Factsheet 3Q2023R

Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, tel. (48 85) 731 80 00, (48 85) 731 80 11, e-mail: relacje@unibep.pl

WYNIKI GRUPY UNIBEP

1 833 mln PLN
Przychód (15%)

-17,5 mln PLN
Zysk netto (-135%)

-30,5 mln PLN
Zysk netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej (-213%)

138 mln PLN
Środki pieniężne (0%)

20,0 mln PLN
EBITDA

326 mln PLN
Kapitalizacja na GPW (30 września 2023 r.)

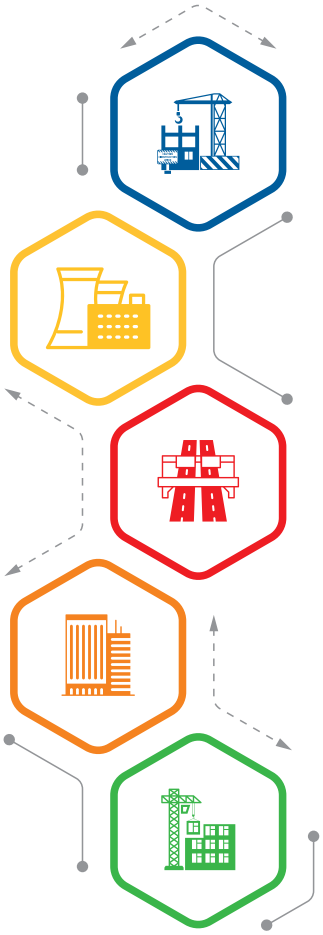
397 mln PLN
Kontrakty podpisane w 3Q 2023 roku

3 455 mln PLN
Portfel zamówień
(segment budowlany i modułowy)

111 lokali
Sprzedaż deweloperska lokali mieszkaniowych w 3Q 2023 r.

1 769 osób
Zatrudnienie (stan na 30 września 2023 r.)

SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI



Segment BUDOWLANY
Obszar: BUDOWNICTWO KUBATUROWE
Unibep SA

Generalne wykonastwo 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 obejmującej 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

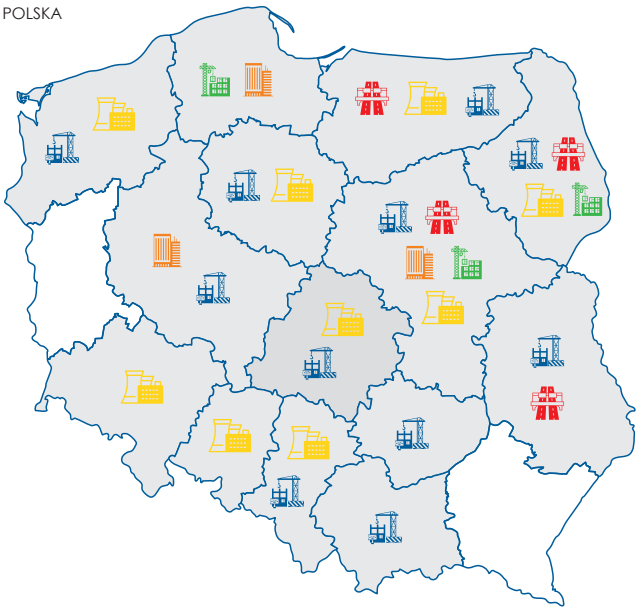
Działalność prowadzona za pośrednictwem spółki Unidevelopment SA. Obecnie prowadzone są inwestycje w Warszawie, Poznaniu, Radomiu, Trójmieście.

