



Sprawozdanie Zarządu UNIBEP S.A. z działalności Grupy UNIBEP za I półrocze 2015

SPIS TREŚCI

Komentarz Prezesa Zarządu	3
1. Wprowadzenie	4
2. Wybrane dane finansowe	4
3. Informacja o istotnych zdarzeniach	5
3.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2015.....	5
3.2 Zdarzenia po dniu bilansowym	8
4. Omówienie sytuacji finansowej	10
4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne.....	10
4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy.....	11
4.2.1 Czynniki i zdarzenia zwłaszcza o nietypowym charakterze mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	11
4.2.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe	12
4.2.3 Ryzyka i zagrożenia.....	13
4.2.4 Sezonowość.....	21
4.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok	21
5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP	21
5.1. Zmiany w strukturze Grupy.....	23
6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych	23
6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji.....	23
6.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	24
6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	24
6.4. Wypłacona lub zadeklarowana dywidenda.....	25
7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	25
8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi	25
9. Informacje o poręczeniach i gwarancjach	25
10. Inne istotne informacje Grupy	25
11. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2015 do 30-06-2015	26
11.1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej	26
11.2. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie z dochodów całkowitych.....	28
11.3. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	29
11.4. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	31

Komentarz Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze

Dziś prezentujemy wyniki finansowe Grupy UNIBEP za pierwsze półrocze 2015 roku. W porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego nasza grupa poprawiła swoje przychody i wyniki, są to stabilne wzrosty. Także wartość naszej Grupy sukcesywnie rośnie. Biorąc pod uwagę ogólną sytuację w branży budowlanej, jesteśmy zadowoleni z naszych wyników finansowych.

Zgodnie z oczekiwaniami analizowany okres był dobry dla segmentu działalności generalnego wykonawstwa na rynku krajowym. W lipcu 2015 r. spółka podpisała jeden z ciekawszych w historii kontrakt: za ponad 85 mln euro netto ma wybudować centrum usługowo – handlowo – rozrywkowe o nazwie „Galeria Północna”, które powstanie w Warszawie. Zamawiającym jest spółka z międzynarodowej grupy kapitałowej Globe Trade Centre. Innym wartym podkreślenia kontraktem jest umowa z Mlekovitą z Wysokiego Mazowieckiego, jedną z największych spółdzielni mleczarskich w kraju, na wybudowanie fabryki proszków mlecznych wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną. Wartość umowy, która została zawarta także w lipcu, to 97,25 mln zł. Te, a także wiele innych podpisanych umów w pierwszym półroczu 2015 r., już dziś dają naszej spółce solidny portfel zamówień na lata 2016 i 2017.

Istotnej poprawie względem poprzedniego okresu uległ wynik oddziału drogowego UNIBEP S.A., osiągając dodatni wynik. Organizacyjnie i technologicznie jesteśmy już przygotowani, by pracować nad pozyskaniem kontraktów o najwyższych wymaganiach, takich jak autostrady czy drogi ekspresowe. Chcemy być obecni w tym segmencie działalności na rynku północno-wschodniej Polski.

W lipcu bieżącego roku UNIBEP S.A. stał się 100-procentowym właścicielem białostockiej firmy Budrex-Kobi Sp. z o.o. To wysokospecjalistyczna, inżynierska spółka, która zajmuje się przede wszystkim budową mostów, przepustów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego. Jej kupno pozwoli nam na poszerzenie zakresu działalności oddziału drogowego UNIBEP S.A. i tym samym umożliwi kompleksową obsługę rynku drogowego.

Konsekwentnie pozostajemy na rynkach eksportowych. Bardzo interesującym i perspektywicznym rynkiem wydaje się rynek białoruski. W ostatnich miesiącach nasza spółka podpisała dwa duże kontrakty na Białorusi – na budowę galerii handlowej w Grodnie (o wartości ok. 264 mln zł netto) oraz na budowę centrum tenisowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w Mińsku (o wartości ponad 119 mln zł netto). Obie umowy będą finansowane przez polskie banki z ubezpieczeniem KUKI. Warto przy okazji przypomnieć, iż UNIBEP S.A. jako jedna z niewielu firm zagranicznych uzyskała w kwietniu dwie atestacje najwyższej I kategorii na sprawowanie funkcji Generalnego Wykonawcy na terenie Republiki Białoruś.

Inna jest sytuacja na rynku rosyjskim – ma to oczywiście związek z konfliktem na Ukrainie, sankcjami politycznymi oraz zapaścią gospodarki naszego wschodniego sąsiada. W ocenie Zarządu w przeciągu kilku najbliższych lat nie ma realnych perspektyw funkcjonowania na tym rynku. Pragnę dodać, że aktualnie realizujemy dwa kontrakty na rynku rosyjskim, które zakończymy w bieżącym roku.

Nasza obecność na najnowszym zagranicznym rynku – niemieckim - nie przynosi oczekiwanych rezultatów. Niemniej uważam, że ten rynek jest bardzo perspektywiczny. Obecnie na nowo definiujemy formułę naszej aktywności na rynku naszego zachodniego sąsiada, aby w następnych latach ten segment działalności także był efektywny.

Nasz segment budownictwa modułowego wypracował dodatnią marżę i jest ona wyższa niż ubiegłoroczna. Ten obszar działalności przewiduje w roku bieżącym kontynuację wyników. Obecnie pracujemy nad portfelem zamówień na rok 2016. Cieszy nas szczególnie fakt, że podpisujemy nowe kontrakty m.in. z dotychczasowymi stałymi norweskiimi inwestorami, co świadczy o coraz większym zaufaniu do naszych produktów i usług. Nie zaprzestajemy również prac nad obecnością naszych produktów modułowych na innych rynkach skandynawskich.

Z punktu widzenia rentowności badany okres był umiarkowany dla segmentu działalności deweloperskiej. Ten obszar naszej działalności dobrze realizuje plany sprzedaży mieszkań i przygotowuje kolejne projekty do uruchomienia. W najbliższym czasie będą to: osiedle mieszkaniowe GAMA w Warszawie, jak również - wraz z CPD S.A. - I etap Smart City w Ursusie.

Naszym niezmiennym celem jest wzmacnianie sytuacji finansowej Grupy. Obecnie spółkę charakteryzuje dobra płynność finansowa, którą staramy się jeszcze poprawić.

Jestem przekonany, że stopniowy, ale stabilny i konsekwentny rozwój naszych pięciu obszarów biznesowych zapewni ciągły wzrost wartości spółki UNIBEP S.A.

Zapraszam do zapoznania się ze szczegółami sprawozdań.

Leszek Marek Gołąbiecki
Prezes Zarządu UNIBEP S.A.

1. Wprowadzenie

Niniejsze Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej UNIBEP (Grupa UNIBEP) za I półrocze 2015r. zawiera informacje, których zakres został określony w § 90 ust. 1 pkt. 3 w związku z § 87 ust. 7 pkt 2-11 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 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.

Skrócone sprawozdania finansowe za I półrocze 2015 roku (odpowiednio jednostkowe oraz skonsolidowane) zostały sporządzone zgodnie z przepisami MSR/MSSF.

2. Wybrane dane finansowe

Wybrane dane finansowe rachunku zysków i strat

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2015	I półrocze 2014	I półrocze 2015	I półrocze 2014
Przychody netto ze sprzedaży	574 787	461 907	139 036	110 546
EBITDA	16 466	14 696	3 983	3 517
EBIT	12 828	11 294	3 103	2 703
Zysk/Strata netto	10 064	7 686	2 435	1 839

Wybrane dane finansowe bilansowe

	w tys. PLN, na dzień			w tys. EUR, na dzień		
	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014	30.06.2015	31.12.2014	30.06.2014
Aktywa trwałe	169 260	172 281	153 591	40 354	40 420	36 913
Aktywa obrotowe	557 478	494 353	469 659	132 910	115 983	112 874
Aktywa/Pasywa	726 738	666 644	623 250	173 264	156 405	149 787
Kapitał własny	207 129	203 046	190 400	49 382	47 638	45 759
Kapitał obcy	519 609	463 598	432 850	123 882	108 767	104 028
Środki pieniężne na koniec okresu	81 251	126 068	92 232	19 371	29 577	22 166

Wybrane dane finansowe rachunku przepływów pieniężnych

	w tys. PLN		w tys. EUR	
	I półrocze 2015	I półrocze 2014	I półrocze 2015	I półrocze 2014
Przepływy z działalności operacyjnej	-45 817	-2 237	-11 083	-535
Przepływy z działalności inwestycyjnej	-2 761	-2 965	-668	-710
Przepływy z działalności finansowej	3 401	6 719	823	1 608
Przepływy pieniężne netto ogółem	-45 176	1 517	-10 928	363

Przyjęte zasady przeliczeń

Pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,1341 PLN dla I półrocza 2015 oraz 1 EUR = 4,1784 PLN dla I półrocza 2014.

Pozycje bilansowe zostały przeliczone według kursu 1 EUR = 4,1944 PLN na dzień 30 czerwca 2015r., 1 EUR = 4,2623 PLN na dzień 31 grudnia 2014r. oraz 1 EUR = 4,1609 PLN na dzień 30 czerwca 2014r.

Wybrane wskaźniki finansowe

	I półrocze 2015	I półrocze 2014	Zasady wyliczenia wskaźników
Rentowność EBIT	2,23%	2,45%	= EBIT okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność netto (ROS)	1,75%	1,66%	= zysk netto okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Rentowność kapitałów własnych (ROE)	4,91%	4,09%	= zysk netto okresu/średni stan kapitałów własnych w okresie
Relacja kosztów zarządu do przychodów	2,33%	2,81%	= koszty zarządu okresu/przychody ze sprzedaży okresu
Wskaźnik ogólnego zadłużenia	0,71	0,69	= (zobowiązania długo- i krótkoterminowe) /pasywa ogółem
Wskaźnik płynności bieżącej	1,37	1,41	= aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące
Wskaźnik płynności gotówkowej	0,20	0,28	= środki pieniężne/zobowiązania bieżące

3. Informacja o istotnych zdarzeniach

3.1 Zdarzenia w okresie I półrocza 2015

1) Nabycie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych położonych w Poznaniu

W dniu 9 stycznia 2015r. należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka Czarnieckiego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu ("Spółka Czarnieckiego") - po spełnieniu się warunku nieskorzystania przez Prezydenta m.st. Poznania z przysługującego m.st. Poznań prawa pierwokupu działek 13/4 i 20/7 - podpisała umowę ostateczną z firmą "Lobo Lidia Włodarczyk Spółka komandytowa" ("Spółka Lobo") z siedzibą w Poznaniu, na mocy której Spółka Lobo przeniosła na rzecz Spółki Czarnieckiego prawo użytkowania wieczystego działek gruntu numer 13/4, 20/7 i 19/4, położonych w Poznaniu u zbiegu ulic: Roboczej i Stefana Czarnieckiego.

Cena nabycia nieruchomości: 14.301 tys. złotych netto. (RB 1/2015)

2) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego przy ulicy Czarnieckiego w Poznaniu

W dniu 3 lutego 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego pod nazwą Czarnieckiego Etap 2 przy ul. Czarnieckiego w Poznaniu. Zamawiającym jest spółka należąca do Grupy UNIDEVELOPMENT, tj. Czarnieckiego Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu.

Termin zakończenia zobowiązań wykonawczych: I Q 2016r. Wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy za całość inwestycji wynosi 28.100 tys. zł netto. (RB 4/2015)

3) Przystąpienie do Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie

W dniu 5 lutego 2015r. UNIBEP S.A. został sygnatariuszem Porozumienia dla Bezpieczeństwa w Budownictwie. Głównym założeniem tej inicjatywy jest „Zero wypadków” na polskich budowach.

Porozumienie dla Bezpieczeństwa w Budownictwie to inicjatywa zawiązana w 2010 roku. Obecnie podpisało ją dziesięciu największych generalnych wykonawców w Polsce: Bilfinger Infrastructure, Budimex, Hochtief Polska, Mostostal Warszawa, Polimex Mostostal, Skanska, Warbud, Mota-Engil Central Europe, Erbud S.A. i UNIBEP S.A.

4) Powołanie członka Zarządu

W dniu 10 lutego 2015r. Rada Nadzorcza powołała Pana Jana Piotrowskiego na stanowisko Członka Zarządu Dyrektora Handlowego spółki UNIBEP S.A., na obecną czwartą kadencję Zarządu. (RB 5/2015)

5) Podpisanie umowy na realizację kolejnego etapu zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych przy ul. J.N. Jeziorańskiego w Warszawie

W dniu 12.02.2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa kolejnego etapu zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i garażami podziemnymi pod nazwą "Apartamenty Saska nad Jeziorem etap III" przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego w Warszawie.

Zamawiającym jest Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji inwestycji: I kwartał 2015 – III kwartał 2016. Wynagrodzenie za całość inwestycji wynosi: 56.260 tys. zł netto. (RB 6/2015)

6) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej dwóch budynków w Tromso w Norwegii.

W dniu 19 lutego 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej dwóch budynków projektu pod nazwą Tomasjordnes Pir 6, w Tromso w Norwegii.

Zamawiającym jest Norsk Boligutvikling AS z siedzibą w Finnsnes w Norwegii. Wartość umowy netto: 44.520 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 19 lutego 2015 wartość umowy w PLN wynosi 21.552 tys. zł netto. Rozpoczęcie prac projektowych: IQ 2015. Prace budowlane: IIIQ 2015 – IQ 2016. (RB 7/2015)

7) Spełnienie się warunku z umowy inwestycyjnej dotyczącej wspólnej realizacji kompleksu budynków wielorodzinnych z usługami i infrastrukturą towarzyszącą w Warszawie, dzielnica Ursus.

UNIBEP S.A. (w nawiązaniu do raportu bieżącego nr 63/2014 z dnia 10 września 2014r.) otrzymał w dniu 23 lutego 2015 informację o decyzji nr DKK–31/2015, wydanej 17 lutego 2015 roku przez

Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, który wydał zgodę na dokonanie koncentracji, polegającej na utworzeniu przez wnioskodawców wspólnego przedsiębiorcy: Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (RB 8/2015).

8) Nabycie nieruchomości gruntowej położonej w Norwegii z przeznaczeniem na realizację inwestycji deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym

W dniu 10 marca 2015r. wpłynęła do UNIBEP S.A. informacja o nabyciu w dniu 9 marca 2015r. przez spółkę należącą do grupy kapitałowej Emitenta, tj. spółkę Seljedalen AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii, w której Emitent posiada 50% udziałów od spółki Gemich AS z siedzibą w Ranheim w Norwegii prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej numerami 102/513; 102/245; 102/246; 102/119; 102/261, położonej w miejscowości Stjørdal w pobliżu Trondheim w Norwegii (Nieruchomość).

Cena zakupu Nieruchomości wynosi 20.408 tys. NOK i wg. kursu NBP z dnia 9 marca 2015 stanowi równowartość 9.806 tys. zł.

Na Nieruchomości planowana jest realizacja wraz z partnerem norweskim posiadającym pozostałe 50% udziałów w spółce Seljedalen AS inwestycji deweloperskiej polegającej na wybudowaniu i sprzedaży trzech 3-kondygnacyjnych budynków mieszkalnych z garażem podziemnym w technologii modułowej. (RB 9/2015)

9) Podpisanie umowy na realizację osiedla mieszkaniowego przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie.

W dniu 10 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa osiedla mieszkaniowego pn. "BEMOWO PARK" wraz z usługami i garażami podziemnymi przy ul. przy ul. Łokuciewskiego w Warszawie (dzielnica Bemowo) – inwestycja 3-etapowa.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej DOR GROUP, spółka BEMOWO PARK sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji 1 Etapu inwestycji: IQ 2015 – IIIQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi 49.117 tys. zł netto. (RB 10/2015)

10) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej dwóch budynków w m. Mo i Rana w Norwegii.

W dniu 10 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej dwóch budynków projektu pod nazwą Vikaåsen byggetrinn 2, w miejscowości Mo i Rana w Norwegii.

