszukiwanie nowych rynków oraz inwestowanie w rozwój kadry i technologii, jest kluczowe dla zapewnienia długoterminowego sukcesu i wzrostu wartości dla akcjonariuszy.

Ryzyko, 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 Jednostki Dominującej oraz Grupy UNIBEP, a także wyniki prowadzonej działalności:

- Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną
- Ryzyko związane z koniunkturalnością rynku i popytem na usługi budowlane, w tym wpływem sytuacji gospodarczej na sektor budowlany
- Ryzyko prawne i regulacyjne
- Ryzyko związane z działaniami wojennymi
- Ryzyko kredytowe związane z możliwością pogorszenia się zdolności płatniczej kontrahentów, inwestorów, emitenta oraz zmianami w polityce kredytowej banków i dostępnością finansowania dla sektora budowlanego
- Ryzyko operacyjne związane z realizacją projektów, obejmujące ryzyko technologiczne, gwarancyjne, opóźnienia w realizacji oraz wzrost kosztów projektu
- Ryzyko związane z dywersyfikacją źródeł przychodów oraz ekspansją na nowe rynki i segmenty działalności
- Ryzyko związane z utrudnionym dostępem do wykwalifikowanej siły roboczej, w tym z powodu migracji pracowników i zmian demograficznych
- Ryzyko kontynuacji działalności grupy kapitałowej
- Ryzyko walutowe
- Ryzyko stóp procentowych
- Ryzyko kredytowe
- Ryzyko utraty płynności

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 2023 roku.

SEZONOWOŚĆ

W trzecim kwartale 2024 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż.

STANOWISKO ZARZĄDU ODNOŚNIE MOŻLIWOŚCI ZREALIZOWANIA WCZEŚNIEJ PUBLIKOWANYCH WYNIKÓW NA DANY ROK

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2024.

W związku z zakończeniem 29 października 2024 roku procesu agregacji wstępnych danych finansowych realizowanego na potrzeby procesu przygotowywania sprawozdań finansowych za 3 kwartały 2024 roku, Emitent podjął decyzję o przekazaniu do publicznej wiadomości wstępnych szacunkowych wybranych danych finansowych i operacyjnych Grupy Kapitałowej Unibep za okres I-IIIQ 2024 roku.

Poniżej zestawienie wybranych danych finansowych na tle publikowanych prognoz.

	tys. zł	dane za I-IIIQ 2024	dane za I-IIIQ 2024 - prognoza z 29.10.2024 roku	odchylenie
1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży		1 825 734	1 825 734	0
<i>w tym przychody skonsolidowane w segmencie:</i>				
<i>budowlanym (*)</i>		1 498 256	1 498 256	0
<i>budownictwa modułowego</i>		125 119	125 119	0
<i>Deweloperskim</i>		244 136	244 136	0
<i>(*) segment budowlany ujmuje łącznie obszary: energetyczny – przemysłowy, kubaturowy oraz infrastrukturalny</i>				
2 Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży		124 585	124 585	0
3 Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej		159 128	158 745	383
4 Skonsolidowany zysk netto		106 029	106 021	8
5 Skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jedno. dominującej		46 490	46 509	-19
6 Dane wg stanu na dzień 30 września 2024 roku:				
6a Poziom gotówki		138 756	138 756	0
6b Poziom zadłużenia finansowego		393 725	393 695	30
6c Pożyczki udzielone poza Grupę Kapitałową		102 968	102 968	0

	tys. zł	dane za IIIQ 2024	dane IIIQ 2024 - prognoza z 29.10.2024 roku	odchylenie
1 Skonsolidowane przychody ze sprzedaży		666 371	666 371	0
2 Skonsolidowany zysk brutto ze sprzedaży		66 600	66 600	0
3 Skonsolidowany zysk z działalności operacyjnej		38 882	38 499	383
4 Skonsolidowany zysk netto		19 500	19 492	8
5 Skonsolidowany zysk netto przypadający akcjonariuszom jedno. dominującej		6 837	6 856	-19

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP



Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Obszar: BUDOWNICTWO ENERGETYCZNO-PRZEMYSŁOWE

Unibep SA

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

Segment BUDOWLANY

Obszar: INFRASTRUKTURA

Unibep SA

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

Segment DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA

Unidevelopment SA, spółki celowe

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

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE

Unihouse SA

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

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP ZA GRANICĄ

LEGENDA

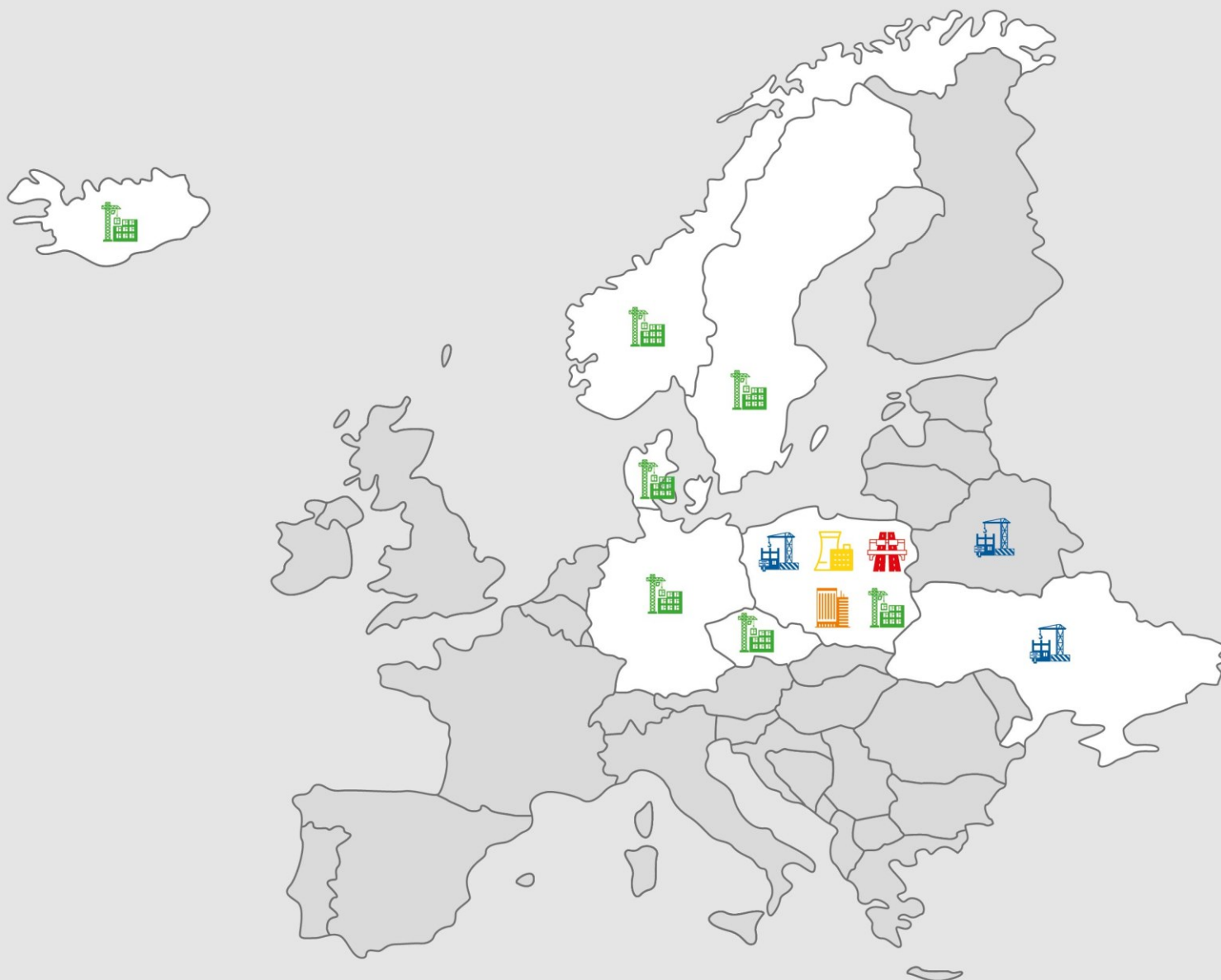
 Segment BUDOWLANY
Obszar: **BUDOWNICTWO KUBATUROWE**
UNIBEP SA