Segment BUDOWNICTWO MODUŁOWE
Unihouse SA

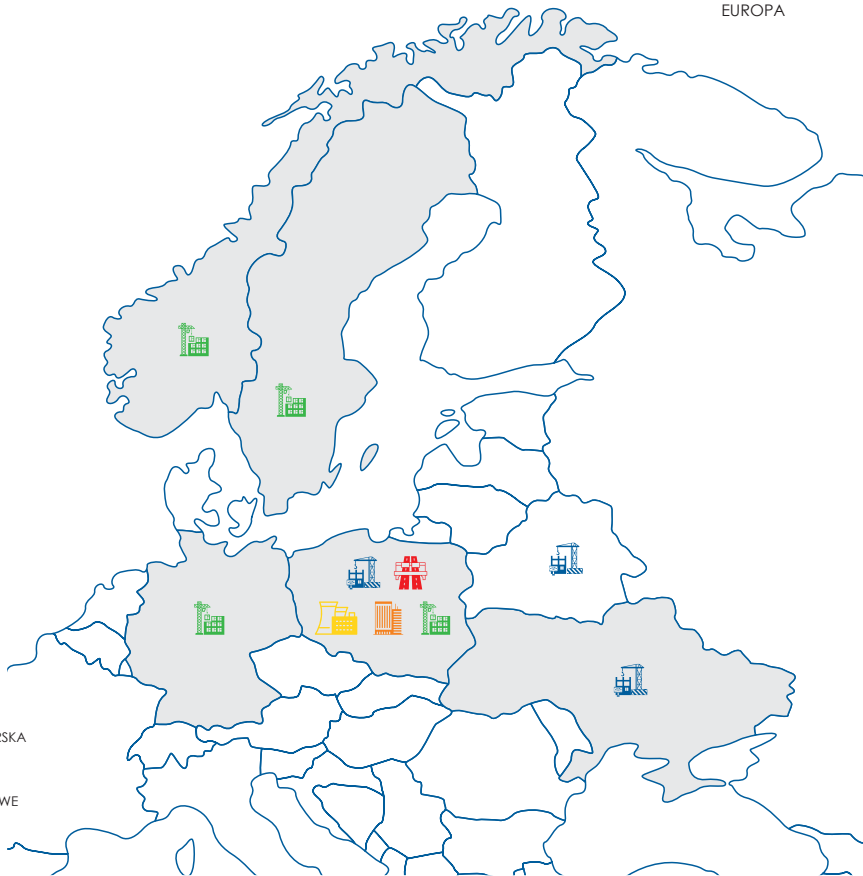
Produkcja modułów o konstrukcji drewnianej do budowy i montażu obiektów wielorodzinnych oraz użyteczności publicznej na rynkach: norweskim, szwedzkim, niemieckim i polskim. Inwestycje realizowane są przez Unihouse SA, który jest pionierem na polskim rynku w produkcji nowoczesnych ekologicznych budynków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

OBSZAR DZIAŁALNOŚCI GRUPY UNIBEP

POLSKA



EUROPA



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

Factsheet 3Q2023R

Unibep SA, ul. 3 Maja 19, 17-100 Bielsk Podlaski, tel. (48 85) 731 80 00, (48 85) 731 80 11, e-mail: relacje@unibep.pl

SKŁAD ZARZĄDU UNIBEP SA

Dariusz Blocher
Prezes Zarządu
Unibep SA

Leszek Marek Gołąbiecki
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA, Dyrektor
Wykonawczy

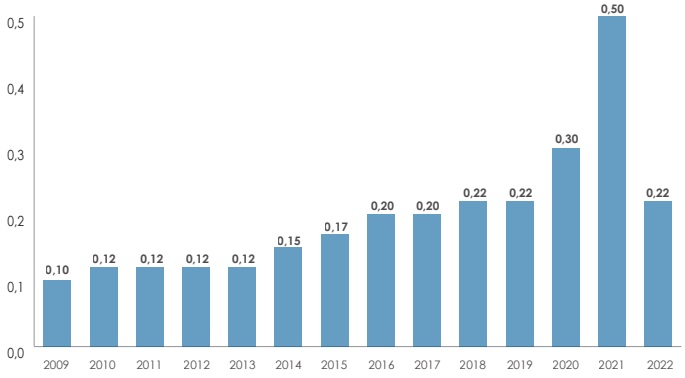
Sławomir Kiszycki
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA, Dyrektor
Finansowy

Krzysztof Mikołajczyk
Wiceprezes Zarządu
Unibep SA, Dyrektor
Budownictwa

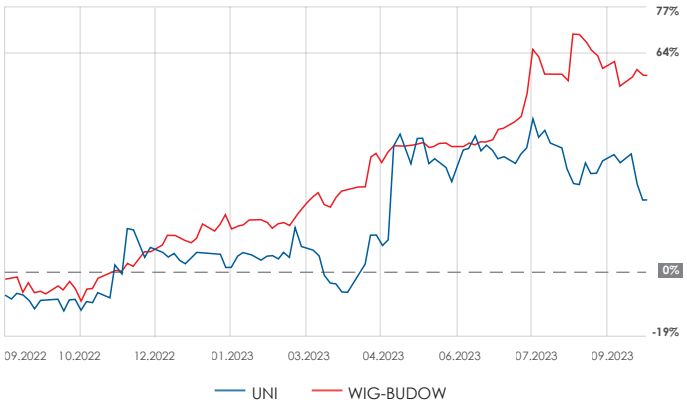
Adam Poliński
Członek Zarządu
Unibep SA, Dyrektor
Infrastruktury

Przemysław Janiszewski
Członek Zarządu
Unibep SA, Dyrektor
Budownictwa energetycz-
no-przemysłowego

DYWIDENDA NA 1 AKCJĘ ZA ROK [W ZŁ.]



