

UNIBEP (wycena 14,3 zł z 6.05.2025 r.)

Wyniki finansowe 2Q'25

Wyniki są zgodne ze wstępnymi, opublikowanymi 5 sierpnia. Ocenialiśmy je neutralnie – niższe od naszych prognoz były przychody i zysk netto, ale wyższy zysk brutto na sprzedaży i EBIT.

Wyniki i prognozy wyników skonsolidowanych grupy Unibep

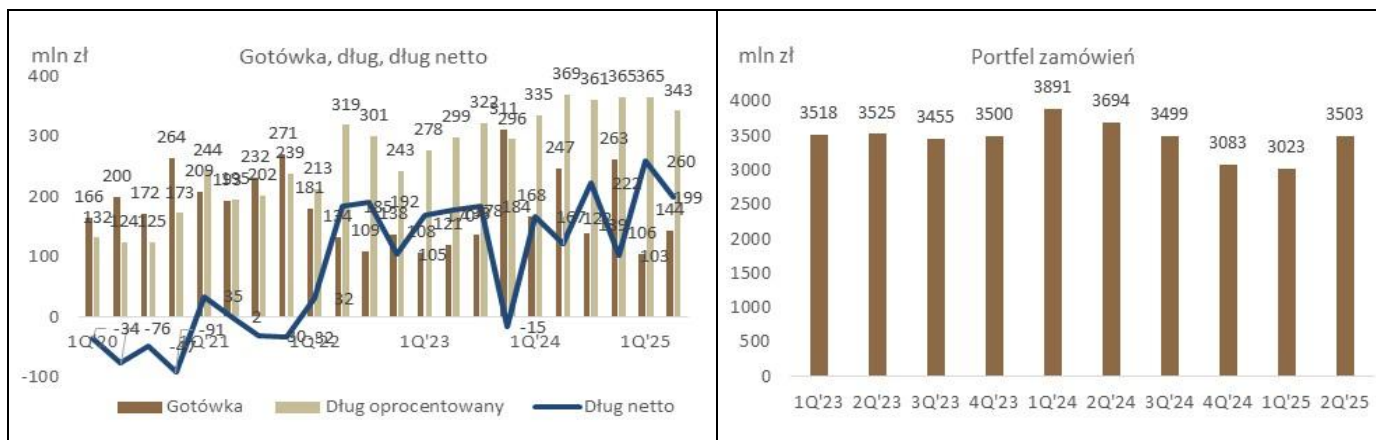
mln zł	2Q'24	3Q'24	4Q'24	1Q'25	2Q'25	Zmiana 2Q'25/2Q'24	2Q'25P NS
Przychody ze sprzedaży	703,5	666,4	781,1	429,8	605,7	-14%	651,5
Zysk brutto na sprzedaży	41,7	66,6	52,0	30,0	51,7	24%	48,6
Koszty sprzedaży	1,8	3,7	-1,0	3,1	3,8	108%	3,0
Koszty ogólnego zarządu	21,3	21,5	37,6	23,3	23,4	10%	25,3
Pozostała operacyjna	2,7	-2,5	-5,9	0,7	7,0	159%	2,0
EBIT	21,3	38,9	9,5	4,3	31,4	48%	22,3
Saldo finansowe	-8,4	-13,4	-6,2	-8,8	-14,1	-	-5,7
Zysk przed podatkiem	12,9	25,5	3,3	-4,4	17,3	34%	16,6
Podatek	2,7	6,0	1,7	-0,4	6,8	153%	6,1
Zysk netto	10,2	19,5	1,6	-4,0	10,5	3%	10,5
Zysk netto przypisany akcj. j.d.	1,4	6,8	-1,6	-5,6	6,0	319%	9,8
Marża zysku brutto ze sprzedaży	5,9%	10,0%	6,7%	7,0%	8,5%	2,6%	7,5%
Marża EBIT	3,0%	5,8%	1,2%	1,0%	5,2%	2,2%	3,4%
Marża netto	0,2%	1,0%	-0,2%	-1,3%	1,0%	0,8%	1,5%