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

 Segment BUDOWLANY
Obszar: **INFRASTRUKTURA**
UNIBEP SA

 Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP W POLSCE

LEGENDA

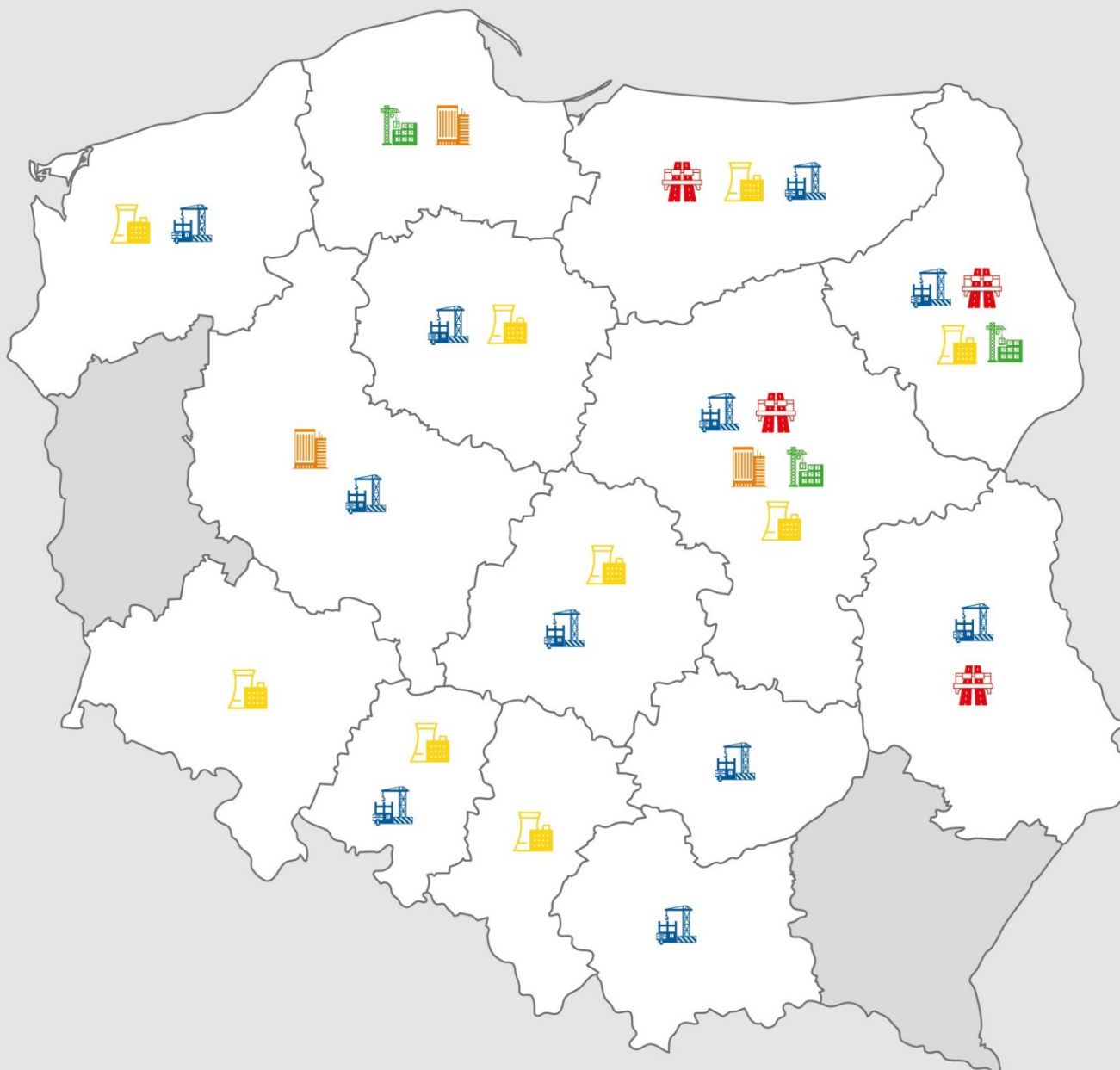
 Segment BUDOWLANY
Obszar: **BUDOWNICTWO KUBATUROWE**
UNIBEP SA

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

 Segment BUDOWLANY
Obszar: **INFRASTRUKTURA**
UNIBEP SA

 Segment **DZIAŁALNOŚĆ DEWELOPERSKA**
UNIDEVELOPMENT SA

 Segment **BUDOWNICTWO MODUŁOWE**
UNIHOUSE SA



4. OPIS GRUPY KAPITAŁOWEJ UNIBEP

Wg stanu na dzień 30 września 2024 roku Grupa Kapitałowa Unibep składa się z Jednostki Dominującej Unibep SA oraz czterech spółek bezpośrednio zależnych od Unibep SA tj. UNEX Constructions Sp. z o.o., Unibep PPP Sp. z o.o., Unidevelopment S.A. i Unihouse S.A. Spółką współkontrolowaną jest Seljedalen AS. Dodatkowo w skład Grupy Kapitałowej Unibep wchodzi spółki pośrednio zależne i współkontrolowane, w których udziały posiada spółka Unidevelopment S.A. oraz Seljedalen AS. Jednostka dominująca Unibep S.A. posiada również jeden oddział zlokalizowany w Białymstoku oraz przedstawicielstwa w Mińsku (Białoruś) i Lwowie (Ukraina).

4.1. ZMIANY W STRUKTURZE GRUPY

W okresie trzeciego kwartału 2024 roku nastąpiły poniższe zmiany w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej Unibep.