KURS AKCJI



WYBRANE WSKAŹNIKI FINANSOWE

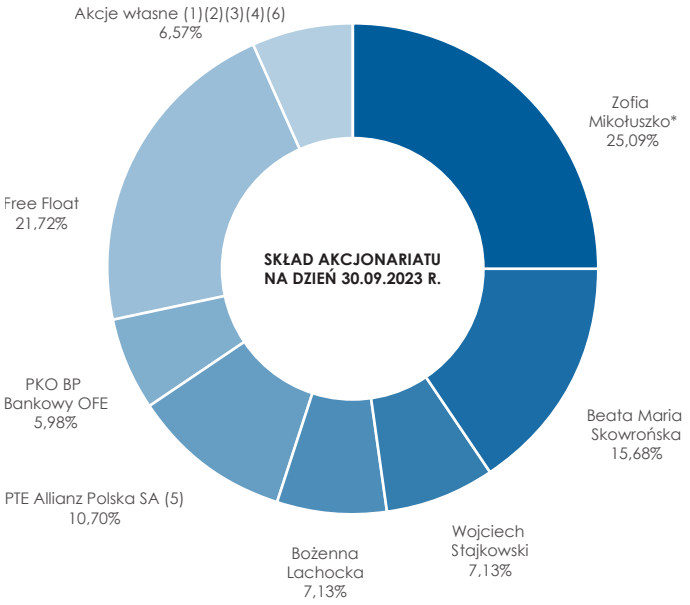
	I-III Q 2023	I-III Q 2022	Zasady wyliczania wskaźników
Rentowność EBIT	-0,06%	4,18%	= EBIT okresu / przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	-0,95%	3,11%	= zysk netto okresu / przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	-4,80%	13,04%	= zysk netto okresu / średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,29%	2,72%	= koszty zarządu okresu / przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,82	0,79	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) / pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,18	1,23	= aktywa obrotowe / zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,11	0,09	= środki pieniężne / zobowiązania bieżące

AKCJONARIAT

Unibep SA jest spółką z większościowym kapitałem polskim, notowaną na Giełdzie Papierów Wartościowych od 2008 roku
(1) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 7 lutego 2017 r., o czym Spółka informowała w raporcie bieżącym nr 10/2017.
(2) 1.000.000 Akcji własnych zostało nabytych w dniu 29 maja 2019 r., o czym Spółka poinformowała w raporcie bieżącym nr 28/2019.
(3) 1.500.000 Akcji Własnych zostało nabytych w dniu 27 lutego 2020 r., 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 r. 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)
* Pani Zofia Mikołuszko pozostaje w ustroju wspólności majątkowej z Panem Janem Mikołuszko.

INFORMACJE O NOTOWANIACH

Indeks:	WIG-Poland, InvestorMS, WIG-BUDOW, WIG
Branża:	Budownictwo
Rynek/Segment:	GPW Podstawowy
GPW ticker:	UNI
ISIN:	PLUNBEP00015
Liczba akcji:	35 070 634
Kapitał zakładowy:	3 507 063,40 PLN



Komentarz Zarządu do wyników finansowych Grupy Unibep za III kwartały 2023 roku

Grupa Unibep	Rachunek zysków i strat			
(tys. zł)	I-IIIQ 2023	I-IIIQ 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż	**1 833 305**	**1 595 247**	**238 058**	**14,9%**
Zysk brutto ze sprzedaży	**46 315**	**126 092**	**-79 776**	**-63,3%**
% sprzedaży	*2,5%*	*7,9%*		*-5,4p.p.*
Zysk operacyjny	**-1 100**	**66 688**	**-67 788**	**-101,6%**
% sprzedaży	*-0,1%*	*4,2%*		*-4,2p.p.*
Zysk brutto	**-21 612**	**61 971**	**-83 583**	**-134,9%**
% sprzedaży	*-1,2%*	*3,9%*		*-5,1p.p.*
Zysk netto	**-17 467**	**49 533**	**-67 000**	**-135,3%**
% sprzedaży	*-1,0%*	*3,1%*		*-4,1p.p.*
Zysk netto - przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	-30 510	26 820	-57 329	-213,8%
% sprzedaży	*-1,7%*	*1,7%*		*-3,3p.p.*

Po trzech kwartałach 2023 roku Grupa Unibep osiągnęła przychody z podstawowej działalności na poziomie ok. 1.833 mln zł, co oznacza, że w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego były one wyższe o 14,9%. Wzrost obrotów w największym stopniu dotyczył segmentu budowlanego (ponad +21%), głównie w wyniku większej sprzedaży w obszarach energetyczno-przemysłowym (+234%) oraz generalnego wykonawstwa (+14%). Jednocześnie spadek przychodów odnotowano w obszarze Infrastruktury (-36%) oraz z działalności deweloperskiej (-19%).