Zamawiającym jest Vikaåsen Utbyggingsselskap AS z siedzibą w Trondheim w Norwegii. Wartość umowy netto: 49.667 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 10 marca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 23.647 tys. zł netto. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2015. Prace budowlane: IVQ 2015 - IIQ 2016. (RB 11/2015)

11) Podpisanie umowy na realizację zespołu mieszkaniowego w Warszawie, przy ul. Bukowińskiej.

W dniu 13 marca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu mieszkaniowego "Dom pod Zegarem" w Warszawie, przy ul. Bukowińskiej.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji przedmiotu Umowy: I kwartał 2015 – III kwartał 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi: 59.353 tys. zł netto. (RB 12/2015)

12) Uzyskanie Atestacji do funkcjonowania na rynku białoruskim

W dniu 8 kwietnia 2015r. UNIBEP S.A. otrzymał (z datą rejestracji 30 marca 2015) dwie Atestacje najwyższej I kategorii na sprawowanie funkcji Generalnego Wykonawcy jak i na prawo bezpośredniego wykonawstwa robót budowlanych na Białorusi. Uzyskanie Atestacji należy do kluczowych czynników do funkcjonowania na rynku białoruskim. Z pośród firm polskich UNIBEP jest jedyną firmą widniejącą w spisie i jedną z nielicznych zagranicznych, które przeszły i uzyskały Atestację.

Każda firma chcąca działać na rynku białoruskim po marcu 2014 musiała poddać się atestacji i udowodnić organom Ministerstwa Budownictwa i Architektury Białorusi, że posiada odpowiednio przygotowaną kadrę, doświadczenie, majątek, aby uczestniczyć na jakimkolwiek szczeblu procesu budowlanego na Białorusi.

13) Podpisanie umowy na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś.

W dniu 14 kwietnia 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum handlowego z parkingami i budynkiem biurowym w mieście Grodno w Republice Białoruś.

Zamawiającym jest Triniti Invest Sp. z o.o. z siedzibą w Grodnie (Republika Białoruś). Termin realizacji inwestycji: 16 miesięcy począwszy od dnia wejścia w życie umowy kredytowej. Wynagrodzenie generalnego wykonawcy za całość inwestycji wynosi 65.937 tys. EUR netto – wg. kursu NBP z dnia 14.04.2015r. wartość umowy wynosi 264.328 tys. zł netto. (RB 16/2015)

14) Podpisanie umowy na realizację kolejnego budynku mieszkalnego przy ul. Jana Kazimierza w Warszawie.

W dniu 16 kwietnia 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze przy ul. Jana Kazimierza na terenie Dzielnicy Wola w Warszawie.

Zamawiającym jest Dantex - Waryński II spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. z siedzibą w Warszawie (spółka celowa utworzona przez grupy kapitałowe Dantex i Waryński). Terminy realizacji inwestycji: IIQ 2015 – IIIQ 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za całość inwestycji wynosi około 23.500 tys. zł netto. (RB 18/2015)

15) Podpisanie umowy na realizację zespołu budynków mieszkalnych w Warszawie, rejon ul. Powązkowskiej

W dniu 22 maja 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa zespołu budynków mieszkalnych w Warszawie, rejon ul. Powązkowskiej.

Zamawiającym jest Spółka Dom Development S.A. z siedzibą w Warszawie. Termin realizacji przedmiotu Umowy: II kwartał 2015 – IV kwartał 2016. Wynagrodzenie wykonawcy za realizację przedmiotu Umowy wynosi: 87.000 tys. zł netto. (RB 25/2015)

16) Zawarcie aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowych w Warszawie

W dniu 22 maja 2015r. należąca do grupy kapitałowej Emitenta spółka Szczęśliwicka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie podpisała Aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z firmą Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie (RB 8/2014). Aneks uszczegóławia warunki zawartej umowy w związku prowadzonymi procesami administracyjnymi.

Nieruchomość gruntowa przeznaczona będzie na realizację inwestycji deweloperskiej w segmencie mieszkaniowym. (RB 26/2015)

17) Wybór oferty UNIBEP S.A. do realizacji Galerii Północnej w Warszawie

W dniu 9 czerwca 2015r. UNIBEP S.A. otrzymał informację od spółki należącej do grupy kapitałowej Globe Trade Centre tj. spółki Centrum Światowida Sp. z o.o. (Zamawiający) o wyborze oferty Emitenta na realizację w systemie generalnego wykonawstwa inwestycji zlokalizowanej przy ul. Światowida w Warszawie w dzielnicy Białołęka o nazwie "Galeria Północna". (RB 29/2015)

Zawarcie umowy na realizację Galerii Północnej w Warszawie nastąpiło w dniu 8 lipca 2015r. Termin realizacji Inwestycji: od trzeciego kwartału 2015 r. do drugiego kwartału 2017r. Łączne wynagrodzenie wynosi ok. 85.300 tys. euro netto. (RB 40/2015)

18) Zawarcie przedwstępnej umowy nabycia 100% udziałów w spółce mostowej

W dniu 12 czerwca 2015r. UNIBEP S.A. zawarł umowę przedwstępną dotyczącą nabycia od pięciu osób fizycznych (Jacka Siemieniuk, Tadeusza Topczewskiego, Władysława Bojarczyk, Kamila Bezubik, Przemysław Topór) i przeniesienia na rzecz Emitenta własności 430 udziałów spółki pod firmą Budrex-Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, stanowiących 100% udziału w głosach na zgromadzeniu wspólników tej Spółki.

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest budowa mostów, przepustów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego. (RB 30/2015)

19) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ulicy Czarnieckiego w Poznaniu

W dniu 17 czerwca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego przy ul. Czarnieckiego w dzielnicy Wilda w Poznaniu (Etap 3).

Zamawiającym jest spółka należąca do grupy kapitałowej Emitenta, tj. "Czarnieckiego Monday Palacza Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. k. (dawniej Czarnieckiego Sp. z o.o.) z siedzibą w Poznaniu. Termin zakończenia zobowiązań wykonawczych ustalono na III Q 2016r. (RB 31/2015)

20) Podpisanie umowy na wybudowanie w technologii modułowej trzech budynków w miejscowości Stjørdaal w Norwegii

W dniu 23 czerwca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej trzech budynków projektu pod nazwą Dregsethvegen, w Stjørdaal w Norwegii.

Zamawiającym jest Seljedalen AS z siedzibą w Ranheim w Norwegii - spółka deweloperska, w której Emitent posiada 50% udziałów. Wartość umowy netto: 34.752 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 23 czerwca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 16.542 tys. zł netto. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2015, realizacja prac budowlanych: IQ 2016-IIIQ 2016. (RB 32/2015)

21) Podpisanie umowy na realizację budynku mieszkalnego przy ul. Siedmiogrodzkiej w Warszawie

W dniu 30 czerwca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym przy ul. Siedmiogrodzkiej w Warszawie.

Zamawiającym jest należąca do grupy kapitałowej Okam Capital, spółka Okam Incity Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. z siedzibą w Warszawie. Terminy realizacji inwestycji: III Q 2015 – IV Q 2016. Wynagrodzenie UNIBEP S.A. za wykonanie inwestycji wynosi 18.000 tys. zł netto. (RB 33/2015)

22) Rozwiązanie znaczącej umowy

W dniu 30 czerwca 2015r. UNIBEP S.A. oraz Zamawiający, tj. OOO MPF Złote Klucze z siedzibą w Tiumentiu (Rosja) rozwiązali w drodze porozumienia stron umowę na realizację kompleksu biurowo-apartamentowego w mieście Tiumentiu w Rosji, zawartą dnia 28.04.2014r.

Przedmiotem umowy było wybudowanie w systemie generalnego wykonawstwa dwóch budynków apartamentowych 8-kondygnacyjnych oraz budynku biurowego 7-kondygnacyjnego w mieście Tiumentiu w Rosji. Emitent o zawarciu umowy informował w raporcie bieżącym z dnia 28.04.2014 nr 27/2014.

Przyczyną rozwiązania umowy jest brak dostępnych środków finansowych ze strony Zamawiającego na dalszą realizację inwestycji oraz ograniczone możliwości ich pozyskania. (RB 34/2015)

3.2 Zdarzenia po dniu bilansowym

1) Nabycie 100% udziałów w spółce mostowej

W dniu 1 lipca 2015r. UNIBEP S.A. nabył od pięciu osób fizycznych własność 430 udziałów spółki pod firmą Budrex-Kobi Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku, stanowiących 100% udziału w głosach na zgromadzeniu wspólników tej Spółki. Transakcja została zawarta w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 12.06.2015, o której Emitent informował raportem bieżącym nr 30/2015 z 12.06.2015.

Łączna cena nabytych udziałów wyniosła 7.800.150 zł (siedem milionów osiemset tysięcy sto pięćdziesiąt złotych). Strony ustaliły, że łączna cena nabycia ulegnie zwiększeniu o kwotę 200.000 zł (dwieście tysięcy złotych) tj. do kwoty 8.000.150,00 zł (osiem milionów sto pięćdziesiąt złotych) po spełnieniu zastrzeżonego w umowie warunku. (RB 36/2015)

2) Podpisanie umowy na wybudowanie budynków pasywnych w technologii modułowej w miejscowości Trondheim w Norwegii

W dniu 2 lipca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej projektu budynków pasywnych pod nazwą Miljobyen Granasen B5-3, w Trondheim w Norwegii.

Zamawiającym jest Miljobyen Granas AS z siedzibą w Tiller w Norwegii. Wartość umowy netto: 45.600 tys. NOK - wg kursu NBP z dnia 2 lipca 2015 wartość umowy w PLN wynosi 21.806 tys. zł netto. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2015, realizacja prac budowlanych: IQ 2016 - IIIQ 2016. (RB 37/2015)

3) Zawarcie aneksu do umowy na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białorusi

W dniu 7 lipca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał z Zamawiającym tj. Triniti Invest Sp. z o.o. aneks do Umowy na realizację centrum handlowego w Grodnie w Republice Białoruś (o zawarciu umowy raportowano RB 16/2015)

Na mocy aneksu ustalono wejście w życie z dniem 7 lipca 2015r. Umowy w zakresie prac nieprzekraczających kwoty 10,103 mln EUR netto (co odpowiada kwocie ok. 42,459 mln PLN netto) odpowiadającej udziałowi własnemu Zamawiającego w finansowaniu inwestycji, w tym uwzględniono wartość materiałów powierzonych przez Zamawiającego, na kwotę 2,104 mln EUR (co odpowiada kwocie 8,842 mln PLN netto). W pozostałym zakresie Umowa wchodzi w życie po uzyskaniu zewnętrznego finansowania przez Zamawiającego (kredyt udzielany przez banki polskie z ubezpieczeniem KUKE), tj. po zawarciu umowy kredytowej i spełnieniu warunków do uruchomienia kredytu. (RB 39/2015)

4) Zawarcie umowy na realizację Galerii Północnej w Warszawie.

W dniu 8 lipca 2015r. UNIBEP S.A. powziął informację o akceptacji oferty Spółki na realizację Inwestycji przez Radę Nadzorczą Zamawiającego jak również w związku z ustaleniem w tym dniu szczegółowych warunków realizacji Inwestycji zawarta została umowa o roboty budowlane na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum usługowo-handlowo-rozrywkowego wraz z parkingiem wielopoziomowym i infrastrukturą o nazwie "Galeria Północna", zlokalizowanego przy ul. Światowida w Warszawie w dzielnicy Białołęka.

Zamawiającym jest Centrum Światowida Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - spółka należąca do grupy kapitałowej Globe Trade Centre. Termin realizacji Inwestycji: IIIQ 2015r. - IIQ 2017r. Wynagrodzenie wykonawcy wynosi 85.300 tys. euro netto. (RB 40/2015)

5) Informacja nt. terminowych transakcji walutowych typu forward

W dniu 8 lipca 2015r. UNIBEP S.A. zawarł cztery terminowe transakcje walutowe typu FX forward na sprzedaż łącznie 72 mln EUR (co stanowi równowartość ok. 303,9 mln PLN).

Zawarcie powyższych transakcji ma na celu zabezpieczenie ryzyka kursowego wynikającego z umowy na realizację Galerii Północnej w Warszawie. Wszystkie transakcje walutowe, o których mowa zostały zawarte w oparciu o przyjętą przez Emitenta procedurę zarządzania ryzykiem kursowym. (RB 41/2015)

6) Podpisanie umowy na wybudowanie budynku w technologii modułowej w Gminie Tønsberg w Norwegii

W dniu 9 lipca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w technologii modułowej projektu pod nazwą Dockside bygg B, w Gminie Tønsberg w Norwegii.

Zamawiającym jest Kaldnes Boligutvikling AS z siedzibą w Tønsberg w Norwegii. Wartość umowy wynosi 31,8 mln NOK netto, co stanowi równowartość 14,8 mln PLN. Przewidywane rozpoczęcie prac projektowych: IIIQ 2015, realizacja prac budowlanych: IQ 2016 - IIIQ 2016. (RB 42/2015)

7) Udzielenie gwarancji bankowych w związku z realizacją projektu Galerii Północnej w Warszawie

W związku z zawarciem umowy na realizację Galerii Północnej w Warszawie, w dniu 17 lipca 2015r. UNIBEP S.A. udzielił spółce Centrum Światowida Sp. z o.o. dwie bankowe gwarancje należytego wykonania Inwestycji, każda o wartości 3,67 mln EUR. Łączna wartość udzielonych gwarancji wynosi 10% wartości wynagrodzenia ryczałtowego z tytułu realizacji Umowy tj. ok. 7,3 mln EUR.

Gwarancje zostały udzielone na okres do dnia 23 czerwca 2017r. (RB 43/2015)

8) Zawarcie z SM Mlekovita umowy na realizację fabryki proszków mlecznych

W dniu 20 lipca 2015r. UNIBEP S.A. podpisał ze Spółdzielnią Mleczarską Mlekovita umowę na realizację w Wysokiem Mazowieckiem w systemie generalnego wykonawstwa fabryki proszków mlecznych Mlekovita 3 wraz z zapleczem socjalno-biurowym oraz infrastrukturą techniczną wraz z dostawą części urządzeń.

Wartość umowy netto wynosi 97,25 mln złotych. Termin zakończenia całości prac przewidzianych do wykonania ustalony został do końca 2016 roku. (RB 44/2015)

9) Zawarcie umowy na wykonanie robót budowlanych w ramach rozbudowy drogi krajowej

W dniu 11 sierpnia 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę podwykonawstwa robót budowlanych w ramach inwestycji rozbudowa drogi krajowej nr 8 Wrocław-Warszawa-Białystok do parametrów drogi

ekspresowej S8, na odcinku od obwodnicy Mężenina do Jeżewa, od km 601+700 do km 615+960,85, realizowanej w oparciu o ustawę Prawo zamówień publicznych.

Zamawiającym jest Astaldi Sp. A. z siedzibą w Rzymie. Szacunkowe wynagrodzenie podwykonawcy za przedmiot Umowy wynosi 69,0 mln zł netto. Zakończenie realizacji przedmiotu Umowy zostało ustalone na IV kwartał 2016r. (RB 45/2015)

10) Zawarcie umowy na realizację centrum tenisowego w Mińsku w Republice Białoruś

W dniu 13 sierpnia 2015r. UNIBEP S.A. podpisał umowę na realizację w systemie generalnego wykonawstwa centrum tenisowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą w mieście Mińsk w Republice Białoruś.

