

DO AKCJONARIUSZY GRUPY KAPITAŁOWEJ ULMA CONSTRUCCION POLSKA S.A.

Szanowni Państwo;

Ostatnie lata w budownictwie niewątpliwie były czasem dużej niepewności i trudnych do przewidzenia sytuacji.

Trwająca już dwa lata pandemia COVID-19, bardzo wysoka inflacja, rosnące ceny materiałów, trudna sytuacja na rynku pracy oraz wojna w Ukrainie to czynniki, które znacząco wpływają na całą branżę budowlaną w Polsce i obecnie mocno utrudniają prognozowanie przyszłości. Dla firmy ULMA Construccion Polska S.A., po trudnym roku 2021, który minął przede wszystkim pod znakiem wychodzenia na ścieżkę wzrostową po okresie pandemii COVID-19, rok 2022 miał być czasem odbudowy i poprawy sytuacji. Wybuch wojny na Ukrainie znacząco pokrzyżował te założenia. Wpłynęła ona bowiem negatywnie na sytuację ekonomiczną wielu podmiotów prowadzących działalności gospodarczą w tym kraju. Również nasza aktywność na Ukrainie, która od lat charakteryzowała się nieprzerwanymi wzrostami, ucierpiała. Niemniej, wyjątkowa aktywność naszej Grupy Kapitałowej na pozostałych rynkach w tym w szczególności na Litwie, ale również na rodzimym rynku w Polsce pozwoliła na zrekompensowanie tej trudnej gospodarczo sytuacji

Od połowy zeszłego roku weszliśmy ponownie na ścieżkę wzrostu, której wyraźną kontynuację obserwujemy do dzisiaj. Dzięki dostosowaniu polityki cenowej do nowych uwarunkowań makroekonomicznych już od początku II kwartału 2022 roku udało nam się konsekwentnie poprawić rentowność operacyjną i to wobec ciągle rosnącej presji kosztowej.

W 2022 roku również staraliśmy się wzmacniać poczucie zespołowości, współodpowiedzialności oraz przynależności korporacyjnej wśród naszych pracowników. W szczególności już od pierwszych dni wojny nasi koledzy z Ukrainy otrzymali potrzebne wsparcie. Wiele rodzin naszych pracowników znalazło bezpieczne schronienie w Polsce, a my staraliśmy się im w tym pomóc na tyle na ile pozwalała na to sytuacja. Działania te przyniosły wymierne korzyści w zakresie zabezpieczenia naszych zasobów pracowniczych na Ukrainie, która pomimo, że objęta działaniami wojennymi, nieprzerwanie mogła funkcjonować.

W 2022 roku koniunktura rynku budowlanego w Polsce praktycznie przez cały analizowany okres charakteryzowała się wysoką i dodatnią dynamiką. Jednakże w IV kwartale 2022 roku w niektórych segmentach istotnych z punktu widzenia naszych wyników nastąpiło odwrócenie tych pozytywnych trendów.

Początkowo główną barierą działalności była niepewna sytuacja gospodarcza, związana przede wszystkim z wybuchem wojny na Ukrainie. W kolejnych kwartałach czynnik ten dodatkowo został wzmocniony przez galopującą inflację oraz rosnące koszty głównych nośników energii tak bardzo istotnymi dla niemal każdej branży tj. cen prądu, ropy naftowej oraz gazu. Ostatecznie przełożyło się to na drożące koszty zatrudnienia, co musiało zostać zaadresowane przez nienotowane od lat regulacje płacowe.

W wyniku presji inflacyjnej w 2022 roku Narodowy Bank Polski zmienił swoje dotychczasowe nastawienie i przyjął restrykcyjną politykę pieniężną, powodując bardzo mocny i szybki wzrost stóp procentowych w Polsce, co ostatecznie przełożyło się na bardzo trudną sytuację na rynku mieszkaniowym powodując znaczący spadek zdolności kredytowej ludności. W rezultacie w całym 2022 roku obserwowaliśmy kilkudziesięcioprocentowe spadki w obszarze nowoudzielanych kredytów mieszkaniowych, zarówno jeśli chodzi o ich wartość, jak i liczbę, a w grudniu 2022 roku utrzymała się głęboka korekta tego wskaźnika, a spadek wartości udzielonych kredytów wyniósł blisko 73%.