Zysk operacyjny Grupy wyniósł (-)1,1 mln zł i w porównaniu z rokiem ubiegłym obniżył się o ok. 68 mln zł. Spadek wyniku operacyjnego z jednej strony był efektem niższej rentowności działalności deweloperskiej, spowodowanej inną strukturą sprzedaży przekazywanych mieszkań, w której bardzo znaczący udział miała sprzedaż lokali klientowi instytucjonalnemu. Tego typu transakcje charakteryzują się niższymi marżami niż sprzedaż mieszkań odbiorcom indywidualnym. Z drugiej strony na tak wyraźne obniżenie zysku istotny wpływ miała również zapowiadana wcześniej i częściowo oszacowana zmiana zasad (na bardziej konserwatywne) dotycząca tworzenia: rezerw serwisowych, odpisów na należności, rezerw na potencjalne zobowiązania oraz zmiana zasad w zakresie rozpoznawania dodatkowych przychodów. W wyniku ujęto rozpoznane na części kontraktów wyższe koszty (bez ujmowana potencjalnych dopłat ze strony inwestorów, nawet tam, gdzie są one wynegocjowane, jednak nie objęte podpisanym porozumieniem lub aneksem), negatywne dla wyniku roku 2023 skutki zmian harmonogramów niektórych budów oraz koszty przestojów związanych z niewykorzystanymi mocami produkcyjnymi w fabryce domów modułowych. Należy przy tym zaznaczyć, że proces identyfikacji i ujmowania w wyniku roku 2023 wszystkich powyższych aspektów działalności Grupy zostanie zakończony w IVQ br. Już teraz jednak możemy odpowiedzialnie stwierdzić, że skutki powyższych działań nie będą miały istotnego wpływu na przepływy pieniężne Grupy w przyszłości, a są one w większości zapisami księgowymi związanymi z bardziej restrykcyjną niż do tej pory polityką w zakresie rozpoznawania przychodów i kosztów.
Zysk brutto Grupy Unibep ukształtował się na poziomie o ok. 84 mln zł niższym niż przed rokiem. Oprócz czynników wskazanych powyżej istotny wpływ na to miał wynik na działalności finansowej (pogorszenie o ok. 16,5 mln zł względem trzech kwartałów roku ubiegłego) - głównie za sprawą wyższych kosztów odsetkowych, ujemnych różnic kursowych oraz wyceny aktywów finansowych.

Istotna różnica między zyskiem netto a zyskiem netto przypadającym akcjonariuszom spółki dominującej wynika z realizacji kontraktów w formule joint venture (JV), z których wynik częściowo wyłączany jest z zysku przypadającego akcjonariuszom Unibep S.A. W okresie trzech kwartałów 2023 roku w sprawozdaniu Grupy rozpoznano wyniki z dwóch takich kontraktów.

Na koniec III kwartału 2023 roku stan środków pieniężnych Grupy wyniósł 138 mln zł wobec 109 mln zł na koniec III kwartału 2022 roku. W ciągu pierwszych trzech miesięcy br. Grupa odnotowała ujemne przepływy na działalności operacyjnej (-)21,1 mln zł głównie za sprawą wzrostu stanu należności, dodatnie przepływy z działalności inwestycyjnej (+)3,8 mln zł w wyniku otrzymanych odsetek oraz rozliczenia instrumentów finansowych, a także dodatnie przepływy z działalności finansowej (+)17,0 mln zł przede wszystkim za sprawą wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów.

Budownictwo Kubaturowe Budownictwo Energetyczno-Przemysłowe Infrastruktura	Rachunek zysków i strat			
	Segment Budowlany			
(tys. zł)	I-IIIQ 2023	I-IIIQ 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż	**1 549 778**	**1 280 205**	**269 573**	**21,1%**
Zysk brutto ze sprzedaży	**25 855**	**52 227**	**-26 371**	**-50,5%**
% sprzedaży	*1,7%*	*4,1%*		*-2,4p.p.*
Zysk operacyjny	**-2 689**	**20 719**	**-23 408**	**-113,0%**
% sprzedaży	*-0,2%*	*1,6%*		*-1,8p.p.*
Zysk brutto	**-9 528**	**17 649**	**-27 177**	**-154,0%**
% sprzedaży	*-0,6%*	*1,4%*		*-2,0p.p.*
Portfel zamówień	3 332	3 247	85	2,6%
Kontraktacja	1 162	1 820	-658	-36,2%

W **Segmencie Budowlanym,** obejmującym obszary budownictwa kubaturowego, infrastruktury i energetyczno-przemysłowy, po III kwartałach 2023 roku sprzedaż wyniosła ok. 1.550 mln zł (wzrost o 21% r/r). Największą dynamiką obrotów charakteryzował się obszar energetyczno-przemysłowy, gdzie wzrost wyniósł 234%. Tak dynamiczny rozwój tej części naszej działalności jest wynikiem efektu bazy. Biznes ten rozpoczął działalność w IQ 2022 roku, rozpoznając do końca IIIQ 2022 roku przychody z pięciu kontraktów. Aktualnie w ramach tego obszaru realizowanych jest ok. 20 kontraktów. W ramach tego segmentu spadek obrotów (o 36%) wystąpił jedynie w obszarze infrastruktury, co jest wynikiem tego, że wiele kontraktów jest realizowanych w formule „zaprojektuj i wybuduj" i aktualnie trwają prace projektowe.