Zamawiającym jest "Akwa-Mińsk" przedsiębiorstwo komunalne z siedzibą w Mińsku (Republika Białoruś). Wynagrodzenie Emitenta za całość inwestycji wynosi 28,6 mln EUR netto – wg. kursu NBP z dnia zawarcia Umowy stanowi to równowartość ok. 119,6 mln PLN netto. (RB 46/2015)

4. Omówienie sytuacji finansowej

4.1 Informacje dotyczące przychodów i wyników przypadających na poszczególne segmenty branżowe lub geograficzne

SEGMENTY OPERACYJNE (w tys. zł)

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2015					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	460 215	53 429	25 074	64 357	-28 287	574 787
sprzedaż zewnętrzna	433 315	52 041	25 074	64 357		574 787
sprzedaż na rzecz innych segmentów	26 899	1 388	0	0	-28 287	0
Koszt sprzedaży	444 180	49 775	23 256	57 443	-26 285	548 369
Zysk brutto ze sprzedaży	16 035	3 654	1 819	6 914	-2 002	26 418
% zysku brutto ze sprzedaży	3,48%	6,84%	7,25%	10,74%	7,08%	4,60%

Wyszczególnienie	SPRAWOZDAWCZOŚĆ WEDŁUG SEGMENTÓW NA DZIEŃ 30-06-2014					
	Działalność budowlana kubaturowa	Działalność budowlana drogowa	Działalność deweloperska	Działalność - budownictwo modułowe	Korekty na rzecz innych segmentów	Razem kwoty dotyczące całej jednostki
Przychody ze sprzedaży	358 985	45 813	18 871	59 402	-21 164	461 907
sprzedaż zewnętrzna	337 822	45 813	18 871	59 402		461 907
sprzedaż na rzecz innych segmentów	21 164	0	0	0	-21 164	0
Koszt sprzedaży	337 682	45 188	16 472	56 046	-22 440	432 948
Zysk brutto ze sprzedaży	21 303	625	2 399	3 356	1 276	28 959
% zysku brutto ze sprzedaży	5,93%	1,36%	12,71%	5,65%	-6,03%	6,27%

INFORMACJA O OBSZARACH GEOGRAFICZNYCH (w tys. zł)

	Przychody od klientów zewnętrznych		Aktywa trwałe	
	okres zakończony 30-06-2015	okres zakończony 30-06-2014	stan na dzień 30-06-2015	stan na dzień 31-12-2014
	KRAJ	428 683	327 799	42 877
EKSPORT, w tym:	146 105	134 108	31 557	32 434
Norwegia	64 148	59 201	30 458	31 173
WNP (Rosja, Białoruś)	66 995	69 072	681	900
Niemcy	14 842	5 776	419	360
Razem	574 787	461 907	74 435	73 435

* aktywa trwałe-tj. rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne, środki trwałe w budowie, prawo wieczystego użytkowania gruntów

4.2 Czynniki wpływające na wyniki finansowe Grupy

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

Wyniki pierwszego półrocza 2015 roku wskazują na utrzymanie większości wskaźników finansowych w porównaniu do tego samego okresu roku poprzedniego. Istotnie wzrosła sprzedaż Grupy UNIBEP (o ok. 24%). Pozytywnym zjawiskiem jest fakt, że sprzedaż zwiększyły wszystkie biznesy Grupy. Sprzyjały temu m.in. warunki pogodowe, które w pierwszym kwartale roku zwykle ograniczają działalność. Wpływ na większą sprzedaż ma też jakość i wielkość portfela w ramach budownictwa kubaturowego w kraju.

Analiza segmentów wskazuje, że połowa z nich poprawiła swoją zyskowność. Zgodnie z oczekiwaniami wyższą efektywność prezentują segmenty drogowy i budownictwa modułowego. W tych obszarach podjęte wcześniej działania poprawy kontroli procesów produkcji, budżetowania i rozliczania kolejny raz przynoszą pozytywne i zamierzone efekty. W przypadku Oddziału Drogowego UNIBEP sezonowość w pierwszym kwartale miała wpływ na bieżące wyniki, niemniej w stosunku do pierwszego półrocza roku 2014 oddział wypracował znaczną poprawę także dzięki optymalizacji procesów rozpoczętych jeszcze w roku 2014. Dodatkowo w pierwszym kwartale 2015 wystąpił proces związany ze sprzedażą nieruchomości, co także wpłynęło na wynik okresu (ok. 1.493 tys. zł).

W działalności deweloperskiej (UNIDEVELOPMENT) wzrost sprzedaży i wyniku spodziewany jest w czwartym kwartale przy rozpoznaniu przychodów dla dwóch realizowanych projektów deweloperskich, tj. osiedla Czarnieckiego II (WILDA II) w Poznaniu oraz etapu pierwszego osiedla 360° w Warszawie. W drugim kwartale br. rozpoczęła się realizacja projektu Czarnieckiego III w Poznaniu. Obecnie spółka UNIDEVELOPMENT dodatkowo przygotowuje następujące projekty mieszkaniowe do uruchomienia jeszcze w bieżącym roku: GAMA, Wola House i Ursa Smart City w Warszawie.

W okresie pierwszego półrocza 2015 roku poprawie o ok. 31% uległ wynik netto Grupy. Podobnie jak w pierwszym kwartale bieżącego roku, w głównej mierze jest to efekt działalności podstawowej. Największy wkład w wypracowany wynik ponownie ma segment budowlany kubaturowy. Portfel kontraktów realizowanych na rynku krajowym jest stabilny, a budżety są bezpieczne i pod kontrolą. Marża z działalności w kraju (GW Kraj) względem roku ubiegłego utrzymuje stabilny poziom z tendencją rosnącą.

Na rynku rosyjskim bieżące działania ukierunkowane są na dokończenie kontraktów wcześniej podpisanych. Przewidywany jest brak nowej akwizycji, która powiększyłaby portfel i wyniki na tym rynku. Dodatkowo w drodze porozumienia stron doszło do rozwiązania umowy na realizację kompleksu biurowo-apartamentowego w mieście Tiumeń w Rosji. Przyczyną rozwiązania umowy był brak dostępnych środków finansowych ze strony Zamawiającego na dalszą realizację inwestycji oraz ograniczone możliwości ich pozyskania (RB 34/2015). Zarząd Spółki nie zakłada w najbliższej perspektywie, że zostaną podpisane nowe kontrakty na rynku rosyjskim. Niemniej w ocenie naszych ekspertów w perspektywie kilku lat będzie możliwość kontynuowania działalności.

Bardzo obiecujący jest rynek białoruski, na którym w analizowanym okresie UNIBEP S.A. jako jedyna polska firma uzyskał atestację najwyższej pierwszej kategorii na prowadzenie robót budowlanych. Spółka widzi spore możliwości kontynuowania tam działalności i jednocześnie istnieje możliwość podpisania kolejnych kontraktów. W ostatnim okresie zawarte zostały tam dwa kontrakty, tj. na realizację centrum handlowego w Grodnie (RB 16/2015) oraz na realizację centrum tenisowego w Mińsku (RB 46/2015).

Segment budowlany kubaturowy (kraj plus eksport) w porównaniu do analogicznego okresu roku poprzedniego wykazał spadek marży. W głównej mierze związane jest to z realizacją niskorentownych i nierentownych kontraktów realizowanych na nowym dla Grupy rynku niemieckim. Kontrakty te w większości znajdują się już na końcowym etapie realizacji. Z tego względu Spółka uwzględnia i zakłada w budżetach rezerwy na zdarzenia potencjalne objęte ryzykiem przy odbiorach. Nowy rynek to także koszty związane z wejściem na ten rynek jak również koszty „uczenia się” jego specyfiki. Zakończenie realizacji kontraktów oraz działania podjęte w kierunku poprawy efektywności na rynku niemieckim dadzą podstawę do decyzji kierunkowych dotyczącej dalszej działalności prowadzonej na tym rynku. Niezależnie od powyższego Zarząd ocenia rynek niemiecki jako działalność perspektywiczną na przyszłe lata.

Analizując zmianę sprzedaży w Grupie przez pryzmat obszarów geograficznych, wzrost sprzedaży wynika głównie ze wzrostów na rynku krajowym i dotyczy głównie segmentu budowlanego kubaturowego.

Stabilnie prezentują się koszty zarządzania Grupą. Systemowe podejście do ich planowania, nadzoru i kontroli również przynosi wymierne efekty. Wskaźnik 2,33% jest na poziomie niższym niż w pierwszym półroczu roku ubiegłego i po pierwszym kwartale roku bieżącego. Wciąż jest jednym z najmniejszych wśród spółek o podobnym profilu działalności.

Pozytywnie na tle pierwszego półrocza roku 2014 wygląda saldo z tytułu przychodów i kosztów finansowych. Jest ono dodatnie w okresie i wynosi ok. plus 855 tys. zł. Jednym z czynników mających wpływ na taką sytuację był wpływ transakcji typu forward. Forwardy wykorzystywane są jako instrumenty do zabezpieczenia głównie otwartych pozycji walutowych na parze NOK/PLN związanych z działalnością na rynku norweskim, jak również kontraktów walutowych realizowanych w Polsce (EUR/PLN). Z tytułu realizacji i wyceny forwardów wykazany został w pierwszym półroczu 2015 wynik w wysokości ok. 2.552 tys. zł.

Z uwagi na fakt, że realizacja forwardów wiąże się z podstawową działalnością, czyli realizacją budowlanych kontraktów, zasadne jest analizowanie zysku brutto ze sprzedaży (marże na kontraktach) łącznie z wynikami na kontraktach terminowych. W takim przypadku zysk brutto ze sprzedaży Grupy byłby na poziomie zbliżonym do zysku brutto ze sprzedaży z pierwszego półrocza roku 2014

Obok efektywności bardzo ważnym czynnikiem w działalności Grupy jest bezpieczeństwo finansowe. Wartość środków pieniężnych wzrosła w stosunku do stanu na koniec pierwszego kwartału 2015 i była zgodna z planami Grupy w tym zakresie, co potwierdza wysokie zaangażowanie oraz świadomość w tym obszarze we wszystkich biznesach Grupy.

Inne istotne wydarzenia zostały opisane w Komentarzu Prezesa Zarządu.

4.2.2 Czynniki mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe

Czynniki zewnętrzne:

- utrzymanie dużej konkurencji, zaostrzona walka cenowa, szczególnie w sektorze zamówień publicznych,
- rozpoczęcie dużych inwestycji infrastrukturalnych związanych z nową perspektywę budżetową,
- niestabilna sytuacja polityczna na rynku rosyjskim ograniczająca aktywność w obszarze akwizycji nowych kontraktów,
- dostęp do wykwalifikowanych pracowników (również dzięki silnej pozycji firmy w regionie),
- zapytania ofertowe z nowych rynków, w tym niemieckiego i szwedzkiego,
- dynamiczna sytuacja na rynku walutowym – duże wahania kursu w krótkim okresie czasu,
- możliwość skorzystania z dofinansowań unijnych na rozwój,
- rekordowo niskie stopy procentowe – stosunkowo tanie finansowanie zewnętrzne,
- ryzyko spadku popytu na rynku mieszkaniowym w Norwegii,
- spodziewany wzrost bezrobocia na rynku norweskim,
- szansa na przyjęcie rządowego pakietu rozwiązań na norweskim rynku mieszkaniowym mającym na celu redukcję cen mieszkań o 4,5% w ciągu trzech lat,
- prognozowany spadek produktu krajowego brutto w Norwegii liczony rok do roku o 1,2% w roku 2015 oraz o 1,6% w roku 2016,
- prognozowany wzrost płac w Norwegii o 2,7% w roku 2015 oraz 2,5% w roku 2016,

Czynniki wewnętrzne:

- utrzymanie wysokiej zyskowności jednego z głównych biznesów – generalnego wykonawstwa w kraju,
- utrzymanie trwałej rentowności w oddziałach drogowym i produkcyjnym spółki,
- rozwój działalności drogowej w wyniku zakupu specjalistycznej spółki z branży mostowej
- nakłady związane z poprawą organizacji procesu budowlanego na młodym w działalności Grupy rynku niemieckim,
- dobra kondycja finansowa, płynność finansowa, dostęp do limitów kredytowych i gwarancyjnych,
- elastyczna struktura o niskich kosztach zarządzania,
- dobra jakość portfela zleceń,
- sprawność akwizycyjna na rynku polskim,
- duży bank ziemi i możliwość uruchamiania kolejnych własnych projektów deweloperskich
- stosunkowo duża zależność od budownictwa kubaturowego, w tym mieszkaniowego,
- stosunkowo duża zależność od rynku warszawskiego.

Prognozę wskaźników makroekonomicznych opisujących klimat makroekonomiczny działalności Grupy przedstawia tabela:

		2014		2015				2014	2015	2016
		III	IV	I	II	III	IV			
PKB	% r/r	3,3	3,3	3,6	3,7	3,7	3,9	3,4	3,7	3,8
PKB	% k/k	0,9	0,8	1,0	1,0	1,1	1,2	X	X	X
Wartość dodana										
w przemyśle	% r/r	3,8	4,0	4,6	4,3	5,2	5,4	4,1	5,0	5,2
w budownictwie	% r/r	3,3	2,3	4,0	3,8	5,8	6,1	4,7	5,5	6,9
w usługach rynkowych	% r/r	3,2	2,6	3,5	3,6	3,6	3,7	3,2	3,6	3,7
Popyt krajowy	% r/r	5,1	5,0	2,6	3,1	3,5	3,6	4,9	3,4	4,0
Spożycie ogółem	% r/r	3,6	3,8	3,1	3,3	3,4	3,5	3,4	3,3	3,6
w tym: indywidualne	% r/r	3,2	3,0	3,1	3,5	3,7	3,8	3,1	3,5	3,8
Nakłady brutto na środki trwałe	% r/r	9,2	8,6	11,4	10,2	9,0	9,0	9,2	9,5	9,9
Produkcja sprzedana										
przemysłu	% r/r	1,8	3,1	5,3	3,9	4,9	5,2	3,3	4,9	5,5
budownictwa	% r/r	1,3	1,1	3,5	2,1	4,6	5,8	3,6	4,2	5,9
Inflacja (CPI; średnia)	%	-0,3	-0,7	-1,5	-0,9	-0,3	0,3	0,0	-0,6	1,1
Inflacja (CPI; k.o.)	%	-0,3	-1,0	-1,5	-0,8	0,0	0,5	-1,0	0,5	1,8
Podaż pieniądza (M3, k.o.)	%	7,9	8,4	8,9	8,3	8,6	9,0	8,4	9,0	9,2
Wynagrodzenie brutto realne	% r/r	3,7	3,8	5,8	4,2	4,0	3,9	3,4	4,3	4,4
Przeciętne zatrudnienie w GN	% r/r	0,3	0,9	0,8	1,2	1,5	1,6	0,6	1,4	1,9
Stopa bezrobocia rejestr. (k.o.)	%	11,5	11,5	11,7	10,3	9,7	9,9	11,5	9,9	9,0
Eksport (GUS/RN)	%	3,6	5,6	8,0	8,2	7,8	7,9	5,7	8,0	8,2
Import (GUS/RN)	%	7,4	9,5	6,0	6,8	7,2	7,4	9,1	6,9	8,4
Saldo obr. bież. BP (krocząco)	% PKB	-1,2	-1,3	-0,6	0,1	0,5	0,4	-1,3	0,4	-1,5
Średni kurs dolara (NBP)	PLN/USD	3,15	3,37	3,72	3,70	3,7	3,8	3,16	3,7	3,8
Średni kurs euro (NBP)	PLN/EUR	4,18	4,21	4,19	4,09	4,1	4,2	4,19	4,1	4,2

Źródło: dane historyczne – GUS, NBP
szacunki i prognozy – IBnGR

Źródło: Stan i prognoza koniunktury gospodarczej. IBnGR sierpień 2015.

4.2.3 Ryzyka i zagrożenia

Ryzyko, jako zdarzenie niepewne, wpisane jest w każdą prowadzoną działalność gospodarczą. Każde z omówionych poniżej ryzyk może mieć, w przypadku zaistnienia, istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową i perspektywy rozwoju Grupy, a także wyniki prowadzonej działalności.

Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną Polski

Wraz z pogorszeniem się sytuacji gospodarczej Polski może wystąpić szereg negatywnych zjawisk makroekonomicznych mogących mieć negatywny wpływ na sektory gospodarki, w tym na sektor budowlany. Gospodarka Polski jest mocno powiązana politycznie i gospodarczo z Unią Europejską. W związku z globalizacją gospodarek narodowych, a w szczególności z liberalizacją przepływu kapitału i pracy, wystąpienie skutków kryzysu na świecie może mieć również negatywne przełożenie na gospodarkę Polski. Objawem takich zdarzeń jest spowolnienie gospodarcze lub kryzys gospodarczy, czyli zjawiska które nie sprzyjają zwiększaniu wydatków konsumentów i nakładów inwestycyjnych przedsiębiorstw. Branża, w której działa Grupa UNIBEP jest zależna od koniunktury gospodarczej w Polsce. Czynniki takie jak: tempo wzrostu gospodarki, nakłady inwestycyjne, poziom stóp procentowych, inflacja, polityka podatkowa, kursy walut, poziom konsumpcji mają znaczący wpływ na skalę prowadzonej działalności w branży budowlanej, co bezpośrednio ma przełożenie na sytuację finansową i perspektywy rozwoju Emitenta i Grupy Emitenta. Niższe tempo wzrostu gospodarczego, niższe nakłady inwestycyjne firm i niższy poziom wynagrodzeń, wyższy poziom podatków i stóp procentowych oraz ograniczony dostęp do finansowania dłużnego mogą negatywnie wpłynąć na działalność, wyniki, sytuację finansową lub perspektywy rozwoju przedsiębiorstw z branż, w których działa Emitent.

Ryzyko związane z kursami walutowymi

W ramach działalności operacyjnej Grupa Emitenta zawiera kontrakty, które są (lub mogą być) denominowane bądź wyrażone w walutach obcych. W zakresie przychodów z działalności eksportowej zabezpieczenie przed ryzykiem walutowym w pierwszej kolejności odbywa się poprzez mechanizm zabezpieczenia naturalnego, polegającego na zawieraniu umów z podwykonawcami w walucie kontraktu i tym samym przenoszeniu na nich tego ryzyka. W związku z powyższym poziom ryzyka walutowego Grupy ogranicza się do kwoty zbliżonej do realizowanej na kontraktach eksportowych marży – dotyczy kontraktów realizowanych w Rosji oraz w Niemczech. W przypadku kontraktów realizowanych w Norwegii mechanizm zabezpieczenia naturalnego szacowany jest na poziomie ok. 20%.

Intencją Grupy jest domykanie pozycji walutowej poprzez równoważenie transakcji walutowych dotyczących przychodów i kosztów. Spółka ma podpisane z bankami umowy dotyczące walutowych transakcji terminowych, co daje możliwość skorzystania z instrumentów zabezpieczających, o ile domknięcie naturalnej pozycji w danym okresie nie jest możliwe.

Strategia Grupy w zakresie finansowych instrumentów zabezpieczających ryzyko kursowe opiera się na dwóch głównych założeniach:

- 1) zabezpieczanie kwot nie większych od planowanych przepływów walutowych,

2) korzystanie z prostych i przewidywalnych narzędzi, np. typu forward, forward nierzeczywisty.

Grupa zawiera określone transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. Ryzykiem tym zarządza się w ramach zatwierdzonej procedury zarządzania ryzykiem kursowym. Grupa Emitenta w szczególności narażona jest na wahania kursów NOK/PLN oraz EUR/PLN, w związku z czym w sposób ciągły analizuje wahania ich kursów.

Grupa zawiera transakcje pochodne w celu zabezpieczenia się przed ryzykiem kursowym. Reguły obowiązujące przy wykorzystaniu instrumentów pochodnych zawarte są we wspomnianej wcześniej procedurze zarządzania ryzykiem kursowym.

Ryzyko kredytowe

W przypadku nie wywiązywania się ze spłaty zobowiązań banki mają podstawy do wypowiedzenia umów kredytowych i mogą przystąpić do egzekwowania ich spłaty lub skorzystać z możliwości zaspokojenia się z majątku będącego przedmiotem zabezpieczeń. Nie można również wykluczyć ewentualności, że wobec faktu nie regulowania zobowiązań, banki - wierzyciele mogą skorzystać z przysługującego im prawa wystąpienia do sądu z wnioskiem o ogłoszenie upadłości. Nie obsługiwane przez Emitenta zobowiązań kredytowych będzie powodowało, że będą rosły odsetki, które zwiększą jego zadłużenie oraz może to determinować postawienie innych zobowiązań Emitenta w stan wymagalności.

Grupa Emitenta stosuje politykę umiarkowanego zaangażowania kredytowego wobec poszczególnych instytucji finansowych, współpracując jednocześnie z instytucjami o wysokiej wiarygodności. W celu zabezpieczenia bieżącej płynności na przyszłość Grupa posiada kredyt wielocelowy oraz linie kredytowe w kilku bankach, gdzie utrzymuje znaczące niewykorzystane limity kredytowe przekraczające na koniec czerwca 2015r. 38 mln zł. Emitent realizuje również projekty deweloperskie poprzez spółki celowe bezpośrednio finansowane przez instytucje finansowe.

Grupa nie obawia się utraty dostępności do finansowania, pomimo iż instytucje finansowe na bieżąco (kwartalnie) analizują wyniki finansowe Grupy. W umowach kredytowych znajdują się zapisy mówiące o utrzymaniu minimalnych wskaźników finansowych, takich jak: wypłacalność, pokrycie odsetek, kapitalizacja, EBITDA, które są sprawdzane i analizowane. Grupa na bieżąco i z wyprzedzeniem monitoruje powyższe zapisy, aby w przypadku pojawiającej się możliwości zbliżenia się do progów wymaganych, renegocjować powyższe ograniczenia. Daje to Grupie zabezpieczenie finansowe w przypadku spełnienia się ryzyk związanych, m.in. z pogorszeniem sytuacji rynkowej, ograniczeniem akcji kredytowej banków, a także umożliwia wykorzystanie okazji rynkowych (np. akwizycji).

Ryzyko kredytowe kontrahentów

Aktywami Grupy, które są narażone na podwyższone ryzyko kredytowe są także należności z tytułu dostaw i usług. Każdy kontrahent, przed podpisaniem umowy, jest oceniany pod kątem możliwości wywiązania się ze zobowiązań finansowych. Większość obecnych kontraktów realizowanych jest dla partnerów sprawdzonych i wiarygodnych (kolejne umowy). W przypadku wątpliwości odnośnie zdolności płatniczych kontrahenta, przystąpienie do kontraktu jest uzależnione od ustanowienia odpowiednich zabezpieczeń (finansowych lub majątkowych). Ponadto, w umowach z inwestorami zawierane są klauzule przewidujące prawo do wstrzymania realizacji robót, jeżeli występuje opóźnienie w przekazaniu należności za wykonane usługi. W miarę możliwości tworzy się również zapisy umowne warunkujące dokonywanie płatności podwykonawcom od wpływu środków od inwestora. Nie jest wykluczone jednak, że możliwe zachwianie koniunktury na rynku nieruchomości wpłynie na możliwości płatnicze inwestorów, a tym samym zwiększy się ryzyko kredytowe kontrahentów Grupy.

Ryzyko utraty płynności

Istnieje ryzyko, iż pomimo wykonania danego etapu prac, zleceniodawca Emitenta nie wywiąże się z uzgodnionych płatności, co może doprowadzić do ograniczenia płynności finansowej Emitenta, a w skrajnym przypadku doprowadzić do poniesienia strat finansowych.

W celu ograniczania ryzyka utraty płynności Grupa utrzymuje odpowiednią ilość środków pieniężnych, a także zawiera umowy z bankami o linie kredytowe, które służą jako dodatkowe zabezpieczenie płynności. Ponadto, celem zabezpieczenia odpowiedniej płynności w Grupie, w marcu 2014 r. spółka zależna Emitenta – UNIDEVELOPMENT S.A., wyemitowała kuponowe obligacje trzyletnie na łączną kwotę 20 mln zł. Obligacje te, podobnie jak obligacje Emitenta, zostały wprowadzone do ASO Catalyst. Tym samym, cała Grupa posiadała wyemitowane obligacje o łącznej wartości 61 mln zł.

Intencją spółek Grupy jest podpisywanie umów tylko z wiarygodnymi partnerami, o dobrej kondycji finansowej, mającymi dostęp do finansowania bankowego. Do finansowania zakupów inwestycyjnych Grupa wykorzystuje środki własne zapewniając odpowiednią trwałość struktury finansowania dla tego rodzaju aktywów. W związku z tym, że program inwestycyjny jest realizowany również poprzez spółki zależne od Emitenta (większościowe udziały w spółkach należą do Emitenta lub do spółki córki: UNIDEVELOPMENT S.A.), Spółka udziela na jego realizację pożyczek. Duże projekty mieszkaniowe, jak również komercyjne są, a także będą realizowane w formie spółek celowych. Finansowanie nowych projektów realizowane jest ze środków własnych spółki oraz z kredytów bankowych. Zarządzanie płynnością wspomaganą jest bieżącym systemem monitorowania spodziewanych wpływów oraz wydatków za pomocą odpowiedniego modułu systemu informatycznego. Biorąc pod uwagę ww. podjęte działania, kondycję finansową Grupy oraz zabezpieczenie liniami kredytowymi ryzyko utraty płynności należy uznać za ograniczone.

Ryzyko polityczne rynków wschodnich

W związku z sytuacją panującą na Ukrainie, Grupa w sposób większy niż dotychczas narażona jest na ryzyko polityczne rynków wschodnich. Dotychczas sytuacja polityczna pomiędzy Polską a Rosją nie miała negatywnego wpływu na bieżącą działalność Grupy. Istnieje jednak ryzyko nie podpisania kolejnych kontraktów na rynkach wschodnich przynajmniej w perspektywie kilku najbliższych lat.

Grupa nie realizuje kontraktów na terytorium Ukrainy. Na koniec czerwca 2015 roku prowadzone były dwie budowy w Rosji. Kontrakty te rozliczane są w Euro. W przypadku wszystkich kontraktów harmonogramy rzeczowo-finansowe są tak skonstruowane, aby minimalizować ryzyko Grupy związane z ewentualną koniecznością przedterminowego zakończenia prowadzonych prac. Ponadto jeden z kontraktów ubezpieczony jest w KUKE.

Obecnie Grupa nie prowadzi działalności na rynku ukraińskim. Aktualnie napięta sytuacja polityczna związana z Ukrainą nie ma bezpośredniego wpływu na realizację planów sprzedażowych i uzyskanie spodziewanego wyniku. Spowolnienie gospodarcze w Rosji i wrogość wobec kapitału z Polski i Unii Europejskiej pozwala przypuszczać, iż w najbliższych 3-4 latach Spółce będzie trudno pozyskać kontrakt na tym rynku.

Ryzyko związane z rozpoczęciem działalności na nowych rynkach

Grupa dąży do dywersyfikacji działalności oraz poszukiwania nowych źródeł zysków. Działalność na nowych rynkach wiąże się z koniecznością poznania szczegółowych zasad funkcjonowania, współpracy, m.in. z lokalnymi urzędami, instytucjami oraz partnerami handlowymi. Firmy rozpoczynające działalność na nowym rynku z reguły narażone są na zwiększone koszty działania (m.in. wypromowania firmy czy produktu) oraz koszty usunięcia różnego rodzaju barier początkowej fazy działalności. W efekcie pierwsze okresy działalności na nowym rynku mogą wiązać się z większymi kosztami lub stratami a termin uzyskania oczekiwanej rentowności może się przedłużać. Z działalnością na nowych rynkach wiążą się również ryzyka podatkowe, wynikające z konieczności poznania odmiennych zasad i przepisów charakterystycznych dla danego kraju. W ostatnim okresie podjęta została działalność na rynku niemieckim. W obszarze zainteresowań jest też m.in. rynek szwedzki.

Ryzyko związane z zakończeniem kontraktów na rynku niemieckim.

Spółka posiada aktualnie pięć kontraktów na rynku niemieckim które są w końcowej fazie realizacji. W związku z tym, że jest to nowy rynek dla Spółki, należy liczyć się z potencjalnym ryzykiem wystąpienia niekorzystnych zdarzeń w czasie odbioru obiektów przez inwestorów. Z tego względu Spółka uwzględnia i zakłada w budżetach kontraktów rezerwy na zdarzenia objęte takim ryzykiem.

Ryzyko związane z uruchomieniem nowych segmentów w ramach dotychczasowych linii biznesowych na obecnych rynkach

Oprócz działalności na nowych rynkach w sensie geograficznym Grupa wprowadza nowe produkty/usługi na rynkach, na których działa obecnie. Przykładem może być działalność w segmencie deweloperskim, w obszarze inwestycji komercyjnych (projekty biurowe), nowy rynek deweloperski w Poznaniu oraz prace nad nowymi produktami z fabryki domów modułowych (np. domy opieki społecznej). W związku z powyższym występuje szereg rodzajów ryzyka związanych z wprowadzaniem nowych produktów na rynek. Grupa stara się minimalizować te ryzyka m.in. poprzez staranne przygotowanie do działalności w nowym obszarze, współpracę z doświadczonymi partnerami oraz doradcami. Co do zasady, tego typu projekty (w zależności od ich skali czy też specyficznych uwarunkowań) są prowadzone w formie spółek celowych, co częściowo zmniejsza ryzyko Grupy.

Ryzyko zaniechania działań lub braku efektów finansowych związanych z partnerstwem publiczno-prywatnym

Grupa zakładając podjęcie działań w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego (PPP) liczy, że osiągać będzie w tej dziedzinie wymierne korzyści ekonomiczne. Nie można jednak wykluczyć, że scenariusz działań będzie na tyle niekorzystny, że poniesione zostaną nakłady, a spółka nie będzie prowadziła starań, aby być aktywnym uczestnikiem tego procesu. Z drugiej strony działania związane z rozwojem działalności w ramach PPP niosą zagrożenia podobnie jak przy rozwoju nowego rynku lub przy wprowadzaniu nowego produktu na rynek. Bariery wejścia, poznanie zasad funkcjonowania rynku, koszty działalności – te i inne aspekty mogą rodzić ryzyko niższej niż oczekiwana zyskowości nowej działalności. Podejmowanie działań w ramach PPP wpisuje się jednak zasadniczo w strategię dywersyfikacji działalności i ostatecznie ograniczanie ryzyk. Działalność Spółki oparta na kilku filarach pozwala ograniczać przejściowe ryzyka i niższą efektywność w poszczególnych obszarach.

Ryzyko związane z brakiem możliwości kontynuowania rozpoczętych projektów oraz brakiem możliwości realizacji kontraktu pomimo podpisanych umów w związku z trudnościami, jakie przeżywają sektory budowlany i deweloperski oraz zaostrzonymi wymogami odnośnie finansowania projektów deweloperskich

Realizacja kontraktu często uzależniona jest od pozyskania finansowania przez Inwestora, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach umownych. W związku z tym często podpisanie umowy nie gwarantuje realizacji inwestycji (lub jej pełnej realizacji). Może to skutkować utratą części planowanych przychodów i zysków. Zdecydowana większość kontraktów krajowych obecnie realizowanych ma zapewnione finansowanie. Ryzyko to dotyczy także działalności na rynkach zagranicznych.

Ryzyko związane z otoczeniem prawnym

Dla polskiego systemu prawnego w ostatnich latach, a także obecnie, charakterystyczne są częste zmiany przepisów oraz niejednolite orzecznictwo sądowe. Należy też zwrócić uwagę na proces dostosowywania polskiego prawa do wymogów Unii Europejskiej oraz oddziaływanie orzecznictwa europejskiego na rozstrzygnięcia w indywidualnych sprawach. Nie sposób przewidzieć, jaki wpływ na działalność Emitenta będą miały wprowadzane i mające nastąpić w przyszłości zmiany prawa. Niewątpliwie wskazane czynniki stanowią potencjalny element ryzyka i mogą mieć poważny wpływ na otoczenie prawne działalności gospodarczej, w tym działalności Emitenta. Dotyczy to w szczególności przepisów regulujących rynek deweloperski, rynek papierów wartościowych, stosunki pracy, ubezpieczenia społeczne, a także szeroko rozumiany system prawa cywilnego. Możliwe jest też, że zostanie rozszerzony katalog rodzajów działalności wymagającej uzyskania stosownych zezwoleń lub koncesji. Istnieje ryzyko niekorzystnych zmian przepisów lub ich interpretacji w przyszłości. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

Spółka prowadząc działalność na rynkach zagranicznych narażona jest także na ryzyko związane z wynikami kontroli prowadzonych przez różnego rodzaju centralne i lokalne urzędy i instytucje państwowe. Obecnie trudno jest jednoznacznie określić potencjalny wpływ takich postępowań na wyniki i działalność Spółki, jednakże nie można wykluczyć tego rodzaju zdarzeń. Celem zminimalizowania wskazanego powyżej ryzyka Spółka podejmuje stałą współpracę z lokalnymi doradcami z zakresu księgowości, podatków i kadr oraz z renomowanymi kancelariami prawnymi.