mln zł	2Q'24	3Q'24	4Q'24	1Q'25	2Q'25	Zmiana 2Q'25/2Q'24	2Q'25P NS
Budownictwo ogólnobudowlane							
Przychody	235,7	254,0	304,1	182,2	216,9	-8%	230,0
Zysk brutto na sprzedaży	10,3	16,5	30,3	12,1	21,6	110%	14,2
Marża brutto na sprzedaży	4,4%	6,5%	10,0%	6,6%	10,0%	5,6%	6,2%
Budownictwo infrastrukturalne							
Przychody	169,5	197,5	244,2	87,3	222,5	31%	212,0
Zysk brutto na sprzedaży	14,9	15,7	17,9	0,6	9,7	-35%	17,2
Marża brutto na sprzedaży	8,8%	8,0%	7,3%	0,7%	4,4%	-4,5%	8,1%
Budownictwo energetyczne							
Przychody	160,3	86,7	153,9	85,3	111,6	-30%	147,0
Zysk brutto na sprzedaży	-21,2	-0,3	-9,7	7,2	11,4	-	9,8
Marża brutto na sprzedaży	-13,2%	-0,3%	-6,3%	8,4%	10,2%	23,4%	6,7%
Budownictwo modułowe							
Przychody	39,9	36,8	43,2	27,5	42,1	5%	36,0
Zysk brutto na sprzedaży	1,2	2,2	-0,8	-1,8	1,7	42%	1,1
Marża brutto na sprzedaży	3,0%	5,9%	-1,9%	-6,5%	4,0%	1,0%	3,1%
Deweloperka							
Przychody	106,9	103,3	54,9	62,8	28,1	-74%	26,5
Zysk brutto na sprzedaży	36,7	30,5	16,5	15,8	6,7	-82%	7,3
Marża brutto na sprzedaży	34,3%	29,5%	30,0%	25,2%	24,0%	-10,3%	27,5%

Źródło: 2Q'24-2Q'25 Unibep S.A., 2Q'25P NS - prognoza Noble Securities

- Spadek skonsolidowanych przychodów r/r wynikał przede wszystkim z mniejszej liczby lokali przekazanych przez Unidevelopment: 39 w 2Q'25 vs 159 w 2Q'24. W części budowlanej zauważalnie niższe przychody wystąpiły w segmencie energetycznym (efekt mniejszego portfela zamówień), nieco niższe w segmencie ogólnobudowlanym.
- Wszystkie segmenty grupy kapitałowej zanotowały wyraźnie dodatnią rentowność na poziomie zysku brutto na sprzedaży. Dostyc wysoka marża wystąpiła w segmentach budownictwa ogólnego (10,0%) i energetycznego (10,2%). Z kolei relatywnie niska marża została zrealizowana w segmencie infrastrukturalnym (4,4%). Niższa marża (r/r i kw/kw) wykazana została na działalności deweloperskiej – w poprzednich kwartałach pozytywnie wpływały na nią księgowanie mieszkań na projektach w Poznaniu.
- EBIT wyraźnie poprawiło dodatnie saldo na pozostałej działalności operacyjnej (+7 mln zł) – zyski księgowe, głównie z wyceny działek pod działalność deweloperską w Poznaniu.
- Saldo na działalności finansowej było dużo gorsze r/r i kw.kw – odsetki od zadłużenia stanowiły jedynie około połowy ujemnego salda, oprócz tego półka zaksięgowwała ujemny wynik na instrumentach zabezpieczających pozycję walutową, ujemny wpływ dyskonta od kaucji i zobowiązań (niższa stopa dyskontowa wynikająca ze spadku stóp procentowych NBP) oraz teoretyczne rezerwy na odpisy na należności (szacowane są co pół roku, a ich teoretyczna wartość zależy od stopnia przeterminowania należności na dany dzień bilansowych).
- Efektywna stopa podatku dochodowego w 2Q'25 wyniosła aż 39%, wynikała z nieuwzględnienia przez prawo podatkowe części kosztów poniesionych przez spółki z grupy kapitałowej.

- Wysokie koszty finansowe i podatek spowodowały, że zysk netto i przypisany akcjonariuszom Unibepu był zauważalnie niższy od naszych prognoz.
- Pozytywnymi elementami w 2Q'25 są: spadek długu netto: do 199 mln zł z 260 mln zł na koniec 1Q'25 oraz wzrost portfela zamówień - do 3,5 mld zł, z 3,02 mld zł na koniec 1Q'25.



Źródło: Unibep S.A., opracowanie Noble Securities

Najważniejsze informacje z konferencji:

- portfel zamówień grupy na koniec półrocza wynosił 3 503 mln zł, ale od początku lipca grupa podpisała umowy o wartości 1 010 mln zł, dzięki czemu backlog przekroczył 4 mld zł,
- do podpisania w najbliższych tygodniach (gdzie oferta spółki została wybrana przez klienta lub jest najkorzystniejsza) pozostają umowy o wartości ok. (1030 mln zł w budownictwie ogólnym,
- w przygotowaniu są oferty o wartości 4,5 mld zł (1,4 mld zł w segmencie ogólnobudowlanym, 0,9 mln zł w segmencie energetycznym, 2,1 mld zł w segmencie infrastrukturalnym, 0,1 mld zł w Unihouse),
- Unibep w najbliższych kwartałach będzie większy nacisk kładł na pozyskiwanie kontraktów publicznych niż od prywatnych inwestorów, w 1H'25 przychody od klientów publicznych stanowiły już 60%, w 1H'24 – 40%,
- niska marża w segmencie budownictwa infrastrukturalnego wynikała z wysokich kosztów realizacji kontraktu na rozbudowę drogi wojewódzkiej nr 513 – Unibep podpisał umowę w marcu 2022 r., wkrótce potem nastąpił istotny wzrost cen materiałów budowlanych, Unibep wystąpił z wnioskiem o waloryzację kosztów na tym kontrakcie, ale nie uzyskał dopłaty, w związku z czym 29 sierpnia br. skierował do Sądu Okręgowego w Olsztynie pozew przeciwko Województwu Warmińsko-Mazurskiemu – Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Olsztynie domagając się zapłaty 45,6 mln zł brutto (początkowa wartość kontraktu wynosiła 178,5 mln zł brutto),
- w kolejnych kwartałach w segmentach energetycznym i ogólnobudowlanym nie należy spodziewać się aż tak wysokiej marży jak w 2Q'25: w segmencie energetycznym możliwe jest ok. 8%, w ogólnobudowlanym 6-7%, poprawić się powinna marża w budownictwie infrastrukturalnym – do ok. 8%,
- w najbliższych tygodniach powinny wpłynąć do Unibep S.A. zaliczki w przypadku 2 dużych kontraktów, dzięki czemu dług netto powinien się obniżyć do końca roku,
- Unidevelopment wprowadził w 1H'25 do oferty 180 mieszkań w Trójmieście, na koniec półrocza w ofercie były 582 lokale (168 w Warszawie, 224 w Gdańsku, 185 w Radomiu), w 3Q'25 planowane jest zasilenie oferty 237 lokalami w Warszawie, przy ulicy Omulewskiej, spółka liczy na wzrost sprzedaży w najbliższych miesiącach (w 1H'25 sprzedano jedynie 110 lokali, plan z wiosny br. zakładał sprzedaż ok. 400 lokali w całym 2025 r.),
- Unidevelopment rozważa sprzedaż niektórych działek, do końca roku być może zostanie zrealizowana jedna z transakcji – potencjalnie za środki ze sprzedaży może zostać zakupiony grunt w innej lokalizacji, celem spółki jest większa koncentracja na rynku warszawskim,
- zarząd liczy na pozytywne rozstrzygnięcie sporu z Urzędem Celno-Skarbowym w Poznaniu (urząd domaga się 13,2 mln zł zobowiązania podatkowego za 2019 r. oraz należnych odsetek w wysokości 12,3 mln zł) – ma w tym zakresie 2 korzystne opinie zewnętrznych firm audytorskich.

Naszym zdaniem konferencja miała lekko pozytywną wymowę – portfel zamówień w 3Q'25 wyraźnie się zwiększył, a dzięki przewidywanym wypłatom zaliczek na realizację kontraktów dług netto w nadchodzących miesiącach może nadal się obniżać. Marża brutto na sprzedaży w najbliższych kwartałach powinna utrzymywać się na zadowalającym poziomie. Lekko negatywnymi elementami są: toczący się spór z UCS w Poznaniu oraz brak waloryzacji kontraktu na drogę wojewódzką nr 513. W obu przypadkach widzimy jednak szanse na korzystne rozstrzygnięcia dla spółki. Podtrzymujemy prognozy wyników na 2025 r. i 2026 r, oraz pozytywne nastawienie do akcji spółki.

Dariusz Nawrot
Starszy Analityk
dariusz.nawrot@noblesecurities.pl
+48 783 931 515

OBJAŚNIENIE TERMINOLOGII FACHOWEJ ZASTOSOWANEJ W RAPORCIE ANALITYCZNYM

BV – wartość księgową
EV – wycena rynkowa spółki powiększona o wartość długu odsetkowego netto
EBIT – zysk operacyjny
CF (CFO) – przepływy pieniężne z działalności operacyjnej
NOPAT – zysk operacyjny pomniejszony o hipotetyczny podatek od tego zysku
EBITDA – zysk operacyjny powiększony o amortyzację
EBITDAA – EBITDA skorygowana o zmianę wartości godziwej portfeli
EPS – zysk netto przypadający na 1 akcję
DPS – dywidenda przypadająca na 1 akcję
P/E – stosunek ceny akcji do zysku netto przypadającego na 1 akcję
P/EBIT – stosunek ceny akcji do zysku operacyjnego przypadającego na 1 akcję
P/EBITDA – stosunek ceny akcji do zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację przypadającą na 1 akcję
P/BV – stosunek ceny akcji do wartości księgowej przypadającej na 1 akcję
EV/EBIT – stosunek wyceny rynkowej spółki powiększonej o dług netto do zysku operacyjnego
EV/EBITDA – stosunek wyceny rynkowej spółki powiększonej o dług netto do zysku operacyjnego powiększonego o amortyzację
ROE – stopa zwrotu z kapitału własnego
ROA – stopa zwrotu z aktywów
WACC – średni ważony koszt kapitału
FCFF – wolne przepływy pieniężne dla właścicieli kapitału własnego i wierzycieli
Beta – współczynnik uwzględniający zależność zmiany ceny akcji danej spółki od zmiany wartości indeksu
SG&A – suma kosztów ogólnego zarządu i sprzedaży

ZASTRZEŻENIA PRAWNE
PODSTAWOWE ZASADY WYDAWANIA RAPORTU ANALITYCZNEGO

Niniejszy raport analityczny, zwany dalej „Raportem” został przygotowany przez Noble Securities S.A. („NS”) z siedzibą w Warszawie.