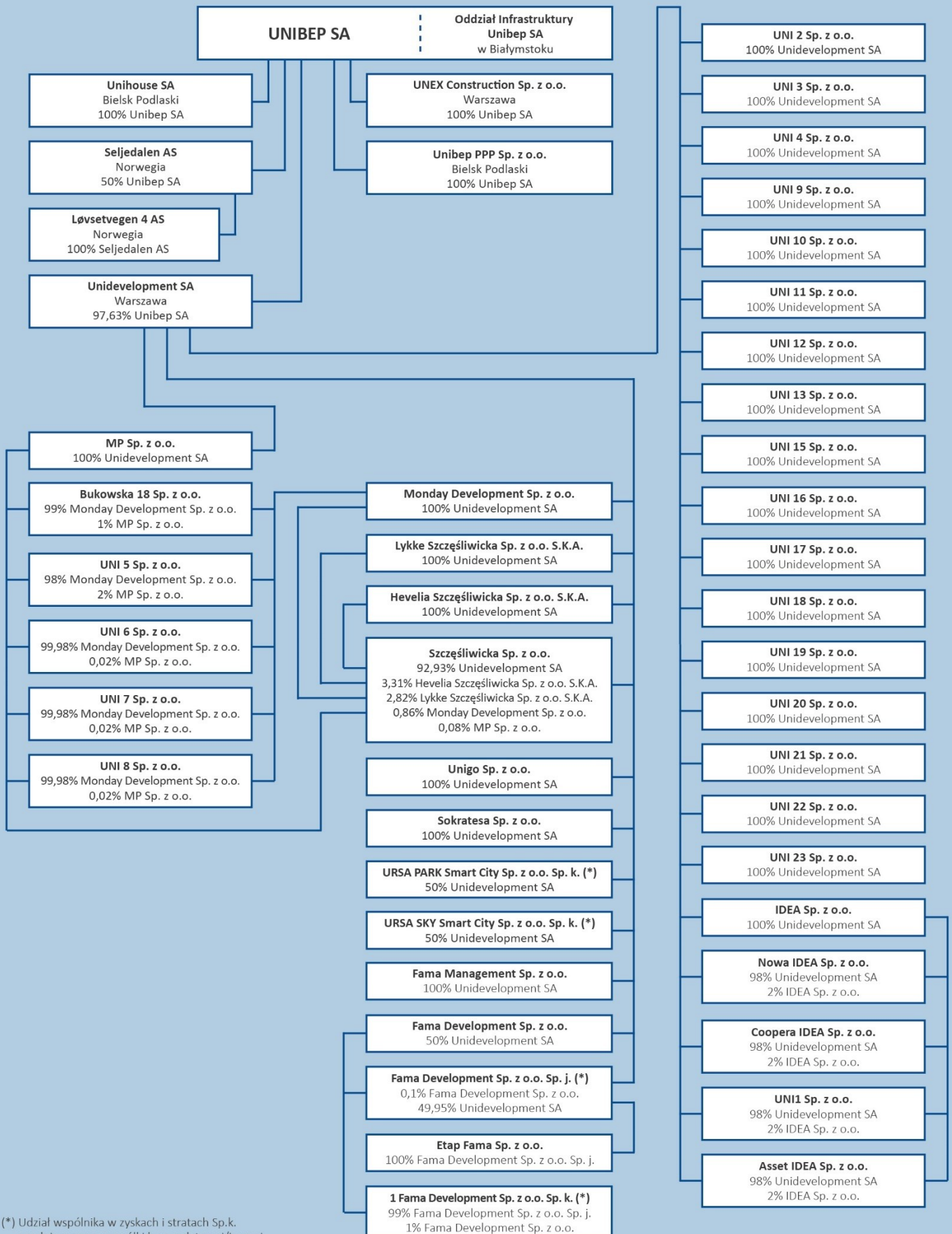
- 25 lipca 2024 roku została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: Etap Fama Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Jedynym wspólnikiem spółki jest Fama Development Sp. z o.o. Sp. j. Kapitał zakładowy to 5 000 zł, dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.
- 26 lipca 2024 roku została zarejestrowana w KRS nowa spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie: Fama Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie. Jedynym wspólnikiem spółki jest Unidevelopment SA. Kapitał zakładowy to 5 000 zł, dzieli się na 50 udziałów po 100 zł każdy.

Zmiany w strukturze Grupy po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym roku nie było zmian w strukturze organizacyjnej Grupy Kapitałowej Unibep.

SCHEMAT GRUPY UNIBEP

STAN NA 30 WRZEŚNIA 2024 ROKU



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

5. INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH AKCJONARIUSZY, AKCJI ORAZ INNYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

5.1. AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

SKŁAD AKCJONARIATU NA DZIEŃ 30 WRZEŚNIA I DZIEŃ PUBLIKACJI RAPORTU – AKCJONARIUSZE POSIADAJĄCY PONAD 5% AKCJI

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna akcji	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Zofia Mikołuszko**	8 800 000	880 000,00	25,09
Beata Maria Skowrońska	5 000 000	500 000,00	14,26
Joanna Małgorzata Stajkowska-Bastouil	2 500 000	250 000,00	7,13
PTE Allianz Polska SA (5)	3 503 805	350 380,50	9,99
PKO BP Bankowy OFE	3 194 992	319 499,20	9,11
Free float	9.821.837	982.183,70	28,00
Akcje własne (1)(2)(3)(4)(6)(7)	2 250 000	225 000,00	6,42
Razem	35 070 634	35 070 634,40	100,00

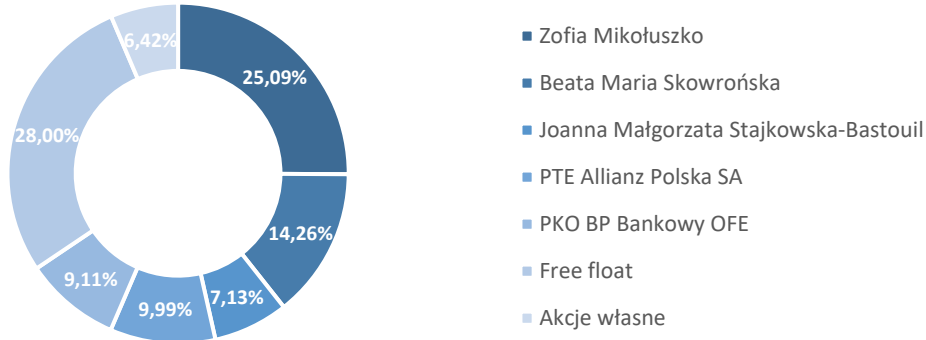
* Na podstawie informacji przekazanych Emitentowi zg. z rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 z dnia 16 kwietnia 2014 roku w sprawie nadużyć na rynku „rozporządzenie MAR” oraz Ustawą o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu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

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

- (1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 10/2017.
- (2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 roku, o czym Spółka informowała w raporcie bież. nr 28/2019.
- (3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 roku, o czym spółka poinformowała w raporcie nr 7/2020.
- (4) 600.000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2021 (Rb 43/2022).
- (5) 30 grudnia 2022 roku nastąpiło połączenie PTE Allianz Polska S.A. z Aviva PTE Aviva Santander S.A. Od tej daty połączony podmiot działa pod nazwą PTE Allianz Polska S.A i zarządza trzema funduszami: Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny, Allianz Polska Dobrowolny Fundusz Emerytalny, Drugi Allianz Polska Otwarty Fundusz Emerytalny [zmiana nazwy z Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva Santander] (Rb 2/2023).
- (6) 600 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2022 (Rb 56/2023 i Rb 65/2023).
- (7) 50 000 Akcji własnych Spółka zbyła w ramach Programu Motywacyjnego za rok oceny 2023 na rzecz Prezesa Zarządu Unibep SA (Rb 77/2023).