Widocznemu obniżeniu – z (+)1,6% do (-)0,2% uległa rentowność operacyjna tego segmentu. Był to przede wszystkim efekt opisanych na wstępie komentarza zmian w zakresie znacznie bardziej konserwatywnych niż do tej pory zasad rozpoznawania przychodów i kosztów. W największym stopniu miało to wpływ na wyniki obszaru energetyczno-przemysłowego (spadek marży ze sprzedaży z 8,6% do 3,7%) oraz generalnego wykonawstwa (spadek marży ze sprzedaży z 3,9% do 0,6%). W mniejszym stopniu efekt ten dotyczył obszaru infrastruktury (spadek marży ze sprzedaży z 3,0% do 2,0%).

Działalność naszych największych obszarów – budownictwa kubaturowego oraz energetyczno-przemysłowego kształtowała się pod wpływem stabilizacji cenowej, jednak ceny podstawowych komponentów i usług pozostawały na bardzo wysokim poziomie. Wzrost tych cen nie zawsze udawało się złagodzić wynegocjowanymi dopłatami ze strony inwestorów. Negocjacje te były o tyle trudniejsze, że odbywały się w okresie odczuwalnego spowolnienia, zwłaszcza w budownictwie mieszkaniowym. W

ramach działalności kubaturowej w dalszym ciągu zauważalny jest spadek liczby przetargów, który przekłada się na zaostrzoną konkurencję wśród generalnych wykonawców. W ocenie Zarządu w perspektywie kolejnych miesięcy walka cenowa będzie jeszcze bardziej zaostrzona, co w oczywisty sposób przełoży się na dalsze obniżanie marż. Z drugiej strony spadek liczby nowych postępowań przetargowych odczuwalny jest również na rynku podwykonawców, którzy są bardziej skłonni do obniżania swoich cen. Istotnym czynnikiem kształtującym wyniki obszarów budownictwa kubaturowego oraz energetyczno-przemysłowego w perspektywie najbliższych miesięcy jest fakt, że aktualnie trwają prace nad ostatecznym rozliczeniem kontraktów podpisanych jeszcze przed wybuchem wojny w Ukrainie. W wyniku trudnej sytuacji na rynku budowlanym spodziewamy się, że kontrakty te mogą skończyć się niższą marżą niż zakładaliśmy do tej pory.

W zakresie obszaru infrastruktury wzrost cen materiałów i usług w znacznie większym stopniu absorbowany jest mechanizmem waloryzacji. W ocenie Zarządu mechanizm ten powinien być jednak zwiększony z 10% do 15% wartości kontraktu i takie starania wspólnie z innymi wykonawcami z tego obszaru są podejmowane.

W okresie dziewięciu miesięcy 2023 roku w ramach segmentu budowalnego pozyskaliśmy do realizacji kontrakty o łącznej wartości ok. 1.162 mln zł. Tym samym portfel zleceń tego segmentu do realizacji od IVQ 2023 roku osiągnął wartość ok. 3,3 mld zł, tj. o ok. 85 mln zł wyższą niż w analogicznym okresie 2022 roku.

W najbliższym okresie działalność tego segmentu skupiona będzie na pozyskiwaniu oraz uruchamianiu nowych kontraktów, w oparciu o zaktualizowane koszty realizacji oraz przepływy pieniężne. Istotnym czynnikiem kształtującym wyniki segmentu w roku 2023 będzie wielkość ostatecznych dopłat i waloryzacji uzyskanych od inwestorów, zwłaszcza w odniesieniu do kontraktów podpisanych przed wybuchem wojny w Ukrainie.