Podstawą do opracowania Raportu były publicznie dostępne informacje znane Analitykowi na dzień sporządzenia Raportu, w szczególności informacje przekazane przez Emitenta w raportach bieżących i okresowych sporządzanych w ramach wykonywania obowiązków informacyjnych.

Raport wyraża wyłącznie wiedzę oraz poglądy Analityka, według stanu na dzień jego sporządzenia.

Przedstawione w Raporcie prognozy oraz elementy ocenne, oparte są wyłącznie o analizę przeprowadzoną przez Analityka, bez uzgodnień z Emitentem ani z innymi podmiotami i opierają się na szeregu założeń, które w przyszłości mogą okazać się nietrafne.

NS ani Analityk nie udzielają żadnego zapewnienia, że podane prognozy sprawdzą się.

Raport wydawany przez NS obowiązuje przez okres 24 miesięcy, chyba że zostanie wcześniej zaktualizowany. Częstotliwość aktualizacji wynika z terminu publikacji przez Emitenta wyników finansowych za dany okres sprawozdawczy, sytuacji rynkowej lub subiektywnej oceny Analityka.

SILNE I SŁABE STRONY METOD WYCENY STOSOWANYCH PRZEZ NS W RAPORCIE

Metoda DCF (ang. *discounted cash flow*) – uważana jest za najbardziej właściwą metodologicznie technikę wyceny i polega na dyskontowaniu przepływów finansowych generowanych przez oceniany podmiot. Silne strony tej metody to uwzględnienie wszystkich strumieni gotówki, jakie wpływają i wypływają ze spółki oraz kosztu pieniądza w czasie. Wadami metody wyceny DCF są: duża ilość założeń i parametrów, które trzeba oszacować oraz wrażliwość wyceny na zmiany tych czynników. Odmianą tej metody jest metoda zdyskontowanych dywidend.

Metoda porównawcza – opiera się na porównaniu mnożników wyceny firm z branży, w której działa oceniany podmiot. Metoda ta bardzo dobrze odzwierciedla bieżący stan rynku, wymaga mniejszej liczby założeń oraz jest prostsza w zastosowaniu (stosunkowo duża dostępność wskaźników dla podmiotów porównywalnych). Do jej wad można zaliczyć dużą zmienność związaną z wahaniami cen i indeksów giełdowych (w przypadku porównywania do spółek giełdowych), subiektywizm w doborze grupy porównywalnych firm oraz uproszczenie obrazu spółki prowadzące do pominięcia pewnych istotnych parametrów (np. tempo wzrostu, corporate governance, aktywa pozaoperacyjne, różnice w standardach rachunkowości).

INTERESY LUB KONFLIKTY INTERESÓW, KTÓRE MOGŁYBY WPŁYNAĆ NA OBIEKTYWNOŚĆ RAPORTU

Raport został sporządzony przez NS odpłatnie, na zlecenie Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A.

Analityk nie jest stroną jakiegokolwiek umowy zawartej z Emitentem i nie otrzymuje wynagrodzenia od Emitenta. Wynagrodzenie przysługujące Analitykowi z tytułu sporządzenia Raportu należne od NS nie jest bezpośrednio powiązane z transakcjami dotyczącymi usług maklerskich świadczonych przez NS lub innymi rodzajami transakcji, które prowadzi NS lub jakkolwiek inna osoba prawna będąca częścią grupy, do której należy NS lub z opłatami za transakcje, które otrzymują NS lub te osoby. Nie można wykluczyć, że wynagrodzenie, które może przysługiwać w przyszłości Analitykowi od NS z innego tytułu, może być w sposób pośredni uzależnione od wyników finansowych NS, w tym z uzyskiwanych w ramach transakcji z zakresu bankowości inwestycyjnej dotyczących instrumentów finansowych Emitenta.

NS nie był w ciągu 12 miesięcy stroną umów z Emitentem dotyczących świadczenia usług maklerskich.

Jest możliwe, że NS ma lub będzie miał zamiar złożenia oferty świadczenia usług na rzecz Emitenta.