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I półrocze 2024 rok) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęło zawiadomienie od znaczącego akcjonariusza dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki – Pani Beata Maria Skowrońska sprzedała 250.000 akcji (Rb 63/2024). Poza powyższym w okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nie było innych zmian w strukturze znaczących akcjonariuszy.

Akcyonariat na dzień publikacji raportu - posiadający powyżej 5% akcji – na dzień 30 września 2024 r. i dzień publikacji raportu



Struktura kapitału zakładowego

Na dzień 30 września 2024 roku kapitał zakładowy UNIBEP SA wynosił 3.507.063,40 zł i dzielił się na 35.070.634 akcje o wartości nominalnej 0,10 zł każda, w tym:

PODZIAŁ AKCJI NA SERIE

Seria	Rodzaj akcji	Liczba akcji
A	na okaziciela	27 227 184
B	na okaziciela	6 700 000
C	na okaziciela	1 048 950
D	na okaziciela	94 500
Razem		35 070 634

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

Potencjalne zmiany w strukturze akcyonariatu 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.

5.2. STAN POSIADANIA AKCJI LUB UPRAWNIENÍ DO AKCJI PRZEZ OSOBY ZARZĄDZAJĄCE I NADZORUJĄCE

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB ZARZĄDZAJĄCYCH.

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 30 września i dzień publikacji raportu				
Dariusz Blocher	Prezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Leszek Marek Gołąbiecki	Wiceprezes Zarządu	410 000	41 000	1,17%
Adam Poliński	Wiceprezes Zarządu	50 000	5 000	0,14%
Andrzej Sterczyński	Członek Zarządu	-	-	-
Zbigniew Gościcki	Członek Zarządu	-	-	-

WYKAZ AKCJI UNIBEP SA W POSIADANIU OSÓB NADZORUJĄCYCH

Akcjonariusz	Funkcja	Liczba posiadanych akcji/głosów	Wartość nominalna akcji [w PLN]	Udział w ogólnej liczbie głosów [%]
Stan na dzień 30 września i dzień publikacji raportu				
Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	2 162	0,06%
Beata Maria Skowrońska	Zastępca Przewodniczącego RN	5 000 000	500 000	14,26%
Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	1 250 000	125 000	3,56%
Michał Kołosowski	Członek RN	-	-	-
Jarosław Bełdowski	Członek RN	-	-	-
Paweł Markowski	Członek RN	-	-	-

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego (raport za I półrocze 2024 roku) do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania do Spółki wpłynęło zawiadomienie od znaczącego akcjonariusza dotyczące zmiany stanu posiadania akcji Spółki, zgodnie z którymi Pani Beata Maria Stajkowska sprzedała 250.000 akcji spółki (Rb 63/2024). Poza powyższym w okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego nie było innych zmian w stanie posiadania akcji lub uprawnień przez osoby zarządzające i nadzorujące.

22 lipca 2024 roku Zarząd Emitenta otrzymał rezygnację Pana Jakuba Karnowskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem od dnia 19 sierpnia 2024 r. Szczegóły – raport bieżący 44/2024.

30 września 2024 roku Zarząd Emitenta otrzymał rezygnację Pana Jarosława Bełdowskiego z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem od dnia 30 września 2024 r. Szczegóły – raport bieżący 62/2024.

Wśród osób zarządzających i nadzorujących tylko Zbigniew Gościcki jest właścicielem 1 580 000 akcji Unidevelopment SA (o wartości 158 000 zł, stanowiących 2,37% udziału w ogólnej liczbie głosów w spółce). Pozostałe osoby nie posiadają akcji/udziałów w podmiotach z Grupy Unibep. Osoby nadzorujące oraz zarządzające (z wyłączeniem Prezesa Zarządu, który objęty jest Programem Motywacyjnym zgodnie z informacjami zamieszczonymi poniżej) nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

5.3. PROGRAM MOTYWACYJNY

Informacje na temat założeń Programu Motywacyjnego zostały szczegółowo opisane w punkcie 6.10. Skonsolidowanego Sprawozdania Finansowego Grupy UNIBEP SA za rok zakończony 31 grudnia 2023 roku. W 2024 roku miały miejsce następujące zdarzenia dotyczące tego Programu.

20 lutego 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła Prezesowi Zarządu finansowe i niefinansowe kryteria przydziału akcji Spółki na rok oceny 2024 oraz ich wagi. Dedykowane Prezesowi Zarządu kryteria finansowe obejmują zrealizowanie ustalonych zamierzeń finansowych Grupy Kapitałowej Unibep. Kryteria niefinansowe to w szczególności: pozostawanie w składzie Zarządu UNIBEP SA, poprawa bezpieczeństwa pracy oraz działania w kierunku redukcji emisji gazów cieplarnianych w łańcuchu wartości, zgodnie ze Strategią ESG Grupy Kapitałowej Unibep.

25 czerwca 2024 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Spółki uchwałą nr 28 w sprawie zmiany „Uchwały nr 32 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia UNIBEP S.A. z dnia 15 czerwca 2020 r. w sprawie przyjęcia założeń programu motywacyjnego dla członków Zarządu oraz kluczowych menadżerów” ustaliło, że Rada Nadzorcza może postanowić o wcześniejszym zakończeniu realizacji Programu Motywacyjnego przed zatwierdzeniem sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2026 i przed zbyciem wszystkich akcji w ramach Programu Motywacyjnego na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego.

13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki w oparciu o ww. upoważnienie udzielone przez Walne Zgromadzenie podjęła uchwałę w sprawie wcześniejszego zakończenia realizacji Programu Motywacyjnego, przy czym ustaliła, że w odniesieniu do osób biorących udział w Programie Motywacyjnym innych niż Prezes Zarządu ostatnim rokiem oceny jest rok 2022. Osoby biorące udział w Programie Motywacyjnym inne niż Prezes Zarządu nie będą nabywać praw do nabycia akcji Spółki w latach przydziału 2024, 2025, 2026 i 2027. W odniesieniu natomiast do Prezesa Zarządu ostatnim rokiem oceny jest rok 2024, a w przypadku spełnienia się kryteriów przydziału ustalonych dla Prezesa Zarządu na rok oceny 2024, nabędzie on prawo do nabycia akcji Spółki w roku przydziału 2025 na dotychczasowych zasadach, tj. m.in. w liczbie nie większej niż 450.000 akcji.

Wobec powyższego 13 sierpnia 2024 roku Rada Nadzorcza Spółki ustaliła, że akcje własne Spółki przeznaczone wcześniej na realizację Programu Motywacyjnego z wyłączeniem wskazanych powyżej akcji tworzących pulę przydziału dla Prezesa Zarządu tj. akcje własne Spółki w liczbie 1 800 000 mogą zostać sprzedane przez Spółkę poza Programem Motywacyjnym zgodnie ze stosowną decyzją Zarządu Spółki.

5.4. INFORMACJE DOTYCZĄCE EMISJI, WYKUPU I SPŁATY DŁUŻNYCH I KAPITAŁOWYCH PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem nie nastąpiła nowa emisja ani wykup papierów wartościowych.