Ryzyko związane ze zmianami w systemie podatkowym i interpretacją przepisów podatkowych

Jednym z istotniejszych czynników, mającym wpływ na działalność Emitenta, są zmiany systemu podatkowego oraz zmiany przepisów podatkowych, zmierzające do dostosowania prawa do wymogów prawa Unii Europejskiej. Ponadto wiele z obecnie obowiązujących przepisów podatkowych nie zostało sformułowanych w sposób dostatecznie precyzyjny i brak jest ich jednoznacznej wykładni, co może powodować sytuacje odmiennej ich interpretacji przez Emitenta oraz przez organy skarbowe. W związku z rozbieżnymi interpretacjami przepisów podatkowych w przypadku podmiotu z obszaru Polski, zachodzi większe ryzyko niż w przypadku podmiotów działających w bardziej stabilnych systemach podatkowych. Działalność Emitenta oraz jej ujęcie podatkowe w deklaracjach i zeznaniach podatkowych mogą zostać uznane przez organy podatkowe za niezgodne z przepisami podatkowymi. Istnieje ryzyko zmian przepisów podatkowych oraz przyjęcia przez organy podatkowe interpretacji przepisów podatkowych odmiennej od będącej podstawą wyliczenia zobowiązania podatkowego przez Emitenta. Może to negatywnie wpłynąć na działalność, pozycję rynkową, sprzedaż, wyniki finansowe i perspektywy rozwoju Emitenta.

Ryzyko stóp procentowych

Emitent posiadał i będzie posiadał zobowiązania finansowe uzależnione od bieżących stóp procentowych. Wobec powyższego Emitent narażony jest na ryzyko stopy procentowej z tytułu zmiany wyceny zaciągniętych zobowiązań, szczególnie istotne w przypadku dużej zmienności rynkowych stóp procentowych (np. w warunkach znacznej niepewności czy kryzysu na rynkach finansowych). Wzrost poziomu stóp procentowych może również zwiększyć koszt finansowania, a tym samym obniżyć rentowność Grupy Emitenta. Wymieniony powyżej czynnik może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i zdolność do obsługi zadłużenia Emitenta.

Ryzyko stóp procentowych występuje głównie w związku z korzystaniem przez Grupę z kredytów bankowych, leasingu, wyemitowanych obligacji oraz lokat bankowych.

Powyższe transakcje oparte są głównie na zmiennej stopie procentowej co naraża Grupę na ryzyko zmiany wyniku i przepływów pieniężnych. Leasing nie ma decydującego znaczenia w finansowaniu Grupy (dotyczy głównie mniejszych wartościowo inwestycji).

Grupa lokuje nadwyżki finansowe w formie lokat krótkoterminowych. Lokaty oparte są o stałe stopy procentowe i zawierane są zazwyczaj na okres 3-7 dni. Wysokość uzyskanych odsetek zależy będzie m.in. od poziomu stóp procentowych.

Celem zabezpieczenia się przed ryzykiem zmiany stóp procentowych Grupa zawarła dwie transakcje typu IRS zabezpieczające spłatę odsetek od czteroletniego kredytu inwestycyjnego uruchomionego w grudniu 2013r. oraz spłatę odsetek od wyemitowanych przez Emitenta w maju 2013r. trzyletnich obligacji serii B2 (wartość nominalna emisji wyniosła 11.000.000 PLN).

Powyższe instrumenty wyceniane są na dzień bilansowy w wiarygodnie ustalonej wartości godziwej. Skutki okresowej wyceny instrumentów pochodnych, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych okresu sprawozdawczego.

Biorąc pod uwagę obecny poziom finansowania kredytowego zakłada się, że skutki zmiany stóp procentowych i ich wpływ na wynik roku 2015 nie będą miały istotnego wpływu. Wszystkie zobowiązania oprocentowane wynoszą w Grupie niecałe 10% sumy bilansowej i do końca roku 2015 nie przewiduje się istotnych zmian w tym zakresie.

Ryzyko konkurencji

Działalność Grupy Emitenta narażona jest na ryzyko związane z konkurencją. Na wyniki finansowe Grupy Emitenta może mieć istotny wpływ polityka cenowa konkurencji, polegająca na oferowaniu generalnego

wykonawstwa kontraktów po niższych marżach. Może to spowodować konieczność obniżenia cen oferowanych produktów i usług, realizację niższej marży, a w konsekwencji obniżenie wyniku finansowego Grupy Emitenta. Podstawowym segmentem działalności Emitenta, generującym około 70% przychodów, jest działalność budowlana kubaturowa. Główną konkurencją Grupy Emitenta w podstawowym segmencie działalności stanowią takie podmioty jak: Erbud, Budimex, Skanska, Hochtief, Strabag czy Warbud.

Ryzyko związane z odpowiedzialnością wynikającą z prawa ochrony środowiska

Zgodnie z przepisami regulującymi kwestie ochrony środowiska podmioty użytkujące grunty, na których występują zanieczyszczenia albo niekorzystne przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu, mogą być zobowiązane do ich usunięcia, ponoszenia kosztów rekultywacji lub zapłaty kar administracyjnych. Emitent nie może wykluczyć, że w przypadku wykrycia zanieczyszczeń na gruntach wykorzystywanych przez spółki z Grupy Emitenta nie zostaną one zobowiązane do zapłaty odszkodowań, kar administracyjnych czy też przeprowadzenia ich rekultywacji. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność, sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta. W celu minimalizacji powyższego ryzyka Grupa Emitenta przeprowadza analizy techniczne oraz prawne gruntów pod przyszłe projekty. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko występowania trudności społecznych, administracyjnych i inwestycyjnych przy realizacji projektów budowlanych

W trakcie realizacji projektu budowlanego mogą wystąpić protesty mieszkańców, stowarzyszeń lub organizacji pozarządowych utrudniające realizację inwestycji. Organy administracyjne oraz przedsiębiorstwa zajmujące się zarządzaniem i dostawą mediów mogą próbować narzucić deweloperom poniesienie kosztów budowy dodatkowej infrastruktury, niezwiązanej bezpośrednio z realizowanym projektem deweloperskim lub alternatywnie wyznaczać odległe terminy w przypadku realizowania budowy infrastruktury jako zadań własnych. Ponadto podczas realizacji infrastruktury przewidzianej w projekcie deweloperskim deweloperzy mogą borykać się z trudnościami w uzyskaniu zezwoleń na dysponowanie nieruchomościami koniecznymi dla przeprowadzenia sieci mediów (energia, woda, kanalizacja, ciepło), a nawet z obstrukcją podczas postępowania formalno-prawnego ze strony dostawców mediów. Zdarzenia takie mogą spowodować utrudnienia w trakcie postępowań administracyjnych, realizacji infrastruktury (w tym mediów) i całej inwestycji, co może doprowadzić do opóźnienia lub w skrajnym przypadku wstrzymania inwestycji lub znacznego podwyższenia kosztów danego projektu. Przedstawione powyżej czynniki mogą mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową firm budowlanych, w tym Emitenta.

Ryzyko negatywnego wpływu warunków pogodowych na harmonogram inwestycji deweloperskich

Działalność w branży budowlanej charakteryzuje się zauważalną wrażliwością na panujące warunki pogodowe. Przy opracowywaniu harmonogramu realizacji projektów budowlanych i budżetowaniu wyników finansowych zakłada się typowe warunki atmosferyczne dla danych pór roku. Zazwyczaj najlepsze warunki do prowadzenia prac budowlanych istnieją w miesiącach letnich, natomiast znacznie pogarszają się w miesiącach zimowych, szczególnie podczas zalegania pokrywy śnieżnej i występowania mrozu (prowadzenie prac budowlanych przy projekcie deweloperskim zazwyczaj nie jest możliwe w okresie od grudnia do lutego). Również niestandardowe w danych okresach zjawiska pogodowe, w tym okresy ulewnych deszczy latem lub bardzo niskie temperatury ujemne w miesiącach zimowych zazwyczaj uniemożliwiają prowadzenie prac budowlanych i mogą utrudnić prace wykończeniowe.

Podobnie jak pozostałe podmioty z branży, Emitent nie może wykluczyć zaistnienia powyższego ryzyka, tj. wystąpienia nietypowych lub skrajnie niekorzystnych warunków pogodowych, które mogą przedłużyć proces budowy i opóźnić termin przekazania mieszkań klientom, co w efekcie może opóźnić termin księgowania przychodów w rachunku zysków i strat oraz jednocześnie może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywę rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową firm budowlanych, w tym Emitenta.

Ryzyko utrudnionego zachowania ciągłości w nabywaniu gruntów

Możliwość pozyskiwania z wyprzedzeniem nowych gruntów zapewnia deweloperom zdolność zachowania regularności w prowadzeniu działalności operacyjnej, w tym przychodów. Nie można wykluczyć ryzyka nabycia niedostatecznej ilości gruntów w dobrych lokalizacjach, które zagwarantują płynną działalność i stały rozwój. Nie można w szczególności wykluczyć ryzyka koncentracji popytu na najbardziej atrakcyjnych lokalizacjach przez pozostałych deweloperów, niekorzystnych warunków handlowych, a także opóźnień lub trudności w uzyskaniu finansowania pod dany grunt.

Nabywane grunty – pomimo minimalizacji ryzyka – mogą być obciążone wadami, w tym m.in.: geologicznymi w postaci np. braku nośności gruntu, odkryciem znalezisk archeologicznych w trakcie realizacji inwestycji czy zanieczyszczeniem gruntu. Istnieje także możliwość sprzeciwu właścicieli sąsiednich nieruchomości w trakcie procedowania warunków zabudowy i pozwolenia na budowę. Wymienione czynniki mogą spowolnić lub ograniczyć rozwój deweloperów, w tym Grupy Emitenta, co może w sposób negatywny wpłynąć na ich skalę działalności, wyniki i sytuację finansową.

W celu minimalizacji powyższego ryzyka Emitent aktywnie przeszukuje rynki nieruchomości, na których prowadzi działalność oraz na bieżąco analizuje ofertę rynkową. Na minimalizację wskazanego ryzyka pozytywnie wpływa współrealizacja inwestycji z właścicielami gruntów, co umożliwiła uzyskanie atrakcyjnych gruntów przy poniesieniu zdecydowanie niższych nakładów.

Ryzyko związane z wadami prawnymi nieruchomości i ich nieuregulowanym stanem prawnym

Ryzyko to dotyczy sytuacji, w których nieruchomości nabywane bądź przewidziane do nabycia przez spółki z Grupy Emitenta są obciążone wadami prawnymi, tzn. stanowiły własność innego podmiotu niż sprzedający bądź są obciążone prawami osób trzecich oraz przypadków, gdy stan prawny nieruchomości nie jest uregulowany, tj. gdy potencjalni sprzedawcy nie są w stanie wykazać przysługującego im tytułu prawnego do danej nieruchomości, w szczególności gdy nie założono dla niej księgi wieczystej. Istnienie opisanych powyżej wad prawnych związane jest z możliwością dochodzenia wobec spółek z Grupy Emitenta roszczeń dotyczących takich nieruchomości przez osoby trzecie, zaś nieuregulowany stan prawny wiąże się z istotnymi utrudnieniami lub niemożliwością przeprowadzenia procesu nabywania nieruchomości na cele działalności deweloperskiej. Ponadto, w przypadku sprzedaży mieszkań lub budynków przez spółki z Grupy Emitenta, znajdujących się na gruntach obciążonych wadami prawnymi, istnieje ryzyko, że nabywcy będą zgłaszać roszczenia z tytułu rękojmi za wady prawne gruntów, na których posadowione są poszczególne lokale. Może to mieć istotny negatywny wpływ na działalność Emitenta lub podmiotów z Grupy Emitenta, w tym szczególnie na sytuację finansową lub wyniki Grupy Emitenta. W celu ograniczenia tego ryzyka Grupa Emitenta przeprowadza badania prawne nieruchomości wybranych do nabycia. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych

Wyniki finansowe oraz poziom marż projektów deweloperskich realizowanych przez Grupę Emitenta zależy w dużym stopniu od cen transakcyjnych nabywanych nieruchomości gruntowych. W przypadku znaczącego wzrostu cen Grupa Emitenta może być narażona na spadek poziomu realizowanych marż na działalności deweloperskiej, co może mieć istotny negatywny wpływ na perspektywy rozwoju, osiągnięte wyniki i sytuację finansową Emitenta. W związku z powyższym istnieje ryzyko wzrostu kosztów realizacji projektów budowlanych takich jak: ceny gruntów, ceny usług podwykonawców lub materiałów budowlanych, wymuszone zmiany w projekcie, zanieczyszczenia gruntu, odkrycia zabytków archeologicznych lub niewypałów, niewybuchów i inne podobne zdarzenia mogące mieć potencjalnie wpływ na wzrost kosztów.

Wzrost cen materiałów budowlanych, które stanowią znaczący składnik w kosztorysie projektu, może negatywnie wpłynąć na rentowność poszczególnych projektów budowlanych. Zmiany cen materiałów budowlanych są niełatwe do przewidzenia. Źródłami zmian cen materiałów budowlanych mogą być czynniki popytowe lub podażowe. W razie zaistnienia wskazanych okoliczności istnieje ryzyko, że Grupa Emitenta nie będzie mogła w pełni zrekomensować ich negatywnego wpływu cenami sprzedawanych mieszkań. W przypadku wystąpienia wzrostu cen materiałów z powodów popytowych należy się również liczyć z ryzykiem utrudnionego dostępu do materiałów na skutek nadpopytu, a tym samym z ryzykiem opóźnień w dostawach materiałów budowlanych.

W przypadku wystąpienia powyższego ryzyka deweloperzy, w tym Emitent, narażeni są w sposób istotny na negatywne skutki mające wpływ na perspektywę rozwoju, działalność operacyjną, osiągnięte wyniki oraz sytuację finansową.

Ryzyko cenowe materiałów

Grupa narażona jest na ryzyko cenowe związane ze wzrostem cen najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, takich jak np. stal i beton. Ceny w umowach zawartych z inwestorami są stałe przez cały okres realizacji kontraktu – najczęściej od 6-36 miesięcy, z kolei umowy z podwykonawcami zawierane są w terminach późniejszych, w miarę postępu poszczególnych prac. W celu ograniczenia ryzyka cenowego Grupa na bieżąco monitoruje ceny najczęściej kupowanych materiałów budowlanych, a podpisywane umowy mają odpowiednio dopasowane parametry, dotyczące między innymi czasu trwania kontraktu oraz wartości umowy, do sytuacji rynkowej. Dzięki dynamicznie rosnącej skali działania Grupa ma coraz większy wpływ na pewność dostaw oraz stabilność cen u swoich stałych partnerów.

Powyższe czynniki i tendencje brane są pod uwagę każdorazowo przy kalkulacji ceny umownej i negocjacjach z inwestorami jak też podwykonawcami. Pomimo powyższego istnieje jednak ryzyko, że w przypadku znacznej tendencji wzrostowej /ok. 25%/ (tj. gwałtownych wzrostów cen materiałów oraz usług podwykonawców i kosztów pracy) kontrakty pozyskiwane obecnie nie osiągną planowanej rentowności.