ROZWIĄZANIA ORGANIZACYJNE I ADMINISTRACYJNE ORAZ BARIERY INFORMACYJNE USTANOWIONE W CELU ZAPOBIEGANIA KONFLIKTOM INTERESÓW ORAZ ICH UNIKANIA

Szczegółowe zasady postępowania w przypadku powstania konfliktów interesów zawarte są w „Regulaminie zarządzania konfliktami interesów w Noble Securities S.A.” dostępnym na stronie internetowej www.noblesecurities.pl w zakładce: „O nas”/„Regulacje”/„Polityka informacyjna”.

Struktura wewnętrzna NS zapewnia organizacyjne oddzielenie od siebie Analityków od osób (zespołów) wykonujących czynności, które wiążą się z ryzykiem powstania konfliktu interesów oraz zapobiega powstawaniu konfliktów interesów, a w przypadku powstania takiego konfliktu umożliwia ochronę interesów Klienta przed szkodliwym wpływem tego konfliktu. W szczególności Analitycy nie posiadają dostępu do informacji o transakcjach zawieranych na rachunek własny NS oraz do zleceń Klientów. NS dba o to, by nie istniała możliwość wywierania przez osoby trzecie jakiegokolwiek niekorzystnego wpływu na sposób wykonywania pracy przez Analityków. NS dba o to, by nie istniały żadne powiązania pomiędzy wysokością wynagrodzeń pracowników jednej jednostki organizacyjnej oraz wysokością wynagrodzeń pracowników innej jednostki organizacyjnej lub wysokością przychodów osiągniętych przez tę inną jednostkę organizacyjną, jeżeli jednostki te wykonują czynności, które wiążą się z ryzykiem powstania konfliktu interesów.

NS posiada wdrożony regulamin wewnętrzny dotyczący przepływu informacji poufnych oraz stanowiących tajemnicę zawodową, który ma na celu zabezpieczenie informacji poufnej lub tajemnicy zawodowej oraz zapobieganie nieuzasadnionemu ich przepływowi bądź niewłaściwemu ich wykorzystaniu. NS ogranicza do niezbędnego minimum krąg osób mających dostęp do informacji poufnej lub tajemnicy zawodowej. W celu kontrolowania dostępu do istotnych informacji o charakterze niepublicznym, w ramach NS funkcjonują wewnętrzne ograniczenia i bariery w przekazywaniu informacji, tzw. chińskie mury, tj. zasady, procedury i fizyczne rozwiązania mające na celu uniemożliwienie przepływu i wykorzystania informacji poufnej oraz stanowiących tajemnicę zawodową. NS stosuje ograniczenia w fizycznym dostępie (odrębne pokoje, szafy zamykane na klucz) oraz w zakresie dostępu do systemów informatycznych.

NS posiada wdrożony regulamin w zakresie wykonywania czynności polegających na sporządzaniu analiz inwestycyjnych, analiz finansowych oraz innych rekomendacji o charakterze ogólnym dotyczących transakcji w zakresie instrumentów finansowych, a także procedurę wewnętrzną regulującą przedmiotowy zakres. NS ujawnia w treści sporządzanych przez siebie Raportów wszelkie powiązania i okoliczności, które mogłyby wpłynąć na obiektywność sporządzanych Raportów. Zakazane jest przyjmowanie przez NS lub Analityka korzyści materialnych lub niematerialnych od podmiotów posiadających istotny interes w treści Raportu, proponowanie Emitentowi przez NS lub Analityka treści korzystnej dla tego Emitenta. Zakazane jest udostępnianie Emitentowi lub innym osobom niż Analitycy, Raportu, zawierającego treść zalecenia lub cenę docelową, przed rozpoczęciem jego dystrybucji w celach innych niż weryfikacja zgodności działania NS z jego zobowiązaniami prawnymi.

NS posiada wdrożony regulamin wewnętrzny dotyczący zasad zawierania transakcji osobistych przez osoby zaangażowane, który m.in. zabrania wykorzystywania do transakcji osobistych informacji uzyskanych w związku z wykonywanymi czynnościami służbowymi. Ponadto Analitycy nie mogą zawierać transakcji osobistych dotyczących instrumentów finansowych Emitenta bądź powiązanych instrumentów finansowych przed rozpoczęciem rozpowszechniania Raportu, a także transakcji osobistych sprzecznych z treścią Raportu oraz w przypadku, gdy NS rozpoczyna lub prowadzi prace nad emisją instrumentów finansowych Emitenta od czasu powzięcia przez Analityka informacji w tym zakresie do czasu opublikowania prospektu – w przypadku oferty publicznej albo do uruchomienia oferty..

NS posiada wdrożony regulamin wewnętrzny dotyczący zasad zawierania transakcji osobistych przez osoby zaangażowane, który m.in. zabrania wykorzystywania do transakcji osobistych informacji uzyskanych w związku z wykonywanymi czynnościami służbowymi. Ponadto Analitycy nie mogą zawierać transakcji osobistych dotyczących instrumentów finansowych Emitenta bądź powiązanych instrumentów finansowych przed rozpoczęciem rozpowszechniania Raportu, a także transakcji osobistych sprzecznych z treścią Raportu

oraz w przypadku, gdy NS rozpoczyna lub prowadzi prace nad emisją instrumentów finansowych Emitenta od czasu powzięcia przez Analityka informacji w tym zakresie do czasu publikowania prospektu – w przypadku oferty publicznej albo do uruchomienia oferty.