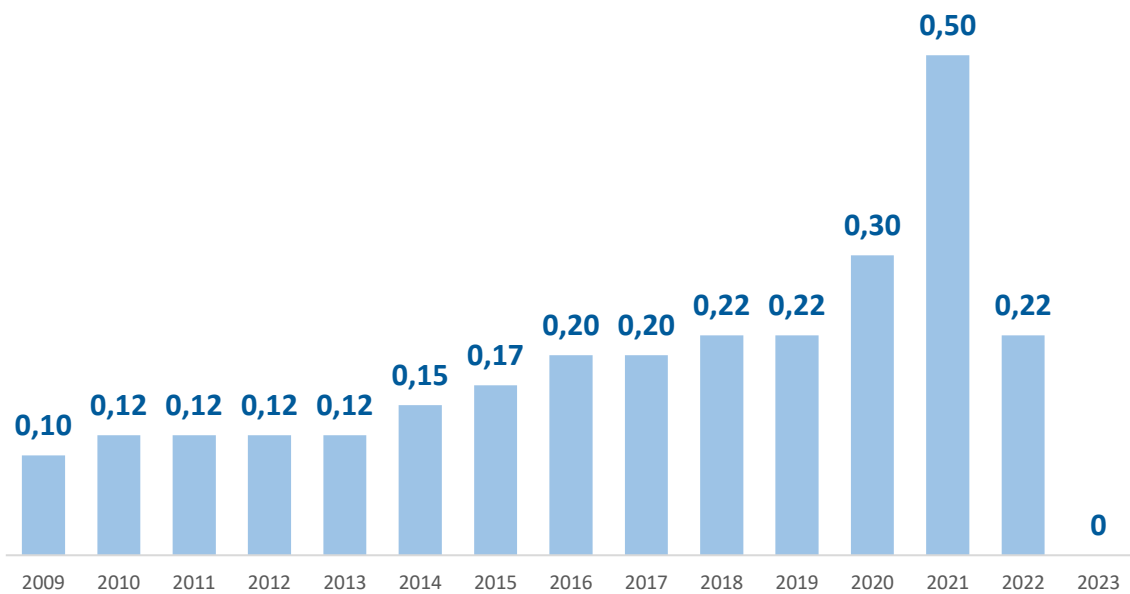
5.5. WYPŁACONA LUB ZADEKLAROWANA DYWIDENDA

9 listopada 2021 roku Zarząd Unibep SA podjął uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki dywidendowej Unibep SA (Polityka Dywidendowa), która została opublikowana raportem bieżącym nr 56/2021. Zgodnie z przyjętą Polityką Dywidendową, intencją Zarządu Emitenta jest rekomendowanie Zwyczajnemu Walnemu

Zgromadzeniu Akcjonariuszy (po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej Spółki) wypłaty dywidendy w wysokości od 20% do 50% skonsolidowanego zysku netto ujawnionego w sprawozdaniu finansowym Grupy Unibep za dany rok obrotowy, z uwzględnieniem w szczególności następujących czynników: i) perspektyw, ii) przyszłych zysków, iii) wymogów gotówkowych, iv) sytuacji finansowej Grupy Unibep, v) planów rozwoju Grupy Unibep.

25 czerwca 2024 r. okuZwyczajne Walne Zgromadzenie UNIBEP S.A. podjęło decyzję w sprawie sposobu pokrycia straty za rok obrotowy 2023 w kwocie 164 309 001,18 zł zgodnie z wnioskiem Zarządu i opinią Rady Nadzorczej. ZWZA zdecydowało o pokryciu straty za rok obrotowy 2023 w następujący sposób:
 - 105 732 904,13 zł - z kapitału zapasowego jaki powstał z tytułu zysków z lat ubiegłych; oraz
 - 58 576 097,05 zł - z kapitału zapasowego ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej.

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [w PLN]



6. INNE ISTOTNE INFORMACJE GRUPY

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

Na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania Jednostka Dominująca i Grupa UNIBEP jest stroną toczących się postępowań sądowych dotyczących zobowiązań oraz wierzytelności.

Łączna wartość postępowań w grupie wierzytelności na dzień sporządzenia niniejszego Sprawozdania wynosi 142 486 tys. zł i przekracza 10% wartości kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 119 373 tys. zł).

Jednocześnie łączna wartość postępowań w grupie zobowiązań na dzień sporządzania niniejszego Sprawozdania wynosi 179 886 tys. zł i przekracza wartość 10% kapitału własnego Grupy UNIBEP (w ramach Jednostki Dominującej łączna wartość postępowań wynosi 172 158 tys. zł).

Dodatkowe informacje nt. spraw spornych zostały zamieszczone w punkcie 2.22 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2024 do 30.09.2024.

6.2. INFORMACJE O TRANSAKcjACH Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP SA wszelkie transakcje z podmiotami powiązanymi lub zależnymi były zawierane na zasadach rynkowych.

Istotne transakcje w okresie III kwartału 2024 roku:

- 1 lipca 2024 roku Unibep SA aneksował z Unihouse SA umowę pożyczki w kwocie 4,7 mln zł wydłużając do 30 listopada 2024 roku.
- 12 lipca 2024 roku Unibep SA zawarł umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Marywilskiej w Warszawie. Zamawiającym jest Uni 9 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, będąca spółką zależną od Unidevelopment S.A. Szacunkowe wynagrodzenie Emitenta za wykonanie przedmiotu umowy wynosi ok. 43,0 mln zł netto. (RB 36/2024)
- 15 lipca 2024 roku Unibep SA zawarł z Unihouse SA umowę pożyczki w kwocie 7 mln zł. Pożyczkę udzielono do dnia 31 stycznia 2025 roku.
- 17 lipca 2024 roku Unibep SA aneksował umowę pożyczki z Unibep PPP Sp. z o.o. zwiększając kwotę z 10 do 11 mln zł.
- 28 sierpnia 2024 roku Unibep SA podpisał wspólnie z Unihouse SA przedwstępną umowę nabycia nieruchomości biurowej wraz z działką, która jest wykorzystywana przez Unibep SA na zasadzie najmu. Nabycie dokonane będzie za kwotę ok. 4,16 mln zł, przy czym w dniu 29 sierpnia 2024 roku została wypłacona zaliczka w kwocie 3 mln zł, zaś ostateczna transakcja nabycia ww. nieruchomości ma zostać finalizowana po dokonaniu stosownego podziału i wydzielenia gruntu, na którym budynek jest posadowiony do dnia 31 grudnia 2024 roku. Nabycie ww. nieruchomości podejmowane jest w toku zwykłych czynności biznesowych i jest w pełni uzasadnione. Zaś sama transakcja oparta jest o cenę rynkową wskazaną w pozyskanych operatach niezależnych rzeczoznawców.

Dodatkowe informacje nt. transakcji z podmiotami powiązanymi zostały zamieszczone w punkcie 2.18 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2024 do 30.09.2024.