Przechodząc do szczegółowej analizy sektora budowlanego w Polsce, szacuje się, iż w całym 2022 roku łączna produkcja budowlano – montażowa wzrosła o 6,7% w porównaniu z rokiem ubiegłym 2021. Jednakże dane za grudzień 2022 roku ukazały pierwsze od 20 miesięcy spadki o 0,8% w grupie przedsiębiorstw zatrudniających powyżej 9 pracowników.

W całym roku najlepsze wyniki odnotowało budownictwo inżynieryjne oraz mieszkaniowe. W przypadku tego drugiego szacuje się, iż wzrost wyniósł aż 24,4%, po okresie spowolnienia covidowego w okresach poprzednich. Niemniej, mniej więcej od września ubiegłego roku notujemy duży spadek aktywności inwestorów w tym segmencie rynku. W grudniu 2022 roku odnotowano bowiem blisko 40% spadek w obszarze pozwoleń na budowę, jak również spadek o ponad 43% liczby lokali, których budowę rozpoczęto. W przypadku budownictwa inżynieryjnego w całym segmencie odnotowano wzrost produkcji blisko o 16,1%, natomiast najwyższe wzrosty miały miejsce w najważniejszym z naszego punktu widzenia segmencie obejmującym budowę mostów, wiaduktów, estakad i tuneli i wyniosły ponad 21,3%.

Po dużych spadkach w poprzednich covidowych latach, ubiegły rok był czasem stabilizacji w budownictwie niemieszkaniowym. Według wstępnych prognoz produkcja budowlano-montażowa w tym segmencie wzrosła o blisko 15% (wobec spadku o 3,8% w 2021 roku oraz spadku o 6,6% w roku 2020).

W całym 2022 roku Grupa Kapitałowa osiągnęła łączne przychody ze sprzedaży na poziomie 200,9 mln PLN, wobec 209,9 mln PLN rok wcześniej (spadek o 4,2%) oraz pozytywny wynik z działalności operacyjnej wynoszący 15,3 mln PLN. Jest to poziom zdecydowanie niższy od osiągniętego w roku poprzednim kiedy to uzyskaliśmy 32,0 mln PLN zysku operacyjnego. W tym samym czasie wskaźnik EBITDA osiągnął wartość rzędu 67,6 mln PLN wobec 75,6 mln PLN w roku 2021. Wyżej wymienione wartości stanowiły efekt ogromnej pracy, którą nasze zespoły wykonały w skutecznym aktywowaniu działalności operacyjnej w obliczu wojny na Ukrainie, oraz zarządzaniu rentownością w obliczu wszechobecnej presji inflacyjnej. Ostatecznie nasza Grupa Kapitałowa osiągnęła dodatni wynik finansowy wynoszący prawie 14,5 mln PLN. Warto odnotować przy tym, że pomimo trudności o charakterze systemowym, o których wspominałem powyżej, w przeciągu kolejnych kwartałów 2022 roku całej Grupie Kapitałowej udało się osiągnąć poprawę wskaźnika rentowności EBITDA (EBITDA, jako procent od przychodów), z niskiego poziomu 22,4% notowanego w I kwartale 2022 roku, aż do poziomu 44,52% w IV kwartale 2022 roku. W rezultacie w całym 2022 roku odnotowaliśmy jedynie kilkuprocentowy spadek rentowności EBITDA w porównaniu z rokiem ubiegłym.

W kontekście rynków międzynarodowych rok 2022 był wyjątkowo trudnym okresem, nie tylko na rynkach wschodnich, które zarządzane są przez naszą Grupę Kapitałową, ale również w kontekście transakcji eksportowych, związanych z przemieszczaniem sprzętu w ramach europejskich struktur sprzedażowych.