POZOSTAŁE INFORMACJE I ZASTRZEŻENIA

NS zapewnia, że Raport został przygotowany z należytą starannością i rzetelnością w oparciu o ogólnodostępne fakty i informacje uznane przez Analityka za wiarygodne, rzetelne i obiektywne, jednak NS ani Analityk nie gwarantują, że są one w pełni dokładne i kompletne. W przypadku gdy Raport wskazuje adresy stron internetowych, z których korzystano przy sporządzeniu Raportu ani Analityk ani NS nie biorą odpowiedzialności za zawartość tych stron.

Inwestowanie może wiązać się z dużym ryzykiem inwestycyjnym. Raport analityczny nie może być traktowany jako zapewnienie lub gwarancja uniknięcia strat, lub osiągnięcia potencjalnych lub spodziewanych rezultatów, w szczególności zysków lub innych korzyści z transakcji realizowanych na jego podstawie, lub w związku z powstrzymaniem się od realizacji takich transakcji. Ogólny opis instrumentów finansowych oraz ryzyka związanego z inwestowaniem w poszczególne instrumenty finansowe jest przedstawiony na www.noblesecurities.pl w zakładce Dom maklerski/Rachunek maklerski/Dokumenty. NS zwraca uwagę, że choć powyższe informacje zostały sporządzone z należytą starannością, w szczególności w sposób rzetelny oraz zgodnie z najlepszą wiedzą NS, to jednak mogą nie być wyczerpujące i w konkretnej sytuacji, w jakiej znajduje się lub będzie znajdować się inwestor, mogą zaistnieć lub zaktualizować się inne czynniki ryzyka, aniżeli te, które zostały wskazane w powyższej informacji przez NS. Inwestor powinien mieć na uwadze, że inwestycje w poszczególne instrumenty finansowe mogą pociągnąć za sobą utratę części lub całości zainwestowanych środków, a nawet wiązać się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów.

Inwestorzy korzystający z Raportu nie mogą zrezygnować z przeprowadzenia niezależnej oceny i uwzględnienia innych okoliczności niż wskazywane przez Analityka czy przez NS.

Raport został przygotowany zgodnie z wymogami prawnymi zapewniającymi niezależność, w szczególności z zgodnie z Rozporządzeniem delegowanym Komisji (UE) 2016/958 z dnia 9 marca 2016 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawniania interesów partycularnych lub wskazań konfliktów interesów. Raport stanowi badanie inwestycyjne, o którym mowa w art. 36 ust. 1 Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Raport ani żaden z jego zapisów nie stanowi:

- oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny,
- podstawy do zawarcia umowy lub powstania zobowiązania,
- oferty publicznej instrumentów finansowych w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych,
- zaproszenia do subskrypcji lub zakupu papierów wartościowych Emitenta,
- usługi doradztwa inwestycyjnego, ani usługi zarządzania portfelami, o których mowa w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi,
- porady inwestycyjnej, prawnej, księgowej lub porady innego rodzaju.

Raport

- jest upubliczniony na stronie internetowej NS: <https://noblesecurities.pl/dom-maklerski/analizy2/program-wsparcia-pokrycia-analitycznego-gpw/2524-unibep-s-a>
- jest przeznaczony do rozpowszechniania wyłącznie na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, a nie jest przeznaczony do rozpowszechniania lub przekazywania, bezpośrednio ani pośrednio, na terenie Stanów Zjednoczonych Ameryki, Kanady, Japonii lub Australii, ani obszaru żadnej innej jurysdykcji, gdzie rozpowszechnianie takie stanowiłoby naruszenie odpowiednich przepisów danej jurysdykcji lub wymagało zarejestrowania w tej jurysdykcji,
- nie zawiera wszystkich informacji o Emitencie i nie umożliwia pełnej oceny Emitenta, w szczególności w zakresie sytuacji finansowej Emitenta, ponieważ do Raportu zostały wybrane tylko niektóre dane dotyczące Emitenta,
- ma wyłącznie charakter informacyjny, więc nie jest możliwa kompleksowa ocena Emitenta na podstawie Raportu.

UWAGI KOŃCOWE

Analityk sporządzający Raport: Dariusz Nawrot

Data i godzina zakończenia sporządzania Raportu: 9.09.2025, godz. 16:30. Data i godzina pierwszego rozpowszechnienia Raportu: 9.09.2025, godz. 16:40.