6.3. INFORMACJE O PORĘCZENIACH I GWARANCJACH

Emitent jest stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. Poniżej wybrane gwarancje udzielone w okresie I-IIIQ 2024 roku:

Instytucja finansująca	Beneficjent gwarancji – segment działalności Emitenta	Wartość gwarancji (w mln PLN)	Okres gwarancji	Rodzaj gwarancji
Bank Gospodarstwa Krajowego	Budownictwo kubaturowe	12,2	03.06.2026	Należytego wykonania umowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	Infrastruktura	10,4	17.12.2027	Należytego wykonania umowy
Ergo Hestia S.A.	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	10,0	30.09.2024	Zwrotu zaliczki
Credendo – Excess & Surety Societe Anonyme	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	10,0	30.09.2024	Zwrotu zaliczki
Bank Gospodarstwa Krajowego SA	Infrastruktura	9,6	11.07.2028	Należytego wykonania umowy
mBank	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	9,3	31.08.2025	Należytego wykonania umowy
mBank SA	Budownictwo kubaturowe	9,0	31.07.2026	Należytego wykonania umowy
KUKE SA	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	8,7	30.09.2024	Zwrotu zaliczki
BNP Bank Polska SA	Budownictwo energetyczno-przemysłowe	8,1	14.06.2025	Usunięcia wad i usterek
KUKE SA	Infrastruktura	6,3	16.09.2024	Usunięcia wad i usterek

Dodatkowo:

1 sierpnia 2024 roku Unibep SA udzielił gwarancji korporacyjnej w kwocie 25 mln EUR do dnia 25 lipca 2035 roku celem zabezpieczenia umowy linii gwarancyjnej podpisanej pomiędzy Unihouse SA oraz KUKE SA dnia 25 lipca 2024 roku.

2 września 2024 roku Unibep SA udzielił gwarancji korporacyjnej w kwocie 39,7 mln NOK, do dnia 15 czerwca 2025 roku Unihouse SA celem zabezpieczenia kontraktu budowy szkoły dla Gminy Berum w Norwegii.

Gwarancje udzielane na zlecenie Emitenta są odpłatne, a warunki finansowe, na jakich zostały udzielone nie odbiegają od warunków powszechnie stosowanych w tego typu umowach.

Dodatkowe informacje nt. udzielonych poręczeń i gwarancji zostały zamieszczone w punkcie 2.22 kwartalnego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres 01.01.2024 do 30.09.2024.

6.4. POZOSTAŁE INFORMACJE

Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za okres 01-01-2024 do 30-09-2024 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**

Aktualna pozostaje sytuacja opisana we wcześniejszych raportach okresowych oraz raporcie rocznym 2023. Sytuacja związana z wojną w Ukrainie wpływa pośrednio na działalność Spółki i Grupy Kapitałowej i może mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe. Mimo iż, ekspozycja na usługi i materiały pochodzące z rynków wschodnich nie jest duża, to konflikt zbrojny rzutuje na wiele niekorzystnych trendów gospodarczych. Wpływa lub może wpływać to na nastroje wśród inwestorów i skłonności inwestycyjne. Spółka aktualnie prowadzi jeden kontrakt na terenie Ukrainy. 11 marca 2024 roku zawarła warunkową umowę zaakceptowaną ostatecznie przez Ministerstwo Finansów RP 21 maja 2024 roku na realizację przejścia granicznego Medyka-Szeginie na granicy ukraińsko-polskiej (ukraińska część przejścia granicznego). Dodatkowo 31 lipca 2024 roku Unibep SA otrzymał informację o możliwości realizacji w przyszłości kolejnego zlecenia na granicy polsko-ukraińskiej (Krakowiec). Oferta spółki okazała się najkorzystniejsza dla zamawiającego. Ostatecznie 8 października 2024 roku Zarząd Unibep SA powziął informację o unieważnieniu przez zamawiającego przetargu. Jako przyczynę zamawiający podał niezgodnienie projektu umowy na realizację inwestycji przez jednostki organizacyjne Państwowej Służby Celnej, uniemożliwiające podpisanie umowy w terminach określonych prawem.

Spółka monitoruje rozwój konfliktu i możliwy wpływ na realizację naszych zamierzeń na poszczególnych rynkach, w tym ukraińskim. Aktualnie brak czynników spowodowanych wojną, które wpływałyby negatywnie na realizację naszych zobowiązań kontraktowych wobec zamawiających.

- **Zmiany w składzie Zarządu Unibep SA**

17 lipca 2024 roku Rada Nadzorcza Unibep SA podjęła uchwałę o powołaniu na stanowisko Wiceprezesa Zarządu Pana Marcina Dominika Hutyry ze skutkiem od dnia 18 lipca 2024 roku (RB 39/2024). 7 sierpnia 2024 roku Pan Marcin Dominik Hutyra złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 7 sierpnia 2024 roku. (RB 52/2024)

- **Rezygnacja członka Rady Nadzorczej Unibep SA**

22 lipca 2024 roku Pan Jakub Karnowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem od dnia 19 sierpnia 2024 roku. (RB 44/2024)

30 września 2024 roku Pan Jarosław Beldowski złożył rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej Emitenta ze skutkiem od dnia 30 września 2024 roku. (RB 62/2024)

- **Rejestracja zmian Statutu Spółki Unibep SA**

20 sierpnia 2024 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku XII Wydział Gospodarczy KRS dokonał zmian Statutu spółki. Zmiany Statutu zostały wprowadzone na mocy uchwał ZWZ Unibep SA z dnia 25 czerwca 2024 roku.

- **Wynik postępowania skarbowego w spółce Monday Development Sp. z o.o.**

2 lipca 2024 roku Naczelnik Urzędu Celno-Skarbowego (UCS) w Poznaniu wydał wynik kontroli rozliczeń CIT Monday Development Sp. z o.o. (MDV) za 2019 rok (dalej: „Wynik kontroli”), w którym poddano pod wątpliwość biznesowe uzasadnienie połączenia spółek MDV i UDM2 w 2019 roku i w konsekwencji neutralność podatkową tej transakcji. Zdaniem kontrolerów potencjalna zaległość podatkowa MDV z tego tytułu w podatku dochodowym za rok 2019 wynosi ok. 13,1 mln zł plus odsetki.

MDV nie zgadza się ze stanowiskiem Naczelnika Urzędu Celno-Skarbowego i nie dokonał korekty rozliczeń CIT za 2019 rok i nie uwzględnił Wyniku kontroli w księgach rachunkowych.

28 sierpnia 2024 roku Spółka otrzymała postanowienie o przekształceniu zakończonej kontroli w postępowanie podatkowe.

Na potrzeby oceny perspektywy dalszego przebiegu postępowania podatkowego oraz jego wpływu na sprawozdania finansowe Grupy Unidevelopment, MDV zleciła renomowanej firmie doradczej przygotowanie niezależnej opinii. Konkluzje opinii są spójne ze stanowiskiem Spółki i wskazują na większe prawdopodobieństwo uzyskania ostatecznie korzystnego dla Spółki rozstrzygnięcia w sprawie.

W oparciu o wyżej wskazaną opinię firmy doradczej oraz własne analizy w przypadku ewentualnego negatywnego dla Spółki zakończenia postępowania podatkowego, Spółka odwoła się od decyzji wymiarowej, a w przypadku podtrzymania stanowiska UCS w kolejnej instancji wniesie na nią skargę do WSA.