Grupa Unidevelopment	Rachunek zysków i strat			
	Segment Deweloperski			
(tys. zł)	I-IIIQ 2023	I-IIIQ 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż	**209 841**	**258 933**	**-49 092**	**-19,0%**
Zysk brutto ze sprzedaży	**51 412**	**86 511**	**-35 099**	**-40,6%**
% sprzedaży	*24,5%*	*33,4%*		*-8,9p.p.*
Zysk operacyjny	**35 922**	**62 899**	**-26 978**	**-42,9%**
% sprzedaży	*17,1%*	*24,3%*		*-7,2p.p.*
Zysk brutto	**30 738**	**63 250**	**-32 511**	**-51,4%**
% sprzedaży	*14,6%*	*24,4%*		*-9,8p.p.*
Zysk netto	**26 566**	**51 772**	**-25 206**	**-48,7%**
% sprzedaży	*12,7%*	*20,0%*		*-7,3p.p.*
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	**15 141**	**30 793**	**-15 652**	**-50,8%**
% sprzedaży	*7,2%*	*11,9%*		*-4,7p.p.*

Sprzedaż Segmentu Deweloperskiego po III kwartałach 2023 roku wyniosła 209,8 mln zł wobec 258,9 mln zł w analogicznym okresie poprzedniego roku. Spadek obrotów segmentu wynika przede wszystkim z nierozpoczęcia nowych inwestycji z przyczyn formalnych. Warto zaznaczyć, że sprzedaż na istniejących projektach kształtuje się bardzo korzystnie, lepiej od oczekiwań.

W wyniku **segmentu** za trzy kwartały 2023 r. Grupa rozpoznała sprzedaż (protokoły przekazania mieszkań) 441 lokali (w tym 271 w ramach wspólnego przedsięwzięcia), w porównaniu ze sprzedażą 452 lokali (w tym 284 w ramach wspólnych przedsięwzięć) w analogicznym okresie 2022 roku. Na wynik finansowy za trzy kwartały 2023 roku wpływają głównie przekazania projektów: Fama w Poznaniu (270 – sprzedaż w ramach PRS), Osiedle Idea w Radomiu (87), Latte w Warszawie (83). Sprzedaż deweloperska za trzy kwartały 2023 roku osiągnęła wolumen 309 mieszkań w porównaniu z 318 lokalami w analogicznego okresu 2022 roku.

Grupa Unidevelopment wypracowała zysk operacyjny na poziomie 35,9 mln zł (w porównaniu z 62,9 mln zł za trzy kwartały 2022 roku). Jak wskazano na wstępie komentarza spadek rentowności tego segmentu spowodowany był sprzedażą znaczącej liczby lokali klientowi instytucjonalnemu, co zawsze związane jest z realizacją niższej marży. Mimo zmniejszenia rentowności tego segmentu, Zarząd w dalszym ciągu nie dostrzega negatywnych tendencji na rynku deweloperskim. Przeciwnie, w ocenie Zarządu popyt na nowe mieszkania w 2023 roku przewyższał poziom z roku 2022, na co istotny wpływ ma wejście w życie rządowego programu mieszkaniowego „Bezpieczny kredyt 2%". Zgodnie z danymi BIK we wrześniu 2023 roku wartość udzielonych kredytów hipotecznych wyniosła blisko 7,2 mld zł, co oznacza wzrost o blisko 233-proc. r/r oraz o prawie 39 proc. m/m. Zwiększone zapotrzebowanie na nowe mieszkania zbiegło się w czasie z małą podażą lokali na rynku zarówno pierwotnym, jak i wtórnym, co w perspektywie najbliższych kwartałów pozwala z optymizmem patrzeć na sprzedaż oraz rentowność tej części naszej działalności.

Jednocześnie sektor deweloperski mierzy się z wyzwaniami, do których należy wydłużający się czas uzyskiwania wszelkich pozwoleń poprzedzających rozpoczęcie budowy. Potencjalnie może skutkować to opóźnieniem rozpoczęcia realizacji niektórych projektów.

W bieżącej sytuacji rynkowej naszym głównym zadaniem w ramach Segmentu Deweloperskiego pozostaje sprawne uruchamianie nowych inwestycji zgodnie z harmonogramem oraz w atrakcyjnej i dostosowanej do potrzeb rynkowych ofercie.

Unihouse	Rachunek zysków i strat			
	Segment Modułowy			
(tys. zł)	I-IIIQ 2023	I-IIIQ 2022	odchylenie	r/r
Sprzedaż	**168 981**	**171 203**	**-2 223**	**-1,3%**
Zysk brutto ze sprzedaży	**-18 602**	**-12 672**	**-5 930**	**-46,8%**
% sprzedaży	*-11,0%*	*-7,4%*		*-3,6p.p.*
Zysk operacyjny	**-25 843**	**-20 490**	**-5 353**	**-26,1%**
% sprzedaży	*-15,3%*	*-12,0%*		*-3,3p.p.*
Zysk brutto	**-34 475**	**-23 412**	**-11 062**	**-47,3%**
% sprzedaży	*-20,4%*	*-13,7%*		*-6,7p.p.*
Portfel zamówień	123	135	-12	-8,9%
Kontraktacja	189	135	54	40,0%