Autorskie prawa majątkowe do Raportu przysługują Gieldzie Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Rozpowszechnianie lub powielanie Raportu (w całości lub w jakiegokolwiek części) bez pisemnej zgody Gieldy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. jest zabronione.

NS podlega nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego..

Wykaz wszystkich rekomendacji rozpowszechnionych w ostatnich 12 miesiącach:

Spółka	Zalecenie	Cena docelowa (4)	Cena przy wydaniu	Cena bieżąca	Różnica do Ceny Docelowej	Data wydania (1)	Data ważności (2)	Sporządził (3)
Bogdanka	Redukuj	19,22	23,20	23,05	-17%	19.08.2025	9M	Michał Sztabler
Forte	Kupuj	33,90	27,30	28,70	18%	18.08.2025	9M	Dariusz Dadej
Apator	Akumuluj	23,20	20,40	22,05	5%	22.07.2025	9M	Michał Sztabler
Selvita	Kupuj	51,10	31,90	32,50	57%	18.07.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Auto Partner	Kupuj	31,30	20,40	20,80	50%	3.07.2025	9M	Mateusz Chrzanowski
InterCars	Kupuj	774,10	568,00	570,00	36%	30.06.2025	9M	Mateusz Chrzanowski
Ailleron	Kupuj	24,10	19,70	18,16	33%	25.06.2025	9M	Dariusz Dadej
Captor Therapeutics	Kupuj	86,00	32,50	34,60	149%	24.06.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Celon Pharma	Kupuj	33,70	21,80	22,50	50%	24.06.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Molecure	Kupuj	11,90	5,70	6,48	84%	24.06.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Ryvu Therapeutics	Kupuj	59,70	30,10	28,30	111%	24.06.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Pepco Group	Akumuluj	21,90	19,36	20,91	5%	13.06.2025	9M	Dariusz Dadej
MO-BRUK	Akumuluj	321,00	270,00	297,00	8%	30.05.2025	9M	Dariusz Dadej
Photon Energy	nd	3,70	3,50	2,88	28%	21.05.2025	9M	Michał Sztabler
Noctiluca	nd	184,00	98,00	100,00	84%	15.05.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Mabion	nd	15,00	10,30	8,52	76%	15.05.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Sonel	nd	15,14	16,50	17,40	-13%	8.05.2025	9M	Michał Sztabler
Unibep	nd	14,30	10,60	9,92	44%	6.05.2025	9M	Dariusz Nawrot
Budimex	Sprzedaj	515,00	640,00	539,40	-5%	29.04.2025	9M	Dariusz Nawrot
Answer.com	Akumuluj	31,30	27,85	29,75	5%	22.04.2025	9M	Dariusz Dadej
TOYA	nd	12,40	6,37	9,55	30%	17.04.2025	9M	Dariusz Nawrot
MCI Capital	nd	42,20	23,90	31,40	34%	11.04.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Budimex	Trzymaj	510,00	529,00			7.04.2025	9M	Dariusz Nawrot
Aplisens	nd	24,30	19,60	18,40	32%	2.04.2025	9M	Michał Sztabler
Ryvu Therapeutics	Kupuj	59,80	19,30			24.03.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Dino Polska	Sprzedaj	35,84	48,82	47,71	-25%	19.03.2025	9M	Dariusz Dadej
Eurocash	Akumuluj	9,90	9,32	8,25	20%	19.03.2025	9M	Dariusz Dadej
Budimex	Sprzedaj	510,00	632,00			13.03.2025	9M	Dariusz Nawrot
Bioton	nd	4,52	3,50	4,13	9%	5.03.2025	9M	Krzysztof Radojewski
LPP	Kupuj	23 300,00	18 140,00	17690,00	32%	3.03.2025	9M	Dariusz Dadej
Huuuge	Kupuj	25,40	17,32	20,35	25%	3.03.2025	9M	Mateusz Chrzanowski
Celon Pharma	Kupuj	37,50	23,20			21.02.2025	9M	Krzysztof Radojewski
Budimex	Redukuj	510,00	557,00			14.02.2025	9M	Dariusz Nawrot
Torpol	Trzymaj	39,40	39,70	45,60	-14%	12.02.2025	9M	Dariusz Nawrot
XTB	Kupuj	81,30	64,90	78,58	3%	11.02.2025	9M	Mateusz Chrzanowski
Forte	Akumuluj	33,80	31,40			6.02.2025	9M	Dariusz Dadej
Photon Energy	nd	5,36	4,40			3.02.2025	9M	Michał Sztabler
Answer.com	Trzymaj	26,80	28,15			13.01.2025	9M	Dariusz Dadej
Unibep	nd	11,70	6,98			20.12.2024	9M	Dariusz Nawrot
11bit studios	Kupuj	242,90	162,00	182,70	33%	19.12.2024	9M	Mateusz Chrzanowski
Ailleron	Akumuluj	24,00	20,10			16.12.2024	9M	Dariusz Dadej
Budimex	Kupuj	550,00	460,00			12.12.2024	9M	Dariusz Nawrot
Sonel	nd	16,61	15,40			12.12.2024	9M	Michał Sztabler
CD Projekt	Kupuj	222,90	169,20	255,00	-13%	2.12.2024	9M	Mateusz Chrzanowski
Bogdanka	Trzymaj	22,34	23,00	23,05	-3%	2.12.2024	9M	Michał Sztabler
Wielton	Trzymaj	5,31	5,50	6,99	-24%	2.12.2024	9M	Michał Sztabler
XTB	Kupuj	88,60	70,70			29.11.2024	9M	Mateusz Chrzanowski
Toya	nd	12,40	7,50			29.11.2024	9M	Dariusz Nawrot
Molecure	Kupuj	17,60	10,30			29.11.2024	9M	Krzysztof Radojewski
Selvita	Kupuj	70,60	53,50			27.11.2024	9M	Krzysztof Radojewski
Tauron PE	Akumuluj	3,94	3,60	9,35	-58%	26.11.2024	9M	Michał Sztabler
MO-BRUK	Akumuluj	394,70	332,00			22.11.2024	9M	Dariusz Dadej
Pepco Group	Kupuj	20,68	15,77			20.11.2024	9M	Dariusz Dadej
Torpol	Kupuj	36,00	29,90			15.11.2024	9M	Dariusz Nawrot
11 bit studios	Kupuj	423,00	269,00			14.11.2024	9M	Mateusz Chrzanowski
Ryvu Therapeutics	Kupuj	74,40	48,60			14.11.2024	9M	Krzysztof Radojewski
Budimex	Akumuluj	540,00	503,00			6.11.2024	9M	Dariusz Nawrot
Amica	Kupuj	82,30	58,00	54,50	51%	4.11.2024	9M	Mateusz Chrzanowski
PGE	Redukuj	6,15	6,79	11,40	-46%	18.10.2024	9M	Michał Sztabler
Torpol	Akumuluj	36,50	32,40			14.10.2024	9M	Dariusz Nawrot
Captor Therapeutics	Kupuj	127,90	73,00			8.10.2024	9M	Krzysztof Radojewski
MCI Capital	nd	43,70	27,10			30.09.2024	9M	Krzysztof Radojewski
Creepy Jar	Kupuj	575,40	359,00	454,00	27%	26.09.2024	9M	Mateusz Chrzanowski
11bit studios	Kupuj	622,20	353,00			23.09.2024	9M	Mateusz Chrzanowski
Mabion	nd	17,30	16,90			18.09.2024	9M	Krzysztof Radojewski
Apator	Akumuluj	21,40	18,30			12.09.2024	9M	Michał Sztabler