Ryzyko związane z solidarną odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane przez podwykonawców

W ramach realizacji projektów budowlanych Grupa UNIBEP korzysta z usług wyspecjalizowanych wykonawców robót budowlanych, niejednokrotnie zatrudniających swoich podwykonawców. Nie można wykluczyć ryzyka związanego z niewykonaniem lub niewłaściwym wykonaniem zobowiązań takich wykonawców i/lub podwykonawców, co może negatywnie wpływać na realizację projektów budowlanych, a w konsekwencji na wyniki finansowe osiągnięte w przyszłości przez Grupę UNIBEP. Ponadto, z uwagi na solidarną odpowiedzialność inwestora i wykonawcy za zapłatę wynagrodzenia podwykonawców, nie można wykluczyć ryzyka związanego z niewykonywaniem przed wykonawców lub podwykonawców zobowiązań w tym zakresie i tym samym powstania z tego tytułu odpowiedzialności Emitenta jako inwestora.

W celu minimalizacji ryzyka Emitent dokonuje weryfikacji kontrahentów pod kątem procedur, kontroli jakości, zdolności wykonawczej, a także prowadzi politykę dywersyfikacji podwykonawców, postępuje zgodnie z wprowadzonymi procedurami wewnętrznego przetargu, jak również stosuje w umowach zapisy zapewniające skuteczną i szybką wymianę nierzetelnego podwykonawcy. Ponadto Emitent jest zabezpieczony każdorazowo

w umowach z podwykonawcami poprzez wprowadzane zapisy dotyczące odpowiedzialności z tytułu nienależytego wykonania prac, ich terminowości, jak również odpowiedzialności w okresie gwarancyjnym. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko związane z niedozwolonymi klauzulami umownymi

Ryzyko uznania, że stosowane wzorce umowne zawierają niedozwolone klauzule umowne wiąże się z przepisami ustawy z dnia 16 lutego 2007 roku o ochronie konkurencji i konsumentów. Prezes Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów może nałożyć na przedsiębiorcę karę w wysokości nie większej niż 10% przychodu osiągniętego w roku rozliczeniowym poprzedzającym rok nałożenia kary, jeżeli przedsiębiorca ten, chociażby nieumyślnie, dopuścił się praktyki naruszającej zbiorowe interesy konsumentów. Przez praktykę naruszającą zbiorowe interesy konsumentów rozumie się godzące w nie bezprawne działanie przedsiębiorcy.

Po pierwsze, katalog zachowań będących praktykami naruszającymi zbiorowe interesy konsumentów nie jest zamknięty, ustawa wylicza takie praktyki tylko przykładowo. Oznacza to, że UOKiK może uznać określone zachowanie rynkowe deweloperów za praktyki naruszające zbiorowe interesy konsumentów, mimo że nie jest ono wyraźnie wskazane w ustawie i nałożyć karę.

Po drugie, ryzyko polega na możliwości uznania klauzul umownych zawartych we wzorcach umów, stosowanych przez deweloperów za klauzule niedozwolone. Zdecydowana większość umów zawieranych przez deweloperów to umowy z konsumentami. Zgodnie z kształtującą się linią orzecznictwa sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, postanowienia umieszczone w rejestrze postanowień niedozwolonych należy interpretować rozszerzająco i za niedozwolone uznawać nie tylko postanowienia o brzmieniu pokrywającym się z postanowieniem figurującym w tym rejestrze, lecz także postanowienia podobne. Zakres podobieństwa postanowienia umownego stosowanego przez przedsiębiorcę do postanowienia wpisanego do rejestru może decydować o uznaniu danego postanowienia za niedozwolone. Nawet, jeśli w ocenie Emitenta postanowienia umowne stosowane przez niego w umowach z konsumentami nie są podobne do postanowień wpisanych do rejestru, istnieje ryzyko, iż UOKiK zakwalifikuje określone postanowienie za niedozwolone i na tej podstawie nałoży na dewelopera karę. Minimalizując opisane ryzyko, Emitent i spółki z Grupy Emitenta poddają stosowane wzorce umowne wnikliwej analizie pod kątem możliwości uznania postanowień w nich zawartych za niedozwolone klauzule umowne naruszające interesy konsumentów.

Ryzyko związane z procesem budowlanym

Główną cechą działalności budowlanej jest konieczność angażowania znacznych środków w całym okresie realizacji inwestycji, aż do momentu przekazania obiektu kontrahentowi. Realizowane przez Emitenta usługi mają charakter indywidualnych umów, opracowywanych w danych warunkach i przy wykorzystaniu dostępnych procedur i technologii. Ze względu na długość całego okresu realizacji procesu budowlanego mogą wystąpić różnorodne zmiany ustalonych na jego początku warunków.

Cały proces produkcyjno-wykonawczy niesie za sobą różnego rodzaju ryzyka. W tym czasie mogą wystąpić następujące zagrożenia:

- bieżące zmiany projektowe i wykonawcze na każdym niemal etapie procesu,
- niewłaściwe początkowe oszacowanie kosztów realizacji projektu,
- istotna zmiana kosztów w trakcie realizacji projektu,
- błędy dokonane w zarządzaniu całym procesem budowlanym,
- błędy związane z zastosowanymi rozwiązaniami technicznymi i technologicznymi.

Wszystko to może mieć wpływ na wydłużenie całego procesu wytworzenia produktu powodujące wzrost kosztów oraz przesunięcie płatności w czasie, co w konsekwencji prowadzi bezpośrednio do obniżenia wyniku Emitenta na danych kontrakcie, w konsekwencji negatywnie może wpływać na sytuację finansową Grupy Emitenta.

Ryzyko związane z infrastrukturą budowlaną

Zakończenie realizacji projektu jest uzależnione od zapewnienia wymaganej przepisami infrastruktury takiej jak dostęp do dróg publicznych, dostęp do mediów, wyznaczenie odpowiednich dróg wewnętrznych, itd. Zdarzają się jednak sytuacje, w których zapewnienie niezbędnej infrastruktury jest uzależnione od czynników będących poza kontrolą spółek z Grupy (np. często zapewnienie dostępu do właściwej drogi bądź mediów jest uzależnione od decyzji stosownego urzędu miejskiego bądź gminnego). W niektórych przypadkach status dróg, które są potrzebne do realizacji inwestycji, może być nieuregulowany, bądź w trakcie realizacji projektu mogą pojawić się nieprzewidziane komplikacje przekładające się na opóźnienia i dodatkowe koszty. Może się także zdarzyć, że właściwe organy administracji zażądają od spółek z Grupy wykonania dodatkowych prac dotyczących infrastruktury w ramach prac związanych z realizacją inwestycji. Organ administracji mogą także oczekiwać lub nawet zażądać, aby inwestor wykonał prace związane z infrastrukturą, które nie są niezbędne z perspektywy realizacji danego projektu, ale których wykonanie może być oczekiwane przez te organy jako wkład inwestora w rozwój społeczności lokalnej w związku z realizowaną inwestycją.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników przekładających się na opóźnienie realizowanych projektów lub dodatkowe koszty projektu może mieć istotny niekorzystny wpływ na działalność, sytuację finansową lub perspektywę rozwoju spółek z Grupy UNIBEP.

Ryzyko związane ze sprzedażą projektów deweloperskich

Grupa UNIBEP posiada do sprzedaży lokale/mieszkania w ramach własnych projektów deweloperskich. Realizacja projektów deweloperskich wiąże się z szeregiem ryzyk. Istnieje ryzyko, iż sprzedaż lokali okaże się niższa niż planuje Grupa, co skutkowałoby niższymi wpływami gotówkowymi. Mogłoby to mieć również wpływ na poziom uzyskanej sprzedaży/zysku w danym roku obrotowym. Potrzeba szybkiego odzyskania gotówki mogłaby wiązać się z koniecznością korekty ceny mieszkań lub (i) wzrostem nakładów na promocję, co odbiłoby się na rentowności projektu. W ocenie Grupy obecnie nie występuje presja na szybkie uwolnienie gotówki kosztem kolejnych obniżek cen (sytuacja gotówkowa jest stabilna, płynność jest dodatkowo zabezpieczona dostępnymi liniami kredytowymi). Nie występuje więc konieczność ani gwałtownej korekty ceny, ani istotnego zwiększania kosztów promocji, ale w przyszłości nie można wykluczyć tego typu działań.

Ryzyko związane z zabezpieczeniami ustanowionymi na majątku Grupy UNIBEP

Emitent poprzez spółki zależne zaciąga kredyty celem sfinansowania realizowanych projektów budowlanych. Z zawieraniem umów kredytowych wiąże się ustanowienie na rzecz banków zabezpieczeń – na gruntach, na których planowane są realizacje inwestycji – tytułem spłaty zobowiązań. Emitent zwraca uwagę, że pomimo, iż kredyty zaciągane przez spółki celowe Emitenta są spłacane terminowo, to nie można wykluczyć, iż w przyszłości w skrajnie negatywnej sytuacji finansowej Grupa Emitenta mogłaby zaprzestać terminowej spłaty zobowiązań kredytowych lub mogłaby naruszyć warunki umów. W związku z powyższym banki byłyby uprawnione do zaspokojenia swoich praw w drodze wykonania uprawnień związanych z ustanowionymi zabezpieczeniami, polegające np. na przejęciu własności obciążonych składników majątkowych. Stan taki mógłby spowodować zmniejszenie się ilości aktywów stanowiących własność poszczególnych spółek celowych Emitenta oraz ogólną utratę wartości aktywów.

W celu minimalizacji ryzyka Emitent szczególną uwagę przywiązuje do racjonalnego zarządzania strukturą finansową na poziomie Grupy Emitenta, do prognozowania zapotrzebowania na finansowanie dłużne na etapie przed podjęciem decyzji o realizacji każdego projektu deweloperskiego, jednocześnie racjonalnie zarządzając i prognozując poziom płynności finansowej. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko związane ze zwiększeniem udziału w portfelu zleceń kontraktów w sektorze publicznym

W ubiegłym roku Grupa Emitenta podejmowała również działania akwizycyjne w sektorze publicznym (zamówienia publiczne). W związku z procedurą udzielania zamówień publicznych w wielu przypadkach może nastąpić przesuwanie terminu podpisania umowy i rozpoczęcia realizacji inwestycji z powodów takich jak kontrola udzielenia zamówienia przez Urząd Zamówień Publicznych lub składanie odwołań i skarg przez innych oferentów. Zaistnienie takich okoliczności może spowodować przesunięcia w realizacji inwestycji, co może wpłynąć na wielkość portfela zamówień w okresie sprawozdawczym.

Grupa narażona jest również na spory z inwestorem publicznym wynikające z odmiennej interpretacji zapisów umów, brakiem chęci do zawierania porozumień w sytuacjach konfliktowych, brakiem wystarczającej decyzyjności w procesie realizacji, itd. (głównie dotyczy to sektora drogowego). Efektem potencjalnych sporów mogą być dodatkowe koszty dla firmy i/bądź też utrudnienia w ubieganiu się o kolejne kontrakty w formule zamówień publicznych.

W obecnej sytuacji w największym stopniu z zamówień publicznych korzysta jedynie biznes drogowy Grupy, w budownictwie kubaturowym udział zamówień publicznych w portfelu znacznie się zmniejszył na rzecz sektora prywatnego (aktualnie realizowany jest jeden projekt w formule zamówień publicznych).

Ryzyko związane z powstawaniem spraw spornych

Grupa Emitenta dąży do realizacji kontraktów zgodnie z warunkami umownymi. W trakcie realizacji zdarzać się mogą sytuacje różnej lub odmiennej interpretacji zapisów umownych. Następstwem tego może być zjawisko nieterminowej regulacji przez inwestorów naszych należności lub kwestionowania ich zasadności. W takich przypadkach nie można wykluczyć, że droga sądowa będzie ostatecznym rozwiązaniem przy dochodzeniu swoich praw. Spółka monitoruje potencjalne sprawy sporne mogące powstać przy realizacji kontraktów. Obsługa prawna ukierunkowana jest na każdy segment z osobna i w razie potrzeby odpowiednio wcześniej podejmowane są działania zapobiegawcze minimalizujące ryzyko sporu.

Ryzyko związane z zatrudnianiem pracowników i utrzymaniem profesjonalnej kadry

Dążenie do świadczenia przez Grupę Emitenta produktów i usług o wysokiej jakości wymaga zarządzania firmą przez profesjonalną kadrę oraz wykwalifikowanych pracowników. Pozycja i siła konkurencyjna Emitenta została zbudowana przy udziale utalentowanej i doświadczonej kadry. Niemniej jednak istnieje ryzyko utraty lub zmniejszenia się zasobu doświadczonej i profesjonalnej kadry zarządzającej. W celu minimalizacji ryzyka Emitent prowadzi odpowiednią politykę kadrową minimalizującą fluktuację kadr. Wystąpienie powyższego ryzyka mogłoby narazić Emitenta na negatywne skutki dla działalności operacyjnej.

Ryzyko awarii systemów informatycznych

Ryzyko ewentualnej utraty, częściowej lub całkowitej, danych na skutek awarii systemu komputerowego Emitenta mogłoby skutkować opóźnieniami w realizacji umów i kontraktów. W celu minimalizacji ryzyka Emitent wdrożył procedury zabezpieczające w postaci archiwizowania danych oraz ich ochrony przed niepożądanym dostępem lub utratą. Wystąpienie powyższego ryzyka może narazić Emitenta na negatywne skutki, w tym dla działalności operacyjnej i finansowej oraz dla perspektyw rozwoju.

Ryzyko związane z karami za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń

Spółka, w związku z realizacją inwestycji w sektorze budowlanym narażona jest na kary za niewykonanie lub nieterminowe wykonanie zleceń. Emitent realizując inwestycje budowlane ustala z zamawiającymi takie harmonogramy by minimalizowały one ewentualne ryzyko opóźnień. Niemniej Emitent przyjmuje ryzyko poniesienia powyższych sankcji bądź kar. W przypadku zamówień nietypowych bądź zawarcia kontraktu o skrajnych warunkach (np. ograniczonych terminowo), Spółka żąda wyższej marży z realizowanego projektu, aby zrekompensować ponoszone ryzyko związane z inwestycją oraz zabezpieczyć się przed ewentualnymi karami umownymi.

Ryzyko związane z udzielonymi gwarancjami

Na dzień bilansowy 30.06.2015r. Grupa posiadała zobowiązania warunkowe na kwotę 180,9 mln zł. Zobowiązania warunkowe dotyczyły głównie gwarancji należytego wykonania kontraktu oraz gwarancji usunięcia wad i usterek, z których Emitent korzysta w ramach prowadzonej działalności, w tym głównie w zakresie realizacji usług budowlanych. Uzyskane kontraktowe gwarancje ubezpieczeniowe potwierdzają konsekwentne działania Emitenta mające na celu pozyskanie limitów gwarancyjnych pozwalających Emitentowi na swobodne przystępowanie do przetargów. Grupa tylko raz otrzymała zgłoszenie żądania wypłaty z udzielonej gwarancji, które zostało zrealizowane. Kwota żądania wynosiła 0,5 mln zł. Spółka ocenia ryzyko materializacji udzielonych gwarancji jako ograniczone.

Ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży

Źródła przychodów ze sprzedaży Grupy charakteryzują się wysokim poziomem koncentracji wokół działalności kubaturowej. Około 70% przychodów Grupy UNIBEP w ostatnich latach stanowiła sprzedaż tego segmentu. W przypadku spowolnienia w obszarze budownictwa kubaturowego istnieje ryzyko spadku przychodów ze sprzedaży, co może negatywnie wpłynąć na kondycję finansową oraz realizację strategii Grupy.

Grupa ogranicza ryzyko związane z koncentracją przychodów ze sprzedaży poprzez zwiększenie skali działalności w pozostałych segmentach – wykorzystując sprzyjającą koniunkturę w segmencie deweloperskim zainwestowała w nowe projekty w Warszawie i Poznaniu, których efekty w postaci wyższych przychodów i zysków powinny być widoczne już w 2016 roku. Dodatkowo Grupa rozwija segment domów modułowych oraz drogowy. Istotnym elementem dywersyfikacji źródła przychodów jest również wchodzenie na nowe rynki, takie jak rynek niemiecki czy szwedzki.