Segment Modułowy, realizowany i nadzorowany przez Unihouse SA., po trzech kwartałach 2023 roku uzyskał sprzedaż na poziomie 169 mln zł, co oznacza spadek r/r o ok. 2,2 mln zł. Rentowność operacyjna obniżyła się w tym okresie o 3,3 p.p. Największy wpływ na to miała korekta marż na kontraktach spowodowana wyższymi kosztami produkcji (wzrost cen materiałów i usług podwykonawców, większe koszty frachtów i transportu lądowego), na które zawiązane zostały rezerwy jeszcze w roku 2022. W dalszym ciągu istotna część tych kontraktów realizowana była w okresie objętym niniejszym komentarzem, jednak w związku z zawiązanymi rezerwami w roku 2022 nie tylko nie kontrybuowały do wyniku roku 2023, ale angażując moce produkcyjne do ich realizacji nie pozwalały na pokrycie

bieżących kosztów stałych oraz finansowych. Dodatkowymi faktorami ujemnych wyników po III kwartale 2023 roku była przeprowadzona weryfikacja założeń dotycząca ostatecznego poziomu waloryzacji kontraktów po końcowych rozliczeniach z inwestorami (na zakończonych projektach), wspomniana na wstępie komentarza zmiana zasad rozpoznawania przychodów i kosztów oraz poniesione koszty związane z pozyskaniem kontraktów na rynku polskim (żłobki, przedszkola, szkoły i mieszkania komunalne).

W III kwartale 2023 roku utrzymany był wzrost wolumenu produkcji, która w analizowanym okresie wyniosła 23.843 m^2. W analogicznym okresie 2022 roku wyprodukowano 22.345 m^2.

W omawianym okresie poziom kontraktacji wyniósł ok. 190 mln zł, co przekłada się na portfel zamówień tego segmentu o wartości 123 mln zł. Ponadto, ok. 85 mln zł stanowią kontrakty warunkowe, których rozpoczęcie realizacji zależy od ostatecznych decyzji zamawiających, spełnienia warunków administracyjnych, pozyskania finansowania lub osiągnięcia poziomu sprzedaży lokali. Obecny poziom kontraktacji przekroczył już wartość z całego ubiegłego roku, jednak nadal jest niewystarczający do pełnego obłożenia produkcji.
Najważniejszym zadaniem w ramach Segmentu Modułowego jest pozyskanie kolejnych zamówień skalkulowanych w oparciu o aktualną prognozę kosztów oraz z wynegocjowanymi klauzulami waloryzacyjnymi, które w najbliższej perspektywie pozwolą na sprawne przygotowanie i zapewnienie ciągłości produkcji.

Perspektywy

W okresie dziewięciu miesięcy 2023 roku Grupa Unibep pozyskała kontrakty o łącznej wartości ok. 1.351 mln zł. Tym samym portfel do realizacji od IV kwartału 2023 roku wynosi ok. 3,4 mld zł, co oznacza, że w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego jest on na zbliżonym poziomie. Jednocześnie wartość kontraktów oczekujących na podpisanie (oferta Unibepu zajęła pierwsze miejsce w postępowaniu) wynosi 1,4 mld. zł. W następnych 6-8 miesiącach spodziewamy się stabilizacji cen materiałów i wykonawstwa z możliwością ich lekkiego obniżenia, przy jednoczesnym przejściowym zmniejszeniem zamówień na rynku i wzroście konkurencji. Uważamy, że struktura naszego portfela zapewnia nam bezpieczne przejście przez ten okres.

W ocenie Zarządu największe perspektywy w zakresie kontraktacji stoją przed obszarami infrastruktury oraz energetyczno-przemysłowym. W ramach pierwszego z nich wartość kontraktów oczekujących na podpisanie wynosi ok. 964 mln zł. Są to głównie kolejne odcinki w ciągu przyszłej drogi ekspresowej S19. Po ich podpisaniu portfel zleceń z obszaru infrastruktury wyniesie ok. 2 mld zł, co w ocenie Zarządu pozwoli na bardzo stabilne jego funkcjonowanie w perspektywie kolejnych trzech lat. W okresie kilku najbliższych kwartałów działalność obszaru infrastruktury będzie się koncentrowała na dalszym wykorzystaniu potencjału związanego z dywersyfikacją geograficzną oraz ze zwiększeniem udziału dużych kontraktów w portfelu zleceń. Zakładamy coraz większe wykorzystywanie biura technicznego celem osiągnięcia możliwych optymalizacji na realizowanych i planowanych kontraktach.

W ramach działalności energetyczno-przemysłowej prowadzimy zaawansowane rozmowy na kilku dużych projektach, w tym z udziałem potencjalnych partnerów technologicznych. W dalszym ciągu znacznych szans upatrujemy w rozpoczęciu ofertowania na rynku hydrotechnicznym, rozwoju obszarów przesyłu i dystrybucji energii oraz z zakresu energetyki odnawialnej.