(1) Data wydania jest równocześnie datą pierwszego rozpowszechnienia, (2) rekomendacja obowiązuje przez 9 miesięcy lub do momentu aktualizacji 3) Opis stanowisk: Krzysztof Radojewski - Zastępca Dyrektora Departamentu Analiz i Doradztwa, Michał Sztabler - Analityk Akcji, Dariusz Dadej - Analityk Akcji, Mateusz Chrzanowski - Młodszy Analityk Akcji, Dariusz Nawrot – Starszy Analityk

DEPARTAMENT ANALIZ I DORADZTWA

Sobiesław Kozłowski, MPW
sobieslaw.kozlowski@noblesecurities.pl
tel.: +48 22 213 22 39
Modelowe portfele, strategia i banki

Krzysztof Radojewski
krzysztof.radojewski@noblesecurities.pl
tel.: +48 22 213 22 35
Biotechnologia

Michał Sztabler
michal.sztabler@noblesecurities.pl
tel.: +48 22 213 22 36
Spółki przemysłowe, energetyka, wydobywanie

Dariusz Dadej
dariusz.dadej@noblesecurities.pl
tel.: +48 602 445 334
Handel detaliczny, przemysł

Krzysztof Ojczyk, MPW
krzysztof.ojczyk@noblesecurities.pl
tel.: +48 12 422 31 00
Analiza techniczna

Mateusz Chrzanowski
mateusz.chrzanowski@noblesecurities.pl
tel.: +48 785 904 686
Przemysł, automotive, gaming, XTB

Dariusz Nawrot
dariusz.nawrot@noblesecurities.pl
tel. +48 783 931 515
Przemysł, budownictwo, deweloperzy, chemia

Jacek Borawski
jacek.borawski@noblesecurities.pl
Analiza techniczna

DEPARTAMENT OBSŁUGI KLIENTÓW INSTYTUCJONALNYCH

Jacek Paszkowski, CFA
jacek.paszkowski@noblesecurities.pl
tel: +48 22 244 13 02
mobile: +48 783 934 027

Piotr Dudziński
piotr.dudzinski@noblesecurities.pl
tel: +48 22 244 13 04