Historycznie bardzo dobre wyniki sprzedażowe na rynkach wschodnich notowane w poprzednich okresach uległy drastycznemu załamaniu w ślad za rozwojem działań wojennych. Niemniej pozostajemy dumni z naszych ukraińskich przyjaciół, którzy z jednej strony zadbali o bezpieczeństwo swoje i podległych pracowników, z drugiej zaś strony bardzo aktywni zabezpieczali majątek naszej spółki zależnej. W rezultacie tych wielopłaszczyznowych działań polegających głównie na wywożeniu majątku spółki z obszarów zagrożonych działaniami militarnymi, udało się uniknąć wielu strat.

W 2022 roku na Ukrainie, ogólna sytuacja gospodarcza była mocno skorelowana z przebiegiem wojny. Największy spadek gospodarka kraju wykazywała w okresie od marca 2022 roku do czerwca 2022 roku. Te początkowe miesiące wojny były najtrudniejsze w skali całego roku. W III kwartale 2022 roku, w miarę jak armia ukraińska zaczęła odnosić sukcesy militarne, aktywność gospodarcza kraju (w tym budownictwo) zaczęła się stopniowo ożywiać, a spadek PKB wyhamował. Jednakże w IV kwartale 2022 roku, wraz z rozpoczęciem masowych i regularnych rosyjskich ataków na infrastrukturę energetyczną Ukrainy, nastąpił głęboki deficyt energii elektrycznej, a w jego efekcie brak możliwości prawidłowego funkcjonowania większości podmiotów gospodarczych, co przyczyniło się do kolejnej fali negatywnych nastrojów inwestycyjnych i w konsekwencji, w IV kwartale 2022 roku tempo spadku gospodarczego ponownie przyspieszyło. Ostatecznie w całym roku 2022 spadek PKB wyniósł rekordowe 30,2 %, a inflacja poziom 26,6%.

Na początku 2022 roku, do pierwszych dni wojny, rynek budowlany Ukrainy charakteryzował się znaczną pozytywną dynamiką i to pomimo, że warunki zimowe zwyczajowo nie sprzyjają prowadzeniu projektów budowlanych w tym okresie. Segment budownictwa inżynierskiego, który pozostaje strategicznie istotnym segmentem działania naszego podmiotu zależnego na Ukrainie, wykazał w styczniu 2022 roku wzrost o 14% w porównaniu z rokiem poprzednim, co było możliwe dzięki posiadaniu dużego portfela zawartych kontraktów już na samym początku roku obrachunkowego, zwłaszcza w ramach szeroko zakrojonego programu państwowego „Duże Budownictwo”. Ten optymistyczny rezultat dawał przekonanie, że nasz ukraiński podmiot zależny zrealizuje z nawiązką wszystkie cele budżetowe zaplanowane na 2022 rok.

Wojskowa inwazja Rosji na Ukrainę w lutym 2022 roku uniemożliwiła realizację tych planów. Niemniej nasz ukraiński zespół cały czas aktywnie działał na rzecz ożywienia działalności handlowej wspólnie ze swoimi najbardziej lojalnymi partnerami. W II połowie 2022 roku podpisano nowe kontrakty głównie w segmencie budownictwa przemysłowego oraz infrastruktury rolnej i logistycznej w centralnych i zachodnich regionach Ukrainy. Skala tych działań nie jest satysfakcjonująca biznesowo, ale w obliczu wojny jest wielkim sukcesem całego zespołu. W kolejnych okresach mamy nadzieję w dalszym ciągu sukcesywnie zwiększać wolumeny sprzedaży, głównie w związku z pojawianiem się nowych zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury wojskowej, rolniczej, logistycznej i przemysłowej oraz przebudową kluczowych obiektów infrastruktury transportowej. Już teraz widoczny

jest wzrost liczby przetargów na przebudowę infrastruktury drogowej, ogłaszany przez inwestora publicznego. Niemniej jednak poważniejszego impulsu wzrostowego można się spodziewać w II połowie 2023 roku, co w dużej mierze zależy będzie o rozwoju sytuacji militarnej.

Jestem przekonany, że bardzo dobra pozycja rynkowa, którą podmiot zależny operujący na Ukrainie z powodzeniem wypracował przez lata swojej historii, pozwoli nam odegrać znaczącą rolę w odbudowie zdewastowanego kraju w niedalekiej przyszłości.