4.2.4 Sezonowość

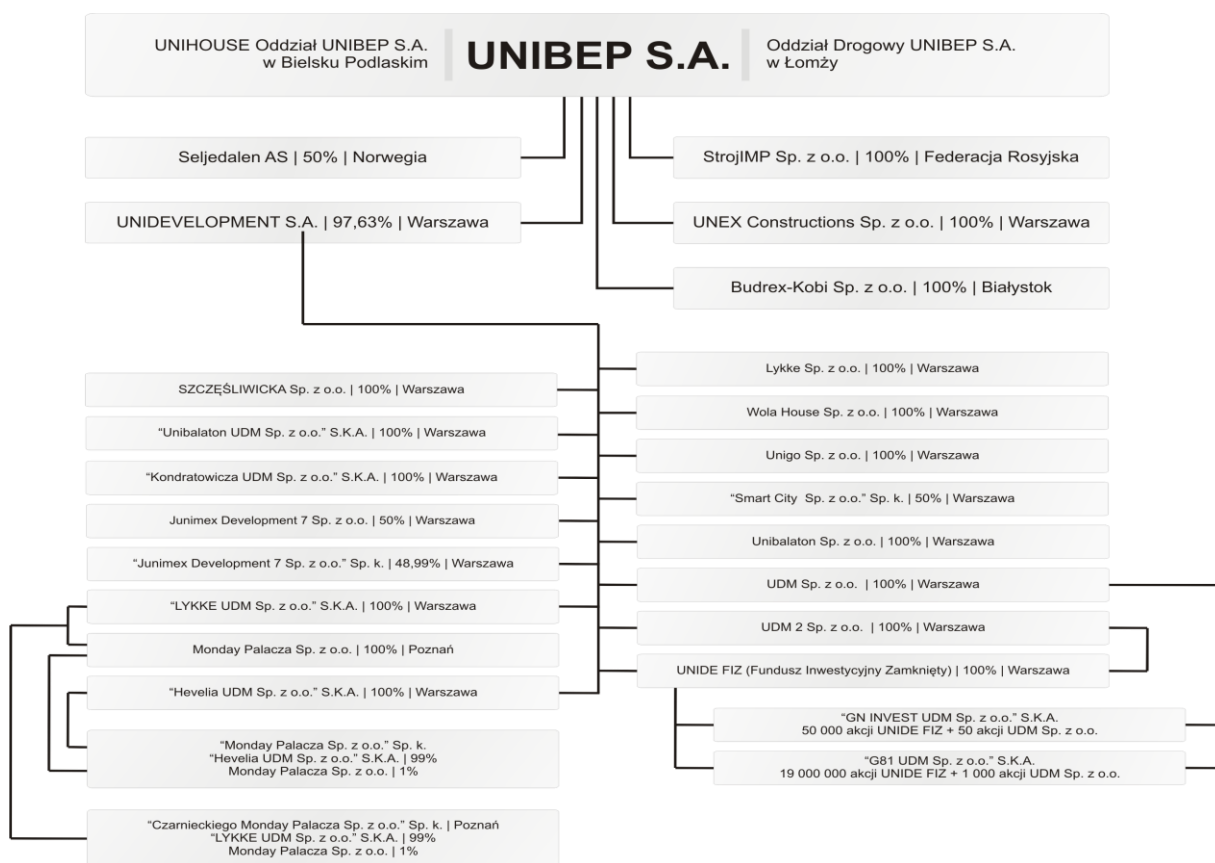
W pierwszym półroczu 2015 roku Grupa nie odnotowała istotnego wpływu sezonowości lub cykliczności na planowane tempo robót i zrealizowaną sprzedaż, choć uwarunkowania pogodowe nieco ograniczyły działalność w segmencie budowlanym kubaturowym. Zjawisko sezonowości jest charakterystyczne dla segmentu drogowego. W tym segmencie działalność w pierwszym kwartale br. była ograniczona.

4.3 Stanowisko zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Grupa UNIBEP nie publikowała prognoz wyników finansowych na rok 2015.

5. Opis grupy kapitałowej UNIBEP

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania Grupa UNIBEP składa się z Jednostki Dominującej oraz 5 spółek bezpośrednio zależnych od UNIBEP S.A. tj. StroilIMP Sp. z o.o., UNEX Constructions Sp. z o.o., Seljedalen AS, UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. i Budrex-Kobi Sp. z o.o. Dodatkowo w skład Grupy UNIBEP wchodzi spółki pośrednio zależne, w których udziały posiada spółka UNIDEVELOPMENT Sp. z o.o. UNIBEP S.A. posiada również dwa oddziały zlokalizowane odpowiednio w Bielsku Podlaskim oraz Łomży.



Poniżej zamieszczono informację o spółkach wchodzących w skład Grupy na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania.

Nazwa jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Siedziba	Przedmiot przedsiębiorstwa	Zastosowana metoda konsolidacji	Data objęcia kontroli/ udziałów	Procent posiadanego kapitału zakładowego	Udział w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu
Unidevelopment S.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	09-04-2008	97,63%	97,63%
StrojIMP Sp. z o.o.	Kaliningrad Federacja Rosyjska	działalność budowlana, działalność pozostała	metoda pełna	01-03-2008	100%	100%
Unex Construction Sp. z o.o.	Warszawa	realizacja projektów budowlanych	metoda pełna	04-07-2011	100%	100%
Seljedalen AS	Trondheim, Norwegia	działalność deweloperska	metoda praw własności	10-09-2013	50%	50%
Monday Palacza Sp. z o.o.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
Monday Palacza Sp. z o.o. S.K.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	10-08-2011	97,63%	97,63%
Junimex Development 7 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-09-2011	48,82%	48,82%
Junimex Development 7 Sp. z o.o. S.K.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-09-2011	48,81%**)*)	48,81%
Wola House Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-04-2012	97,63%	97,63%
UDM Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
UDM 2 Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	06-06-2012	97,63%	97,63%
LYKKE Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	28-06-2012	97,63%	97,63%
Czarneckiego Monday Palacza Sp. z o.o. Sp.k.	Poznań	działalność deweloperska	metoda pełna	31-08-2012	97,63%**)*)	97,63%
UNIGO Sp z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	26-10-2012	97,63%	97,63%
Unide Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	Warszawa	działalność funduszów	metoda pełna	11-09-2012	97,63%	97,63%
GN Invest UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	18-05-2010	97,63%	97,63%
G81 UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Bielsk Podlaski	działalność deweloperska	metoda pełna	22-06-2011	97,63%	97,63%
Unibalaton Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	08-08-2013	97,63%	97,63%
Unibalaton UDM Sp. z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Lykke UDM Sp. z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Kondratowicza UDM Sp. z o.o. S.K.A	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Hewelvia UDM Sp. z o.o. S.K.A.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	03-10-2013	97,63%	97,63%
Szczęśliwicka Sp. z o.o.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda pełna	04-02-2014	97,63%	97,63%
Smart City Sp. z o.o. S.K.	Warszawa	działalność deweloperska	metoda praw własności	09-06-2015	48,82%**)*)	48,82%

* udział łączny uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

** udział w zyskach/stratach Spółki, w przypadku Spółki Junimex Development 7 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Sp. Komandytowa uwzględniający udział w spółce-komplementariuszu

5.1. Zmiany w strukturze Grupy

Poniżej zamieszczono informacje nt. istotnych zmian w strukturze Grupy UNIBEP jakie miały miejsce w okresie 2015r.:

1. W dniu 9 czerwca 2015r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie zarejestrował UNIDEVELOPMENT S.A. jako wspólnika (komandytariusza) w spółce Smart City spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Zgodnie z umową udział w zyskach UNIDEVELOPMENT S.A. w spółce wynosi 50%. Smart City Sp. z o.o. S.K. powołana została do prowadzenia inwestycji mieszkaniowo - handlowo – usługowej w Warszawie w dzielnicy Ursus.
2. W dniu 11 czerwca 2015r. nastąpiło przekształcenie spółki Czarnieckiego sp. z o.o w Czarnieckiego Monady Palacza spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp.k. Podjęta zmiana wynika ze strategii realizacji wybranych projektów deweloperskich w ramach Grupy UNIDEVELOPMENT.
3. W dniu 1 lipca 2015 nabyta została spółka Budrex-Kobi Sp. z o.o. - wysokospecjalistyczna, inżynierska firma, która zajmuje się przede wszystkim budową mostów, przepustów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego. Nabycie spółki pozwoli na poszerzenie zakresu działalności oddziału drogowego UNIBEP S.A. i tym samym umożliwi kompleksową obsługę rynku drogowego. (RB 36/2015)

Dodatkowe informacje o strukturze Grupy UNIBEP zawarte są w punktach 1, 2.4. Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2015r.

Poza informacjami zamieszczonymi w ramach niniejszego Sprawozdania (w szczególności w zakresie wskazanym powyżej) jak również skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2015r. nie miały miejsca istotne zmiany w strukturze Grupy UNIBEP.

6. Informacje dotyczące głównych akcjonariuszy, akcji oraz innych papierów wartościowych

6.1. Akcjonariusze posiadający ponad 5% akcji

Stan na dzień publikacji

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Liczba posiadanych akcji	Udział w kapitale zakładowym (%)	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (%)
1	Zofia Mikołuszko	9.000.000	25,66%	9.000.000	25,66%
2	Zofia Iwona Stajkowska	5.000.000	14,26%	5.000.000	14,26%
3	Beata Maria Skowrońska	5.795.000	16,52%	5.795.000	16,52%
4	AVIVA Otwarty Fundusz Emerytalny AVIVA BZ WBK	3.418.920	9,75%	3.418.920	9,75%
5	ING OFE S.A.	2.142.359	6,11%	2.142.359	6,11%
6	Free Float	9.714.355	27,70%	9.714.355	27,70%
7	Razem	35.070.634			

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego tj. od dnia 15 maja 2015r. miały miejsce następujące zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy Spółki:

1. Pani Zofia Mikołuszko zmniejszyła swój stan posiadania akcji z liczby 9.179.646 do poziomu 9.000.000 sztuk.
2. Pani Zofia Iwona Stajkowska zmniejszyła swój stan posiadania akcji z liczby 6.000.000 do poziomu 5.000.000 sztuk.
3. Na liście znaczących akcjonariuszy pojawił się ING OFE S.A. z liczbą posiadanych akcji 2.142.359 sztuk.

6.2. Stan posiadania akcji lub uprawnień do akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Stan na dzień publikacji

Lp.	Imię i nazwisko (firma)	Funkcja	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów	Udział w ogólnej liczbie głosów (ponad 5%)
ZARZĄD					
1.	Leszek Marek Gołąbiecki	Prezes Zarządu	750 470	750 470	---
2.	Sławomir Kiszycki	Wiceprezes Zarządu	0	0	---
3.	Marcin Piotr Drobek	Członek Zarządu	0	0	---
4.	Jan Piotrowski	Członek Zarządu	36 100	36 100	---
RADA NADZORCZA					
1.	Jan Mikołuszko	Przewodniczący RN	21 620	21 620	---
2.	Beata Maria Skowrońska	Wiceprzewodnicząca RN	5 795 000	5 795 000	16,52%
3.	Wojciech Jacek Stajkowski	Członek RN	0	0	---
4.	Jarosław Mariusz Beldowski	Członek RN	0	0	---
5.	Michał Kołosowski	Członek RN	0	0	---
6.	Paweł Markowski	Członek RN	0	0	---

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu kwartalnego tj. od dnia 15 maja 2015r. miały miejsce następujące zmiany w stanie posiadania akcji osób zarządzających i nadzorujących:

1. Prezes Zarządu UNIBEP S.A. Pan Leszek Marek Gołąbiecki zmniejszył swój stan posiadania akcji z 830.470 do 750.470 sztuk.
2. Przewodniczący Rady Nadzorczej UNIBEP S.A. Pan Jan Mikołuszko zmniejszył swój stan posiadania akcji z 50.000 do 21.620 sztuk.

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Spółki.

6.3. Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem miały miejsce niżej wymienione zdarzenia:

1. Zbycie udziałów MD Inwestycje Sp. z o.o.

W dniu 23 stycznia 2015 r. UNIDEVELOPMENT S.A. zbył na rzecz osoby fizycznej 99 udziałów w Spółce MD Inwestycje Sp. z o.o. o wartości nominalnej 100 zł każdy, stanowiących 99% kapitału zakładowego Spółki. W wyniku dokonanej transakcji UNIDEVELOPMENT S.A. posiada 1 udział o łącznej wartości nominalnej 100 zł, stanowiący 1% kapitału zakładowego spółki MD Inwestycje Sp. z o.o.

2. Nabycie akcji Unidevelopment S.A.

W dniu 27 stycznia 2015r. UNIBEP S.A. nabył od osoby fizycznej 3.170.000 akcji na okaziciela serii A spółki Unidevelopment S.A. o wartości nominalnej 0,10 zł (dziesięć groszy). W wyniku dokonanej transakcji UNIBEP S.A. posiada 65.170.000 akcji o łącznej wartości nominalnej 6.517.000 zł, stanowiących 97,63% kapitału zakładowego spółki UNIDEVELOPMENT S.A.

3. Wykup obligacji serii B1.

W dniu 28 maja 2015r. UNIBEP S.A. wykupił 110.000 obligacji serii B1 o łącznej wartości 11.000.000 zł, co stanowiło 100% emisji. Wykupu dokonano w terminie zapadalności obligacji.

4. Emisja obligacji serii C.

W dniu 2 czerwca 2015r. UNIBEP S.A. wyemitował 300.000 obligacji serii C o łącznej wartości 30.000.000 zł oraz z terminem zapadalności 1 czerwca 2018r. Są to obligacje kuponowe, zwykłe na okaziciela. Kupon odsetkowy będzie naliczany co pół roku odrębnie dla każdego okresu odsetkowego i wypłacany w każdym dniu płatności odsetek. Tym samym UNIBEP S.A. posiada wyemitowane obligacje na łączną wartość 41.000.000 zł. W ramach Grupy dodatkowe 20.000.000 zł to zadłużenie z tytułu obligacji wyemitowanych przez UNIDEVELOPMENT S.A.

6.4. Wyłacona lub zadeklarowana dywidenda

Zarząd UNIBEP S.A. raportem bieżącym Nr 15/2015 z dnia 26 marca 2015r. poinformował, że rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeznaczenie części zysku netto UNIBEP S.A. za 2014 rok na wypłatę dywidendy.

WZA UNIBEP S.A. w dniu 14 maja 2015r. podjęło uchwałę o wypłacie dywidendy za 2014r., określając dzień dywidendy (D) na 23 czerwca 2015r. i dzień wypłaty dywidendy (W) na 7 lipca 2015r. Ustalono wysokość dywidendy na jedną akcję w kwocie 0,15 zł (piętnaście groszy). (RB 21/2015)

Łącznie dywidenda za 2014 rok wyłacona w dniu 7 lipca 2015r. wyniosła 5.260.595,10 zł.

7. Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Emitent oraz jednostki od niego zależne nie są stroną postępowania toczącego się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań albo wierzytelności, którego wartość stanowi, co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

W ramach Grupy UNIBEP istnieją sprawy uznane jako sporne, częściowo skierowane także na drogę sądową, które w łącznej ilości kilkudziesięciu spraw stanowią wartość ponad 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A. Informacja o nich oraz opis pozycji kluczowych zawarta jest w punkcie 4.25 Zobowiązania i należności warunkowe w ramach Skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za I półrocze 2015r.

8. Informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem UNIBEP S.A. nie zawarł żadnych istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi lub zależnymi, które byłyby istotne lub były zawierane na innych zasadach niż rynkowe.

Szczegółowe informacje o transakcjach z podmiotami powiązаныmi zawarte są w punkcie 4.20 w Skonsolidowanym skróconym sprawozdaniu finansowym za I półrocze 2015r.

9. Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W okresie pierwszego półrocza 2015r. spółki Grupy UNIBEP nie udzieliły nowych poręczeń kredytu lub pożyczki, a także nie udzieliły gwarancji łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu, których łączna wartość stanowi równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych UNIBEP S.A.

Emitent jest jednocześnie stroną gwarancji kontraktowych udzielanych przez instytucje na zlecenie Emitenta jako zabezpieczenie wykonania umów o roboty budowlane. Informacje o istotnych gwarancjach udzielonych w I półroczu 2015r. z ww. tytułu zostały opisane w punkcie *Informacje o istotnych zdarzeniach*.

10. Inne istotne informacje Grupy

Jednocześnie Spółka informuje, iż poza informacjami zaprezentowanymi w skróconych sprawozdaniach finansowych za I półrocze 2015 roku 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.

11. Wybrane dane finansowe ze skonsolidowanego skróconego sprawozdania finansowego za okres od 01-01-2015 do 30-06-2015

11.1. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej

wartości w złotych	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Środki trwałe	65 473 092,73	64 786 912,38	65 425 984,17
Wartości niematerialne	7 221 460,39	6 685 105,73	6 606 027,61
Środki trwałe w budowie	97 931,42	195 662,40	912 964,51
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży- długookresowe	2 651 187,52	2 651 187,52	2 652 843,05
Aktywa finansowe w jednostkach podporządkowanych - długookresowe	100,00	100,00	-
Inwestycje w jednostkach wycenianych metodą praw własności	2 872 483,59	1 898 617,91	2 289 186,48
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej- długookresowe	-	-	1 096 988,25
Inne długoterminowe aktywa finansowe	2 076 070,99	2 075 503,79	1 703 112,43
Kaucje z tytułu umów o budowę	29 504 901,56	25 159 345,89	18 788 359,30
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	35 350 418,00	32 038 368,00	20 493 056,00
Prawo wieczystego użytkowania gruntów	1 642 071,04	1 767 365,85	1 841 968,94
Nieruchomość inwestycyjna	-	22 064 000,00	22 064 000,00
Pożyczki udzielone	20 783 016,27	11 543 684,85	8 470 806,15
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 587 199,38	1 415 053,22	1 245 860,97
Aktywa trwałe razem	169 259 932,89	172 280 907,54	153 591 157,86
Aktywa obrotowe			
Zapasy	148 669 257,70	107 300 316,67	109 791 936,60
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	225 944 568,30	162 288 379,57	194 172 941,82
Kaucje z tytułu umów o budowę	18 643 557,33	19 050 671,31	20 557 623,98
Kwoty należne od odbiorców z tytułu umów o budowę	65 968 072,51	61 327 899,47	36 874 307,10
Należności z tytułu bieżącego podatku dochodowego	336 340,94	164 738,80	466 166,78
Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej	2 915 171,02	2 000 686,08	705 529,06
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	81 251 156,11	126 067 962,97	92 231 967,04
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 653 668,60	7 399 513,56	8 959 607,25
Pożyczki udzielone	5 096 493,70	8 752 640,32	5 898 850,58
Aktywa obrotowe razem	557 478 286,21	494 352 808,75	469 658 930,21
Aktywa przeznaczone do sprzedaży	-	9 900,00	-
AKTYWA RAZEM	726 738 219,10	666 643 616,29	623 250 088,07

Skonsolidowane skrócone sprawozdanie z sytuacji finansowej c.d.

	wartości w złotych	30-06-2015	31-12-2014	30-06-2014
PASYWA				
Kapitał własny				
Kapitał podstawowy		3 507 063,40	3 507 063,40	3 507 063,40
Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych		- 937,49	- 1 829,98	567,43
Pozostałe kapitały		205 639 606,73	189 902 205,80	190 493 042,81
w tym kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny		60 905 278,22	60 905 278,22	60 905 278,22
Zyski (straty) zatrzymane		- 2 922 558,72	6 390 028,06	- 9 192 643,90
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		206 223 173,92	199 797 467,28	184 808 029,74
Kapitał przypadający udziałom niesprawującym kontroli		906 299,18	3 248 073,53	5 592 086,27
Kapitał własny ogółem		207 129 473,10	203 045 540,81	190 400 116,01
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe		57 480 365,91	37 956 538,14	57 846 203,90
Rezerwy na zobowiązania długoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne		1 018 239,00	958 633,00	776 197,00
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego		18 984 570,00	19 867 518,00	13 464 497,00
Kaucje z tytułu umów o budowę		34 523 207,26	29 711 894,88	27 258 953,07
Przychody przyszłych okresów		471 206,71	727 616,94	455 306,28
Zobowiązania długoterminowe razem		112 477 588,88	89 222 200,96	99 801 157,25
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania		228 341 629,80	212 229 355,33	206 251 509,96
Kaucje z tytułu umów o budowę		34 544 677,81	30 473 606,60	25 945 545,88
Kwoty należne odbiorcom z tytułu umów o budowę		23 670 709,44	15 747 196,06	11 380 148,51
Kredyty, pożyczki i inne zobowiązania finansowe		18 789 204,83	27 840 079,55	19 424 802,75
Zobowiązania z tytułu bieżącego podatku dochodowego		4 116 768,08	9 649 904,86	3 342 242,95
Rezerwy na zobowiązania krótkoterminowe i rozliczenia międzyokresowe bierne		80 713 322,35	71 046 252,31	51 637 419,97
Przychody przyszłych okresów		16 954 844,81	7 389 479,81	15 067 144,79
Zobowiązania krótkoterminowe razem		407 131 157,12	374 375 874,52	333 048 814,81
PASYWA RAZEM		726 738 219,10	666 643 616,29	623 250 088,07
Wartość księgowa		206 223 173,92	199 797 467,28	184 808 029,74
Liczba akcji		35 070 634	35 070 634	35 070 634
Wartość księgowa na jeden akcję (w zł)		5,88	5,70	5,27

11.2. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie z dochodów całkowitych

A. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (WARIANT KALKULACYJNY)	wartości w złotych	
	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2015	30-06-2014
Przychody ze sprzedaży		
Przychody netto ze sprzedaży produktów i usług	569 597 107,55	457 473 206,99
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 190 322,30	4 434 148,60
Przychody ze sprzedaży ogółem	574 787 429,85	461 907 355,59
Koszty wytworzenia sprzedanych produktów i usług	543 174 697,31	428 489 273,67
Koszty sprzedanych towarów i materiałów	5 194 457,02	4 458 873,48
Zysk (strata) brutto ze sprzedaży	26 418 275,52	28 959 208,44
Koszty sprzedaży	2 860 134,72	2 663 666,01
Koszty zarządu	13 414 112,17	12 986 171,94
Pozostałe przychody operacyjne	4 497 894,70	2 843 382,86
Pozostałe koszty operacyjne	1 814 254,80	4 858 890,29
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	12 827 668,53	11 293 863,06
Przychody finansowe	4 835 413,95	4 329 602,38
Koszty finansowe	3 974 301,74	4 494 669,20
Udział w zyskach(stratach)netto jednostek podporządkowanych wycenianych metodą praw własności	-6 134,32	-5 544,59
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	13 682 646,42	11 123 251,65
Podatek dochodowy	3 618 162,90	3 437 418,41
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10 064 483,52	7 685 833,24
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk (strata) netto	10 064 483,52	7 685 833,24
	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCZĄCYCH SIĘ	
	30-06-2015	30-06-2015
B. POZOSTAŁE DOCHODY		
Zysk (strata) netto	10 064 483,52	7 685 833,24
Inne całkowite dochody, które zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty po spełnieniu określonych warunków		
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek działających za granicą	779,89	- 10,16
Efektywna część zmian wartości godziwej instrumentów zabezpieczających przepływy środków pieniężnych	1 026 229,98	- 802 500,06
Inne całkowite dochody, które nie zostaną przekwalifikowane na zyski lub straty		
Przeszacowanie rzeczowego majątku trwałego	-	-
Zyski (straty) aktuarialne z programów określonych świadczeń	-	-
Podatek dochodowy związany z elementami pozostałych całkowitych dochodów	-194 983,00	152 475,00
Pozostałe dochody ogółem po opodatkowaniu	832 026,87	- 650 035,22
Całkowite dochody ogółem	10 896 510,39	7 035 798,02
Zysk/strata netto z działalności kontynuowanej z tego:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	9 990 539,50	7 263 396,88
udziały niesprawujące kontroli	73 944,02	422 436,36
Zysk/strata netto, z tego przypadający:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	9 990 539,50	7 263 396,88
udziały niesprawujące kontroli	73 944,02	422 436,36
Zysk/strata netto przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,28	0,21
Zysk/strata netto rozwodniony przypadający akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,28	0,21
Łączne całkowite dochody, z tego przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	10 896 510,39	7 035 798,02
udziały niesprawujące kontroli	10 822 566,37	6 613 362,17
Łączne całkowite dochody przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	73 944,02	422 435,85
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,31	0,19
Łączne całkowite dochody rozwodnione przypadające akcjonariuszom jednostki na akcję (w złotych)	0,31	0,19

11.3. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

wartości w złotych

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2015r.	3 507 063,40	-1 829,98	-	300 080,00	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	- 13 400 105,75	19 790 133,81	199 797 467,28	3 248 073,53	203 045 540,81
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	19 790 133,81	- 19 790 133,81	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	-	14 906 453,95	-	- 14 906 153,95	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	- 5 262 578,10	-	- 5 262 578,10	-	- 5 262 578,10
- rozliczenie zwiększenia kontroli	-	112,60	-	-	-	-	-	865 605,77	-	865 718,37	- 2 415 718,37	- 1 550 000,00
- dochody całkowite	-	779,89	-	831 246,98	-	-	-	9 990 539,50	-	10 822 566,37	73 944,02	10 896 510,39
30 czerwca 2015r.	3 507 063,40	- 937,49	-	1 131 326,98	513 714,68	143 089 286,85	60 905 278,22	- 12 913 098,22	9 990 539,50	206 223 173,92	906 299,18	207 129 473,10

Przypadający na udziałowców jednostki dominującej

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Pozostałe kapitały				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Kapitał rezerwowy - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwowy	Kapitał zapasowy	Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej	Zysk (strata) z lat ubiegłych				Zysk (strat) bieżący netto
01 STYCZNIA 2014r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	-	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	13 640 878,42	- 13 640 878,42	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	513 714,68	31 079 787,36	-	- 31 593 502,04	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00	-	- 1 170 846,00	-	-	1 170 846,00	1 691 222,00	-	-	1 756 269,00	-	1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	- 3 651,33	-	- 3 651,33	-	- 3 651,33
- rozliczenie zwiększenia kontroli	-	-	-	-	-	-	-	3 055 935,03	-	3 055 935,03	- 3 055 935,03	-
- dochody całkowite	-	- 2 407,06	-	- 1 240 862,07	-	-	-	-	19 790 133,81	18 546 864,68	1 134 358,14	19 681 222,82
31 GRUDNIA 2014r.	3 507 063,40	-1 829,98	-	300 080,00	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	- 13 400 105,75	19 790 133,81	199 797 467,28	3 248 073,53	203 045 540,81

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kapitał podstawowy	Różnice kursowe z przeliczenia podmiotów zagranicznych	Przypadający na udziałowców jednostki dominującej				Zyski (straty) zatrzymane		Razem	Kapitał udziałów niesprawujących kontroli	Kapitał własny razem	
			Pozostałe kapitały		Kapitał zapasowy ze sprzedaży akcji powyżej ceny nominalnej		Zysk (strata) z lat ubiegłych	Zysk (strat) bieżący netto				
			Kapitał rezerwow - opcje menadżerskie	Kapitał z aktualizacji	Kapitał rezerwow	Kapitał zapasowy						
01 STYCZNIA 2014r.	3 442 016,40	577,08	1 170 846,00	1 540 942,07	-	95 932 499,54	59 214 056,22	5 708 710,25	13 640 878,42	180 650 525,98	5 169 650,42	185 820 176,40
- przeniesienie wyniku z roku poprzedniego na zyski zatrzymane	-	-	-	-	-	-	-	13 640 878,42	-13 640 878,42	-	-	-
- podział wyniku	-	-	-	-	513 714,68	31 079 787,36	-	-31 593 502,04	-	-	-	-
- podział wyniku na dywidendę	-	-	-	-	-	-	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08	-	- 4 208 476,08
- objęcie akcji w ramach programu motywacyjnego	65 047,00	-	-1 170 846,00	-	-	1 170 846,00	1 691 222,00	-	-	1 756 269,00	-	1 756 269,00
- zmiana metody konsolidacji	-	-	-	-	-	-	-	-3 651,33	-	-3 651,33	-	-3 651,33
- dochody całkowite	-	-9,65	-	- 650 025,06	-	-	-	-	7 263 396,88	6 613 362,17	422 435,85	7 035 798,02
30 CZERWCA 2014r.	3 507 063,40	567,43	-	890 917,01	513 714,68	128 183 132,90	60 905 278,22	-16 456 040,78	7 263 396,88	184 808 029,74	5 592 086,27	190 400 116,01

11.4. Skonsolidowane skrócone sprawozdanie z przepływów pieniężnych

wartości w złotych

	ZA 6 MIESIĘCY KOŃCĄCYCH SIĘ	
	30-06-2015	30-06-2014
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) brutto	13 682 646,42	11 123 251,65
II. Korekty razem	-59 499 461,39	-13 360 694,02
1. Amortyzacja	3 638 099,51	3 401 767,93
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	-355 151,90	-171 383,53
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	1 127 265,08	1 091 219,89
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-4 524 460,64	-1 804 496,87
5. Zmiana stanu rezerw	9 531 693,04	2 953 712,23
6. Zmiana stanu zapasów	-19 304 941,03	88 817,69
7. Zmiana stanu należności	-71 733 569,90	-55 461 160,74
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	27 657 576,34	34 219 485,77
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 875 375,72	7 793 298,81
10. Inne korekty	328 473,52	-87 201,89
12. Podatek dochodowy zapłacony/zwrócony	-13 739 821,13	-5 384 753,31
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-45 816 814,97	-2 237 442,37
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej		
Nabycie składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	-1 296 702,05	-1 485 001,52
Wpływy z tytułu sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych	2 750 988,25	155 688,28
Wpływy z tytułu sprzedaży udziałów	9 900,00	1 000,00
Nabycie akcji, udziałów i innych aktywów finansowych (w tym dopłaty do kapitału)	-2 530 000,00	-2 683 800,00
Odsetki i dywidendy otrzymane	835 723,62	838 774,13
Pożyczki spłacone/(udzielone)	-5 097 940,00	-1 190 764,27
Pozostałe (w tym realizacja kontraktów terminowych)	2 566 985,55	1 398 928,22
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 761 044,63	-2 965 175,16
Przepływy pieniężne z działalności finansowej		
Wpływy z długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	30 000 000,00	28 955 408,94
Spłata długoterminowych i krótkoterminowych pożyczek, kredytów, obligacji i weksli	-22 806 789,00	-19 063 359,18
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	-1 308 849,70	-963 984,94
Zapłacone odsetki	-2 482 992,31	-2 208 594,67
Pozostałe		
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	3 401 368,99	6 719 470,15
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	-45 176 490,61	1 516 852,62
w tym:		
- różnice kursowe	122 106,88	-163 796,55
Środki pieniężne na początek okresu	126 305 539,84	90 878 910,97
Środki pieniężne na koniec okresu	81 129 049,23	92 395 763,59
- w tym: o ograniczonej możliwości dysponowania	8 618 943,19	-

Zarząd UNIBEP S.A.

Leszek Marek Gołąbiewski

Sławomir Kiszycki

Marcin Piotr Drobek

Jan Piotrowski

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Członek Zarządu

Członek Zarządu

Bielsk Podlaski, 26 sierpnia 2015 roku



UNIBEP Spółka Akcyjna

17-100 Bielsk Podlaski, ul. 3 Maja 19,
tel.: (48 85) 731 80 00, fax: (48 85) 730 68 68, e-mail: biuro@unibep.pl

www.unibep.pl