- **Kwestie proceduralne w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j.**

W ramach realizacji wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą Fama Jeżyce (projekt JV) prowadzonego w spółce Fama Development sp. z o.o. sp.j. (dalej „Fama”) doszło do impasu współników. Wobec braku jego rozwiązania w umownym terminie, spółka UNIDEVELOPMENT S.A. z siedzibą w Warszawie (jako współnik w spółce Fama) zgodnie z postanowieniami umowy inwestycyjnej zawartej pomiędzy współnikami spółki Fama (dalej „Umowa Inwestycyjna”) przystąpiła do realizacji procedury wyjścia z zaistniałego impasu, poprzez dokonanie zmiany umowy spółki Fama. W rezultacie tych działań w czerwcu 2024 r. spółka UNIDEVELOPMENT S.A. stała się jedynym współnikiem uprawnionym do reprezentacji spółki Fama. Przedmiotowa zmiana umowy tej spółki została zarejestrowana w KRS w dniu 25 czerwca 2024 roku.

W lipcu br. JB Investment Societe commandite speciale SCSp jako współnik Fama w pierwszej kolejności zaskarżył uchwały współników nr 1 i nr 2 z dnia 11 czerwca 2024 r tj. uchwały na podstawie których zostały dokonane wyżej opisane zmiany a następnie wniósł pozew o ustalenie ich nieważności lub nieistnienie. Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyniku zaskarżenia wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności tych uchwał. Unidevelopment S.A. na ww. postanowienie w dniu 18 października 2024 r. złożyła zażalenie, a w dniu 13 listopada 2024 r. została złożona odpowiedź na ww. pozew.

Dodatkowo w sierpniu 2024 JB Investment Societe commandite speciale SCSp jako współnik Fama Sp. z o.o. wniósł pozew o ustalenie nieważności lub ewentualne nieistnienie uchwał nr 01/07/2024 oraz 08/07/2024 zwyczajnego zgromadzenia współników Spółki z dnia 1 lipca 2024 wraz z wnioskiem o zabezpieczenie. Uchwały te dotyczyły zatwierdzenia sprawozdania finansowego oraz powołanie członka zarządu. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonalności tych uchwał. Fama Sp. z o.o. na ww. postanowienie w dniu 17 października 2024 r. złożyła zażalenie, a w dniu 15 listopada 2024 r. odpowiedź na ww. pozew.

UNIDEVELOPMENT S.A. nie uznaje w/w czynności podjętych przez JB Investment Societe commandite speciale SCSp za zasadne i zgodne z Umową Inwestycyjną.

- **Zgłoszenie roszczenia przez JB INVESTMENT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SPÉCIALE**

JB INVESTMENT SOCIÉTÉ EN COMMANDITE SPÉCIALE z siedzibą w Luksemburgu wystosowało do Unidevelopment SA z siedzibą w Warszawie w dniu 5 sierpnia 2024 r. ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 88 mln zł tytułem rzekomo poniesionej szkody wraz z oświadczeniem o potrąceniu. Na w/w roszczenie na chwilę obecną nie utworzono rezerwy z uwagi to, że w/w wezwanie jest kompletnie niezasadne oraz niczym nieuzasadnione Unidevelopment SA i Jednostka Dominująca uznaje to roszczenie za oczywiście bezzasadne, a złożone oświadczenie o potrąceniu za bezskuteczne.

7. WYBRANE DANE FINANSOWE ZE SKONSOLIDOWANEGO SKRÓCONEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ

AKTYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 30 września 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Stan na dzień 30 września 2023 roku	r/r 30.09.24/ /30.09.23
AKTYWA TRWAŁE DŁUGOTERMINOWE				
Środki trwałe	157 987	146 815	150 832	4,7%
Wartości niematerialne	25 126	24 631	23 220	8,2%
Nieruchomości inwestycyjne	209 777	63 784	64 562	224,9%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz inne należności długoterminowe	24 481	12 468	9 415	160,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	7 004	6 885	7 800	-10,2%
Pożyczki udzielone	0	0	85 223	-100,0%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	4 098	192	-100,0%
Inne długoterminowe aktywa finansowe	3 843	3 752	3 722	3,3%
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	101 612	88 381	72 076	41,0%
Aktywa trwałe (długoterminowe) razem	529 829	350 815	417 042	27,0%
AKTYWA OBROTOWE KRÓTKOTERMINOWE				
Zapasy	373 418	457 932	509 628	-26,7%
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	354 817	378 929	432 469	-18,0%
Kaucje z tytułu umów z klientami	7 980	14 109	20 002	-60,1%
Aktywa kontraktowe	304 090	186 762	413 649	-26,5%
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	6 564	5 688	2 486	164,0%
Aktywa z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	6 302	5 913	637	889,1%
Pożyczki udzielone	102 968	96 109	8 695	1084,2%
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe	5 239	0	0	
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	138 756	311 060	137 895	0,6%
Aktywa obrotowe inne niż przeznaczone do sprzedaży lub do wydania właścicielom	1 300 134	1 456 502	1 525 462	-14,8%
Aktywa obrotowe (krótkoterminowe) razem	1 300 134	1 456 502	1 525 462	-14,8%
AKTYWA RAZEM	1 829 963	1 807 317	1 942 504	-5,8%

PASYWA – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Stan na dzień 30 września 2024 roku	Stan na dzień 31 grudnia 2023 roku	Stan na dzień 30 września 2023 roku	r/r 30.09.24/ /30.09.23
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał podstawowy	3 507	3 507	3 507	0,0%
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	65 804	65 804	65 804	0,0%
Pozostałe kapitały rezerwowe	8 538	10 269	1 586	438,4%
Zyski (straty) zatrzymane	103 542	57 325	192 711	-46,3%
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	181 391	136 905	263 607	-31,2%
Kapitał przypadający udziałom niesprawnym kontroli	135 760	76 221	79 854	70,0%
Kapitał własny ogółem	317 151	213 126	343 462	-7,7%
ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania długoterminowe	2 121	8 148	2 255	-5,9%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – długoterminowe	217 779	214 745	130 590	66,8%
Zobowiązania leasingowe długoterminowe	46 403	40 181	42 523	9,1%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	1 413	0	0	
Rezerwy długoterminowe	98 876	85 819	73 605	34,3%
Kaucje z tytułu umów z klientami	59 974	54 480	54 727	9,6%
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	36 814	6 906	975	3674,4%
Zobowiązania długoterminowe razem	463 378	410 278	304 675	52,1%
ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	336 698	416 709	484 072	-30,4%
Zobowiązania kontraktowe	254 931	359 149	347 543	-26,6%
Kaucje z tytułu umów z klientami	75 511	68 310	65 531	15,2%
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe – krótkoterminowe	104 741	43 071	116 005	-9,7%
Zobowiązania leasingowe krótkoterminowe	23 390	29 662	30 950	-24,4%
Zobowiązania z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	0	0	2 249	-100,0%
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego	699	2 342	4 423	-84,2%
Rezerwy krótkoterminowe	253 464	264 669	243 595	4,1%
Zobowiązanie krótkoterminowe inne niż związane z aktywami przeznaczonymi do sprzedaży	1 049 433	1 183 912	1 294 367	-18,9%
Zobowiązania krótkoterminowe razem	1 049 433	1 183 912	1 294 367	-18,9%
Zobowiązania ogółem	1 512 811	1 594 191	1 599 042	-5,4%
PASYWA RAZEM	1 829 963	1 807 317	1 942 504	-5,8%