Główne działania będą zatem zmierzały do przebudowy struktur organizacyjnych, zwiększenia zasobów ludzkich oraz sprzętowych, tak aby do roku 2026 znacząco zwiększyć udział obu obszarów w przychodach oraz realizowanej marży segmentu budowlanego.

W zakresie obszaru kubaturowego działania będą ukierunkowane na zwiększenie udziału w projektach publicznych oraz przygotowaniu segmentu do czynnego udziału w odbudowie Ukrainy. W najbliższym czasie Zarząd w dalszym ciągu będzie kontynuował negocjacje zmierzające do ostatecznego rozliczenia części kontraktów będących na końcowym etapie realizacji oraz uzgodnienia klauzul waloryzacyjnych w nowo podpisywanych umowach. Zwiększenie wskaźników waloryzacyjnych przez zamawiających w budownictwie kubaturowym i infrastrukturalnym pozwoliłoby zniwelować skutki dotychczasowych wzrostów cen materiałów i usług. Zabiegi o korektę naszych wynagrodzeń podejmujemy zarówno w sektorze publicznym, jak i prywatnym.

Zakładamy stabilny rozwój i realizację celów Segmentu Deweloperskiego mimo pojawiającej się w ostatnim czasie różnicy zdań w rozmowach z naszym partnerem dotyczących kontynuowania i rozliczania projektu Fama w Poznaniu. Jak wcześniej wspomniano uruchomienie rządowego programu mieszkaniowego „Bezpieczny kredyt 2%" istotnie wpłynęło na odczuwalny wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania, a liczba klientów licząc od IIQ 2023 roku była większa niż w roku 2022. Na dzisiaj posiadamy potencjał na wybudowanie ok. 5 tys. lokali w ramach inwestycji wieloetapowych. W najbliższym okresie działania w ramach Grupy koncentrować się będą na uruchomieniu nowych projektów w założonych w budżecie terminach oraz pozyskaniu odpowiedniego gruntu pod inwestycje w Warszawie.

W zakresie działalności modułowej największy nacisk został położony na przedefiniowanie rynków prowadzonej działalności. Zarząd Unihouse S.A. realizuje zapowiadane w poprzednim komentarzu zastępowanie przychodów z rynku norweskiego większą sprzedażą na rynku niemieckim (współpraca z już pozyskanymi, stałymi odbiorcami) oraz polskim (głównie w oparciu o realizację projektów w ramach Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, a także budowę żłobków, przedszkoli, hoteli oraz obiektów dla wojska i policji). Należy jednak podkreślić, że działania te nie przyniosły dotychczas oczekiwanych rezultatów, wobec czego zarządy Unihouse i Unibep zamierzają szczegółowo przeanalizować pespektywy rozwoju tego segmentu z punktu widzenia przede wszystkim możliwych działań w kierunku poprawy wyników tego segmentu. W tym celu niewykluczone jest również zatrudnienie zewnętrznego doradcy. Emitent przewiduje, że potencjalnie możliwe są różne scenariusze dalszego rozwoju tego segmentu, czy to w oparciu o własne, czy częściowo również zewnętrzne zasoby finansowe, natomiast na dzień publikacji niniejszego raportu żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

W ostatnim czasie Zarząd z powodzeniem przeprowadził cieszącą się dużym zainteresowaniem rynku emisję trzyletnich obligacji serii I w kwocie ok. 138 mln zł, co pozwoli Grupie na przedterminowy wykup obligacji serii G oraz H w łącznej kwocie ok. 100 mln zł. Nadwyżka wynikająca z emisji pozwala na stabilne finansowanie działalności w dłuższym horyzoncie czasowym.

W IVQ 2023 roku działania Zarządu będą koncentrowały się na dokończeniu procesu związanego ze zmianą polityki ujmowania w wyniku ryzyk kontraktowych, końcowych uzgodnień waloryzacyjnych, obciążeń podwykonawców, rezerw serwisowych czy tworzenia odpisów na należności, co wpłynie na większe obniżenie wyniku Grupy za cały rok 2023. W związku z tym prowadzone są rozmowy z bankami finansującymi działalność Grupy. W ocenie Zarządu przedstawione działania w poszczególnych segmentach działalności, tak aby po dokonaniu istotnych przeszacowań w roku 2023 przygotować grunt do rozwoju Grupy w kolejnych latach, przez instytucje finansowe są oceniane jako realne, choć wymagające.

Podsumowując - w związku z przeglądem ryzyk kontraktowych oraz wdrożeniem szeregu działań operacyjnych spodziewamy się, że w roku następnym Grupa może osiągnąć dodatni wynik operacyjny, a w latach kolejnych istotnie go poprawić.