W 2022 roku Litwa odnotowała wzrost PKB 2,2%, a produkcja budowlano – montażowa wzrosła o 4,4%, głównie w segmencie mieszkaniowym, który wzrósł o 11,6%. Dla naszych działań na tym rynku rok 2022 był wymagający, bowiem wysoka dynamika popytu na nasze usługi wymagała od naszych służb logistycznych i inżynieryjnych wielu działań, aby skutecznie sprostać często bardzo wyrafinowanym oczekiwaniom naszych partnerów biznesowych. Silna pozycja rynkowa, którą przez lata nasz zespół na Litwie skutecznie wypracowywał, przy rosnącym runku zaowocowała osiągnięciem przez naszą spółkę zależną jednych z najlepszych historycznie rezultatów.

W 2022 roku, według wstępnych danych, gospodarka Kazachstanu odnotowała wzrost PKB na poziomie 3,1%, a produkcja budowlano-montażowa rozwijała się w tempie 9,4% głównie w segmencie mieszkaniowym notującym kontynuację wzrostów zapoczątkowanych w okresach poprzednich, a wzmacnianych przez impuls związany z przeniesieniem części środków finansowych z funduszy emerytalnych do budownictwa mieszkaniowego. Rozwój branży mieszkaniowej bezpośrednio nie miał wpływu na naszą działalność, gdyż w Kazachstanie koncentruje się ona głównie na segmencie inżynieryjnym. W dalszym ciągu podstawowym wyzwaniem dla zdynamizowania naszej działalności na tym rynku pozostaje silna konkurencja ze strony rosyjskich przedsiębiorstw. Z drugiej strony rosnące wymagania techniczne, a także wyższa świadomość w zakresie BHP inwestorów oraz generalnych wykonawców sprawia, że nasza propozycja materiałowa staje się co raz bardziej adekwatna. Jesteśmy przekonani, że dobre relacje handlowe oraz wypracowana pozycja spółki, przyniesie wymierne korzyści w najbliższej przyszłości.

Na zakończenie pragnę stwierdzić, mając na uwadze ogólne otoczenie makroekonomiczne naszej spółki w Polsce, że wszelkie wysiłki poczynione przez każdego członka naszego zespołu na wszystkich poziomach organizacyjnych w 2022 były owocne i żywię nadzieję, że Państwo z zadowoleniem przyjmą zarówno nasze działania, jak i prezentowane wyniki finansowe.

Nie sposób pominąć faktu, iż wiele zrealizowanych przez nas prac zostało przyćmionych nieusprawiedliwioną i nieznaną żadnego uzasadnienia wojną w Ukrainie, gdzie prowadzi działalność nasza niewątpliwie najlepiej zapowiadająca się spółka zależna, która w ciągu ostatnich lat potrafiła wykazać się dużą efektywnością, pokazując silny wzrost i posiadająca profesjonalny zespół potrafiący wykorzystać możliwości, które daje rynek.

W poprzednich okresach pełnych sukcesów byliśmy nieprzerwanie pełni optymizmu i to mimo nieprzewidywalnych ograniczeń, które zaistniały w wyniku takich zdarzeń jak pandemii COVID-19. Dziś musimy zmierzyć się z jeszcze bardziej niepewną i nieprzewidywalną sytuacją, która wyraźnie wpływa na światową gospodarkę. Mimo to, z najwyższym profesjonalizmem i elastycznością jesteśmy

przygotowani na pokonanie pojawiających się trudności i gotowi na wykorzystanie szans, które stworzy rynek.

Raz jeszcze pragnę zapewnić, że dołożymy wszelkich starań, aby nie zawieść zaufania zarówno Państwa, jak i naszych partnerów biznesowych. W szczególności chciałbym podziękować pracownikom ULMA za ich ogromne zaangażowanie i elastyczność, jaką pokazali raz jeszcze. Nie muszę dodawać, że są to wartości, które w połączeniu z szeroko wykazanym profesjonalizmem pozwalają nam na optymistyczne nastawienie i postrzeganie przyszłości jako wielkiej szansy.

Z wyrazami szacunku,

Rodolfo Muñiz Urdampilleta

Prezes Zarządu ULMA Construcción Polska S.A.