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	IIIQ 2024	IIIQ 2023
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA				
Przychody z umów z klientami	1 825 734	1 833 305	666 371	597 704
Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów	1 701 148	1 786 990	599 771	610 644
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	124 585	46 315	66 600	-12 940
Koszty sprzedaży	8 677	7 330	3 731	2 497
Koszty zarządu	63 613	42 071	21 482	13 958
Pozostałe przychody operacyjne	114 801	7 620	1 859	2 716
Pozostałe koszty operacyjne	7 968	5 634	4 364	2 161
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	159 128	-1 100	38 882	-28 841
Przychody finansowe	9 534	14 047	1 478	6 250
Koszty finansowe	37 884	30 305	12 925	6 553
Oczekiwane straty kredytowe	-561	4 109	1 773	3 791
Udział w zyskach (stratach) netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	90	-145	-160	-150
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	131 428	-21 612	25 502	-33 085
Podatek dochodowy	25 399	-4 146	6 002	-6 547
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	106 029	-17 467	19 500	-26 538
Zysk (strata) netto	106 029	-17 467	19 500	-26 538
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	46 490	-30 510	6 837	-26 805
- udziałom niesprawnym kontroli	59 539	13 043	12 663	267

ZYSK NA AKCJĘ [PLN]

Opis	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	IIIQ 2024	IIIQ 2023
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:				
Podstawowy zysk (podstawowa strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,42	-0,94	0,21	-0,82
Zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,42	-0,94	0,21	-0,82
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą:				
Rozwodniony zysk (rozwodniona strata) przypadający na jedną akcję z działalności kontynuowanej	1,42	-0,94	0,21	-0,82
Rozwodniony zysk (strata) na jedną akcję zwykłą	1,42	-0,94	0,21	-0,82

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW [TYS. PLN]

Opis	I-IIIQ 2024	I-IIIQ 2023	IIIQ 2024	IIIQ 2023
Zysk (strata) netto	106 029	-17 467	19 500	-26 538
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków:	-1 312	-3 970	-562	-8 818
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływ środków pieniężnych	-1 312	-3 970	-562	-8 818
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty:	-824	0	0	0
Wycena nieruchomości inwestycyjnej do wartości godziwej na moment przeklasyfikowania	-824	0	0	0
Inne całkowite dochody przed opodatkowaniem	-2 137	-3 970	-562	-8 818
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przekwalifikowane w późniejszych okresach	-249	-754	-107	-1 676
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przekwalifikowane w późniejszych okresach	-157	0	0	0
Inne całkowite dochody po opodatkowaniu ogółem	-1 731	-3 216	-455	-7 143
Całkowite dochody ogółem	104 298	-20 682	19 045	-33 680
z tego przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	44 759	-33 725	6 382	-33 948
- udziałom niesprawującym kontroli	59 539	13 043	12 663	267

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2024 r.	3 507	10 269	65 804	57 325	136 905	76 221	213 126
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-273	-273		-273
Zysk (strata)				46 490	46 490	59 539	106 029
Inne skumulowane całkowite dochody		-1 731			-1 731		-1 731
Całkowite dochody		-1 731		46 490	44 759	59 539	104 298
Zmiany w kapitale własnym		-1 731		46 217	44 486	59 539	104 025
Stan na 30 września 2024 r.	3 507	8 538	65 804	103 542	181 391	135 760	317 151

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM – GRUPA UNIBEP [TYS. PLN]

Opis	Kapitał podstawowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zyski zatrzymane	Kapitał własny przypadający właścicielom jednostki dominującej	Kapitał udziałowców niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem
Stan na 01 stycznia 2023 r.	3 507	4 444	63 894	230 298	302 143	81 811	383 954
Dywidendy ujęte jako wypłaty na rzecz właścicieli				-7 078	-7 078	-15 000	-22 078
Program motywacyjny		358	1 910		2 268		2 268
Zysk (strata)				-30 510	-30 510	13 043	-17 467
Inne skumulowane całkowite dochody		-3 216			-3 216		-3 216
Całkowite dochody		-3 216		-30 510	-33 725	13 043	-20 682
Zmiany w kapitale własnym		-2 858	1 910	-37 587	-38 535	-1 957	-40 492
Stan na 30 września 2023 r.	3 507	1 586	65 804	192 711	263 607	79 854	343 462

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIWÓW PIENIĘŻNYCH [TYS. PLN]

Opis	1 stycznia 2024 roku - 30 września 2024 roku	1 stycznia 2023 roku - 30 września 2023 roku	r/r
PRZEPIWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ			
I. Zysk (strata) brutto	131 428	-21 612	708,1%
II. Korekty razem	-328 733	7 016	-4785,5%
1. Amortyzacja	22 307	21 079	5,8%
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	57	-161	135,6%
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	24 950	20 004	24,7%
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-116 336	-13 895	-737,2%
5. Zmiana stanu rezerw	2 749	8 348	-67,1%
6. Zmiana stanu zapasów	11 914	32 607	-63,5%
7. Zmiana stanu należności	-97 684	-152 368	35,9%
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem zobowiązań finansowych	-176 507	91 348	-293,2%
9. Inne korekty	-183	53	-444,2%
Środki pieniężne z działalności operacyjnej	-197 305	-14 597	-1251,7%
Podatek dochodowy zapłacony / zwrócony	-10 860	-6 460	-68,1%
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-208 165	-21 056	-888,6%
PRZEPIWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ			
Nabycie środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	-11 179	-5 137	-117,6%
Wpływy z tytułu zbycia środków trwałych, wartości niematerialnych, nieruchomości inwestycyjnych	23 204	1 462	1487,0%
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów/zwrot wkładów	0	1 975	-100,0%
Odsetki otrzymane	1 614	2 180	-26,0%
Pożyczki spłacone przez podmioty powiązane	0	120	-100,0%
Pozostałe (w tym realizacja instrumentów pochodnych)	7 766	3 244	139,4%
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	21 406	3 844	456,9%
PRZEPIWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ			
Wpływy z pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	127 580	196 072	-34,9%
Spłata pożyczek, kredytów, obligacji, weksli	-74 957	-118 689	36,8%
Płatność zobowiązań z tytułu umów leasingu	-14 475	-14 623	1,0%
Zapłacone odsetki	-23 412	-19 423	-20,5%
Wypłacone dywidendy	-273	-22 618	98,8%
Inne wpływy (wyptywy) środków pieniężnych	0	-3 722	100,0%
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	14 464	16 997	-14,9%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych z wyłączeniem różnic kursowych	-172 295	-216	
Różnice kursowe	-9	163	-105,3%
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-172 304	-53	
Środki pieniężne na początek okresu	311 060	137 948	125,5%
Środki pieniężne na koniec okresu	138 756	137 895	0,6%
w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	30 906	40 369	-23,4%

Podpisy osób zarządzających – Zarząd Unibep SA

.....
Dariusz Blocher
Prezes Zarządu
Unibep SA

.....
Leszek Marek
Gołąbiecki
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA

.....
Adam Poliński
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA

.....
Andrzej Sterczyński
Członek Zarządu
Unibep SA

.....
Zbigniew Gościcki
Członek Zarządu
Unibep SA



Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski
Tel.: +48 85 7310 80 00, fax: +48 85 730 68 68
e-mail: biuro@unibep.pl, www.unibep.pl